



SUMARIO

(Continuación del fascículo 1 de 2)

3. Otras disposiciones

PAGINA

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

Resolución de 19 de mayo de 2005, de la Delegación Provincial de Granada, por la que se dispone la publicación de la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 17 de marzo de 2005 por la que se aprueba parcialmente el Plan General de Ordenación Urbanística de Alhendín (Referencia 1.033/2004).

82

Número formado por dos fascículos

Jueves, 21 de julio de 2005

Año XXVII

Número 141 (2 de 2)

Edita: Servicio de Publicaciones y BOJA
CONSEJERIA DE LA PRESIDENCIA
Secretaría General Técnica
Dirección: Apartado Oficial Sucursal núm. 11. Bellavista
41014 SEVILLA
Talleres: Servicio de Publicaciones y BOJA



Teléfono: 95 503 48 00*
Fax: 95 503 48 05
Depósito Legal: SE 410 - 1979
ISSN: 0212 - 5803
Formato: UNE A4

3. Otras disposiciones

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

RESOLUCION DE 19 de mayo de 2005 de la Delegación Provincial de Granada, por la que se dispone la publicación de la resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 17 de marzo de 2005 por la que se aprueba parcialmente el Plan General de Ordenación Urbanística de Alhendin (referencia 1.033/2004)

Para general conocimiento y tras haberse procedido previamente a la inscripción y depósito del Instrumento urbanístico de referencia en el Registro Municipal de Alhendin y en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 41.1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, a continuación se procede a la publicación de la Resolución y Normativa Urbanística correspondiente al citado instrumento urbanístico:

1. Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 17 de marzo de 2005 por la que se aprueba parcialmente el Plan General de Ordenación Urbanística de Alhendin.

«Examinado el expediente de Revisión Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística del término municipal de Alhendin aprobado por el Ayuntamiento en fecha 25 de febrero de 2005 y elevado a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo a los efectos previstos en el artículo 33.4. de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Atendiendo a lo dispuesto en el citado Texto Legal, Reglamento de Planeamiento, Decreto 193/2003 por el que se regula el ejercicio de competencias de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Vistos los informes de la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes los de legislaciones sectoriales legalmente establecidos y en virtud de las facultades atribuidas a tenor de lo dispuesto en el art. 13.2.a) del Decreto 193/2003, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

HA RESUELTO

Primero. Aprobar definitivamente el mismo salvo en sus determinaciones referentes a los suelos ocupados actualmente por el ferial, la antigua UE-29, terrenos contiguos al ferial actual y terrenos comprendidos entre las UUEE -05 y -06, cuya suspensión se mantiene ya que al carecer de las condiciones objetivas recogidas en el artículo 45 de la LOUA para ser considerados como Suelos Urbanos Consolidados, deberán excluirse de la citada categoría de suelo adjudicándole la que le corresponda según las determinaciones de la LOUA.

El cumplimiento de lo dispuesto en el párrafo anterior requerirá realizar la información pública prevista en el artículo 132.3.b de Reglamento de Planeamiento, dado el diferente estatuto jurídico que la ley asigna a los suelos según su categoría.

Segundo. Esta resolución se publicará en el BOJA según lo dispuesto en el artículo 41.1 de la LOUA y se notificará al Ayuntamiento e interesados».

Contra la presente Resolución, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer Recurso Contencioso-Administrativo, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de su notificación ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo con competencia territorial según se prevé en el art. 14 de la Ley 29/1998 de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa de 13 de julio, 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 por Vd., se pueda ejercitar cualquier otro que estime procedente.

Contra la presente Resolución en lo referente a los suelos ocupados actualmente por el ferial, la antigua UE-29, terrenos contiguos al ferial actual y terrenos comprendidos entre las UU.EE 05 y 06 cuya suspensión se mantiene, que no pone fin a la vía administrativa, cabe interponer Recurso de Alzada ante la Consejera de Obras Públicas y Transportes bien directamente o a través de esta Delegación Provincial, según lo dispuesto en la Disposición Transitoria Unica del Decreto 202/2004, de 11 de mayo, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, en el plazo de un mes a contar a partir del día siguiente a aquél en que tenga lugar la notificación de esta Resolución sin perjuicio de que por Vd., se pueda ejercitar cualquier otro Recurso que estime procedente.

2. Normas Urbanísticas del referido instrumento de planeamiento, recogidas en el Anexo de la presente Resolución.

Granada, 19 de mayo de 2005.- El Delegado, Pedro Fernández Peñalver.

ANEXO I

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE ALHENDIN

AYUNTAMIENTO DE ALHENDIN (GRANADA)

NORMAS URBANISTICAS

I N D I C E

TITULO I. DETERMINACIONES DE CARACTER GENERAL

Capítulo primero: Ambito territorial de aplicación, objeto y naturaleza del PGOU.

Capítulo segundo: Ambito temporal de aplicación: periodo de vigencia, causas de modificación y revisión del PGOU.

Capítulo tercero: Clasificación del suelo.

Capítulo cuarto: Calificación del suelo.

Capítulo quinto: Sistemas generales.

Capítulo sexto: Interpretación de los documentos.

TITULO II. REGIMEN URBANISTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Capítulo primero: Función social de la propiedad.

TITULO III. NORMAS GENERALES DE PROTECCION

Capítulo primero: Carreteras y caminos.

Capítulo segundo: Redes de energia electrica.

Capítulo tercero: Aguas y sus cauces.

Capítulo cuarto: Flora y fauna.

Capítulo quinto: Medio ambiente.

Capítulo sexto: Protección de las vías pecuarias.

Capítulo séptimo: Patrimonio histórico artístico.

TITULO IV. REGIMEN DE USOS DEL SUELO

Capítulo primero: Usos genéricos.

Capítulo segundo: Usos globales.

Capítulo tercero: Usos pormenorizados.

Capítulo cuarto: Usos detallados.

TITULO V. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

Capítulo primero: Definición y ámbito territorial.

Capítulo segundo: Normativa general para el suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.

Capítulo tercero: Normativa general para suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística.

Capítulo cuarto: Disposiciones generales referidas al suelo no urbanizable de carácter natural o rural no adscrito.

Capítulo quinto: Núcleo de población. Definición.

TITULO VI. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE

Capítulo primero: Ambito territorial

Capítulo segundo: Régimen urbanístico y de gestión.

Sector sub-01

Sector sub-02

Sector sub-03

Sector sub-04

Sector sub-05

Sector sub-06

Sector sub-07

Sector sub-08

Sector sub-09

Sector sub-10

Sector sub-11a

Sector sub-11b

Sector ind-01

Capítulo tercero: Medidas ambientales relativas a las actividades industriales en el Pago de Marchal.

Programa de vigilancia ambiental.

TITULO VII. NORMAS ESPECIFICAS PARA SUELO URBANO. ORDENANZAS.

Capítulo primero: Definiciones.

Capítulo segundo: Usos de la edificación.

Capítulo tercero: Régimen general del suelo urbano.

Capítulo cuarto: Desarrollo y ejecución del plan en suelo urbano.

Capítulo quinto: Terminología.

Capítulo sexto: Condiciones generales de la edificación.

Sección 1.^a. Solares edificables.

Sección 2.^a. Altura de las edificaciones.

Sección 3.^a. Condiciones de aprovechamiento.

Sección 4.^a. Entrantes, salientes y vuelos.

Sección 5.^a. Patios.

Sección 6.^a. Tratamiento de los bajos. Reclamos publicitarios.

Sección 7.^a. Cerramientos y cercas.

Capítulo séptimo: Condiciones particulares de la edificación de uso residencial.

Sección 1.^a. Generalidades.

Capítulo octavo: Condiciones particulares de la edificación de uso industrial.

Capítulo noveno: Condiciones particulares de la edificación de uso equipamiento comunitario.

Capítulo décimo: Condiciones particulares de la edificación de uso de comunicaciones, servicios urbanos e infraestructuras y espacios libres.

Capítulo undécimo: Condiciones de ordenación para la edificación.

Sección 1.^a. Ordenación en manzana cerrada

Sección 2.^a. Ordenación en agrupación de viviendas unifamiliares.

Sección 3.^a. Industrial.

Sección 4.^a. Equipamientos

Sección 5.^a. Zonas verdes y áreas de juego

Capítulo duodécimo: Obras en edificios fuera de ordenación

Capítulo decimotercero: Características de las obras de urbanización que se ejecuten

Capítulo decimocuarto: Cesamiento del planeamiento en suelo urbano

Unidad de ejecución UE-01

Unidad de ejecución UE-02

Unidad de ejecución UE-03

Unidad de ejecución UE-04

Unidad de ejecución UE-05

Unidad de ejecución UE-06

Unidad de ejecución UE-07

Unidad de ejecución UE-08a

Unidad de ejecución UE-08b

Unidad de ejecución UE-09

Unidad de ejecución UE-10

Unidad de ejecución UE-11

Unidad de ejecución UE-12

Unidad de ejecución UE-13

Unidad de ejecución UE-14

Unidad de ejecución UE-15

Unidad de ejecución UE-16a

Unidad de ejecución UE-16b

Unidad de ejecución UE-17

Unidad de ejecución UE-18

Unidad de ejecución UE-21

Unidad de ejecución UE-22

Unidad de ejecución UE-23

Unidad de ejecución UE-25

Unidad de ejecución UE-26

Unidad de ejecución UE-27

TITULO VIII. NORMAS DE CATALOGACION.

Capítulo primero: Disposiciones de carácter general.

Capítulo segundo: Protección del patrimonio arquitectónico.

Sección 1.^a. Condiciones comunes para los inmuebles protegidos.

Sección 2.^a. Niveles de protección y condiciones de intervención.

Capítulo tercero: Intervenciones sobre elementos catalogados y tipos de obra.

Catálogo de bienes protegidos.

TITULO I

DETERMINACIONES DE CARACTER GENERAL

CAPITULO PRIMERO

Ambito territorial de aplicación, objeto y naturaleza del PGOU

Artículo 1.1. Base Legal.

Este PGOU que revisa las NNSS de Alhendín tiene como base legal la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 1.2. Ambito de Aplicación y Objeto.

Las presentes normas urbanísticas serán de aplicación, en todo el ámbito territorial ocupado por el término municipal de Alhendín (Granada).

Artículo 1.3. Naturaleza.

El PGOU se encuentra regulado por la LOUA en sus artículos 8, 9 y 10 y supone una Innovación del Planeamiento vigente conforme a los artículos 36 y 37 de la citada Ley.

CAPITULO SEGUNDO

Ambito temporal de aplicación: Período de vigencia, causas de modificación y revisión del PGOU

Artículo 1.4. Vigencia del Plan General.

Este PGOU entrará en vigor una vez publicada su aprobación definitiva en el BOP, en los términos de los artículos 34 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y 196.2 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales de 28 de noviembre de 1986. Tendrá vigencia indefinida (art. 35 de la LOUA) o en cualquier caso hasta cuando concurra alguno de los supuestos de revisión citados a continuación.

Artículo 1.5. Revisión del PGOU.

Sin perjuicio de la vigencia indefinida del presente PGOU, en los términos del artículo 36 de la LOUA y art. 160 del Reglamento de Planeamiento y hasta la aprobación en su caso de un Plan General de Ordenación Urbana, deberá procederse obligatoriamente a la revisión de las mismas cuando se produzcan alguno de los siguientes supuestos:

- A los ocho años a contar desde la fecha de la aprobación definitiva del Instrumento que revisa y adapta.
- Por alteraciones o variaciones sustanciales de las formas o de los ritmos de desarrollo de la edificación.
- Por mayores exigencias de equipamiento comunitario derivadas del desarrollo económico y social.
- Por un sensible desajuste de las previsiones y la calidad de la actividad urbanística como la alteración global del sistema de espacios libres, cambios generales en la red viaria, cambios en las previsiones especiales de equipamientos generales, necesidad de clasificar o desclasificar suelo urbano apto para urbanizar o no urbanizable.

Artículo 1.6. Modificación del PGOU.

Se podrán modificar en los términos del artículo 36 de la LOUA y 161 del Reglamento de Planeamiento, siempre que ello no implique la adopción de nuevos criterios y objetivos respecto de la estructura general y orgánica del territorio.

De esta forma, estas modificaciones deberán imprimir un mayor ajuste a la finalidad y criterios de unidad de estas Normas.

En cualquier caso, la iniciativa de estas modificaciones deberá ser promovida por el Ayuntamiento, conteniendo en cualquier caso un estudio comparativo y justificativo de la modificación presentada y su no incidencia en la coherencia del PGOU.

Artículo 1.7. Seguimiento y desarrollo del PGOU.

Al efecto de materializar las posibles modificaciones o revisiones del PGOU, y del conjunto de trabajos relacionados con el control, seguimiento, protección y vigilancia, tanto de la actividad como de la legalidad urbanística establecida en este PGOU, se recomienda a los Ayuntamientos que anualmente realicen un «estudio donde se analice la adecuación de las Normas y su cumplimiento en relación con aspectos como el crecimiento urbano, la urbanización del suelo apto para urbanizar, el impacto de nuevas implantaciones en suelo no urbanizable, las prioridades así como la evolución del modelo territorial implantado».

Dicho documento servirá de base a los Ayuntamientos para la iniciación tanto de Modificaciones o de la Revisión del PGOU si hubiere lugar a ello.

CAPITULO TERCERO

Clasificación del suelo

Artículo 1.8. Definición.

Se denomina así a la división en categorías del suelo, según su destino urbanístico y en función de sus características y condiciones.

La clasificación implica la vinculación del suelo a una categoría básica, y que precisa, por tanto, de un desarrollo; ya que por sí solo es insuficiente para regular el proceso de edificación y urbanización.

Artículo 1.9. Clases de Suelo en función del Régimen Urbanístico.

A partir de la entrada en vigor del presente PGOU, el territorio comprendido en el término municipal de Alhendín, queda clasificado en las siguientes categorías de suelo:

- Urbano.
- Suelo Urbanizable.
- Suelo No Urbanizable.

Artículo 1.10. Suelo Urbano.

Se define como Suelo Urbano el comprendido expresamente dentro del recinto grafiado como tal en los planos de ordenación del presente PGOU (a escala 1:2.000, careciendo de valor legal la referenciación del suelo a escalas menos detalladas que tendrán únicamente valor indicativo.)

Se configuran y determinan dos categorías, Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano no Consolidado. Las condiciones específicas son las establecidas para los mismos en el artículo 45 de la LOUA.

Artículo 1.11. En el Suelo Urbano, el PGOU define la ordenación física de forma pormenorizada, a través de la delimitación de su perímetro, señalando las operaciones de reforma interior que estimen necesarias, estableciendo los usos correspondientes a cada zona y, en general, señalando los terrenos destinados a:

- Viales y aparcamientos.
- Jardines y parques públicos.
- Suelos de Interés público y social, susceptibles de edificación para dotaciones, equipamientos y edificios públicos.
- Uso privado edificable.

Artículo 1.12. Suelo Urbanizable.

El Suelo Urbanizable lo constituye el suelo del término municipal clasificado como tal por el presente PGOU, siendo su objeto albergar el crecimiento urbano del municipio (art. 47 de la LOUA).

Artículo 1.13. Sectorización del Suelo Urbanizable.

El Suelo Urbanizable clasificado por este PGOU tiene carácter de Suelo Sectorizado en su totalidad y pertenece a una sola Área de Reparto. La delimitación de Sectores coincide con la de Unidades de Ejecución a los efectos del Planeamiento de Desarrollo y la Ejecución de los mismos.

Artículo 1.14. Suelo No Urbanizable.

Se define como Suelo No Urbanizable a los terrenos comprendidos dentro del término municipal que, por carecer en la actualidad de usos y caracteres urbanos, mantiene en poten-

cia su destino actual; y por tanto no son clasificados como suelo urbano o suelo urbanizable en el PGOU (art. 46 de la LOUA).

Artículo 1.15. En el Suelo No Urbanizable, el PGOU contiene además de las determinaciones de carácter general, las siguientes:

- Zonas de Protección del POTAUJ.
- Delimitación de las áreas que deben ser objeto de protección especial.
- Definición del concepto de Núcleo de Población.
- Características de los edificios y de las construcciones permitidas, según el artículo 36 del Reglamento de Planeamiento.

CAPITULO CUARTO

Calificación del suelo

Artículo 1.16. Definición.

La calificación del suelo consiste en una cualidad de la propia clasificación del mismo. Se trata, por tanto, de un desarrollo o complemento de la clasificación, mediante la asignación de un uso y una intensidad a un ámbito territorial determinado.

Artículo 1.17. Factores que determinan la Calificación: Uso e Intensidad

El «uso» del suelo se define como el modo de utilizar el mismo de acuerdo con lo que se establece en el presente PGOU.

La «intensidad» se define como la cantidad de edificación otorgada al uso que se permite en un ámbito espacial determinado (zona o parcela), y se define por la ocupación, aprovechamiento, alturas, etc.

Estos dos factores, uso e intensidad, se formularán sobre las distintas «zonas» o «parcelas» comprendidas en las distintas categorías de suelo clasificadas en este término municipal.

Artículo 1.18. El PGOU de Alhendín, comprende los usos que a continuación se enumeran según su calificación global:

- En Suelo Urbano:

Espacios libres de uso y dominio público; que comprenden las zonas verdes, plazas, zonas de estancia.

Equipamientos; entre los que cabe señalar los culturales y docentes, sociales, sanitarios, deportivos, recreativos, etc.

- Residencial.
- Industrial.
- Terciario.
- Infraestructuras.

- En Suelo Urbanizable, los mismos que en suelo urbano.
- En Suelo No Urbanizable.

Se establecen distintas zonas en función del grado de protección a que se somete.

Los usos pormenorizados y detallados, se incluyen en las Normas de Uso de este PGOU.

CAPITULO QUINTO

Sistemas generales

Artículo 1.19. Constituyen los Sistemas Generales (según el artículo 10 de la LOUA y el RP en sus artículos 25 y 26) los «elementos determinantes del desarrollo urbanístico» que fun-

damentan la estructura general y organizan el territorio; y para los que el presente PGOU prevé la asignación de suelo en la forma y cuantía prevista en la LOUA.

Artículo 1.20. Los sistemas generales tienen por finalidad sentar las bases territoriales para la presentación de servicios de interés general y por ello presentan un interés colectivo y son determinantes para asegurar el adecuado desarrollo, funcionamiento y capacidad del cambio urbano.

Artículo 1.21. Los sistemas generales regulados y previstos por este Plan General, corresponden a los siguientes, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 25 y 55 del RP:

- a. S.G. de Comunicaciones.
- b. S.G. de Espacios Libres.
- c. S.G. de Equipamientos.
- d. S.G. de Servicios Urbanos.

Artículo 1.22. El Sistema General de Comunicaciones está integrado por el Sistema Viario.

Artículo 1.23. El Sistema General de Espacios Libres comprende los suelos destinados a Zona Verde que sean de uso público y no edificables. Se destinarán a parques y/o jardines para juegos infantiles o de estancia.

Artículo 1.24. El sistema General de Equipamientos comprende las superficies destinadas a usos públicos y colectivos para uso directo de los ciudadanos. El suelo será siempre de dominio público aunque su gestión pueda ser confiada al sector privado.

Está integrado por los equipamientos de ámbito municipal; los usos admitidos son:

- a. Educativo.
- b. Deportivos.
- c. Sanitarios y Asistenciales.
- d. Social y administrativos.

Artículo 1.25. El Sistema General de Servicios Urbanos está constituido por las superficies o edificios destinados a servicios urbanos diversos tales como abastecimiento, saneamiento, transportes.

CAPITULO SEXTO

Interpretación de los documentos

Artículo 1.26. Las regulaciones de cada una de las clases de suelo son de aplicación a través de la concreta determinación resultante de los Planos de Ordenación, que tendrán prioridad frente a cualquier otro documento del PGOU.

Artículo 1.27. Las condiciones de edificación del PGOU se interpretan atendiendo a su contenido y con sujeción a los fines y objetivos expresados en la Memoria. En los casos de duda o de imprecisión prevalecerá la solución más favorable a la menor edificabilidad cuando lleve consigo una mayor dotación para equipamientos comunitarios y zonas libres.

TITULO II

REGIMEN URBANISTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

CAPITULO PRIMERO

Función social de la propiedad

Artículo 2.1. Delimitación del Derecho de Propiedad.

La regulación legal del contenido del derecho de propiedad se basa en los artículos 48, 49, 50 y 51 de la LOUA, de cuyo contenido resulta que:

1. La función social de la propiedad delimita el contenido de las facultades urbanísticas susceptibles de adquisición y condiciona su ejercicio.

2. La ordenación del uso de los terrenos y construcciones no confiere derechos indemnizatorios, salvo en los supuestos que la ley define.

3. La participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos y el reparto entre los afectados por la misma de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento urbanístico, se producirán en los términos fijados por las leyes.

4. La utilización del suelo, y en especial, su urbanización y edificación, deberá producirse en la forma y con las limitaciones que establezcan la legislación de ordenación territorial y urbanística y, por remisión de ella, el planeamiento, de conformidad con la clasificación y calificación urbanística de los predios.

Artículo 2.2. Derechos y Deberes de los Propietarios.

Según establece el Título II de la LOUA la aprobación del planeamiento determina el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador y al edificatorio, en las condiciones y plazos previstos en el planeamiento o legislación urbanística aplicable conforme a lo establecido en la LOUA.

Este conjunto de deberes y derechos básicos de los propietarios viene regulado en el citado Título.

La ejecución del planeamiento garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados e implicará el cumplimiento de los siguientes deberes legales:

1. Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas

2. Ceder los terrenos en que se localice el aprovechamiento correspondiente a los Ayuntamientos, por exceder del susceptible de apropiación privada o, en su caso, adquirir dicho aprovechamiento por su valor urbanístico en la forma que establezca la legislación urbanística aplicable.

3. Costear, y en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos.

4. Solicitar la licencia y edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos previstos.

5. Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.

Las valoraciones de terrenos y las expropiaciones se efectuarán con arreglo a los criterios establecidos en la LOUA.

Todas estas obligaciones y deberes están compensados por los beneficios del proceso urbanizador; se sirve con los mismos al fin social de la propiedad. Cuando se plantee la cuestión de un propietario incumplidor, existe la posibilidad de una actuación mediante la figura llamada «expropiación sanción», que aparta al susodicho propietario e intenta buscar otro (físico o jurídico) que le sustituya, y que esté dispuesto al cumplimiento de la función social desatendida.

Una vez redactados los documentos para el aprovechamiento individual de las parcelas, realizada la distribución equitativa de las cargas, y obtenida la licencia de edificación, el propietario puede apropiarse de los beneficios de su derecho a edificar, aunque en el caso de obras nuevas, demoliciones o modificaciones de estructura, tendrá que consultar con las Normas vigentes y atenerse a lo dispuesto en ellas.

De conformidad con la LOUA, el aprovechamiento urbanístico subjetivo del titular de un terreno situado en Suelo Urbano no Consolidado y Urbanizable será el resultado de referir a su superficie el 90% del aprovechamiento medio del área de reparto en que se encuentre.

Artículo 2.3. Patrimonio Municipal del Suelo.

Los Ayuntamientos deberán constituir su respectivo Patrimonio Municipal del suelo, con la finalidad de regular el mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución del planeamiento y garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la ejecución de viviendas de Protección Oficial u otros regímenes de Protección Pública.

Los Bienes del Patrimonio Municipal del suelo constituyen un Patrimonio separado de los restantes bienes municipales y los ingresos obtenidos mediante enajenación de terrenos o sustitución del aprovechamiento correspondiente a la administración por su equivalente metálico, se destinarán a la conservación y ampliación del mismo (art. 69 de la LOUA).

Artículo 2.4. Régimen de Valoración de los Terrenos.

El régimen de valoración de los terrenos viene regulado en la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, Título III, artículos 23 y siguientes.

Las Valoraciones se entenderán referidas a:

a) Cuando se aplique la expropiación forzosa, al momento de iniciación del expediente de justiprecio individualizado o de exposición al público del proyecto de expropiación cuando se siga el procedimiento de tasación conjunta.

b) En otros supuestos de actuación, al momento de iniciación del correspondiente procedimiento.

c) En la determinación de indemnizaciones por cambio de planeamiento, en los supuestos previstos en el Título V de la presente Ley, al momento de la publicación de la aprobación definitiva del nuevo planeamiento.

Criterio General de Valoración: El suelo se valorará según su clase y situación, en la forma establecida en los artículos 26 y siguientes.

En todo caso prevalecerá sobre el valor urbanístico, el inicial, calculando según lo establecido anteriormente, si éste fuera superior.

Cuando hablamos del conjunto de derechos o facultades urbanísticas, nos referimos al derecho a urbanizar, derecho al aprovechamiento urbanístico, derecho a edificar y a la edificación.

Artículo 2.5. Reglas para la precisión de los límites de Sectores y Unidades de Ejecución.

La precisión de los límites de los Sectores y Unidades de Ejecución respetará las siguientes reglas:

- No alterará la superficie del Sector o Unidad de Ejecución delimitado en los planos delimitados a escala 1/2.000 en más de un 7%.

- Cuando la delimitación efectuada sea coincidente con alineaciones fijas de edificios o límites de zonificaciones anteriores, no podrán ser objeto de modificación.

Las distintas figuras de planeamiento que a su vez se planteen en la que nos ocupa (Estudios de Detalle, Planes Especiales, Planes Parciales, etc.) podrán corregir los límites de las zonas (en los términos antes expresados) cuando se trate de:

- Alineaciones o líneas de edificación actuales.

- Características topográficas del terreno.

- Límites de propiedades.

- Existencia de arbolado, vegetación u otros elementos naturales, arqueológicos, artísticos o artificiales de interés que justifiquen la corrección.

Artículo 2.6. Estudios de Detalle.

Se formularán, redactarán y aprobarán Estudios de Detalle cuando sea necesario para fijar alineaciones y rasantes y/o

para ordenar volúmenes según lo dispuesto en el artículo 15 de la LOUA y artículo 65 del RP.

El estudio de detalle no alterará la zonificación ni la edificabilidad propuesta, para cada unidad de actuación, por este PGOU.

Asimismo, contendrá las determinaciones necesarias para el fin pretendido, sin variar ni modificar las propuestas en la figura de rango superior que la propone.

Artículo 2.7. Planes Especiales en Suelo Urbano.

Cuando por la complejidad de la zona delimitada debido a su topografía, ubicación u otros condicionantes, no se pueda ordenar directamente, se redactarán Planes Especiales en Suelo Urbano que, sin modificar las determinaciones generales de la Figura de rango superior, podrán zonificar y dar usos a los terrenos, comprendidos en el polígono o unidad de actuación.

Artículo 2.8. Planes Especiales de Reforma Interior.

Cuando sea necesario llevar a cabo actuaciones aisladas que, conservando la estructura fundamental de la ordenación anterior, se encaminen a la descongestión del suelo urbano, creación de dotaciones urbanísticas y equipamiento comunitario, saneamiento de barrios insalubres, resolución de problemas de circulación o de estética y mejora del medio ambiente o de los servicios públicos y otros fines análogos, se podrán llevar a cabo Planes Especiales de Reforma Interior (artículo 14 de la LOUA).

Artículo 2.9. Planes Parciales.

En suelo urbanizable se delimitarán sectores que prevén nuevos desarrollos urbanísticos y que se desarrollarán mediante la redacción de Planes Parciales de Ordenación (artículo 13 de la LOUA).

Será el PGOU el que disponga las determinaciones generales y aprovechamientos a aplicar por ese Plan Parcial.

Artículo 2.10. Reparcelación.

Se entiende por reparcelación la operación urbanística consistente en la agrupación o reestructuración de fincas, parcelas o solares incluidas en el ámbito de una unidad de ejecución, para su nueva división ajustada a los instrumentos de planeamiento de aplicación, con adjudicación de las nuevas fincas, parcelas o solares a los interesados, en proporción a sus respectivos derechos (artículo 100 y ss. de la LOUA).

Las parcelas resultantes que se adjudiquen a los propietarios sustituirán a las primitivas, en las respectivas titularidades a todos los efectos.

La reparcelación comprende también la determinación de las compensaciones necesarias para que dentro de la unidad reparcelable, se cumpla el principio de la «justa distribución de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística».

Por lo tanto, la reparcelación tiene por objeto:

- La distribución justa de los beneficios y cargas derivadas de la ordenación urbanística y su ejecución.
- La regularización de las fincas existentes;
- La localización del aprovechamiento urbanístico en suelo apto para la edificación conforme al instrumento de planeamiento de que se trate;
- La adjudicación al municipio de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita y, en su caso, de fincas resultantes constitutivas de parcelas o solares;
- La sustitución en el patrimonio de los propietarios, en su caso forzosa y en función de los derechos de estos, de las fincas iniciales por fincas resultantes de la ejecución, constitutivas de parcelas o solares.

La competencia para tramitar y resolver los expedientes de reparcelación corresponde al Ayuntamiento.

Se tendrán como parte interesada en los expedientes de reparcelación:

1. Los propietarios de terrenos afectados que incluye a los propietarios de suelo incluido en el sector o unidad de ejecución y los de suelo exterior a dicho ámbito ocupado para la ejecución de sistemas generales.
2. Los titulares de derechos reales sobre los mismos.
3. Los arrendatarios rústicos y urbanos
4. Cualquier otro interesado que comparezca y justifique su derecho o interés legítimo.

El proyecto de reparcelación podrá tramitarse y aprobarse conjunta y simultáneamente con el Plan Parcial o con la delimitación del polígono o unidad de actuación.

El contenido de la reparcelación se concretará en un proyecto, que deberá constar de:

- Memoria, con los contenidos citados en el art. 83 RGU.
- Relación de propietarios e interesados, con expresión de la naturaleza y cuantía de su derecho.
- Propuesta de adjudicación de las fincas resultantes, con expresión del aprovechamiento urbanístico que a cada uno corresponda y designación nominal de los adjudicatarios.
- Tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse.
- Cuenta de liquidación provisional.
- Planos (de información y propuesta).

Artículo 2.11. Proyectos de Urbanización.

Los proyectos de urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica las previsiones y determinaciones de los instrumentos de planeamiento.

También podrán redactarse Proyectos de Urbanización para la ejecución de los Planes Especiales de Reforma Interior o Estudios de Detalle. Dichos Proyectos de Urbanización serán, sin embargo, obligatorios cuando así esté previsto, de manera expresa, en las fichas correspondientes de las Unidades de Ejecución en suelo urbano.

No podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo o de la edificación y definirán los contenidos técnicos de la viabilidad, saneamiento, instalación y funcionamiento de los servicios públicos y de ajardinamiento, arbolado y amueblamiento de parques y jardines descritas en el art. 113.1 de la LOUA y otras previstas en los instrumentos de planeamiento.

Toda obra de urbanización requerirá la elaboración del proyecto correspondiente y la aprobación administrativa.

1. Contenido.

Los proyectos de urbanización comprenderán la documentación especificada en el art. 98.3 de la LOUA.

A estas obras, pueden añadirse las correspondientes a los servicios que se consideren necesarios y que garanticen la conexión a la red urbana y servicios generales.

2. Aprobación.

La aprobación la realizará el municipio por el procedimiento que dispongan las Ordenanzas Municipales, previo informe de los órganos correspondientes de las Administraciones sectoriales cuando sea preceptivo (art. 99 LOUA).

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.

Artículo 2.12. Programación de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.

En cuanto a la programación del Suelo Urbanizable y el Suelo Urbano No Consolidado y a los efectos contemplados en la LOUA, se establecerá el siguiente proceso:

- I. Formulación y Presentación de Planeamiento de Desarrollo.
- II. Formulación y Presentación de Sistemas de Actuación correspondientes.
- III. Formulación y Aprobación del Proyecto de Urbanización.
- IV. Ejecución de las Obras de Urbanización.
- V. Formulación y Solicitud de Licencia de los Proyectos de Edificación.

Se fija para cada fase, un periodo de tiempo a contar desde la Aprobación Definitiva del Instrumento inmediatamente previo y con inicio en cualquier caso, desde la entrada en vigor del correspondiente PGOU.

Los instrumentos de Planeamiento podrán incluir modificaciones a este Programa de Actuación, de forma justificada, que será aprobado por el Ayuntamiento, siempre que se garantice la coherencia entre la demanda de suelo urbanizado y la puesta en mercado del mismo.

SUELO URBANIZABLE	I	II	III	IV	V	VIVIENDAS
S.2/S.3a/S.3b/S.4	6 meses	6 ms.	6 ms.	18 ms.	*	
S.8/S.9/S.10	18 ms.	6 ms.	6 ms.	18 ms.	*	
S.6/S.7/S.11a/S.11b	30 ms.	6 ms.	6 ms.	18 ms.	*	
S.1/S.5	42 ms.	6 ms.	6 ms.	18 ms.	*	
IND.1	6 ms.	6 ms.	12 ms.	36 ms.	*	4.876
SUELO URBANO	I	II	III	IV	V	VIVIENDAS
U.E. 04/06/08a/08b/10/11/12/13/14/15/18	6 ms	6 ms	6 ms	12 ms	*	
U.E. 07/09/16a/16b/17/21/26/27	12 ms	6 ms	6 ms	12 ms	*	
U.E. 01/02/03/05/22/23/25	18 ms	6 ms	6 ms	12 ms	*	
						2.231

* La programación de la edificación no se establece, debiendo ser en cualquier caso los Instrumentos de Planeamiento y Gestión los que lo establezcan. En cualquier caso habrán de edificarse en un plazo máximo de tres años, aquellas parcelas que hayan adquirido la Condición de Solar conforme al Planeamiento.

* Los Proyectos de Urbanización que se tramiten ante el Ayuntamiento deberán abonar las correspondientes tasas municipales.

TITULO III

NORMAS GENERALES DE PROTECCION

Artículo 3.1. Disposiciones Generales.

1. Sin perjuicio de las medidas particulares de protección y prevención que se establecen en los diferentes Capítulos de esta Normativa, serán de obligado cumplimiento en la totalidad del término municipal las Normas Generales de Protección que contiene este Título las cuales han sido establecidas a partir de las determinaciones de la legislación sectorial y el planeamiento sectorial de rango superior.

2. Estas Normas constituyen en su conjunto el marco legal donde necesariamente deberán insertarse todas las actuaciones, tanto de naturaleza públicas como privadas en ejer-

cicio de las facultades edificatorias o de usos del Suelo, por razón de la defensa del dominio público y del patrimonio natural o cultural.

CAPITULO PRIMERO

Carreteras y caminos

Artículo 3.2. Disposiciones Generales.

Para las edificaciones o instalaciones que se pretenden efectuar a lo largo de las carreteras sobre terrenos lindantes con ellas, se cumplirá lo dispuesto en la vigente ley de carreteras Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras (BOE 30.7.88) y su reglamento, el Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras y la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.

Artículo 3.3. Zonas de dominio público.

Se respetarán las zonas de dominio público, servidumbre y afección respecto a las carreteras convencionales como prescribe la legislación vigente.

Son zonas de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras, sus elementos funcionales y una franja de terreno de 3 m. a cada lado de la vía para carreteras convencionales de 8 m. para autovías, medidas ambas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación, siendo ésta la intersección del talud del desmonte, del terraplén, o en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.

En los casos especiales de puentes, viaductos, túneles, estructuras u obras similares, se podrá fijar como arista exterior de la explanación la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno, siendo en todo caso de dominio público el terreno ocupado por los soportes de la estructura.

Sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público de la carretera, previa autorización del organismo administrativo del que dependa la carretera, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija; sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

Artículo 3.4. Zonas de servidumbre.

La zona de servidumbre de las carreteras consistirá en dos franjas de terreno, a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público definida en el art. 3.3 de este Título III y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de ocho metros para carreteras convencionales, o de 25 mts. para autovías, medidas ambas desde las citadas aristas.

En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán otros usos que aquéllos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, del organismo administrativo del que dependa la carretera y sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

Artículo 3.5. Zonas de afección.

La zona de afección de la carretera consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 50 m. medidas desde las citadas aristas.

Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obra e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del organismo administrativo del que dependa la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación y me-

jora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios; todo ello sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

Artículo 3.6. Elementos funcionales.

Son elementos funcionales de una carretera toda zona permanentemente afecta a la conservación de la misma o a la explotación del servicio público viario, tales como las destinadas a descanso, estacionamiento, auxilio y atención médica de urgencia, peaje, parada de autobuses y otros fines auxiliares o complementarios.

Artículo 3.7. Límite para la edificación.

La línea límite para la 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; se sitúa en 25 m. de la arista exterior de la calzada más próxima para carreteras convencionales o en 50 mts. en autovías, medidas ambas horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

Artículo 3.8. Tramos urbanos.

Los tramos de estas carreteras que discurran por suelo clasificado de urbano en el Plan General se considerarán «tramos urbanos»; considerándose «travesía» la parte del tramo urbano en la que existan edificaciones consolidadas al menos en las dos terceras partes de su longitud y un entramado de calles al menos en uno de sus márgenes.

Artículo 3.9. Autorizaciones.

El otorgamiento de autorizaciones para realizar obras o actividades, en las zonas de servidumbre y afección de los tramos urbanos y travesías corresponde a los Ayuntamientos, salvo cuando no estuviese aprobado definitivamente el instrumento de planeamiento urbanístico, que tendrán que recabar informe previo al organismo administrativo del que dependa la carretera.

CAPITULO SEGUNDO

Redes de energía eléctrica

Artículo 3.10. Disposiciones Generales.

Queda prohibida la imposición de servidumbres de líneas de alta tensión sobre edificios y patios, centros escolares, campos deportivos, jardines, huertos, también cerrados, anejos a viviendas que ya existan al tiempo de decretarse la servidumbre siempre que la extensión de los huertos o jardines sea inferior a una hectárea.

En todo caso queda prohibida la plantación de árboles y la construcción de edificios o instalaciones industriales en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a menos distancia de la establecida en el Reglamento de Alta Tensión:

- Edificios y construcciones:

$$d = 3.3 + v/100 \text{ m.}, \text{ con un mínimo de 5 m.}$$

- Bosque, árboles y masa de arbolado:

$$d = 1.5 + v/100 \text{ m.}, \text{ con un mínimo de 2 m.}$$

Siendo «v» la tensión expresada en Kv y debiendo respetarse estas distancias mínimas tanto en vertical como en horizontal.

Las líneas eléctricas se llevarán de la manera más adecuada a la estética de la población y obligatoriamente mediante canalización subterránea frente a los tendidos aéreos apoyados en postes, castilletes o fachadas.

En los edificios que pudieran ser declarados Bien de Interés Cultural y en los incluidos en el Catálogo de Bienes Protegidos del presente Plan General quedan expresamente prohibidas las fijaciones o grapeados de conductores de las líneas eléctricas por sus fachadas. Cabe reseñar especialmente la prohibición de dichas fijaciones o grapeados dentro del casco histórico, el cual queda catalogado con el nivel de protección ambiental.

CAPITULO TERCERO

Aguas y sus cauces

Artículo 3.11. Disposiciones generales.

Con carácter general, y al objeto de proteger los recursos hídricos, serán de aplicación el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y las disposiciones concordantes no derogadas por la citada Ley; el Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas, y el Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, que lo desarrolla.

Según lo dispuesto en esta legislación integran el dominio público e hidráulico, las aguas continentales, tanto las superficiales como las subterráneas renovables con independencia del tiempo de renovación, los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas, los lechos de los lagos y lagunas, los embalses superficiales en cauces públicos y los acuíferos subterráneos, a los efectos de disposición o de afección de los recursos hídricos.

Artículo 3.12. Protección de cauces, riberas y márgenes.

Los usos próximos a los cauces naturales estarán sujetos en toda su extensión a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público y a una zona de policía de 100 metros de anchura a ambos lados de los bordes del cauce en la que quedarán condicionados los usos y actividades que se desarrollen. Las dos zonas: servidumbre y policía mantendrán los fines que para ellas contempla el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Para cualquier obra en zona de policía de cauces se exigirá la autorización administrativa del Organismo de Cuenca.

Para aquellas obras que puedan afectar a la capacidad de desagüe, en avenidas extraordinarias o que puedan suponer riesgo para personas o bienes, deberán obtener la autorización exigida por la legislación sectorial junto a la correspondiente licencia municipal y Estudio de Impacto Ambiental, y en caso necesario se especificarán las medidas concretas a adoptar para evitar dichos riesgos.

Artículo 3.13. Protección de aguas subterráneas.

Queda prohibido con carácter general:

- Efectuar vertidos de residuos industriales, tanto sólidos, como líquidos y gaseosos que bien de forma directa o indirecta contaminen las aguas, sus cauces o los acuíferos. En tanto se establezca la depuración integral de aguas residuales para la «Subárea Dílar», y dada la alta vulnerabilidad del acuífero frente a la contaminación, así como su poder de retención y autodepuración muy bajo o medio, deberá establecerse un sistema de tratamiento de dichas aguas residuales con carácter previo a su vertido, que en cualquier caso deberá contar con la preceptiva autorización del Organismo de Cuenca correspondiente (la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir).

- Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación o degradación de medio público hidráulico.

- 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.

- La construcción de fosas sépticas para saneamiento de edificaciones ubicadas en suelo no urbanizable, sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías, justificadas mediante estudio hidrogeológico, de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.

CAPITULO CUARTO

Flora y fauna

Artículo 3.14. Disposiciones generales.

Además de la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de conservación de los espacios naturales y de la flora y fauna silvestres, la Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y el resto de la legislación sectorial vigente serán de aplicación las determinaciones contenidas en este capítulo.

Artículo 3.15. Protección de la flora.

La tala de árboles estará sujeta al requisito de obtención previa de Licencia Urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sea necesario obtener de la autoridad competente en razón de la materia, quedando prohibidas todas aquellas prácticas que lleven aparejadas la degradación de riberas y cauces.

Se prohíbe especialmente las talas y podas de arboledas públicas y urbanas sin el preceptivo informe municipal del técnico competente, que justifique tal operación y garantice el tratamiento específico que cada «poda» requiera para prevenir la belleza y la salud del árbol.

En cualquier trabajo público o privado en el que las operaciones de las obras y el paso de vehículos y máquinas puedan afectar a los árboles existentes deberán tomarse todas las medidas necesarias para evitar ocasionar daño alguno a dichos árboles.

La desaparición total o parcial de masas forestales por incendio, uso de agente químico o causa similar, no dará lugar a una nueva clasificación de suelo siendo por el contrario obligatorio actuar de forma adecuada que permita restituir el medio a su estado original.

Se considerarán especialmente protegidas las masas forestales en las que la densidad del arbolado supere el 40% de la superficie, quedando prohibida en ellas la ocupación por la edificación.

Los Planes Parciales que en desarrollo de este Plan General se formulan habrán de contener previsiones concretas en torno al mantenimiento, mejora y defensa de las masas arbóreas que existan o se implanten en los correspondientes sectores, siendo exigibles en todo caso dichas previsiones para todos los proyectos de urbanización.

Artículo 3.16. Protección de la fauna.

La instalación de cercados permanentes en fincas agrícolas, ganaderas, forestales o de otro tipo estará sujeta a la concesión de licencia urbanística. Esta no podrá ser concedida cuando se de alguno de los siguientes supuestos:

- Que la apertura de las mallas inferiores impidan el paso libre de animales, haciendo salvedad en aquellos casos en que se pretende proteger huertas y regadíos.

- Que disponga instalaciones para su electrificación.

Para la instalación de tendidos eléctricos será requisito imprescindible la disposición de dispositivos en torres o torretas cuyo objeto sea el de impedir la eventual electrocución de aves.

Aquellas actividades que supongan una alteración importante de la cubierta vegetal llevarán preceptivamente un informe previo de la Administración ambiental sobre la importancia de la zona afectada y los hábitats de especies protegidas así como de las medidas correctoras que se puedan llevar a cabo para prevenir las alteraciones que se puedan ocasionar.

CAPITULO QUINTO

Medio ambiente

Artículo 3.17. Disposiciones generales.

Además de las determinaciones contenidas en este Capítulo y las específicas señaladas para cada categoría de suelo en todo el territorio municipal será de aplicación la legislación sectorial vigente.

Todos tienen derecho a disfrutar de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de la persona, así como el deber de conservarlo.

El Ayuntamiento velará por la utilización racional de todos los recursos naturales con el fin de proteger y mejorar la calidad de vida y defender y restaurar el medio ambiente, apoyándose en la indispensable solidaridad colectiva.

A fin de mantener un equilibrio y encontrar la necesaria compatibilidad entre el desarrollo económico y la protección del medio ambiente, se adoptarán las medidas pertinentes para impedir o minimizar las posibles alteraciones.

Artículo 3.18. Minas.

Quienes pretendan un aprovechamiento de recursos regulados por la Ley de Minas, quedan obligados a realizar trabajos de restauración del espacio natural en los términos previstos en la legislación vigente.

En lo que concierne a las explotaciones en marcha, el Ayuntamiento requerirá a sus titulares para que presenten un Proyecto de Restauración del Espacio Natural afectado por las actividades mineras que estará compuesto por:

1. Información detallada sobre el lugar previsto para las labores mineras y su entorno, incluyendo, como mínimo, las siguientes especificaciones:

a) Descripción del medio físico, con referencia a la geología, hidrología, hidrogeología, climatología, superficie vegetal, paisaje y demás elementos que permitan definir la configuración del medio.

b) Definición del medio socio-económico, que incluya la relación de usos y aprovechamientos preexistentes, propiedades, obra de infraestructura, instalaciones y regímenes jurídicos especiales, en su caso aplicables a la zona.

c) Descripción de las características del aprovechamiento minero previsto así como de sus servicios e instalaciones.

d) Planes y documentación relativos a los aspectos contemplados en los párrafos anteriores.

2. Medidas previstas para la restauración del espacio natural afectado por el aprovechamiento o explotación, conteniendo, como mínimo:

a) Acondicionamiento de la superficie del terreno, ya sea vegetal o de otro tipo.

b) Medidas para evitar una posible erosión.

c) Protección del paisaje.

d) Estudio del impacto ambiental de la explotación sobre los recursos naturales de la zona y medidas previstas para su protección.

e) Proyecto de almacenamiento de los residuos mineros que genere y sistemas previstos para el deterioro ambiental por este concepto.

3. Calendario de ejecución y coste estimado de los trabajos de restauración.

El Plan de Labores que anualmente se realiza en cada explotación minera, incluirá dentro del capítulo relativo al estudio del impacto ambiental un informe sobre la adecuación del mismo al Plan de Restauración del Espacio Natural, con indicación expresa de las posibles modificaciones del mismo y las medidas protectoras previstas.

Artículo 3.19. Implantación de nuevos usos:

a) La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un posible impacto paisajístico, tales como canteras, vertederos, depósitos de chatarra, etc., y que además tengan la consideración de actividad molesta, insalubre o peligrosa; estará prohibida en suelo urbano y en las zonas de Protección Integral y Especial en suelo no urbanizable.

b) La implantación de actividades que se crea conveniente, precisará de informe previo a la licencia, emitido por la Consejería de Medio Ambiente, en el que se indique la conveniencia o no de autorizar dichas actividades en función de las condiciones climatológicas particulares de la zona, en el que habrá de considerar el régimen de vientos y las posibilidades de que se produzcan inversiones térmicas, como mínimo.

c) La disposición de vertidos fuera del lugar asignado obligará a la restitución del suelo a su estado original, aparte de las sanciones correspondientes según la legislación sectorial pertinente.

d) El vertido de escombros se efectuará en vertedero controlado. A tal efecto se estará a lo dispuesto en la Ley 7/94, de Protección Ambiental.

Artículo 3.20. Actividades nocivas, insalubres o peligrosas:

a) Las actividades que según la normativa aplicable puedan ser calificadas como nocivas, insalubres o peligrosas no podrán ubicarse en los espacios en que tal nocividad, insalubridad o peligrosidad perjudique directamente a los vecinos y en ningún caso en las zonas que tengan otro uso pormenorizado específico incompatible con aquél. En todo caso esta ubicación deberá estar justificada desde el punto de vista jurídico, económico, ambiental y estético.

b) No se concederá licencia urbanística ni de apertura a aquellas actividades que, a través de su incidencia atmosférica afecten negativamente a los núcleos de población. En todo caso las industrias fabriles que deban ser consideradas como peligrosas o insalubres sólo podrán emplazarse, como regla general, a una distancia de 2.000 m. a contar del núcleo más próximo de población agrupada.

Artículo 3.21. Otras medidas:

a) Para la concesión de licencias y en todo caso para el funcionamiento de actividades habrá de tenerse en cuenta que las chimeneas, vehículos y demás actividades que pueden producir humos, polvo o ruidos deberán dotarse inexcusablemente de los elementos correctores necesarios para evitar molestias al vecindario. En todo caso para la autorización de actividades que pueden provocar emisiones a la at-

mósfera y/o ruidos o vibraciones se tendrá en cuenta lo dispuesto en la Ley de Protección Ambiental de Andalucía y Reglamento de Calidad del Aire de Andalucía

b) Las actividades cuyo objeto sea almacenar o expender mercancías de fácil descomposición (pescaderías, carnicerías o similares) deberán estar dotadas obligatoriamente de cámaras frigoríficas de dimensiones apropiadas de forma que no se produzcan malos olores y que quede a salvo la salubridad pública.

c) En los comercios, pequeños talleres artesanales y locales públicos en general, con el fin de evitar vibraciones y ruidos molestos, no podrán instalarse motores fijos, cualquiera que sea su potencia, sin la expresa autorización que señalará las medidas correctoras pertinentes.

Artículo 3.22. Integración en el paisaje:

a) Las construcciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas y a tal efecto:

- Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional habrán de armonizar con el mismo, o cuando, sin existir conjunto de edificios, hubiera alguno de gran importancia o calidad de los caracteres indicados.

- En los lugares de paisaje abierto y natural o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico artísticas, típico o tradicionales, y en las intermediaciones 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, romper la armonía del paisaje o desfigurar la perspectiva propia del mismo.

- En consecuencia no se autorizarán las construcciones cuyas cubiertas pudieran producir reflejo de sol, tengan brillo metafórico o cuyo color o textura supongan una ruptura del tono dominante en el resto de las edificaciones.

- Las naves y demás edificaciones industriales en cualquier tipo de suelo (urbano o no urbanizable) se rodearán necesariamente de una doble hilera de árboles de modo que su forma o aspecto exterior no sea distorsionante con el paisaje típico y rural del municipio.

b) Con el fin de preservar la calidad estética del paisaje, no se concederá autorización a Proyectos que puedan ocasionar la destrucción, deterioro o desfiguración del paisaje natural. Las actividades que puedan implantarse y que a su vez puedan generar impacto paisajístico, deberán realizarse de forma que se minimice el impacto negativo sobre el paisaje, debiéndose justificar este extremo en las correspondientes solicitudes de licencia.

c) Las obras que lleven consigo desmontes o terraplenes deberán llevar aparejado un tratamiento superficial que incluya la repoblación o plantación de especies vegetales al objeto de minimizar el posible impacto sobre el paisaje.

Artículo 3.23. Anuncios y carteles:

a) En las travesías de la población podrán autorizarse anuncios que por su tamaño, tipo de letra o situación puedan ser leídos únicamente por los peatones. Se permitirán anuncios adosados a los edificios cuando informen sobre las actividades que se desarrollan en los mismos. No sobresaldrán, en ningún caso más de un metro de fachada, y sus proyecciones verticales sobre la acera no rebasarán la anchura de las mismas.

b) No se permitirán los anuncios pintados directamente sobre las rocas, taludes, faldas de montaña..., y en general los carteles que atenten contra la naturaleza y el paisaje.

c) En la colocación de imágenes y símbolos en la cumbre de las montañas se cuidará además del valor artístico intrínseco, la composición paisajística, no autorizándose la colocación de aquéllos cuyas dimensiones y forma no guarden proporción con los pedestales naturales que los sustenten y siempre que no rompan el entorno.

d) No se permitirá su colocación sobre cerros, peñones o zonas de especial valor paisajístico y que constituyen lugares característicos, típicos y tradicionales del municipio.

CAPITULO SEXTO

Protección de las vías pecuarias

Artículo 3.24. Determinaciones Generales:

a) Las vías pecuarias que existen en el término municipal una vez clasificadas y deslindadas quedan sometidas al régimen de protección contemplado en la Ley 3/1995 de 23 de marzo.

b) Las vías pecuarias son bienes de dominio público, quedando prohibida la interrupción y la ocupación definitiva de las mismas.

c) Por razones de interés público, excepcionalmente y de forma motivada, por razones de interés particular, se podrán autorizar ocupaciones de carácter temporal, siempre que tales ocupaciones no alteren el tránsito ganadero, ni impidan los demás usos compatibles o complementarios de éste, en los términos establecidos en la Ley de Vías Pecuarias. Las ocupaciones temporales estarán sujetas a licencia urbanística.

CAPITULO SEPTIMO

Patrimonio histórico-artístico

Artículo 3.25. Disposiciones generales.

Sin perjuicio de las disposiciones particulares establecidas en el presente Plan General será de aplicación lo dispuesto en la legislación general y sectorial aplicable.

Artículo 3.26. Cooperación municipal.

Los Ayuntamientos garantizarán el enriquecimiento del patrimonio histórico, cultural y artístico de cada municipio y de los bienes que lo integran, cualquiera que sea su régimen jurídico y su totalidad. A tal efecto los Ayuntamientos cooperarán con los organismos competentes en la conservación y custodia del Patrimonio Histórico-Artístico comprendido en el término municipal, adoptando las medidas oportunas para evitar su deterioro, pérdida o destrucción.

Notificará a la Administración competente cualquier amenaza, daño o perturbación de la función social que tales bienes sufran.

Artículo 3.27. Suelo urbano sometido a conservación.

En cumplimiento del artículo anterior se han delimitado en los planos correspondientes de Catálogo el casco histórico de Alhendín mediante la denominación «Suelo Urbano sometido a conservación», y quedando, además, catalogado con el nivel de protección ambiental con objeto de garantizar que las obras de reforma o las edificaciones de nueva planta se adecuen de manera especial a las características volumétricas, de composición de materiales y de colorido del entorno donde se ubiquen y respeten las invariantes tipológicas de la arquitectura tradicional.

Artículo 3.28. Piezas de interés.

Los propietarios o poseedores de escudos, emblemas, piedras heráldicas y demás piezas y monumentos de análoga índole cuya antigüedad sea de más de 100 años no podrán cambiarlos de lugar ni realizar en ellos obras y reparaciones sin la previa autorización del organismo competente.

El Ayuntamiento de Alhendín cuidará especialmente del mantenimiento de tales piezas en las condiciones adecuadas para el ornato público.

En las obras que se autoricen se emplearán necesariamente materiales y técnicas tradicionales.

Artículo 3.29. Bienes de interés cultural.

En los monumentos que pudieran ser declarados Bienes de Interés Cultural no podrá realizarse obra interior o exterior que afecte directamente al inmueble o a cualquiera de sus partes integrantes o pertenecientes sin autorización expresa del organismo cultural competente. Será preceptiva la misma autorización para colocar en fachadas o cubiertas cualquier clase de rótulo, señal o símbolo, así como para realizar obras en el entorno afectado por la declaración.

Queda prohibida la colocación de publicidad comercial y cualquier clase de antenas y conductores aparentes en las fachadas y cubiertas en los monumentos declarados de interés cultural. Se prohíbe también toda construcción que altere el carácter de los inmuebles a que hace referencia este artículo o perturbe su contemplación.

La incoación de expediente de declaración de Interés Cultural respecto de un bien inmueble determinará la suspensión de las correspondientes licencias municipales de parcelación, edificación o demolición de las zonas afectadas, así como de los efectos de las ya otorgadas. Las obras que por razón de fuerza mayor hubieran de realizarse con carácter inaplazable en tales zonas precisarán en todo caso, autorización del organismo cultural competente.

La suspensión a la que hace referencia este apartado dependerá de la resolución o caducidad del expediente incoado.

Si a pesar del deber de conservación que obliga a los propietarios de bienes integrantes del Patrimonio Histórico-Artístico llegara a incoarse expediente de ruina de algún inmueble afectado por expediente de declaración de Bien de Interés Cultural, la administración cultural competente estará legitimada para intervenir como interesado en dicho expediente debiendo ser notificada la apertura y las resoluciones que en el mismo se adopten.

En ningún caso podrá procederse a la demolición de un inmueble sin previa firmeza de la declaración de ruina y autorización de la administración cultural competente.

Si existiera urgencia y peligro inminente la entidad que hubiera incoado expediente de ruina deberá ordenar las medidas necesarias para evitar daños a las personas. Las obras que por razón de fuerza mayor hubieran de realizarse no darán lugar a actos de demolición que no sean estructuralmente necesarios para la conservación del inmueble y requerirán en todo caso la autorización de la administración cultural competente debiéndose proceder en su caso a la reposición de los elementos retirados.

TITULO IV

REGIMEN DE USOS DEL SUELO

Artículo 4.1. Ambitos de asignación y división del suelo.

Se establecen a continuación los diferentes ámbitos para la asignación de usos del Plan General en consonancia con la jerarquización que, de los mismos, se recoge más adelante. La división del suelo que estos ámbitos producen nos permitirá acotar las unidades mínimas para el desarrollo, gestión y control de la ejecución de las determinaciones del Plan General.

Artículo 4.2. Parcela individual.

Es el ámbito para la asignación de los Usos Detallados. Se corresponde con la unidad mínima de actuación para la ejecución y control de las obras de edificación.

En el Suelo Urbano Consolidado se incorpora como división parcelaria del Plan General la del parcelario catastral vigente.

La división, reorganización o agregación de parcelas en suelo urbano, podrá realizarse conjuntamente con el proyecto de edificación y quedará supeditada a la aprobación de éste, siempre que de la división no resulten parcelas inedificables por sus dimensiones o que incumplan alguna de las condiciones impuestas por el planeamiento. No será de aplicación este precepto en aquellos ámbitos en los que el Plan General proteja expresamente el parcelario.

En Suelo Urbanizable el planeamiento de desarrollo deberá incorporar la división parcelaria y los criterios en base a los cuales se puede modificar ésta.

Una parcela se considerará consolidada cuando la edificación que la ocupe cuente con la preceptiva licencia y cumpla con las determinaciones urbanísticas que le sean de aplicación.

Una parcela se considerará no consolidada cuando no se haya materializado ninguna construcción o lo construido sea ilegal por no contar con licencia o incumplir las determinaciones urbanísticas que le sean de aplicación.

Artículo 4.3. Manzana.

Es el ámbito mínimo para la asignación de los Usos Pormenorizados. Se corresponde con la unidad de actuación para la ejecución y control de los conjuntos edificados en ordenación uniforme. Son el ámbito de referencia para establecer el grado de consolidación del suelo urbano. En la manzana debe cumplirse la compatibilidad entre Usos Pormenorizados y Detallados.

Dentro de las manzanas solo se incluyen edificaciones y espacios libres privados de titularidad individual o comunitarios. Su estructura responde, en general, a la agrupación de parcelas individuales rodeadas por espacios de carácter público o suelos no edificables.

Excepcionalmente el Plan General podrá delimitar algunas manzanas que incluyan, en su interior, calles de carácter público cuando se considere necesario para su ordenación coherente, en estos casos en tanto no se actúe sobre la manzana completa las alineaciones oficiales coincidirán con las de las edificaciones existentes; el Ayuntamiento podrá convenir con los vecinos de estas manzanas el uso privativo de los espacios interiores si ellos se hacen cargo de su mantenimiento.

Artículo 4.4. Subzona.

Es el ámbito mínimo para la asignación de los Usos Globales. Son el ámbito de referencia para establecer el grado de urbanización alcanzado en suelo urbano. En la subzona debe cumplirse la compatibilidad entre Usos Globales y Pormenorizados.

Dentro de cada subzona se incluyen las manzanas, el viario y los espacios libres de dominio y uso público que las separa.

Artículo 4.5. Zona.

Es el ámbito de referencia para un único Uso Global, contiene todas las subzonas que tienen asignado el mismo Uso Global.

Habrán tantas zonas como Usos Globales defina el Plan General, podrán abarcar suelo urbano y urbanizable y ser espacialmente discontinuas.

CAPITULO PRIMERO

Usos genéricos

Artículo 4.6. Definición General.

Son los usos fundamentales a los que hace referencia la legislación del suelo y se corresponden con las actividades básicas que se dan en el desarrollo de la vida en las ciudades.

Artículo 4.7. Residencial.

Es el uso correspondiente al alojamiento de personas con carácter permanente o temporal.

Artículo 4.8. Industrial.

Es el uso relacionado con las actividades productivas de transformación y almacenaje de bienes o materiales y la comercialización y distribución de los mismos.

Artículo 4.9. Terciario.

Es el uso referido a actividades de carácter lucrativo de comercio de bienes de consumo, prestación de servicios privados al público, trabajos administrativos o burocráticos de empresas privadas y profesionales individuales.

Artículo 4.10. Equipamiento Comunitario.

Se refiere este uso a las dotaciones y actividades relacionadas con la prestación de servicios de interés público y social para atender las necesidades de la población. Su titularidad puede ser pública o privada.

Artículo 4.11. Espacios libres públicos.

Es el uso correspondiente a los espacios abiertos destinados al reposo, ocio y recreo colectivo, de carácter público y libre acceso de la población.

Artículo 4.12. Infraestructuras.

Incluye los usos de dotaciones para servicios de suministros de agua, electricidad, gas, telefonía, saneamiento, retirada de residuos, etc, y los de actividades del transporte de mercancías y personas -viario, aparcamientos públicos, estaciones, etc- mediante cualquier modo de locomoción tanto de carácter público como privado.

CAPITULO SEGUNDO

Usos globales

R E S I D E N C I A L

Artículo 4.13. Casco Antiguo.

Se corresponde con una zona de uso preferentemente residencial de media densidad, con una tipología de vivienda unifamiliar y colectiva en manzana cerrada, coincidente con el ámbito que queda reflejado en el plano de clasificación y calificación.

- Uso característico (mínimo 60%): Manzana Cerrada Extensiva.

Artículo 4.14. Ensanche de Casco.

Es una zona con uso preferentemente residencial de media y alta densidad, las tipologías son de vivienda colectiva en manzana cerrada, su ámbito coincide con la zona así reflejada en el plano de clasificación y calificación.

- Uso característico (mínimo 60%): Manzana Cerrada Extensiva y Manzana Cerrada Intensiva.

Artículo 4.15. Desarrollos Especializados de Vivienda Unifamiliar.

Es el uso constituido por agrupaciones extensivas e intensivas de vivienda unifamiliar de baja y media densidad, coincidente con el ámbito que queda reflejado en el plano de clasificación y calificación.

- Uso característico (mínimo 70%): Vivienda Unifamiliar Extensiva y Vivienda Unifamiliar Intensiva.

Artículo 4.16. Desarrollos Residenciales Mixtos.

Es un uso preferentemente residencial de media y alta densidad, las tipologías son de vivienda colectiva o unifamiliar en manzana cerrada, su ámbito es el que se ha reflejado en el plano de clasificación y calificación.

- Uso característico (mínimo 60%): Manzana Cerrada Extensiva y Manzana Cerrada Intensiva.

I N D U S T R I A L

Artículo 4.17. Zona industrial.

Se corresponde con aquellas áreas de uso preferentemente industrial en las que se produce la agrupación de industrias muy diversas tanto en su tamaño como en su actividad, careciendo generalmente de instalaciones y servicios comunes. Su ámbito coincide con la zona así reflejada en el plano de clasificación y calificación.

- Uso característico (mínimo 60%): Agrupación Industrial en Manzana, Edificio Industrial e Industria Urbana Singular.

Artículo 4.18. Polígono industrial especializado.

Se califican así las zonas con uso industrial de carácter especializado en los que se agrupan industrias diversas, generalmente responden a ordenaciones específicas desarrolladas mediante figuras de planeamiento, cuentan con instalaciones y servicios generales de uso común entre los que se encuentran los destinados a servicios empresariales -actividades basadas fundamentalmente en nuevas tecnologías cuyo objeto productivo es el manejo de la información, proceso de datos, desarrollo de software y sistemas informáticos y en general actividades de investigación y desarrollo-. Su ámbito es el que se ha reflejado en el plano de clasificación y calificación.

- Uso característico (mínimo 65%): Agrupación Industrial en Manzana, Edificio Industrial e Industria Singular Aislada.

T E R C I A R I O

Artículo 4.19. Zona Terciaria.

Son zonas donde se producen actividades terciarias no exclusivas, distintas del comercio y oficinas, y que pueden ir acompañadas de cierto componente industrial o de servicios, coincidentes con el ámbito que queda reflejado en el plano de clasificación y calificación.

- Uso característico (mínimo 60%): cualquier actividad terciaria excepto centros comerciales o centros de oficinas.

Artículo 4.20. Zona Comercial o de Oficinas.

Corresponde a un uso terciario constituido preferentemente por actividades comerciales, de ocio con carácter lucrativo y de oficinas en edificaciones singulares, generalmente de uso exclusivo, su ámbito es el que se ha reflejado en el plano de clasificación y calificación.

- Uso característico (mínimo 70%): Centro Comercial y de Ocio y Centro de Oficinas.

EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Artículo 4.21. Zona de Equipamiento Comunitario.

Se corresponde con zonas de uso global preferentemente destinado a equipamiento comunitario o de actividad administrativa institucional, en el que se agrupan instalaciones dotacionales de carácter diverso, este ámbito se corresponde con el así grafado en el plano de clasificación y calificación.

- Uso característico (mínimo 80%): Cualquier equipamiento excepto el deportivo.

Artículo 4.22. Zona de Equipamiento Deportivo.

Uso correspondiente a equipamientos comunitarios especializados en la práctica y enseñanza de actividades deportivas y las instalaciones de carácter complementario que sean necesarias, se han delimitado en el plano de clasificación y calificación.

- Uso característico (mínimo 80%): Cualquier equipamiento deportivo.

ESPACIOS LIBRES PUBLICOS

Artículo 4.23. Parque Urbano.

Espacio Libre, acotado y ordenado mediante plantaciones vegetales, destinado al descanso, ocio, paseo y relación social de la población, se ha delimitado en el plano de clasificación y calificación.

- Uso característico (mínimo 80%): Espacio Libre Ordenado (Parque).

Artículo 4.24. Espacio Libre Singular.

Espacio Libre, carente de edificación, que por sus dimensiones, emplazamiento o valores singulares debe ser así calificado, se delimita en el plano de clasificación y calificación.

- Uso característico (mínimo 90%): Espacio Libre.

I N F R A E S T R U C T U R A S

Artículo 4.25. Transporte y Comunicaciones.

Este uso corresponde a aquellas zonas donde se ubican las instalaciones de servicio al transporte de bienes y personas, de las comunicaciones en general y las instalaciones complementarias necesarias, su ámbito es el definido en el plano de clasificación y calificación.

- Uso característico (mínimo 80%): Transportes y Comunicaciones.

Artículo 4.26. Infraestructuras.

Es el uso que acoge el resto de las instalaciones de infraestructuras que son básicas para atender las necesidades de dotación de servicios a la comunidad, se encuentran marcadas en el plano de clasificación y calificación.

- Uso característico (mínimo 90%): Infraestructuras.

CAPITULO TERCERO

Usos pormenorizados

R E S I D E N C I A L

Artículo 4.27. Manzana cerrada Intensiva.

Corresponde a manzanas con uso mayoritariamente residencial que coexiste con otros usos, generalmente terciarios, que responden a tipologías edificatorias propias de ensanche urbano con densidades elevadas y medias. Se dan preferentemente desarrollos de vivienda colectiva en ordenación cerrada y edificaciones entre medianeras. Su asignación se ha establecido en el plano de clasificación y calificación.

- Uso característico (mínimo 60%): Vivienda Colectiva.

Artículo 4.28. Manzana cerrada Extensiva.

Corresponde al uso de manzanas netamente residenciales, con tipologías edificatorias de densidad media en las que

coexisten desarrollos de vivienda unifamiliar y colectiva con ordenación cerrada con patios de parcela. Su asignación se ha establecido en el plano de clasificación y calificación.

- Uso característico (mínimo 60%): Vivienda Unifamiliar y Colectiva.

Artículo 4.29. Bloque Abierto.

Son manzanas eminentemente residenciales, con tipologías edificatorias en ordenación abierta con bloques de vivienda colectiva y densidades medias. Se caracterizan por la liberación de espacio libre público u privado. Su asignación se ha establecido en el plano de clasificación y calificación.

- Uso característico (mínimo 60%): Vivienda Colectiva.

Artículo 4.30. Vivienda Unifamiliar Intensiva.

Se refiere este uso a desarrollos de viviendas unifamiliares en manzanas cerradas, generalmente responden a promociones unitarias con densidades medias, predominan las tipologías pareadas y adosadas con espacios libres privados interiores a cada parcela. Su asignación se ha establecido en el plano de clasificación y calificación.

- Uso característico (mínimo 70%): Vivienda Unifamiliar.

Artículo 4.31. Vivienda Unifamiliar Extensiva.

Corresponde a desarrollos de vivienda unifamiliar en parcelaciones urbanas más o menos recientes, delimitándose manzanas con densidades bajas en las que predominan las edificaciones aisladas en cada parcela con espacios libres privados. Su asignación se ha establecido en el plano de clasificación y calificación.

- Uso característico (mínimo 70%): Vivienda Unifamiliar.

Artículo 4.32. Residencial Singular.

Es el uso de parcelas singulares cuya edificación responde a tipologías residenciales singulares con usos distintos a los de vivienda -hotel, residencia- o a viviendas con características muy peculiares por su tipología, valores históricos, singularidad, etc. Su asignación se ha establecido en el plano de clasificación y calificación.

- Uso característico (mínimo 60%): Cualquiera de los residenciales.

I N D U S T R I A L

Artículo 4.33. Edificio Industrial.

Responde a una organización industrial en edificio único, generalmente entre medianeras, que alberga una o varias pequeñas industrias que pueden compartir determinados servicios comunes. Su asignación se ha establecido en el plano de clasificación y calificación.

- Uso característico (mínimo 70%): Cualquiera de los industriales salvo las industrias molestas y las agropecuarias.

Artículo 4.34. Agrupación Industrial en Manzana.

Organización de industrias adosadas, distribuidas en manzanas que pueden formar polígonos, cuya ordenación responde a un desarrollo horizontal conjunto y unitario, pudiendo resolver comunitariamente determinados servicios. Su asignación se ha establecido en el plano de clasificación y calificación.

- Uso característico (mínimo 70%): Cualquiera de los industriales salvo las industrias agropecuarias.

Artículo 4.35. Industria Urbana Singular.

Corresponde a instalaciones industriales que, por no ofrecer riesgos ni causar molestias a las viviendas, pueden ubicarse en áreas residenciales sobre parcelas de gran tamaño. Su asignación se ha establecido en el plano de clasificación y calificación.

- Uso característico (mínimo 80%): Cualquiera de los industriales salvo las industrias molestas y las agropecuarias.

Artículo 4.36. Industria Singular Aislada.

Son instalaciones industriales en las que la actividad desarrollada puede causar ciertas molestias a la población vecina razón por la cual su emplazamiento exige respetar unas condiciones mínimas que garanticen que la calidad del entorno inmediato no queda deteriorado. Su asignación se ha establecido en el plano de clasificación y calificación.

- Uso característico (mínimo 80%): Cualquiera de los industriales salvo las industrias agropecuarias.

Artículo 4.37. Industria Agropecuaria.

Se refiere a toda actividad productiva ligada a explotaciones agrícolas y ganaderas cuyo nivel de molestias exige ubicarlas aisladas de los núcleos de población e íntimamente ligada a este tipo de explotación. Su asignación se ha establecido en el plano de clasificación y calificación.

- Uso característico (mínimo 80%): Industrias Agropecuarias.

T E R C I A R I O

Artículo 4.38. Industria Terciaria.

Corresponde a actividades comerciales que están ligadas a actividades productivas de modo indisoluble. Su asignación se ha establecido en el plano de clasificación y calificación.

- Uso característico (mínimo 80%): Industria y comercio.

Artículo 4.39. Centro Comercial.

Se corresponde con el uso de edificaciones destinadas preferentemente a actividades comerciales, podrán abarcar uno o más edificios como instalación única o como conglomerado de locales comerciales con determinados servicios comunes. Su asignación se ha establecido en el plano de clasificación y calificación.

- Uso característico (mínimo 60%): Local Comercial y Edificio Comercial.

Artículo 4.40. Centro de Oficinas.

Se corresponde con el uso de edificaciones destinadas preferentemente a actividades administrativas, burocráticas y despachos profesionales, podrán abarcar uno o más edificios como instalación única o como conglomerado de locales de oficinas con determinados servicios comunes. Su asignación se ha establecido en el plano de clasificación y calificación.

- Uso característico (mínimo 60%): Local de Oficinas y Edificio de Oficinas.

Artículo 4.41. Instalación Terciaria en General.

Se corresponde con el uso de aquellas actividades terciarias distintas de las comerciales y de oficinas, incluyendo los usos terciarios lucrativos de espectáculos, recreo y reunión, garajes de explotación privada, etc. Su asignación se ha establecido en el plano de clasificación y calificación.

- Uso característico (mínimo 60%): Local de Espectáculos o Reunión, Edificio de Espectáculos o Reunión y Garaje.

EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Artículo 4.42. Definición General.

Corresponde con los usos pormenorizados destinados a equipamientos comunitarios que prestan un cierto servicio a la comunidad, generalmente alojados en edificaciones específicas y singulares. Su asignación se ha establecido en el plano de clasificación y calificación.

- Uso característico (mínimo 80%): Cualquiera de los de Equipamiento.

Los usos pormenorizados de equipamientos, con la finalidad de poder establecer su compatibilidad con otros usos, los dividimos en los siguientes grupos:

Artículo 4.43. Centro Cívico Social.

Se destina a actividades socioculturales orientadas al fomento de las relaciones interpersonales de la comunidad en general pudiendo integrar, además de las propias de comunicación y reunión, otras de carácter dotacional que les sean complementarias. Se incluyen también los servicios asistenciales a la población que no sean de carácter sanitario.

Artículo 4.44. Centro Cultural.

Destinado a actividades relacionadas con la conservación, transmisión y génesis de los conocimientos, culturales o artísticos, tales como bibliotecas, archivos, museos y salas de exposiciones, centros de investigación, teatros, etc.

Artículo 4.45. Centro Docente.

Se destina a actividades de formación, enseñanza e investigación en sus diferentes grados y especialidades.

Artículo 4.46. Centro Sanitario.

Se corresponde con la prestación de servicios asistenciales y médico-quirúrgicos a enfermos con o sin alojamiento de personas. Se incluyen también los centros que prestan servicios veterinarios.

Artículo 4.47. Centro Administrativo.

Es el destinado al desarrollo de actividades burocráticas y administrativas propias de las Administraciones Públicas, Central, Autonómica y Local.

Artículo 4.48. Centro religioso.

Se destina a actividades de culto en comunidad y a la formación religiosa de sus miembros.

Artículo 4.49. Instalación Deportiva.

Corresponde a instalaciones públicas para la practica y enseñanza del deporte y la cultura física, pudiendo contar con instalaciones para espectadores si están previstas actividades de exhibición.

Artículo 4.50. Instalación Comercial.

Se destinan a actividades comerciales promovidas y gestionadas por el sector público como son mercados de minoristas o mayoristas.

Artículo 4.51. Equipamiento sin Especificar.

Se incluyen en este uso pormenorizado cualquiera de los anteriores y otros de carácter colectivo no asimilable a alguno de ellos que en el futuro puedan surgir.

ESPACIOS LIBRES PUBLICOS

Artículo 4.52. Parque.

Uso Pormenorizado de espacio libre, acotado y ordenado mediante plantaciones vegetales, destinado al descanso, ocio, paseo y relación social de la población.

Artículo 4.53. Plaza.

Uso Pormenorizado de espacio libre urbanizado, acotado por el viario o la edificación, destinado al descanso, ocio y relación social de la población.

Artículo 4.54. Espacio Libre.

Es el correspondiente a todo espacio libre público que no pueda encuadrarse en ninguno de los dos epígrafes anteriores.

INFRAESTRUCTURAS

Artículo 4.55. Instalación de Transporte y Comunicaciones.

Uso correspondiente a instalaciones de servicio al transporte de bienes y personas, y de las comunicaciones en general, y las instalaciones complementarias necesarias, su ámbito es el definido en el plano de clasificación y calificación.

- Uso característico (mínimo 80%): Transportes y Comunicaciones.

Artículo 4.56. Infraestructuras.

Corresponde al uso pormenorizado que acoge el resto de las instalaciones de infraestructuras que son básicas para atender las necesidades de dotación de servicios a la comunidad. Se encuentran marcadas en el plano de clasificación y calificación.

- Uso característico (mínimo 90%): Infraestructuras.

CAPITULO CUARTO

Usos detallados

Artículo 4.57. Definición General.

Se entiende por uso detallado de una parcela el uso que el Plan General de termina en este nivel de asignación de entre todos los usos básicos relacionados a continuación. Si en una misma parcela coexisten varios usos básicos el uso detallado será el predominante que se considerará extendido a toda la parcela.

RESIDENCIAL

Artículo 4.58. Vivienda Unifamiliar.

Corresponde al alojamiento familiar en vivienda situada sobre parcela independiente y exclusiva (aún cuando no se materialice esta segregación) en tipología de edificación aislada o agrupada horizontalmente con otras edificaciones del mismo o distinto uso. Contará con acceso independiente desde la vía pública o desde espacio libre mancomunado.

Nivel 1. Vivienda unifamiliar exclusiva.

El programa de necesidades excluye la posibilidad de desarrollar otras actividades que no estén directamente vinculadas al alojamiento.

Nivel 2. Vivienda unifamiliar no exclusiva.

Su programa de necesidades contempla la posibilidad de destinar ciertos espacios a actividades vinculadas profesionalmente al titular de la vivienda (despacho profesional, taller o comercio familiar). Los locales destinados a ello no podrán superar el 25% de la superficie total ni 50 m².

Nivel 3. Local de vivienda.

Es la vivienda unifamiliar exclusiva destinada a dar alojamiento a un núcleo familiar encargado de la guardería, custodia, vigilancia o mantenimiento de otras instalaciones con uso distinto al de vivienda compartiendo la misma parcela.

Artículo 4.59. Vivienda Colectiva.

Corresponde al alojamiento familiar en viviendas agrupadas, horizontal o verticalmente, con otras viviendas en un único edificio que dispone de acceso y otros elementos comunes a todas ellas.

Nivel 1. Vivienda colectiva exclusiva.

El programa de necesidades excluye la posibilidad de desarrollar otras actividades que no estén directamente vinculadas al alojamiento.

Nivel 2. Vivienda colectiva no exclusiva.

Su programa de necesidades contempla la posibilidad de destinar ciertos espacios a actividades vinculadas profesionalmente al titular de la vivienda (despacho profesional, taller o comercio familiar). Los locales destinados a ello no podrán superar el 25% de la superficie total ni 50 m².

Artículo 4.60. Residencial Comunitario.

Se refiere al uso de locales o edificios destinados al alojamiento de personas -normalmente no vinculadas familiarmente- con carácter permanente y en régimen de comunidad (por ejemplo: residencias de estudiantes y matrimonios, colegios mayores, internados, etc.) siempre que la admisión a los mismos no quede restringida por razones de pertenencia a una determinada institución.

Su programa de necesidades incluye, además de los espacios precisos de habitación, aquellas otras instalaciones comunes complementarias.

Nivel 1. Pequeña Residencia.

Pequeña residencia comunitaria que ocupa parte de un edificio compartiendo, en consecuencia, accesos y otras instalaciones comunes con otras actividades ubicadas en el mismo edificio, incluso viviendas.

Nivel 2. Mediana Residencia.

Mediana residencia comunitaria que ocupa parte de un edificio, compartiéndolo con otros usos, pero disponiendo de un acceso independiente y exclusivo.

Nivel 3. Residencia Independiente.

Residencia comunitaria independiente que se sitúa en edificación exclusiva disponiendo, generalmente, de instalaciones complementarias y de servicio sobre la misma parcela.

Artículo 4.61. Residencial Hotelero.

Es el uso correspondiente al alojamiento -eventual o temporal- de transeúntes, con carácter de servicio público e integrado por todos aquellos establecimientos que contempla la legislación específica en materia de hostelería y turismo.

Se incluye en este uso los espacios destinados a actividades complementarias que, razonablemente, hayan de incluirse en su programa de necesidades (restaurante, cafetería, salones, piscina, almacén, etc).

Nivel 1. Pequeño Hotel.

Pequeño establecimiento hotelero que ocupa parte de un edificio compartiendo, en consecuencia, accesos y otras instalaciones comunes con otras actividades ubicadas en el mismo edificio, incluso viviendas.

Nivel 2. Mediano Hotel.

Mediano establecimiento hotelero que ocupa parte de un edificio, compartiéndolo con otros usos, pero disponiendo de un acceso independiente y exclusivo.

Nivel 3. Hotel Independiente

Establecimiento hotelero independiente que se sitúa en edificación exclusiva disponiendo, generalmente, de instalaciones complementarias y de servicio sobre la misma parcela.

Nivel 4. Instalación al aire libre.

Se corresponde con las instalaciones hoteleras calificadas como campings, campamentos o albergues en los que las actividades se desarrollan, fundamentalmente, al aire libre.

I N D U S T R I A L

Artículo 4.62. Taller.

Comprende las actividades relacionadas con las artes y oficios que, por no entrañar molestias a las viviendas próximas, pueden ubicarse en zonas de uso residencial dentro de las limitaciones contenidas en la presente normativa. Se incluyen en este uso los locales destinados a la reparación y mantenimiento de vehículos y maquinaria, mantenimiento de equipos electrónicos y estudios profesionales de artistas.

Nivel 1. Pequeño Taller.

Referido a las actividades propias de la artesanía y de los oficios profesionales, incluidos los servicios relacionados con el mantenimiento y reparación de vehículos, con reducida entidad industrial. Su superficie está limitada a 250 m² construidos en plantas semisótano, baja o primera, con acceso independiente y directo desde la vía pública.

Nivel 2. Taller industrial o de servicio.

Incluye todas las actividades precedentes con un carácter que participan ya, en buena parte, del que es propio de las pequeñas industrias. Se limita la superficie a 500 m² construidos en plantas semisótano, baja o primera, con acceso independiente y directo desde la vía pública.

Artículo 4.63. Industria.

En este uso se incluyen los establecimientos que, con carácter de explotación eminentemente industrial, están dedicados al conjunto de operaciones encaminadas a la obtención y transformación de primeras materias, su preparación para posteriores transformaciones e, incluso, el envasado, transporte y distribución.

Las actividades comprendidas en este apartado son las que así se consideran en la Clasificación Nacional de Actividades Económicas.

Nivel 1. Pequeña industria.

Exenta en edificio (nave) industrial o entre medianeras, en parcela independiente de superficie menor de 500 m² o en plantas baja o semisótano, siempre por debajo de posibles usos residenciales.

Nivel 2. Industria media.

Instalación industrial en edificio exclusivo sobre parcela de superficie inferior a 2.000 m².

Nivel 3. Industria singular compatible.

Son las instalaciones industriales que por sus características pueden localizarse en zonas residenciales, sobre parcelas exclusivas de hasta 20.000 m² y con edificación exenta. En determinados casos, y siempre que se adopten medidas de aislamiento suficientes, se permitirá adosar sus medianeras a edificaciones colindantes de otros o de los mismos usos.

Nivel 4. Industria singular.

Sobre parcelas de hasta 100.000 m² sin limitaciones de potencia y con la edificación aislada dentro de la parcela. Se corresponde, generalmente, con instalaciones que tienen el carácter de factorías justificadamente se podrán asignar a estas industrias parcelas mayores de 100.000 m².

Nivel 5. Industria molesta, insalubre, nociva o peligrosa (MINP).

Se refiere a toda actividad industrial que, con independencia del tamaño de parcela y potencia instaladas, quede así calificada por aplicación del Reglamento correspondiente. Deberán instalarse en polígonos industriales y siempre alejados de áreas residenciales.

Nivel 6. Industria agropecuaria.

Referido a todas las actividades productivas -agrícolas o ganaderas- incluidas las primeras transformaciones de las materias primas, con independencia de la calificación que merezcan por aplicación del Reglamento de Industrias MINP.

Artículo 4.64. Almacén.

Se corresponde con el uso de los locales destinados a la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o manufacturados, el suministro habrá de ser exclusivo a mayoristas, instaladores, fabricantes y otros distribuidores, excluida pues la venta directa al público. Se admite, no obstante, que en este uso queden incluidas ciertas operaciones secundarias que transformen parcialmente los productos almacenados.

Nivel 1. Pequeño almacén.

Referido a locales de hasta 250 m² construidos en plantas baja o sótano de edificios que pueden albergar otros usos.

Nivel 2. Nave almacén.

Edificación singular específicamente destinada a almacenaje, sin limitación de superficie construida ni de parcela.

T E R C I A R I O

Artículo 4.65. Local Comercial.

Se refiere a los locales de exposición y venta al público o de prestación de servicios privados que se sitúan en las plantas inferiores de edificios que pueden estar destinados a otros usos.

Nivel 1. Pequeño comercio.

Local situado en la planta baja con superficie construida inferior a 150 m² y acceso independiente desde la vía pública.

Nivel 2. Local comercial mediano.

Situado en plantas baja, entreplanta o primera con superficie construida inferior a 300 m², con acceso directo desde la vía pública y situado siempre por debajo de las posibles plantas destinadas a vivienda.

Nivel 3. Local comercial sin limitación.

Situado en plantas baja, entreplanta o primera planta, por debajo siempre de las posibles plantas destinadas a vivienda, sin limitación de superficie y con acceso directo e independiente desde la vía pública.

Artículo 4.66. Edificio Comercial.

Es aquél en el que el uso comercial se extiende a la totalidad o mayor parte del mismo, siempre que los restantes usos sean de carácter especialmente terciario y en ningún caso de vivienda.

Nivel 1. Edificio comercial.

Edificación de uso comercial en edificio exento o entre medianeras, situado sobre una parcela exclusiva inferior a 2.000 m².

Nivel 2. Centro comercial

Complejo formado por uno o más edificios destinados a la actividad comercial situado sobre una parcela de superficie superior a 2.000 m².

Artículo 4.67. Local de Oficinas.

Se refiere a los locales en los que se desarrollan administrativas o burocráticas de carácter privado y a despachos profesionales, en edificios compartidos con otros usos.

Nivel 1. Pequeña oficina.

Local de oficina situado en cualquier planta con superficie construida inferior a 150 m² y acceso compartido con el resto de usos del edificio.

Nivel 2. Local de oficinas mediano.

Oficinas situadas en plantas baja, entreplanta o primera con superficie construida inferior a 300 m², con acceso directo desde la vía pública y situado siempre por debajo de las posibles plantas destinadas a vivienda.

Nivel 3. Local de oficinas sin limitación.

Situado en plantas baja, entreplanta o primera planta, por debajo siempre de las posibles plantas destinadas a vivienda, sin limitación de superficie y con acceso directo e independiente desde la vía pública.

Artículo 4.68. Edificio de Oficinas .

Es aquél en el que el uso de oficinas se extiende a la totalidad o mayor parte del mismo, siempre que los restantes usos sean de carácter especialmente terciario y en ningún caso de vivienda.

Nivel 1. Edificio de oficinas.

Edificación de uso de oficinas en edificio exento o entre medianeras, situado sobre una parcela exclusiva inferior a 2.000 m².

Nivel 2. Centro de oficinas

Complejo formado por uno o más edificios destinados a actividades burocráticas y administrativas situado sobre una parcela de superficie superior a 2.000 m².

Artículo 4.69. Local de espectáculos o reunión.

Es el local de recreo, espectáculos o reunión, de carácter lucrativo, que se sitúa en las plantas inferiores de edificios destinados a otros usos distintos. Siempre por debajo de las plantas de vivienda.

Nivel 1. Pequeño local.

Local situado en planta baja, con una superficie construida menor de 100 m² y acceso independiente desde la vía pública.

Nivel 2. Local mediano.

Local situado en planta baja, con semisótano o sótano anejos, con superficie construida total de hasta 300 m² y acceso independiente desde la vía pública.

Nivel 3. Local sin limitación.

Local situado en planta baja, con semisótano o sótano anejos, entreplantas o primera planta, sin limitación de superficies o capacidad y con acceso distinto e independiente desde la vía pública.

Artículo 4.70. Instalación de Espectáculos o Reunión.

La destinada a tales usos que, por su programa específico, condiciones tipológicas, dimensiones, etc, requieren gran cantidad de espacio, ubicándose normalmente en edificios singulares, de los que se excluye el uso de vivienda, o al aire libre.

Artículo 4.71. Garaje/Aparcamiento.

Se corresponde este uso con el de los locales destinados a la estancia permanente de vehículos de cualquier clase. Se consideran incluidos en esta definición los lugares anejos de paso, espera, estancia de vehículos y depósitos para la venta de automóviles usados.

Nivel 1. Local anejo.

Garaje anejo a otro uso del que es inseparable, en sótano o planta baja y con capacidad regulada en razón del otro uso.

Nivel 2. Garaje en bajos.

Situado en sótano o planta baja como servicio discrecional al público. Se autoriza también en planta primera siempre que ésta sea la última del edificio.

Nivel 3. Garaje en edificio singular.

En edificio exclusivo o con otros usos, normalmente terciarios, como servicios discrecional al público.

EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Artículo 4.72. Local de uso colectivo.

Es el local que, destinado a usos de carácter público o semi público (institucional o equipamiento), se halla situado en inmuebles que albergan otros usos distintos, incluso el de vivienda, estando sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones restrictivas.

Nivel 1. Local pequeño.

Situado en bajo o plantas superiores de superficie construida hasta 250 m², siempre por debajo de las posibles plantas de vivienda. El acceso podrá ser compartido con los restantes usos no residenciales.

Nivel 2. Local Mediano.

Local situado en planta baja, entreplanta o primera planta, con superficie construida inferior a 500 m², situado por debajo de las posibles plantas destinadas a vivienda y acceso directo desde la vía pública.

Nivel 3. Local sin limitación.

Local situado en plantas baja, entreplanta o primera planta, sin limitación de superficie, situado por debajo de las posibles

plantas destinadas a vivienda y acceso directo e independiente desde la vía pública.

Artículo 4.73. Instalación de Uso Colectivo.

Aquella que por su programa de necesidades, condiciones tipológicas, dimensiones, etc, requiere gran cantidad de espacio ubicándose en edificios singulares de los que se excluye el uso de vivienda.

Nivel 1. Instalación al aire libre.

Alberga actividades que preferentemente se realizan al aire libre y que suelen requerir gran cantidad de suelo y edificabilidades pequeñas. Dentro de la misma instalación queda excluido el uso residencial, salvo el Nivel 4 de vivienda unifamiliar (local de vivienda).

Nivel 2. Instalación en edificio singular.

Ubicada en edificio singular exclusivo o mixto (con otros usos colectivos), no permitiéndose el uso de vivienda más que para la vigilancia, guarda y mantenimiento de la instalación.

Artículo 4.74. Cuadros de Compatibilidad y esquema general de Usos.

Se incluyen los cuadros de compatibilidad de usos, entre Usos Globales y Pormenorizados, entre Usos Pormenorizados y Detallados y un Esquema General de los Usos del Plan General.

COMPATIBILIDAD ENTRE USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

GLOBALES	PORMENORIZADO										E. L. P.										INF.								
	RESIDENCIAL		INDUSTRIAL				TERCIARIO				EQUIPAMIENTO								E. L. P.			INF.							
	Manzana Cerrada Int.	Manzana Cerrada Ext.	Bloque Abierto	Vivienda Unif. Intensiva	Vivienda Unif. Extensiva	Residencial Singular	Edificio Industrial	Agrup. Industrial Manz.	Industria Urb. Singular	Industria Sing. Aislada	Industria Agropecuaria	Industria Terciaria	Centro Comercial	Centro Oficinas	Inst. Tercaria General	Centro Civico Social	Centro Cultural	Centro Docente	Centro Sanitario	Centro Administrativo	Centro Religioso	Instalación Deportiva	Instalación Comercial	Equip. Sin Especificar	Parque	Plaza	Espacio Libre	Inst. trans. y Comun.	Infraestructuras
RESIDENCIAL	○	■	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
IND.	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
TERC.	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
EQUI.	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
ELP.	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
INF.	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○

■ USO CARACTERISTICO

○ USO PERMITIDO

⊗ USO PROHIBIDO

COMPATIBILIDAD USOS PORMENORIZADOS Y DETALLADOS

PORMENORIZADO		RESIDENCIAL				INDUS.			TERCIARIO						EQUI.	E.L.	INF.			
		Vivienda Unifamiliar	Vivienda Colectiva	Residencial Comunitario	Residencial Hotelero	Taller	Industria	Almacén	Local Comercial	Edificio Comercial	Local de Oficinas	Edificio de Oficinas	Local Espec. o Reu.	Inst. Espec. o Reunión	Garaje / Aparcamiento	Local Uso Colectivo	Inst. Uso Colectivo	Espacio Libre	Trans. y Comuni.	Infraestructuras
RESIDENCIAL	Manzana Cerrada Int.	○	○	○	③	○	②	①	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	Manzana Cerrada Ext.	○	○	○	③	○	①	①	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	Bloque Abierto	⊗	○	○	③	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	○	○	○	○	⊗	○	○
	Vivienda Unif. Intensiva	○	○	②	②	①	⊗	①	②	①	②	①	②	⊗	①	○	○	○	○	○
	Vivienda Unif. Extensiva	○	○	②	②	①	⊗	⊗	①	①	①	②	○	①	②	○	○	○	○	○
	Residencial Singular	○	○	○	○	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	○	⊗	⊗	○	⊗	⊗	⊗
INDUSTRIAL	Edificio Industrial	4	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	②	②	⊗	②	⊗	②	②	⊗	○	⊗	⊗	⊗
	Agrup. Industrial Manz.	4	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	○	○	○	②	○	○	②	○	○	○	○	○
	Industria Urb. Singular	4	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	○	○	○	②	○	○	②	○	○	○	○	○
	Industria Sing. Aislada	4	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	②	②	○	②	○	○	②	○	○	○	○	○
	Industria Agropecuaria	4	⊗	⊗	⊗	⊗	○	6	○	②	②	○	○	○	②	○	○	○	○	○
TERCIARIO	Industria Terciaria	4	⊗	⊗	⊗	○	①	①	○	⊗	○	○	○	○	②	⊗	○	○	○	○
	Centro Comercial	4	⊗	○	○	○	○	○	⊗	○	○	○	○	○	○	⊗	○	○	○	○
	Centro Oficinas	4	⊗	○	○	①	①	○	○	⊗	⊗	○	○	○	○	⊗	○	○	○	○
	Inst. Terciaria General	4	⊗	○	○	①	①	②	②	○	⊗	⊗	⊗	○	○	⊗	○	○	○	○
EQUIPAMIENTO	Centro Cívico Social	4	○	○	○	①	⊗	⊗	○	①	②	②	⊗	⊗	⊗	○	○	○	○	○
	Centro Cultural	4	⊗	⊗	⊗	①	⊗	⊗	○	①	②	②	⊗	⊗	⊗	○	○	○	○	○
	Centro Docente	4	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	○	○	○	○	○	○	○	⊗	○	○	○	○
	Centro Sanitario	4	○	○	○	○	○	○	○	①	○	○	○	○	②	○	○	○	○	○
	Centro Administrativo	4	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	○	②	○	○	○	○	②	○	○	○	○	○
	Centro Religioso	4	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	○	○	○	○	○	○	②	○	○	○	○	○
	Instalación Deportiva	4	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	○	○	○	○	○	○	○	⊗	○	○	○	○
	Instalación Comercial	4	⊗	⊗	⊗	⊗	①	①	②	①	②	②	○	○	②	○	○	○	○	○
	Equip. Sin Especificar	4	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
P.	Parque	4	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	○	○	○	②	○	○	○	○	○	○	○	○
	Plaza	4	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	○	○	○	①	○	○	○	○	○	○	○	○
E.L.	Espacio Libre	4	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	Inst. Trans. y Comunic.	4	⊗	⊗	○	③	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
INF.	Infraestructuras	4	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○

- ⊗ USO CARACTERISTICO
- USO COMPATIBLE
- ② USO COMPATIBLE HASTA EL NIVEL INDICADO
- 4 USO COMPATIBLE SOLO EN EL NIVEL INDICADO
- ⊗ USO INCOMPATIBLE

ESQUEMA DE USOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALHENDÍN

U. GENERICOS (término municipal)	Edific. m ² /m ²	U. GLOBALES (zonas / subzonas)	Edific. máxima m ² /m ²	U. PORMENORIZADO (manzanas)	U. DETALLADO (parcelas)
RESIDENCIAL	0,60	Casco Antiguo	3,15	Manzana Cerrada Intensiva	Vivienda Unifamiliar
	0,70	Ensanche de Casco	2,30	Manzana Cerrada Extensiva	Vivienda Colectiva
	0,40	Desarrollos Especializ. Vivienda Unifamiliar	2,00	Bloque Abierto	Residencial Comunitario
	0,70	Desarrollos Residenciales Mixtos	1,50	Vivienda Unifamiliar Intensiva	Residencial Hotelero
			0,80	Vivienda Unifamiliar Extensiva	
			Justificar	Residencial Singular	
INDUSTRIAL	1,00	Zona Industrial	2,10	Edificio Industrial	Taller
	0,65	Polígono Industrial Especializado	1,00	Agrupación Industrial en Manzana	Industria
			1,50	Industria Urbana Singular	Almacén
			1,00	Industria Singular Aislada	
			Justificar	Industria Agropecuaria	
TERCIARIO	0,50	Zona Terciario	0,75	Industria Terciaria	Local Comercial
	0,70	Zona Comercial o de Oficinas	2,10	Centro Comercial	Edificio Comercial
			2,10	Centro de Oficinas	Local de Oficinas
			2,10	Instalación Terciaria en General	Edificio de Oficinas
					Local de Espectáculos o Reunión
				Instalación de Espectáculos o Reunión	
				Garaje / Aparcamiento	
EQUIPAMIENTO	0,60	Zona Equipamiento Comunitario	1,80	Centro Cívico Social (1)	Local de Uso Colectivo
	0,25	Zona Equipamiento Deportivo	1,80	Centro Cultural (2)	Instalación de Uso Colectivo
			1,50	Centro Docente (3)	
			2,00	Centro Sanitario (4)	
			2,00	Centro Administrativo (5)	
			1,50	Centro Religioso (6)	
			1,00	Instalación Deportiva (7)	
			1,80	Instalación Comercial (8)	
		s/uso	Equipamiento sin Especificar		
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	-----	Parque Urbano	-----	Parque	Espacio Libre
	-----	Espacio Libre Singular	-----	Plaza	
			-----	Espacio Libre	
INFRAESTRUCTURAS	Justificar	Transporte y Comunicaciones	Justificar	Instalación de Transporte y Comunicaciones	Transporte y Comunicaciones
	Justificar	Infraestructuras	Justificar	Infraestructuras	Infraestructuras

TITULO V

NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO PRIMERO

Definición y ámbito territorial

Artículo 5.1. De acuerdo con el art. 46 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía se define como Suelo No Urbanizable a los terrenos comprendidos dentro del término municipal que, por carecer en la actualidad de usos y caracteres urbanos, mantiene en potencia su destino actual; y por tanto no son clasificados como suelo urbano o suelo urbanizable en el PGOU.

Artículo 5.2. El PGOU diferencia dentro de la clasificación de suelo no urbanizable las siguientes categorías:

a) Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica: son suelos que deben ser preservados por tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres, por razón de éstos, o por estar sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.

Dentro de esta categoría se incluyen con carácter general las carreteras con sus franjas de protección, estatales, autonómicas y locales; las vías pecuarias y los cauces no incluidos en el planeamiento territorial. De manera específica se ha recogido el ámbito de la Sierra de Pera.

b) Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la Planificación Territorial o urbanística: son suelos que deben ser protegidos al ser objeto por los Planes de Ordenación del Territorio de previsiones y determinaciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o que establezcan criterios de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural, y de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no urbanizable; o por ser merecedores de algún régimen especial de protección otorgado por el propio Plan General de Ordenación Urbanística, por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico.

Dentro de esta categoría se incluyen los suelos que cuentan con algún nivel de preservación establecido en el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Granada (POTAUG).

c) Suelo No Urbanizable de carácter natural o rural No Adscrito: son los suelos que pese a no estar adscritos a ninguna de las anteriores categorías y no contar con valores especialmente protegibles son considerados por el PGOU no urbanizables por su carácter rural y ser improcedente su transformación por razones de racionalidad y condiciones estructurales del municipio.

CAPITULO SEGUNDO

Normativa general para el suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica

Artículo 5.3. Sierra de Pera.

Este espacio de relevantes características, valores naturales, científicos y ambientales, exige la regulación de usos y actividades para evitar la transformación o merma de los valores que se pretende proteger.

En este espacio se prohíben:

- a) Las construcciones y edificaciones industriales excepto las de almacén de productos asociados a las actividades agrarias o similares.
- b) Las edificaciones destinadas al ocio con implantación permanente.
- d) Viviendas aisladas de nueva planta no vinculadas a actividades productivas directas o a las de guardería.
- e) Instalaciones publicitarias.
- f) La tala de árboles para transformación de usos sin perjuicios que para el desarrollo de actividades compatibles sea necesaria la eventual corta de árboles.

En este espacio se considera compatible:

- a) La tala de árboles integrada en las labores de mantenimiento debidamente autorizada por el organismo competente. La eventual realización de talas que puedan implicar la transformación del uso forestal del suelo requeriría en todo caso un Estudio de Impacto Ambiental.
- b) Las actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos. En el caso de obras de desmontes, aterrazamientos y rellenos, estabulación de ganado, será requisito indispensable la aportación previa de un proyecto detallado de la actuación propuesta con su correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.
- c) Las actuaciones relacionadas con la explotación de recursos mineros, que deberán contar siempre con la declaración de Utilidad Pública y con Estudio de Impacto Ambiental.
- d) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas y los parques rurales, deberán contar con declaración de Utilidad Pública y aportar un proyecto detallado de la actuación propuesta con su correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.
- e) La implantación de infraestructuras que ineludiblemente deban localizarse en estos espacios deberán contar con declaración de Utilidad Pública y aportar un proyecto detallado de la actuación propuesta con su correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.

Artículo 5.4. Protección de las Carreteras.

En los bordes de las carreteras cualquiera que sea su rango se preservarán y se mantendrán libres de edificación unas bandas a ambos lados de las mismas que serán acordes con las establecidas por la legislación sectorial que les sea de aplicación, nacional o autonómica, dependiendo de su titularidad. Estas zonas de Dominio Público, Servidumbre Legal, Afección y no Edificación quedan reguladas conforme a su legislación correspondiente.

Artículo 5.5. Protección de las Vías Pecuarias.

El Plan General en lo referido a la protección de las vías pecuarias se remite expresamente a lo que esté regulado por su legislación específica. Queda prohibida desde el Plan General cualquier actuación sobre las vías pecuarias que no sean las de mantenimiento para garantizar su uso y conservación entendiéndose estas últimas dentro de lo permitido por la legislación propia aplicable a estas vías. Previamente a cualquier actuación deberá presentarse un proyecto detallado y justificar el cumplimiento de la legislación sectorial.

Artículo 5.6. Protección de Cauces.

El Plan General en lo referido a la protección de los cauces se remite expresamente a lo que esté regulado por su legislación específica. Queda prohibida desde el Plan General cualquier actuación que suponga desvíos o modificaciones sobre los cauces que no sean estrictamente las de mantenimiento para garantizar su funcionalidad y conservación entendiéndose estas últimas dentro de lo permitido por la le-

gislación propia. Previamente a cualquier actuación deberá presentarse un proyecto detallado y justificar el cumplimiento de la legislación sectorial.

En estos espacios se prohíben:

a) Las actuaciones de extracción de áridos y arenas, mineras, instalaciones e infraestructuras anexas.

b) Las actividades recreativas, excepto las instalaciones no permanentes de restauración y aquellas otras que resulten compatibles apoyadas en las edificaciones legalizadas existentes y que sean debidamente autorizadas por el organismo competente.

CAPITULO TERCERO

Normativa general para suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística

Artículo 5.7. Los suelos considerados como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la Planificación Territorial son aquéllos que cuentan con algún grado de afección territorial en las determinaciones contenidas en el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Granada y se han delimitado en el plano de Estructura General y Orgánica del Municipio. En los siguientes artículos se caracterizan cada uno de ellos con referencia expresa al articulado del POTAU y a su nivel de vinculación (norma, directriz o recomendación).

Artículo 5.8. Determinaciones sobre la Red Viaria.

El POTAU establece objetivos territoriales para la ordenación de las comunicaciones en el ámbito de la aglomeración de modo que se consiga la vertebración del territorio asegurando la accesibilidad diversificando los modos de desplazamiento (art. 2.13, D). Las actuaciones en red viaria se clasifican conforme a la amplitud del ámbito territorial al que sirven.

VNR-01. Segunda Circunvalación de la aglomeración urbana de Granada. Se integra en la red Nacional - Regional. Su finalidad es enlazar todas las carreteras de las redes del Estado y de la Comunidad Autónoma que inciden sobre la aglomeración urbana de Granada y se convierte en un distribuidor rápido que facilita los desplazamientos. Tendrá características de autopista o autovía (art. 2.19, D y R). Para su trazado el POTAU marca, sin acotar, una franja que, medida a escala sobre el plano, es de unos 800 metros.

VAU-08. Ronda suroeste. Forma parte de la red viaria propia de la Aglomeración Urbana. Su finalidad es unir la carretera CN.323 sur y el Acceso Segunda Circunvalación - Granada por Churriana, favoreciendo la articulación de los municipios de Alhendín, Armilla, Las Gabias y Churriana. Sus características serán de doble calzada en cada sentido con intersecciones mediante rotondas con limitación de accesos. Se incluirá el encauzamiento del río Dílar y el tratamiento del espacio libre colindante (art. 2.31, D y R). Para su trazado el POTAU marca, sin acotar, una franja que, medida a escala sobre el plano, es de unos 500 metros.

Actuaciones en la red viaria local. El POTAU tiene previstas actuaciones que afectan a la red viaria local con las finalidades de conectar entre sí los núcleos, conectar con otras redes de nivel superior o articular internamente los núcleos. Para estas redes se dispondrá un dominio público viario de un ancho mínimo de 20 metros (art. 2.40, D y R). Las que afectan a Alhendín tienen la finalidad de articular el núcleo internamente.

Red de tranvía o metro ligero. Se establecen las previsiones para implantar una red de tranvías o de metro ligero de superficie sobre plataforma reservada y doble vía que, viniendo desde Armilla, alcanza el centro de la población de Alhendín y continúa hasta Otura, esta línea es de prioridad 4, la menor de todas (art. 6.68, D y R). Los siguientes cinco artículos también contienen determinaciones al respecto.

Artículo 5.9. Suelos afectados a la red de Espacios Libres de la Aglomeración.

Al oeste del término, junto a la CN.323 sur, existe un suelo afecto al Sistema de Espacios Libres con Excepcional Valor Productivo Zona 3. Sobre estos suelos se permiten ciertos usos de transformación ligados a la agricultura, ocio e infraestructuras (art. 2.102, N).

Artículo 5.10. Suelos afectados a la red Hídrica Principal.

Por el municipio de Alhendín discurren dos elementos pertenecientes a la red hídrica principal que son: el río Dílar y el arroyo de Las Andas. El POTAU marca, sin acotar, una franja de afección que, medida a escala sobre el plano, es de unos 100 metros para ambos. Se distinguen dos zonas, la inmediata y la próxima al cauce, siendo la primera de 30 metros medidos a cada lado de la ribera y debe quedar libre de construcciones, cercas o vallados de cualquier tipo (art. 3.13, N). Además se cumplirá lo previsto en el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en los cauces urbanos andaluces, Decreto 189/2002 de 2 de julio.

Artículo 5.11. Suelos sometidos a Regulación de Usos por su Valor Ecológico, Ambiental y Paisajístico.

En el municipio de Alhendín existen suelos de Sotos sometidos a regulación de usos que se corresponden con las márgenes de los cauces fluviales en los que se mantiene la vegetación riparia en buen estado de conservación. Se mantendrán libres de construcciones y vallas y no podrán sufrir transformaciones (art. 3.26, D).

Al sur del municipio se ha delimitado un área de suelo Forestal Arbustivo Autóctono de elevado valor ambiental sobre estos suelos se permiten ciertos usos ligados con la explotación forestal, en todo caso se estará a lo que determine la Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía (art. 3.27, D).

Artículo 5.12. Suelos sometidos a Regulación de Usos por su Valor Productivo.

Al oeste del término, junto a la CN.323 sur, una pequeña área de suelo de Excepcional Valor Productivo que por sus características edáficas, sistemas de riego, y altos valores históricos y paisajísticos deben ser preservadas. Se permiten usos ligados a la explotación agrícola y forestal, mejora del uso público y rehabilitación de viviendas existentes. Sobre estos suelos no pueden producirse desarrollos urbanos (art. 3.35, D).

Al noreste del municipio, entre el suelo urbano y urbanizable y el límite del suelo se establece por el POTAU una zona de suelo de Alto Valor Productivo, que continúa en el término de Las Gabias, son suelos con valores edáficos y sistemas de riego tradicionales. Se permiten usos ligados a la explotación agrícola, ganadera y forestal, mejora del uso público, mejora y dotación de servicios urbanos y rehabilitación de viviendas existentes y otros edificios para usos turísticos. Sobre estos suelos no pueden producirse desarrollos urbanos salvo para ampliación de los núcleos existentes de manera restringida (art. 3.36, D).

Artículo 5.13. Suelos sometidos a Regulación de Usos como Reservas de Espacios Libres Públicos.

En las márgenes del río Dílar el POTAU establece una zona de reserva para espacios libres públicos que deberán ser clasificados por el planeamiento urbanístico para tal fin y prevenir los mecanismos de gestión para obtenerlos. Esta clasificación no tiene por qué hacerse en la primera revisión del planeamiento (art. 4.11, D).

Artículo 5.14. Zonas de Ordenación Concertada.

El Aeródromo de Armilla constituye una zona de Ordenación Concertada que afecta a los términos municipales de Alhendín, Armilla, Churriana de la Vega, Las Gabias y Ojijares, su finalidad es el desmantelamiento de la base aérea y desti-

nar este suelo a desarrollos residenciales, dotacionales y de servicios (art. 4.27, N y D). Estas zonas son áreas no incluidas en el sistema de asentamientos que por su entidad y posición territorial tienen carácter estratégico, por pertenecer a varios municipios deberá de desarrollarse mediante un Plan Supramunicipal (art. 4.24, N).

Artículo 5.15. Zonas de Mejora y Regeneración Ambiental y Paisajística.

Al oeste de la población, entre la vega, el suelo urbano y la Segunda Circunvalación el POTAUG ha delimitado una Zona de Mejora y Regeneración Ambiental y Paisajística -Área Extensiva 24-. Corresponde al Planeamiento Urbanístico General completar la delimitación de las zonas o elementos que deban ser objeto de mejora ambiental o paisajística de interés municipal (art. 5.2, N). Se han establecido los siguientes objetivos ambientales: «FBN Obtención de nuevas formaciones boscosas en masa o en pasillo y LDA Fomento de láminas de agua de pequeña entidad» (art. 5.6, D). Las actuaciones para lograr los anteriores objetivos serán las siguientes «cia Corrección de impactos ambientales, rpf Repoblación forestal, shs Favorecimiento de sistemas hídricos superficiales, cip Corrección de impactos paisajísticos y sus Sustitución de usos del suelo» (art. 5.7, D).

El PGOU mantiene esta relimitación y no ha previsto actuación alguna sobre la zona, remitiéndose a las regulaciones establecidas en el POTAUG.

Artículo 5.16. El Plan General incorpora expresamente los ámbitos del POTAUG para los suelos incluidos en los anteriores artículos, que son los representados en la cartografía del Plan General, sí como sus determinaciones. Estos suelo quedan protegidos de la actividad edificatoria en general.

Cualquier actuación que sea preciso acometer sobre estos suelos definidos en los anteriores artículos 4.7 al 4.15 deberán tener en consideración las determinaciones que para ellos establece el POTAUG, justificando el que sean actuaciones permitidas, las posibles acciones correctoras y las garantías para su no alteración con el transcurso del tiempo. Deberá tramitarse previamente a su autorización un plan de actuación detallado y en caso de ser autorizada un proyecto completo que incluya las medidas compensatorias que se hayan establecido para la autorización, en base al cual se emitirá la preceptiva licencia.

En lo que no sean contrarias a las determinaciones del POTAUG serán de aplicación las regulaciones que el Plan General establece en el Capítulo siguiente para el suelo No Urbanizable No Adscrito.

Previamente a conceder cualquier autorización de actuación sobre estos suelos deberá justificarse razonadamente que no se contravienen las determinaciones del POTAUG.

CAPITULO CUARTO

Disposiciones generales referidas al suelo no urbanizable de carácter natural o rural no adscrito

Artículo 5.17. Los terrenos clasificados como suelo no urbanizable no adscrito están sujetos, con carácter general, a las limitaciones establecidas en la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía y a todas las disposiciones particulares o generales que referentes a esta clase de suelo le sean de aplicación.

Artículo 5.18. Los usos y actividades permitidas en el suelo no urbanizable no adscrito son los que presentan una relación directa con las actividades agropecuarias. Los terrenos incluidos en las categorías de suelo no urbanizable no adscrito no podrán ser objeto de usos o actividades que impliquen la transformación de su naturaleza.

Artículo 5.19. La unidad mínima de cultivo será la establecida en la legislación agraria vigente.

Artículo 5.20. Las viviendas de tipo residencial de nueva planta quedan totalmente prohibidas salvo las vinculadas a la explotación agrícola, según se recoge en el art. 5.25 de este PGOU.

Artículo 5.21. Se admitirán únicamente aquellas construcciones relacionadas directamente con las actividades agropecuarias. Dichas construcciones estarán sometidas a la solicitud de licencia y ésta se otorgará según la superficie de la parcela.

a) Edificaciones agrícolas para aperos o almacén:

1. Para parcelas inferiores a 5.000 m²:

Condiciones para la edificación:

La superficie construida será inferior al 1% de la parcela o a 20 m².

Altura máxima: 3 metros al alero.

Cubierta a una o más aguas de teja árabe.

Paramentos exteriores enfoscados o pintados en blanco.

Documentación para la obtención de la licencia:

Registro de la finca acorde con el parcelario municipal de rústica.

Plano de situación.

Ubicación de la edificación en la parcela.

Plano de la edificación.

Memoria Justificativa y descriptiva de los materiales a emplear y su valoración.

2. Para parcelas superiores a 5.000 m²:

Condiciones para la edificación:

Superficie máxima construida del 1% de la parcela o 50 m².

Altura máxima: 4 metros al alero.

Cubierta a una o más aguas de teja árabe.

Parámetros exteriores enfoscados o pintados en blanco.

Documentación para la obtención de licencia:

Registro de la finca acorde con el parcelario municipal de rústica.

Plano de situación.

Proyecto de edificación realizado por un técnico competente y visado por el Colegio Profesional.

Documentación que asegure las Jornadas Teóricas de las labores que se realizan en la finca.

Condiciones de infraestructura con que cuenta la parcela y soluciones técnicas adoptadas.

Presentada la documentación para la obtención de la licencia, el Ayuntamiento podrá modificar aquellos proyectos que supongan alteraciones en el uso al que está destinado la edificación.

b) Rehabilitación de edificios rústicos.

Las edificaciones rústicas son los cortijos que se encuentren edificados en el momento de la aprobación del Plan General y que no tengan abierto expediente sancionador. La rehabilitación se llevará a cabo previa solicitud de licencia y adecuándose a las siguientes condiciones:

Condiciones de la edificación:

La superficie máxima construida es la existente, no se permitirán las ampliaciones de estas edificaciones.

La tecnología de la edificación es la tradicional de la zona.

Cubierta a 1 o más aguas de teja árabe.

Paramentos exteriores enfoscados o pintados en blanco.
 Altura máxima: la existente o 2 plantas más torre si la hubiera.

Documentación para la obtención de la licencia:

Plano de situación.

Plano de la parcela y ubicación de la edificación en ella.

Descripción detallada del estado actual, con levantamiento de planos acotados y reportaje fotográfico.

Proyecto suscrito por el técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente.

El proyecto deberá contemplar los servicios de infraestructura con que cuenta la parcela y las soluciones técnicas que se propongan en cada caso, justificación documental de la superficie de parcela y de la edificación, escritura de propiedad, inscripción en el Registro de la Propiedad, referencia catastral, etc.

Aquellas edificaciones no consideradas como rústicas, situadas en el medio rural, y que se encuentren realizadas en el momento de la aprobación definitiva del Plan General podrán realizar obras de rehabilitación en los anteriores términos, siempre que no conste expediente sancionador sobre ellas.

c) Viveros e invernaderos.

Para la construcción de viveros e invernaderos deberán acogerse a la solicitud de licencia municipal que se otorgará según la siguientes condiciones:

Condiciones de la edificación:

Superficie mínima de la parcela: 5.000 m².

Superficie máxima destinada a vivero e invernadero: 100 m².

Estructura portante.

Cerramiento traslúcido (no entoldado de plástico), quedan prohibidos los cerramientos opacos que puedan confundir a éstos con la edificación permanente de otros usos agrarios.

Altura máxima: 4 metros.

Documentación para obtención de licencia:

Plano de situación.

Memoria descriptiva y valorada de la instalación.

Plano de la parcela y ubicación de la instalación en ella.

Proyecto suscrito por un técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente.

El Proyecto deberá contemplar las condiciones de infraestructura con que cuenta la parcela para desarrollar la actividad y las soluciones técnicas que se propongan en cada caso.

d) Edificaciones ganaderas.

Las edificaciones ganaderas destinadas a albergar ganado o al mantenimiento de tareas relacionadas con la ganadería. La construcción de estas edificaciones está sometida a la solicitud de licencia, otorgándose según las siguientes condiciones:

Condiciones de la edificación:

Parcela mínima de 5.000 m².

La distancia mínima de los edificios será de 700 mts. al Suelo Urbano y Urbanizable delimitado por el Plan General. Esta normativa se complementará con lo dispuesto en la legislación y tramitación ambiental en cuanto a distancia a núcleo de población.

Ocupación en planta de la edificación respecto a la superficie total de la parcela inferior al 25%.

La superficie construida será de 10 m²/cabeza de ganado vacuno o caballo. En el caso de otras cabañas ganaderas se deberá justificar la edificación propuesta en función de las cabe-

zas previstas. Queda incluida en esta superficie la instalación de vivienda-guardería que precise la edificación ganadera.

Altura máxima: 4 metros.

Cubierta inclinada a 1 o más aguas de teja árabe.

Paramentos enfoscados o pintados en color blanco.

Documentación para obtener la licencia:

Plano de situación.

Memoria descriptiva y valorada de la instalación.

Plano de la parcela y ubicación de la instalación en ella.

Proyecto suscrito por un técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente.

El Proyecto deberá contemplar las condiciones de infraestructura con que cuenta la parcela para desarrollar la actividad y las soluciones técnicas que se propongan en cada caso.

En las parcelas donde existan ganaderías, se permitirá completar las edificaciones existentes hasta los módulos indicados para las ganaderías de nueva implantación, así como la reforma y mejora de las instalaciones existentes.

Este Plan General prevé expresamente que el traslado de las Industrias Ganaderas existentes en Suelo Urbano o Urbanizable, para su emplazamiento en Suelo No Urbanizable no adscrito constituye uno de los supuestos de Declaración de Interés Público, la declaración y posterior tramitación será acorde con los artículos 42 y 43 de la LOUA.

e) Industrias agropecuarias.

Las instalaciones industriales agropecuarias de transformación y sus respectivas infraestructuras de servicios. La demanda de este tipo de industrias deberá llevar una mejora de las explotaciones de los recursos y una cuantificación positiva de los aspectos que emanan directamente de estas futuras instalaciones. La solicitud de implantación de estas industrias deberá ser sometida a la aprobación directa por parte del pleno municipal, a partir de su aprobación los requisitos posteriores para su desarrollo son:

Posibles alternativas, siempre que por legislación del sector no se impida, estas industrias se instalarán en algunas de las zonas industriales previstas en el Plan General.

Valoración económica.

Valoración medioambiental y medidas correctoras sobre los deterioros que pueda causar la instalación.

Materiales y maquinaria que se empleará.

Descripción del proceso industrial a llevar a cabo.

Puestos de trabajo que se generan.

Accesos a la instalación.

Servicios de infraestructura.

Presupuesto de la instalación.

Condiciones de la edificación:

Parcela mínima de 5.000 m².

Superficie de parcela que garantice la ocupación máxima del 25% de la misma por el Proyecto.

Diseño de la instalación acorde con el medio donde se ubica.

La distancia mínima de los edificios será de 700 mts. al Suelo Urbano y Urbanizable delimitado por el Plan General. Esta normativa se complementará con lo dispuesto en la legislación y tramitación ambiental en cuanto a distancia a núcleo de población.

f) Otras industrias.

Los tipos de industrias que no sean agropecuarias quedan prohibidas, quedando englobadas en esta prohibición las naves industriales, talleres de cualquier actividad, almacenes no agrícolas, etc.

Artículo 5.22. Las obras de infraestructura de promoción pública que se deban realizar en el término municipal y que hayan sido declaradas por el Pleno Municipal como de Interés Público conforme al artículo 42 de la LOUA, deberán presentar un Plan Especial o Proyecto de Actuación redactado conforme al citado artículo 42 y el 43 de la misma Ley y elaborar un Estudio de Impacto Ambiental que será informado por la Administración competente en la materia e incluido en el Proyecto de Obras correspondiente, sujeto así mismo a licencia urbanística municipal.

Artículo 5.23. Levantamiento de Cercas.

En el Suelo No Urbanizable no adscrito y el Suelo No Urbanizable con algún nivel de Protección, siempre que no se contravenga legislación específica de este último, al objeto de compatibilizar el derecho de los propietarios a cercar su heredad con el derecho general de la colectividad a gozar del paisaje, medio ambiente rural y la panorámica de las bellezas naturales, se establece en esta ordenanza el derecho a cercar las propiedades, sea cual fuere su extensión, siempre que se ajusten a las siguientes normas:

1. Que se construya a base de postes o hincas metálicas o de hormigón sin cimientado de obra.
2. Que los vanos entre postes se tejan con hilo metálico de forma que resulten transparentes.
3. Sólo se permitirán barreras visuales cuando éstas sean vegetales.

Las cercas quedan prohibidas en la zona de cauce (desde el lecho hasta la línea de máxima avenida) y en los 5 metros de servidumbre. Las cercas nunca podrán afectar, reducir o interrumpir las vías pecuarias, caminos o zonas de servidumbre de paso de las acequias de riego.

CAPITULO QUINTO

Núcleo de población. Definición

Artículo 5.24. Definición.

Para establecer los caracteres objetivos que configuran un núcleo de población, partimos de la definición que formula el INE que, aunque establecida con carácter general para el Estado se adecua también para los caracteres municipales: «aquél constituido al menos por diez edificaciones contiguas o lo suficientemente próximas, que formen calles, plazas u otras vías urbanas»; y de los criterios que reconocen núcleos urbanos y no urbanos, atendiendo al sector de producción que predomine en la actividad económica. Con estas directrices primarias distinguimos, en primer lugar, entre núcleo urbano y núcleo rural.

El «núcleo de población urbano» se define como una agrupación de edificios cuyo uso global predominante es residencial, que está habitado permanentemente o estacionalmente (concentración de población) por familias cuya actividad pertenece a los sectores de producción industrial y terciaria, que presentan caracteres físicos homogéneos y que se constituyen en organización colectiva (centralización de actividades), desarrollándose a la vez equipamientos públicos que satisfacen sus necesidades sociales (socialización de actividades).

Por el contrario, todas las demás agrupaciones que no presentan estas características las consideramos «núcleos rurales diseminados», cuyos caracteres típicos son la ausencia de enlaces urbanos entre ellos y su vinculación a familias rurales cuya principal actividad económica pertenece al sector primario.

Artículo 5.25. Viviendas ligadas a las explotaciones agrícolas.

Se establecen las condiciones generales a que deben ajustarse las edificaciones destinadas a viviendas en suelo No

Urbanizable que por aplicación de legislación de Agricultura puedan implantarse sobre este suelo, para imposibilitar la formación de núcleo de población, para ello se regulan:

- Dimensiones y caracteres de las parcelas.

Se establecen para el Suelo No Urbanizable dos tipos de parcela mínima en función de su ubicación en «Suelo de regadío» o «Suelo de secano» según división que a tal efecto aporte la Consejería de Agricultura. Para el primer caso se establece una parcela mínima de 10.000 m² y para el segundo de 50.000 m². Se permite la agregación de parcelas para posibilitar dicha construcción, siempre que las parcelas agregadas queden afectadas por la carga de no poder realizar otra edificación ni realizar una nueva segregación, para lo que se efectuará la inscripción de la carga en el Registro de la Propiedad, (que será anterior a la concesión de licencia).

- Características de las viviendas.

Estas viviendas han de ser exentas y estar destinadas exclusivamente al uso de residencia ligada al uso agrícola-ganadero, y tener carácter familiar.

Estas edificaciones tendrán una superficie máxima de 150 m² construidos, pudiéndose realizar una edificación secundaria de 100 m² construidos como máximo; y su acabado exterior deberá encajarse con el de carácter rural que la construcción posee. Tendrán una altura máxima de 2 plantas y/o 6,50 metros.

Asimismo, se prohíbe la edificación de varias viviendas conjuntamente, así como las que contengan en su aspecto exterior elementos característicos de las zonas urbanas.

- Distancia a linderos.

La distancia mínima de la edificación a cualquier lindero será de 15 metros.

En el caso de ubicarse cerca de la línea de delimitación de Suelo Urbano y Suelo Urbanizable, la distancia a ella será superior a 500 metros, sin perjuicio de lo establecido al respecto en la normativa específica de cada tipo de suelo no urbanizable

Por último, la distancia entre edificaciones será superior, en cualquier caso, a 100 metros.

- Edificabilidad.

En esta categoría de suelo, para cualquier tipo de edificación que se pueda permitir, no generan derecho de aprovechamiento alguno por lo que su edificabilidad es cero a efecto de consolidar derechos.

Artículo 5.26. Edificaciones existentes en Suelo No Urbanizable.

Las edificaciones diseminadas ligadas a explotaciones agrícolas, forestales y ganaderas, o a instalaciones tradicionales de restauración, se considerarán dentro del ordenamiento urbanístico municipal solamente aquéllas que se encuentran legalizadas, el resto quedará fuera de ordenación, no admitiéndose cambio o intensificación de estos usos fuera de las Normas de protección establecidas para cada categoría de Suelo No Urbanizable.

TITULO VI

NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE

CAPITULO PRIMERO

Ambito territorial

Artículo 6.1. Definición General.

El Suelo Urbanizable está regulado en el artículo 47 de la LOUA que establece que el Plan General de Ordenación Urba-

nística establecerá en esta clase de suelo todas o algunas de las categorías siguientes:

a) Suelo urbanizable ordenado, integrado por los terrenos que formen el o los sectores para los que el Plan establezca directamente la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución, en función de las necesidades y previsiones de desarrollo urbanístico municipal.

b) Suelo urbanizable sectorizado, integrado por los terrenos suficientes y más idóneos para absorber los crecimientos previsibles, de acuerdo con los criterios fijados por el Plan General que delimitará sectores, y fijará las condiciones y los requerimientos exigibles para su transformación mediante los pertinentes Planes Parciales de Ordenación. Desde la aprobación de su ordenación detallada, este suelo pasará a tener la consideración de suelo urbanizable ordenado.

c) Suelo urbanizable no sectorizado, integrado por los restantes terrenos adscritos a esta clase de suelo. Esta categoría deberá tener en cuenta las características naturales y estructurales del municipio, así como la capacidad de integración de los usos del suelo y las exigencias de su crecimiento racional, proporcionado y sostenible. El Plan General no ha delimitado ningún suelo de esta categoría

CAPITULO SEGUNDO

Régimen urbanístico y de gestión

Artículo 6.2. Finalidad y destino del Suelo Urbanizable.

El destino del Suelo Urbanizable es su transformación en Suelo Urbano, lo que conlleva que sobre él se establecen unos usos pormenorizados en función de los usos globales asignados al sector, que se desarrollarán, por tanto, unos programas de uso a nivel detallado según el sistema de compatibilidades e incompatibilidades establecido en el régimen de usos del suelo.

En tanto no se desarrollen los respectivos Planes Parciales, el suelo correspondiente a cada sector tendrá la consideración a efectos de aprovechamiento urbanístico de Suelo No Urbanizable.

Artículo 6.3. Criterios de delimitación y categorías reguladas.

Para el Suelo Urbanizable, en esta clase de suelo se incluyen las categorías de Suelo Urbanizable Sectorizado y Suelo Urbanizable Ordenado, se han establecido determinaciones de aprovechamiento, usos y condiciones de ordenación por las que habrán de desarrollarse los sectores delimitados para esta clase de suelo.

El Plan General no ha delimitado Suelo Urbanizable No Sectorizado ni ha previsto su delimitación.

Artículo 6.4. Aprovechamiento Medio.

Se ha optado por definir una única área de reparto para el suelo urbanizable de todo el término municipal, para establecer el aprovechamiento medio que le corresponde se ha partido de aplicar intensidades de aprovechamiento acordes con los usos globales previstos, homogenizarlos mediante los correspondientes coeficientes, aplicar las reservas legales para vivienda de carácter social, obteniéndose el aprovechamiento total objetivo homogenizado que dividido por la superficie total del área de reparto nos permite obtener el índice de aprovechamiento medio, siendo su valor:

$$AM = 0,4914 \text{ UA/m}^2$$

Artículo 6.5. Coeficientes de Homogeneización.

Se ha adoptado el criterio de fijar coeficientes de homogeneización por Localización, por Usos y por Destino de las viviendas.

Artículo 6.6. Coeficiente de Localización.

Debido a la incidencia de la autovía A-323 (A-44) por su colindancia con los suelos urbanizables, provenientes de las anteriores Normas Subsidiarias, y el fuerte impacto ambiental y acústico que sobre dichos suelos produce, induciendo una importante pérdida de valor a las viviendas que se implanten en su entorno ha conducido a establecer dos ámbitos de valor diferenciado, uno de valor unidad situado a distancia mayor de 500 m del pie de talud de la citada vía y otro de menor valor correspondiente a los suelos situados dentro de la franja de 500 m.

Resto de suelo urbanizable	= 1,00
Dist. < 500 m de la A-323	= 0,85

Artículo 6.7. Coeficiente de Uso.

El coeficiente de uso se han establecido en función del valor comparado entre los diferentes usos.

Vivienda Colectiva	= 1,00
Vivienda Unifamiliar	= 1,20
Industrial	= 0,80
Terciario	= 1,00
Equipamiento	= 0,40

Artículo 6.8. Coeficiente de Destino.

Como la LOUA establece la obligatoriedad de destinar un porcentaje del aprovechamiento a vivienda de carácter social, es preciso distinguir entre el valor de la vivienda libre y la social.

Vivienda Libre	= 1,00
Vivienda Social	= 0,70

Artículo 6.9. Criterio de aplicación de los coeficientes.

El criterio de aplicación es el siguiente: se aplicará el coeficiente de vivienda colectiva a los sectores cuyo uso global característico corresponda a Desarrollos Residenciales Mixtos y el de vivienda unifamiliar a los sectores uso global característico corresponda a Desarrollos Especializados de Vivienda Unifamiliar, el resto de coeficientes se aplicarán según su uso.

El criterio de prelación en la aplicación de los coeficientes de homogeneización para transformar el aprovechamiento en edificabilidad será necesariamente el siguiente: Coeficiente de Localización, Coeficiente de Uso y Coeficiente de Destino. Una vez hecha la homogeneización del aprovechamiento según el anterior criterio, en la posterior distribución en usos pormenorizados no se aplicarán de nuevo los coeficientes de uso.

Artículo 6.10. Viviendas sociales y porcentajes mínimos de otros usos exigidos.

La vigente legislación del suelo exige que se destine un 30% de la edificabilidad residencial a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública en sectores cuyo uso característico sea el residencial. Cuando el porcentaje destinado a vivienda de protección oficial sea mayor del 30% la parte que supere dicho porcentaje podrá realizarse en cualquier régimen de protección de carácter municipal o de otras administraciones que puedan establecerse.

El Plan General se ha marcado como objetivo que los nuevos desarrollos de suelo contengan unos mínimos de uso terciario y de servicios que faciliten la estructuración urbana.

Por todo ello se establece la siguiente relación de usos para los diversos sectores de planeamiento, se aplicará con carácter de mínimo el porcentaje correspondiente a uso terciario, debiendo en todo caso cumplirse con los porcentajes definidos como mínimos para el uso global para no alterar el uso característico del sector.

Uso del Sector	% Viv. Libre	% Viv. Social	% Industrial	% Terciario
Des. Resid. Mixtos	65,80	28,20	—	6,00
Des. Esp. Viv. Unif.	67,20	28,80	—	4,00
Pol. Industrial Esp.	—	—	95,00	5,00

Artículo 6.11. Reservas de suelo para equipamientos y zonas verdes, densidad.

Dentro del rango establecido en la LOUA se ha optado por aplicar los siguientes valores:

	Industrial	Residencial
Reservas Suelo	14% Ss	40 m ² s/100 m ² e
Equipamientos	4	19
Zonas Verdes	10	21

A efecto de cómputo de reservas de suelo, en uso característico residencial, se considerará el techo de edificabilidad residencial.

La superficie destinada a zonas verdes no será nunca menor del 10% de la superficie del sector, -cuando por aplicación de los anteriores estándares no se alcance el 10% de superficie y el sector tenga adscrito un Sistema General de Espacios Libres el resto, hasta alcanzar el 10%, podrá computarse sobre el suelo del Sistema General-, además se reservará aparcamiento entre 0,5 y 1,0 plazas por cada 100 m² de techo edificable.

En suelo de uso característico residencial no se superarán las 75 Viv/Ha, limitándose la edificabilidad en uso residencial e industrial a 1,00 m² de techo sobre cada m² de suelo.

Artículo 6.12. Derecho al aprovechamiento urbanístico y cesiones de suelo

La aprobación de la ordenación detallada del suelo urbanizable determina:

a) El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa por ciento (90%) del aprovechamiento medio del área de reparto, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 51 de la LOUA, así como a ejercitar los derechos determinados en el artículo 50 de la misma Ley.

b) Las cesiones de los terrenos a favor del Municipio correspondientes a:

La superficie total de los Sistemas Generales y demás Dotaciones correspondientes a 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.

La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento (10%) del aprovechamiento medio del área de reparto. En los supuestos previstos en la LOUA, esta cesión podrá sustituirse, mediante resolución motivada, por el abono al municipio de su valor en metálico, tasado con aplicación de las reglas legales pertinentes.

La superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamiento. Dichos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por Sistemas Generales y restantes dotaciones, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior al susceptible de apropiación en el área de reparto, y podrán sustituirse por otros aprovechamientos de igual valor urbanístico, o por su equivalente económico.

Artículo 6.13. Definición de los Usos Globales y Característicos.

Desarrollos Especializados de Vivienda Unifamiliar.

Es el uso constituido por agrupaciones extensivas e intensivas de vivienda unifamiliar de baja y media densidad, coincidente con el ámbito que queda reflejado en el plano de clasificación y calificación.

- Uso característico (mínimo 70%): Vivienda Unifamiliar Extensiva y Vivienda Unifamiliar Intensiva.

Desarrollos Residenciales Mixtos.

Es un uso preferentemente residencial de media y alta densidad, las tipologías son de vivienda colectiva o unifamiliar en manzana cerrada, su ámbito es el que se ha reflejado en el plano de clasificación y calificación.

- Uso característico (mínimo 60%): Manzana Cerrada Extensiva y Manzana Cerrada Intensiva.

Polígono industrial especializado.

Se califican así las zonas con uso industrial de carácter especializado en los que se agrupan industrias diversas, generalmente responden a ordenaciones específicas desarrolladas mediante figuras de planeamiento, cuentan con instalaciones y servicios generales de uso común entre los que se encuentran los destinados a servicios empresariales -actividades basadas fundamentalmente en nuevas tecnologías cuyo objeto productivo es el manejo de la información, proceso de datos, desarrollo de software y sistemas informáticos y en general actividades de investigación y desarrollo-. Su ámbito es el que se ha reflejado en el plano de clasificación y calificación.

- Uso característico (mínimo 65%): Agrupación Industrial en Manzana, Edificio Industrial e Industria Singular Aislada.

Los Usos Pormenorizados propuestos deberán cumplir con el porcentaje fijado para el uso característico dentro del correspondiente Uso Global y el resto de usos será de los compatibles establecidos en los cuadros de compatibilidad.

El Plan Parcial puede aplicar una ordenación detallada de entre las recogidas por el Plan General para el uso característico o elaborar unas propias que sean acordes con los usos pormenorizados propuestos.

Artículo 6.14. Ordenación recogida en el Plan General.

Para el Suelo Urbanizable Sectorizado el Plan General ha incluido una propuesta de los principales elementos de ordenación física que, pese a su carácter indicativo siempre que no se diga expresamente lo contrario, para ser modificada será preciso una justificación de que la nueva ordenación propuesta cumple con los objetivos establecidos de articulación, coherencia con el entorno, conectividad, etc, y que así sea considerado por los servicios técnicos municipales.

Algunos elementos del viario, que se han considerado estructurantes, se han incluido en los planos con carácter vinculante, sobre este viario solamente se podrán realizar pequeños ajustes siempre que se mantengan los objetivos que se hayan definido en la correspondiente ficha de desarrollo del Sector.

Artículo 6.15. Criterios generales de Ordenación.

1. El ámbito de estudio para el desarrollo de un sector de suelo urbanizable debe abarcar al sector en su totalidad y a su entorno, de modo que se garantice la coherencia con la estructura urbana y la integración con el entorno.

2. Los Sectores delimitados por el Plan General no son divisibles antes de la redacción de su planeamiento de desarrollo con el fin de garantizar un desarrollo coherente de la estructura urbana del ámbito, siendo posible, sin embargo, su posterior división en Unidades de Ejecución para facilitar la ejecución del planeamiento hasta completar la edificación.

3. Las reservas de suelo para equipamientos se agruparán en la medida de lo posible y se situarán, preferentemente, en las zonas centrales del sector.

4. Los suelos destinados a zonas verdes y espacios libres no podrán ser suelos de carácter residual, su morfología permitirá el uso racional del mismo, su topografía será similar a la media de la del suelo ordenado y se evitará su fraccionamiento.

5. La red viaria que se proponga deberá garantizar la continuidad con la trama urbana colindante, definiéndose una estructura urbana similar a la de la ciudad tradicional.

6. En la ordenación viaria se adecuarán las secciones de las vías a los tráfico que se hayan previsto. Se harán reservas suficientes para plazas de aparcamiento en superficie sobre la calzada, siempre cumpliendo los estándares establecidos por la legislación vigente; respecto de otros usos, habrán de justificarse expresamente el número de plazas en función del uso y la importancia de la instalación. La sección mínima de las calles será de 10,00 metros y solamente en calles exclusivamente peatonales se podrán admitir secciones menores.

7. Las tipologías edificatorias que se propongan serán acordes con las del entorno y compatibles con los usos pormenorizados previstos, pudiendo proponer una ordenanza específica o adoptar alguna de las definidas en el Plan General.

8. Se preverán emplazamientos adecuados sobre los vias para la ubicación de los contenedores de residuos, que en su momento deberán quedar acotados mediante elementos físicos. Nunca podrán entenderse incluidos en los suelos de cesión obligatoria, ya sean equipamientos o espacios libres, debiéndose sumar su superficie a la de éstos. El mismo criterio anterior se aplicará en el caso de elementos de infraestructuras como transformadores, depósitos de gas, etc.

Artículo 6.16. Fichas individualizadas de Sectores y Cuadro Resumen del Suelo Urbanizable.

Se incluyen en la documentación del Plan General una ficha individualizada para el desarrollo de cada Sector y un cuadro resumen de la totalidad del Suelo Urbanizable, en el que puede apreciarse cómo el Plan General no ha delimitado nuevo suelo Urbanizable salvo el correspondiente al Sector del nuevo polígono industrial.

Las superficies correspondientes a cada sector se han medido sobre plano, con el nivel de precisión que esto permite, en su momento será preciso justificar la superficie real mediante el correspondiente levantamiento topográfico y esta superficie ser aprobada por los Servicios Técnicos Municipales como válida para iniciar el desarrollo del Sector. Cualquier modificación de los límites del sector se atenderá a lo legalmente establecido al respecto.

SECTOR SUB-01

1. Ubicación.

El sector se ubica al norte del núcleo urbano, en contacto con éste.

El sector se corresponde con el S-5 de las anteriores Normas Subsidiarias.

2. Objetivos territoriales y urbanísticos:

- Completar el desarrollo del casco urbano.
- Obtener suelo para el patrimonio municipal de suelo y para espacios libres.
- Completar la dotación de equipamientos de la zona.

3. Instrucciones específicas para la ordenación del sector.

A este sector de planeamiento se le aplicarán además, de las condiciones generales establecidas para la totalidad del suelo urbanizable, las condiciones que se incluyen en los puntos siguientes:

- Se resolverán con cargo al sector las conexiones con los sistemas generales de infraestructuras existentes. Se contribuirá con el importe de 3,00 euros/m² de suelo bruto, como mínimo.

-La disposición de los espacios libres que se haya recogido en los planos es vinculante.

4. Condiciones urbanísticas del sector.

4.1. Aprovechamiento medio.

$$AM = 0,4914 \text{ UA/m}^2$$

4.2. Coeficientes de Homogeneización.

4.2.1. Coeficiente de Localización

Resto de suelo urbanizable = 1,00

4.2.2. Coeficiente de Uso

Vivienda Unifamiliar = 1,20

Terciario = 1,00

Equipamiento = 0,40

4.2.3. Coeficiente de Destino.

Vivienda Libre = 1,00

Vivienda Social = 0,70

4.3. Uso Global y característico.

Desarrollos Especializados de Vivienda Unifamiliar.

Es el uso constituido por agrupaciones extensivas e intensivas de vivienda unifamiliar de baja y media densidad, coincidente con el ámbito que queda reflejado en el plano de clasificación y calificación.

- Uso característico (mínimo 70%): Vivienda Unifamiliar Extensiva y Vivienda Unifamiliar Intensiva.

4.4. Viviendas sociales y porcentajes mínimos de otros usos exigidos.

Se establece la siguiente relación de usos, se aplicará con carácter de mínimo el porcentaje correspondiente a uso terciario, debiendo en todo caso cumplirse con los porcentajes definidos como mínimos para el uso global para no alterar el uso característico del sector.

Uso del Sector	% Viv. Libre	% Viv. Social	% Industrial	% Terciario
Des. Esp. Viv. Unif.	67,20	28,80	—	4,00

4.5. Reservas de suelo para equipamientos y zonas verdes, densidad.

	Residencial
Reservas Suelo	40 m ² s/100 m ² e
Equipamientos	19
Zonas Verdes	21

A efecto de computo de reservas de suelo, en uso característico residencial, se considerará el techo de edificabilidad residencial.

La superficie destinada a zonas verdes no será nunca menor del 10% de la superficie del sector -cuando por aplicación de los anteriores estándares no se alcance el 10% de superficie y el sector tenga adscrito un Sistema General de Espacios Libres, el resto hasta alcanzar el 10% podrá computarse sobre el suelo del sistema general-, además se reservará aparcamiento entre 0,5 y 1,0 plazas por cada 100 m² de techo edificable.

En suelo de uso característico residencial no se superarán las 75 Viv/Ha, limitándose la edificabilidad en uso residencial a 1,00 m² de techo sobre cada m² de suelo.

5. Desarrollo del sector SUB-01.

Superficie del Sector Ss (m ²)	Aprovech. Ss x 0,4914 (UA)	Localización y distribución de usos			Coeficientes Uso	
		Coef. Localiz. 1,00	Uso Principal 96%	Terc. y serv. 4%	Uso Residen. 1,20	Uso Terciario 1,00
98.000,00	48.157,20	48.157,20	46.230,91	1.926,29	38.525,76	1.926,29
Distribución Libre / Social						
Distribución Libre / Social		Coeficiente de Destino		Resumen Edificabilidades		
Viv. libre 70%	Viv. social 30%	Viv. libre 1,00	Viv. social 0,70	Vivienda libre	Vivienda social	Terciario y servicios
26.968,03	11.557,73	26.968,03	16.511,04	26.968,03	16.511,04	1.926,29
Nº Udt. 100 m ² - techo	454	Nº Udv. 100 m ² - Viviendas.	435	Edificabilidad Total		45.405,36
Reservas de suelo						
			Equipamientos 19 m ² x Nº Udv.	Zonas Verdes (*) 21 m ² x Nº Udv.	Aparcamiento min. 0,5 plz x Nº Udt	
			8.261,02	9.130,61	227	
Suelo Sistema General Espacio Libre (m²)						-----

(*) Mínimo el 10% de Ss, si no se alcanza y hay suelo de S. G de E. L. podrá computarse la diferencia en este suelo

6. Condiciones para la gestión del sector.

Se incluyen las condiciones particulares para el desarrollo y gestión del sector

6.1. Ambito e iniciativa para su desarrollo.

La ordenación será unitaria para todo el sector que se desarrollará mediante un único Plan Parcial, la iniciativa para su desarrollo será privada.

6.2. Unidades de Ejecución.

El Plan Parcial podrá delimitar cuantas Unidades de Ejecución estime necesarias para la viabilidad y fácil gestión del plan, deberán estar equilibradas en el reparto de cargas y beneficios.

6.3. Sistema de Actuación.

El Sistema de Actuación previsto es el de Compensación, se constituirán tantas Juntas de Compensación y se redactarán tantos Proyectos de Reparcelación como Unidades de Ejecución se hayan delimitado

6.4. Prioridad y plazos para su desarrollo.

Deberá iniciarse su tramitación conforme a lo establecido en el Programa de Actuación de este Plan General.

SECTOR SUB-02

1. Ubicación.

El sector se ubica al este del núcleo urbano, en contacto con éste y la autovía A-323.

El sector se corresponde con el S-2 de las anteriores Normas Subsidiarias.

2. Objetivos territoriales y urbanísticos:

- Completar el desarrollo del casco urbano.
- Obtener suelo para el patrimonio municipal de suelo y para espacios libres.

- Completar la dotación de equipamientos de la zona.

3. Instrucciones específicas para la ordenación del sector.

A este sector de planeamiento se le aplicarán además, de las condiciones generales establecidas para la totalidad del suelo urbanizable, las condiciones que se incluyen en los puntos siguientes:

- Se resolverán con cargo al sector las conexiones con los sistemas generales de infraestructuras existentes. Se contribuirá con el importe de 3,00 euros/m² de suelo bruto, como mínimo.
- La disposición de los espacios libres que se haya recogido en los planos es vinculante.

4. Condiciones urbanísticas del sector.

4.1. Aprovechamiento medio.

$$AM = 0,4914 \text{ UA/m}^2$$

4.2. Coeficientes de Homogeneización.

4.2.1. Coeficiente de Localización

$$\text{Dist. } < \text{ de } 500 \text{ m de la A-323} = 0,85$$

4.2.2. Coeficiente de Uso.

$$\begin{aligned} \text{Vivienda Colectiva} &= 1,00 \\ \text{Terciario} &= 1,00 \\ \text{Equipamiento} &= 0,40 \end{aligned}$$

4.2.3. Coeficiente de Destino.

$$\begin{aligned} \text{Vivienda Libre} &= 1,00 \\ \text{Vivienda Social} &= 0,70 \end{aligned}$$

4.3. Uso Global y característico.

Desarrollos Residenciales Mixtos.

Es un uso preferentemente residencial de media y alta densidad, las tipologías son de vivienda colectiva o unifamiliar en manzana cerrada, su ámbito es el que se ha reflejado en el plano de clasificación y calificación.

- Uso característico (mínimo 60%): Manzana Cerrada Extensiva y Manzana Cerrada Intensiva.

4.4. Viviendas sociales y porcentajes mínimos de otros usos exigidos

Se establece la siguiente relación de usos, se aplicará con carácter de mínimo el porcentaje correspondiente a uso terciario, debiendo en todo caso cumplirse con los porcentajes definidos como mínimos para el uso global para no alterar el uso característico del sector.

Uso del Sector	% Viv. Libre	% Viv. Social	% Industrial	% Terciario
Des. Resid. Mixtos	65,80	28,20	—	6,00

4.5. Reservas de suelo para equipamientos y zonas verdes, densidad.

	Residencial
Reservas Suelo	40 m ² s/100 m ² e
Equipamientos	19
Zonas Verdes	21

A efecto de cómputo de reservas de suelo, en uso característico residencial, se considerará el techo de edificabilidad residencial.

La superficie destinada a zonas verdes no será nunca menor del 10% de la superficie del sector -cuando por aplicación de los anteriores estándares no se alcance el 10% de superficie y el sector tenga adscrito un Sistema General de Espacios Libres, el resto hasta alcanzar el 10% podrá computarse sobre el suelo del sistema general-, además se reservará aparcamiento entre 0,5 y 1,0 plazas por cada 100 m² de techo edificable.

En suelo de uso característico residencial no se superarán las 75 Viv/Ha, limitándose la edificabilidad en uso residencial a 1,00 m² de techo sobre cada m² de suelo.

5. Desarrollo del sector SUB-02.

Superficie del Sector Ss (m ²)	Aprovech. Ss x 0,4914 (UA)	Localización y distribución de usos			Coeficientes Uso	
		Coef. Localiz. 0,85	Uso Principal 94%	Terc. y serv. 6%	Uso Residen. 1,00	Uso Terciario 1,00
81.000,00	39.803,40	46.827,53	44.017,88	2.809,65	44.017,88	2.809,65
Distribución Libre / Social						
Viv. libre 70%	Viv. social 30%	Viv. libre 1,00	Viv. social 0,70	Vivienda libre	Vivienda social	Terciario y servicios
30.812,51	13.205,36	30.812,51	18.864,80	30.812,51	18.864,80	2.809,65
Nº Udt. 100 m ² - techo	525	Nº Udv. 100 m ² - Viviendas.	497	Edificabilidad Total		52.486,97
Reservas de suelo						
			Equipamientos 19 m ² x Nº Udv.	Zonas Verdes (*) 21 m ² x Nº Udv.	Aparcamiento min. 0,5 plz x Nº Udt	
			9.438,69	10.432,24	262	
Suelo Sistema General Espacio Libre (m²)						2.620,00
(*) Mínimo el 10% de Ss, si no se alcanza y hay suelo de S. G de E. L. podrá computarse la diferencia en este suelo						

6. Condiciones para la gestión del sector.

Se incluyen las condiciones particulares para el desarrollo y gestión del sector.

6.1. Ambito e iniciativa para su desarrollo.

La ordenación será unitaria para todo el sector que se desarrollará mediante un único Plan Parcial, la iniciativa para su desarrollo será privada.

6.2. Unidades de Ejecución.

El Plan Parcial podrá delimitar cuantas Unidades de Ejecución estime necesarias para la viabilidad y fácil gestión

del plan, deberán estar equilibradas en el reparto de cargas y beneficios.

6.3. Sistema de Actuación.

El Sistema de Actuación previsto es el de Compensación, se constituirán tantas Juntas de Compensación y se redactarán tantos Proyectos de Reparcelación como Unidades de Ejecución se hayan delimitado

6.4. Prioridad y plazos para su desarrollo.

Deberá iniciarse su tramitación conforme a lo establecido en el Programa de Actuación de este Plan General.

SECTOR SUB-03

1. Ubicación.

El sector se ubica al este del núcleo urbano, en contacto con éste y la autovía A-323.

El sector se corresponde con parte del S-3 de las anteriores Normas Subsidiarias.

2. Objetivos territoriales y urbanísticos:

- Completar el desarrollo del casco urbano.
- Obtener suelo para el patrimonio municipal de suelo y para espacios libres.
- Completar la dotación de equipamientos de la zona.

3. Instrucciones específicas para la ordenación del sector.

A este sector de planeamiento se le aplicarán además, de las condiciones generales establecidas para la totalidad del suelo urbanizable, las condiciones que se incluyen en los puntos siguientes:

- Se resolverán con cargo al sector las conexiones con los sistemas generales de infraestructuras existentes. Se contribuirá con el importe de 3,00 euros/m² de suelo bruto, como mínimo.

- La disposición de los espacios libres que se haya recogido en los planos es vinculante.

4. Condiciones urbanísticas del sector.

4.1. Aprovechamiento medio.

$$AM = 0,4914 \text{ UA/m}^2$$

En base a Convenio Urbanístico suscrito y aprobado por la Junta de Gobierno Local del 6 de agosto de 2004, que se incorpora, y en cumplimiento del mismo se podrá incrementar el aprovechamiento sin que este incremento supere el 10% (diez %) del aprovechamiento medio.

4.2. Coeficientes de Homogeneización.

4.2.1. Coeficiente de Localización.

$$\text{Dist. } < \text{ de } 500 \text{ m de la A-323} = 0,85$$

4.2.2. Coeficiente de Uso.

Vivienda Colectiva	= 1,00
Terciario	= 1,00
Equipamiento	= 0,40

4.2.3. Coeficiente de Destino.

Vivienda Libre	= 1,00
Vivienda Social	= 0,70

4.3. Uso Global y característico.

Desarrollos Residenciales Mixtos

Es un uso preferentemente residencial de media y alta densidad, las tipologías son de vivienda colectiva o unifamiliar en manzana cerrada, su ámbito es el que se ha reflejado en el plano de clasificación y calificación.

- Uso característico (mínimo 60%): Manzana Cerrada Extensiva y Manzana Cerrada Intensiva.

4.4. Viviendas sociales y porcentajes mínimos de otros usos exigidos.

Se establece la siguiente relación de usos, se aplicará con carácter de mínimo el porcentaje correspondiente a uso terciario, debiendo en todo caso cumplirse con los porcentajes definidos como mínimos para el uso global para no alterar el uso característico del sector.

Uso del Sector	% Viv. Libre	% Viv. Social	% Industrial	% Terciario
Des. Resid. Mixtos	65,80	28,20	—	6,00

4.5. Reservas de suelo para equipamientos y zonas verdes, densidad.

	Residencial
Reservas Suelo	40 m ² s/100 m ² e
Equipamientos	19
Zonas Verdes	21

A efecto de cómputo de reservas de suelo, en uso característico residencial, se considerará el techo de edificabilidad residencial.

La superficie destinada a zonas verdes no será nunca menor del 10% de la superficie del sector -cuando por aplicación de los anteriores estándares no se alcance el 10% de superficie y el sector tenga adscrito un Sistema General de Espacios Libres, el resto hasta alcanzar el 10% podrá computarse sobre el suelo del sistema general-, además se reservará aparcamiento entre 0,5 y 1,0 plazas por cada 100 m² de techo edificable.

En suelo de uso característico residencial no se superarán las 75 Viv/Ha, limitándose la edificabilidad en uso residencial a 1,00 m² de techo sobre cada m² de suelo.

5. Desarrollo del sector SUB-03.

Superficie del Sector Ss (m ²)	Aprovech. Ss x 0,4914 (UA)	Localización y distribución de usos			Coeficientes Uso	
		Coef. Localiz. 0,85	Uso Principal 94%	Terc. y serv. 6%	Uso Residen. 1,00	Uso Terciario 1,00
185.386,24	91.098,80	107.175,06	100.744,55	6.430,50	100.744,55	6.430,50
Distribución Libre / Social		Coeficiente de Destino		Resumen Edificabilidades		
Viv. libre 60%	Viv. social 40%	Viv. libre 1,00	Viv. social 0,70	Vivienda libre	Vivienda social	Terciario y servicios
60.446,73	40.297,82	60.446,73	57.568,32	60.446,73	57.568,32	6.430,50
Nº Udt. 100 m ² - techo	1.244	Nº Udv. 100 m ² - Viviendas.	1.180	Edificabilidad Total		124.445,55
Reservas de suelo						
			Equipamientos 19 m ² x Nº Udv.	Zonas Verdes (*) 21 m ² x Nº Udv.	Aparcamiento min. 0,5 plz x Nº Udt	
			22.422,86	24.783,16	622	
Suelo Sistema General Espacio Libre (m²)						5.686,33
(*) Mínimo el 10% de Ss, si no se alcanza y hay suelo de S. G de E. L. podrá computarse la diferencia en este suelo						

6. Condiciones para la gestión del sector.

Se incluyen las condiciones particulares para el desarrollo y gestión del sector.

6.1. Ambito e iniciativa para su desarrollo.

La ordenación será unitaria para todo el sector que se desarrollará mediante un único Plan Parcial, la iniciativa para su desarrollo será privada.

6.2. Unidades de Ejecución.

El Plan Parcial podrá delimitar cuantas Unidades de Ejecución estime necesarias para la viabilidad y fácil gestión del plan, deberán estar equilibradas en el reparto de cargas y beneficios.

6.3. Sistema de Actuación.

El Sistema de Actuación previsto es el de Compensación, se constituirán tantas Juntas de Compensación y se redactarán tantos Proyectos de Reparcelación como Unidades de Ejecución se hayan delimitado

6.4. Prioridad y plazos para su desarrollo.

Deberá iniciarse su tramitación conforme a lo establecido en el Programa de Actuación de este Plan General.

SECTOR SUB-04

1. Ubicación.

El sector se ubica al este del núcleo urbano, en contacto con éste y la autovía A-323.

El sector se corresponde con el S-4 de las anteriores Normas Subsidiarias.

2. Objetivos territoriales y urbanísticos:

- Completar el desarrollo del casco urbano.
- Obtener suelo para el patrimonio municipal de suelo y para espacios libres.
- Completar la dotación de equipamientos de la zona.

3. Instrucciones específicas para la ordenación del sector.

A este sector de planeamiento se le aplicarán además, de las condiciones generales establecidas para la totalidad del suelo urbanizable, las condiciones que se incluyen en los puntos siguientes:

- Se resolverán con cargo al sector las conexiones con los sistemas generales de infraestructuras existentes. Se contribuirá con el importe de 3,00 euros/m² de suelo bruto, como mínimo.
- La disposición de los espacios libres que se haya recogido en los planos es vinculante.

4. Condiciones urbanísticas del sector.

4.1. Aprovechamiento medio.

$$AM = 0,4914 \text{ UA/m}^2$$

4.2. Coeficientes de Homogeneización.

4.2.1. Coeficiente de Localización.

Dist. < de 500 m de la A-323 = 0,85

4.2.2. Coeficiente de Uso.

Vivienda Colectiva = 1,00
Terciario = 1,00
Equipamiento = 0,40

4.2.3. Coeficiente de Destino.

Vivienda Libre = 1,00
Vivienda Social = 0,70

4.3. Uso Global y característico.

Desarrollos Residenciales Mixtos.

Es un uso preferentemente residencial de media y alta densidad, las tipologías son de vivienda colectiva o unifamiliar

en manzana cerrada, su ámbito es el que se ha reflejado en el plano de clasificación y calificación.

- Uso característico (mínimo 60%): Manzana Cerrada Extensiva y Manzana Cerrada Intensiva.

4.4. Viviendas sociales y porcentajes mínimos de otros usos exigidos.

Se establece la siguiente relación de usos, se aplicará con carácter de mínimo el porcentaje correspondiente a uso terciario, debiendo en todo caso cumplirse con los porcentajes definidos como mínimos para el uso global para no alterar el uso característico del sector.

Uso del Sector	% Viv. Libre	% Viv. Social	% Industrial	% Terciario
Des. Resid. Mixtos	65,80	28,20	—	6,00

4.5. Reservas de suelo para equipamientos y zonas verdes, densidad.

Residencial	
Reservas Suelo	40 m ² s/100 m ² e
Equipamientos	19
Zonas Verdes	21

A efecto de cómputo de reservas de suelo, en uso característico residencial, se considerará el techo de edificabilidad residencial.

La superficie destinada a zonas verdes no será nunca menor del 10% de la superficie del sector -cuando por aplicación de los anteriores estándares no se alcance el 10% de superficie y el sector tenga adscrito un Sistema General de Espacios Libres, el resto hasta alcanzar el 10% podrá computarse sobre el suelo del sistema general-, además se reservará aparcamiento entre 0,5 y 1,0 plazas por cada 100 m² de techo edificable.

En suelo de uso característico residencial no se superarán las 75 Viv/Ha, limitándose la edificabilidad en uso residencial a 1,00 m² de techo sobre cada m² de suelo.

5. Desarrollo del sector SUB-04.

Superficie del Sector Ss (m ²)	Aprovech. Ss x 0,4914 (UA)	Localización y distribución de usos			Coeficientes Uso	
		Coef. Localiz. 0,85	Uso Principal 94%	Terc. y serv. 6%	Uso Residen. 1,00	Uso Terciario 1,00
105.000,00	51.597,00	60.702,35	57.060,21	3.642,14	57.060,21	3.642,14
Distribución Libre / Social		Coeficiente de Destino		Resumen Edificabilidades		
Viv. libre 70%	Viv. social 30%	Viv. libre 1,00	Viv. social 0,70	Vivienda libre	Vivienda social	Terciario y servicios
39.942,15	17.118,06	39.942,15	24.454,38	39.942,15	24.454,38	3.642,14
Nº Udt. 100 m ² - techo	680	Nº Udv. 100 m ² - Viviendas.	644	Edificabilidad Total		68.038,67
Reservas de suelo						
			Equipamientos 19 m ² x Nº Udv.	Zonas Verdes (*) 21 m ² x Nº Udv.	Aparcamiento min. 0,5 plz x Nº Udt	
			12.235,34	13.523,27	340	
Suelo Sistema General Espacio Libre (m²)						4.350,00
(*) Mínimo el 10% de Ss, si no se alcanza y hay suelo de S. G de E. L. podrá computarse la diferencia en este suelo						

6. Condiciones para la gestión del sector.

Se incluyen las condiciones particulares para el desarrollo y gestión del sector.

6.1. Ambito e iniciativa para su desarrollo.

La ordenación será unitaria para todo el sector que se desarrollará mediante un único Plan Parcial, la iniciativa para su desarrollo será privada.

6.2 Unidades de Ejecución.

El Plan Parcial podrá delimitar cuantas Unidades de Ejecución estime necesarias para la viabilidad y fácil gestión del

plan, deberán estar equilibradas en el reparto de cargas y beneficios.

6.3. Sistema de Actuación.

El Sistema de Actuación previsto es el de Compensación, se constituirán tantas Juntas de Compensación y se redactarán tantos Proyectos de Reparcelación como Unidades de Ejecución se hayan delimitado

6.4. Prioridad y plazos para su desarrollo.

Deberá iniciarse su tramitación conforme a lo establecido en el Programa de Actuación de este Plan General.

SECTOR SUB-05

1. Ubicación.

El sector se ubica al oeste del núcleo urbano, en una zona de nuevos desarrollos.

El sector se corresponde con el S-6 de las anteriores Normas Subsidiarias.

2. Objetivos territoriales y urbanísticos:

- Completar el desarrollo del casco urbano.
- Obtener suelo para el patrimonio municipal de suelo y para espacios libres.
- Completar la dotación de equipamientos de la zona.

3. Instrucciones específicas para la ordenación del sector.

A este sector de planeamiento se le aplicaran además, de las condiciones generales establecidas para la totalidad del suelo urbanizable, las condiciones que se incluyen en los puntos siguientes:

- Se resolverán con cargo al sector las conexiones con los sistemas generales de infraestructuras existentes. Se contribuirá con el importe de 3,00 euros/m² de suelo bruto, como mínimo.
- La disposición de los espacios libres que se haya recogido en los planos es vinculante.

4. Condiciones urbanísticas del sector.

4.1. Aprovechamiento medio

$$AM = 0,4914 \text{ UA/m}^2$$

4.2. Coeficientes de Homogeneización.

4.2.1. Coeficiente de Localización

Resto de suelo urbanizable = 1,00

4.2.2. Coeficiente de Uso

Vivienda Unifamiliar = 1,20

Terciario = 1,00

Equipamiento = 0,40

4.2.3. Coeficiente de Destino

Vivienda Libre = 1,00

Vivienda Social = 0,70

4.3. Uso Global y característico.

Desarrollos Especializados de Vivienda Unifamiliar.

Es el uso constituido por agrupaciones extensivas e intensivas de vivienda unifamiliar de baja y media densidad, coincidente con el ámbito que queda reflejado en el plano de clasificación y calificación.

- Uso característico (mínimo 70%): Vivienda Unifamiliar Extensiva y Vivienda Unifamiliar Intensiva.

4.4. Viviendas sociales y porcentajes mínimos de otros usos exigidos.

Se establece la siguiente relación de usos, se aplicará con carácter de mínimo el porcentaje correspondiente a uso terciario, debiendo en todo caso cumplirse con los porcentajes definidos como mínimos para el uso global para no alterar el uso característico del sector.

Uso del Sector	% Viv. Libre	% Viv. Social	% Industrial	% Terciario
Des. Esp. Viv. Unif.	66,50	28,50	—	5,00

4.5. Reservas de suelo para equipamientos y zonas verdes, densidad.

	Residencial
Reservas Suelo	40 m ² s/100 m ² e
Equipamientos	19
Zonas Verdes	21

A efecto de cómputo de reservas de suelo, en uso característico residencial, se considerará el techo de edificabilidad residencial.

La superficie destinada a zonas verdes no será nunca menor del 10% de la superficie del sector -cuando por aplicación de los anteriores estándares no se alcance el 10% de superficie y el sector tenga adscrito un Sistema General de Espacios Libres, el resto hasta alcanzar el 10% podrá computarse sobre el suelo del sistema general-, además se reservará aparcamiento entre 0,5 y 1,0 plazas por cada 100 m² de techo edificable.

En suelo de uso característico residencial no se superarán las 75 Viv/Ha, limitándose la edificabilidad en uso residencial a 1,00 m² de techo sobre cada m² de suelo.

5. Desarrollo del sector SUB-05.

Superficie del Sector Ss (m ²)	Aprovech. Ss x 0,4914 (UA)	Localización y distribución de usos			Coeficientes Uso	
		Coef. Localiz. 1,00	Uso Principal 95%	Terc. y serv. 5%	Uso Residen. 1,20	Uso Terciario 1,00
65.000,00	31.941,00	31.941,00	30.343,95	1.597,05	25.286,63	1.597,05
Distribución Libre / Social						
Viv. libre 70%	Viv. social 30%	Coeficiente de Destino		Resumen Edificabilidades		
		Viv. libre 1,00	Viv. social 0,70	Vivienda libre	Vivienda social	Terciario y servicios
17.700,64	7.585,99	17.700,64	10.837,13	17.700,64	10.837,13	1.597,05
Nº Udt. 100 m ² - techo	301	Nº Udv. 100 m ² - Viviendas.	285	Edificabilidad Total		30.134,81
Reservas de suelo						
			Equipamientos 19 m ² x Nº Udv.	Zonas Verdes (*) 21 m ² x Nº Udv.	Aparcamiento min. 0,5 plz x Nº Udt	
			5.422,17	5.992,93	151	
Suelo Sistema General Espacio Libre (m²)						-----
(*) Mínimo el 10% de Ss, si no se alcanza y hay suelo de S. G de E. L. podrá computarse la diferencia en este suelo						

6. Condiciones para la gestión del sector.

Se incluyen las condiciones particulares para el desarrollo y gestión del sector.

6.1. Ambito e iniciativa para su desarrollo.

La ordenación será unitaria para todo el sector que se desarrollará mediante un único Plan Parcial, la iniciativa para su desarrollo será privada.

6.2. Unidades de Ejecución.

El Plan Parcial podrá delimitar cuantas Unidades de Ejecución estime necesarias para la viabilidad y fácil gestión del plan, deberán estar equilibradas en el reparto de cargas y beneficios.

6.3. Sistema de Actuación.

El Sistema de Actuación previsto es el de Compensación, se constituirán tantas Juntas de Compensación y se redactarán tantos Proyectos de Reparcelación como Unidades de Ejecución se hayan delimitado.

6.4. Prioridad y plazos para su desarrollo.

Deberá iniciarse su tramitación conforme a lo establecido en el Programa de Actuación de este Plan General.

SECTOR SUB-06

1. Ubicación.

El sector se ubica al oeste del núcleo urbano, en una zona de nuevos desarrollos.

El sector se corresponde con el S-7 de las anteriores Normas Subsidiarias.

2. Objetivos territoriales y urbanísticos:

- Completar el desarrollo del casco urbano.
- Obtener suelo para el patrimonio municipal de suelo y para espacios libres.
- Completar la dotación de equipamientos de la zona.

3. Instrucciones específicas para la ordenación del sector.

A este sector de planeamiento se le aplicarán además, de las condiciones generales establecidas para la totalidad del suelo urbanizable, las condiciones que se incluyen en los puntos siguientes:

- Se resolverán con cargo al sector las conexiones con los sistemas generales de infraestructuras existentes. Se contribuirá con el importe de 3,00 euros/m² de suelo bruto, como mínimo.
- La disposición de los espacios libres que se haya recogido en los planos es vinculante.

4. Condiciones urbanísticas del sector.

4.1. Aprovechamiento medio.

$$AM = 0,4914 \text{ UA/m}^2$$

4.2. Coeficientes de Homogeneización.

4.2.1. Coeficiente de Localización.

Resto de suelo urbanizable = 1,00

4.2.2. Coeficiente de Uso

Vivienda Unifamiliar = 1,20
Terciario = 1,00
Equipamiento = 0,40

4.2.3. Coeficiente de Destino

Vivienda Libre = 1,00
Vivienda Social = 0,70

4.3. Uso Global y característico.

Desarrollos Especializados de Vivienda Unifamiliar.

Es el uso constituido por agrupaciones extensivas e intensivas de vivienda unifamiliar de baja y media densidad, coinci-

dente con el ámbito que queda reflejado en el plano de clasificación y calificación.

- Uso característico (mínimo 70%): Vivienda Unifamiliar Extensiva y Vivienda Unifamiliar Intensiva.

4.4. Viviendas sociales y porcentajes mínimos de otros usos exigidos.

Se establece la siguiente relación de usos, se aplicará con carácter de mínimo el porcentaje correspondiente a uso terciario, debiendo en todo caso cumplirse con los porcentajes definidos como mínimos para el uso global para no alterar el uso característico del sector.

Uso del Sector	% Viv. Libre	% Viv. Social	% Industrial	% Terciario
Des. Esp. Viv. Unif.	67,20	28,80	—	4,00

4.5. Reservas de suelo para equipamientos y zonas verdes, densidad.

Residencial	
Reservas Suelo	40 m ² s/100 m ² e
Equipamientos	19
Zonas Verdes	21

A efecto de cómputo de reservas de suelo, en uso característico residencial, se considerará el techo de edificabilidad residencial.

La superficie destinada a zonas verdes no será nunca menor del 10% de la superficie del sector -cuando por aplicación de los anteriores estándares no se alcance el 10% de superficie y el sector tenga adscrito un Sistema General de Espacios Libres, el resto hasta alcanzar el 10% podrá computarse sobre el suelo del sistema general-, además se reservará aparcamiento entre 0,5 y 1,0 plazas por cada 100 m² de techo edificable.

En suelo de uso característico residencial no se superarán las 75 Viv/Ha, limitándose la edificabilidad en uso residencial a 1,00 m² de techo sobre cada m² de suelo.

5. Desarrollo del sector SUB-06

Superficie del Sector Ss (m ²)	Aprovech. Ss x 0,4914 (UA)	Localización y distribución de usos			Coeficientes Uso	
		Coef. Localiz. 1,00	Uso Principal 96%	Terc. y serv. 4%	Uso Residen. 1,20	Uso Terciario 1,00
40.000,00	19.656,00	19.656,00	18.869,76	786,24	15.724,80	786,24
Distribución Libre / Social						
Viv. libre 70%	Viv. social 30%	Viv. libre 1,00	Viv. social 0,70	Vivienda libre	Vivienda social	Terciario y servicios
11.007,36	4.717,44	11.007,36	6.739,20	11.007,36	6.739,20	786,24
Nº Udt. 100 m ² - techo	185	Nº Udv. 100 m ² - Viviendas.	177	Edificabilidad Total		18.532,80
Reservas de suelo						
			Equipamientos 19 m ² x Nº Udv.	Zonas Verdes (*) 21 m ² x Nº Udv.	Aparcamiento min. 0,5 plz x Nº Udt	
			3.371,85	3.726,78	93	
Suelo Sistema General Espacio Libre (m²)						-----
(*) Mínimo el 10% de Ss, si no se alcanza y hay suelo de S. G de E. L. podrá computarse la diferencia en este suelo						

6. Condiciones para la gestión del sector.

Se incluyen las condiciones particulares para el desarrollo y gestión del sector.

6.1. Ambito e iniciativa para su desarrollo.

La ordenación será unitaria para todo el sector que se desarrollará mediante un único Plan Parcial, la iniciativa para su desarrollo será privada.

6.2 Unidades de Ejecución.

El Plan Parcial podrá delimitar cuantas Unidades de Ejecución estime necesarias para la viabilidad y fácil gestión

del plan, deberán estar equilibradas en el reparto de cargas y beneficios.

6.3.Sistema de Actuación.

El Sistema de Actuación previsto es el de Compensación, se constituirán tantas Juntas de Compensación y se redactarán tantos Proyectos de Reparcelación como Unidades de Ejecución se hayan delimitado

6.4. Prioridad y plazos para su desarrollo.

Deberá iniciarse su tramitación conforme a lo establecido en el Programa de Actuación de este Plan General.

SECTOR SUB-07

1. Ubicación.

El sector se ubica al oeste del núcleo urbano, en una zona de nuevos desarrollos.

El sector se corresponde con el S-12 de las anteriores Normas Subsidiarias.

2. Objetivos territoriales y urbanísticos:

- Completar el desarrollo del casco urbano.
- Obtener suelo para el patrimonio municipal de suelo y para espacios libres.
- Completar la dotación de equipamientos de la zona.

3. Instrucciones específicas para la ordenación del sector.

A este sector de planeamiento se le aplicarán además, de las condiciones generales establecidas para la totalidad del suelo urbanizable, las condiciones que se incluyen en los puntos siguientes:

- Se resolverán con cargo al sector las conexiones con los sistemas generales de infraestructuras existentes. Se contribuirá con el importe de 3,00 euros/m² de suelo bruto, como mínimo.
- La disposición de los espacios libres que se haya recogido en los planos es vinculante.

4. Condiciones urbanísticas del sector.

4.1. Aprovechamiento medio.

$$AM = 0,4914 \text{ UA/m}^2$$

4.2. Coeficientes de Homogeneización.

4.2.1. Coeficiente de Localización.

Resto de suelo urbanizable = 1,00

4.2.2. Coeficiente de Uso.

Vivienda Unifamiliar = 1,20
 Terciario = 1,00
 Equipamiento = 0,40

4.2.3. Coeficiente de Destino.

Vivienda Libre = 1,00
 Vivienda Social = 0,70

4.3. Uso Global y característico.

Desarrollos Especializados de Vivienda Unifamiliar.

Es el uso constituido por agrupaciones extensivas e intensivas de vivienda unifamiliar de baja y media densidad, coincidente con el ámbito que queda reflejado en el plano de clasificación y calificación.

- Uso característico (mínimo 70%): Vivienda Unifamiliar Extensiva y Vivienda Unifamiliar Intensiva.

4.4. Viviendas sociales y porcentajes mínimos de otros usos exigidos.

Se establece la siguiente relación de usos, se aplicará con carácter de mínimo el porcentaje correspondiente a uso terciario, debiendo en todo caso cumplirse con los porcentajes definidos como mínimos para el uso global para no alterar el uso característico del sector.

Uso del Sector	% Viv. Libre	% Viv. Social	% Industrial	% Terciario
Des. Esp. Viv. Unif.	67,20	28,80	—	4,00

4.5. Reservas de suelo para equipamientos y zonas verdes, densidad.

	Residencial
Reservas Suelo	40 m ² s/100 m ² e
Equipamientos	19
Zonas Verdes	21

A efecto de cómputo de reservas de suelo, en uso característico residencial, se considerará el techo de edificabilidad residencial.

La superficie destinada a zonas verdes no será nunca menor del 10% de la superficie del sector -cuando por aplicación de los anteriores estándares no se alcance el 10% de superficie y el sector tenga adscrito un Sistema General de Espacios Libres, el resto hasta alcanzar el 10% podrá computarse sobre el suelo del sistema general-, además se reservará aparcamiento entre 0,5 y 1,0 plazas por cada 100 m² de techo edificable.

En suelo de uso característico residencial no se superarán las 75 Viv/Ha, limitándose la edificabilidad en uso residencial a 1,00 m² de techo sobre cada m² de suelo.

5. Desarrollo del sector SUB-07

Superficie del Sector Ss (m ²)	Aprovech. Ss x 0,4914 (UA)	Localización y distribución de usos			Coeficientes Uso	
		Coef. Localiz. 1,00	Uso Principal 96%	Terc. y serv. 4%	Uso Residen. 1,20	Uso Terciario 1,00
40.000,00	19.656,00	19.656,00	18.869,76	786,24	15.724,80	786,24
Distribución Libre / Social						
Viv. libre 70%	Viv. social 30%	Viv. libre 1,00	Viv. social 0,70	Vivienda libre	Vivienda social	Terciario y servicios
11.007,36	4.717,44	11.007,36	6.739,20	11.007,36	6.739,20	786,24
Nº Udt. 100 m ² - techo	185	Nº Udv. 100 m ² - Viviendas.	177	Edificabilidad Total		18.532,80
Reservas de suelo						
			Equipamientos 19 m ² x Nº Udv.	Zonas Verdes (*) 21 m ² x Nº Udv.	Aparcamiento min. 0,5 plz x Nº Udt	
			3.371,85	3.726,78	93	
Suelo Sistema General Espacio Libre (m²)						-----
(*) Mínimo el 10% de Ss, si no se alcanza y hay suelo de S. G de E. L. podrá computarse la diferencia en este suelo						

6. Condiciones para la gestión del sector.

Se incluyen las condiciones particulares para el desarrollo y gestión del sector.

6.1. Ambito e iniciativa para su desarrollo.

La ordenación será unitaria para todo el sector que se desarrollará mediante un único Plan Parcial, la iniciativa para su desarrollo será privada.

6.2 Unidades de Ejecución.

El Plan Parcial podrá delimitar cuantas Unidades de Ejecución estime necesarias para la viabilidad y fácil gestión del plan, deberán estar equilibradas en el reparto de cargas y beneficios.

6.3.Sistema de Actuación.

El Sistema de Actuación previsto es el de Compensación, se constituirán tantas Juntas de Compensación y se redactarán tantos Proyectos de Reparcelación como Unidades de Ejecución se hayan delimitado.

6.4. Prioridad y plazos para su desarrollo.

Deberá iniciarse su tramitación conforme a lo establecido en el Programa de Actuación de este Plan General.

SECTOR SUB-08

1. Ubicación.

El sector se ubica al oeste del núcleo urbano, en una zona de nuevos desarrollos.

El sector se corresponde con el S-14.2 de las anteriores Normas Subsidiarias.

2. Objetivos territoriales y urbanísticos:

- Completar el desarrollo del casco urbano.
- Obtener suelo para el patrimonio municipal de suelo y para espacios libres.
- Completar la dotación de equipamientos de la zona.

3. Instrucciones específicas para la ordenación del sector.

A este sector de planeamiento se le aplicarán además, de las condiciones generales establecidas para la totalidad del suelo urbanizable, las condiciones que se incluyen en los puntos siguientes:

- Se resolverán con cargo al sector las conexiones con los sistemas generales de infraestructuras existentes. Se contribuirá con el importe de 3,00 euros/m² de suelo bruto, como mínimo.
- La disposición de los espacios libres que se haya recogido en los planos es vinculante.

4. Condiciones urbanísticas del sector.

4.1. Aprovechamiento medio

$$AM = 0,4914 \text{ UA/m}^2$$

4.2. Coeficientes de Homogeneización.

4.2.1. Coeficiente de Localización.

Resto de suelo urbanizable = 1,00

4.2.2. Coeficiente de Uso.

Vivienda Unifamiliar = 1,20
Terciario = 1,00
Equipamiento = 0,40

4.2.3. Coeficiente de Destino.

Vivienda Libre = 1,00
Vivienda Social = 0,70

4.3. Uso Global y característico

Desarrollos Especializados de Vivienda Unifamiliar.

Es el uso constituido por agrupaciones extensivas e intensivas de vivienda unifamiliar de baja y media densidad, coinci-

dente con el ámbito que queda reflejado en el plano de clasificación y calificación.

- Uso característico (mínimo 70%): Vivienda Unifamiliar Extensiva y Vivienda Unifamiliar Intensiva.

4.4. Viviendas sociales y porcentajes mínimos de otros usos exigidos.

Se establece la siguiente relación de usos, se aplicará con carácter de mínimo el porcentaje correspondiente a uso terciario, debiendo en todo caso cumplirse con los porcentajes definidos como mínimos para el uso global para no alterar el uso característico del sector.

Uso del Sector	% Viv. Libre	% Viv. Social	% Industrial	% Terciario
Des. Esp. Viv. Unif.	67,20	28,80	—	4,00

4.5. Reservas de suelo para equipamientos y zonas verdes, densidad.

Residencial	
Reservas Suelo	40 m ² s/100 m ² e
Equipamientos	19
Zonas Verdes	21

A efecto de cómputo de reservas de suelo, en uso característico residencial, se considerará el techo de edificabilidad residencial.

La superficie destinada a zonas verdes no será nunca menor del 10% de la superficie del sector -cuando por aplicación de los anteriores estándares no se alcance el 10% de superficie y el sector tenga adscrito un Sistema General de Espacios Libres, el resto hasta alcanzar el 10% podrá computarse sobre el suelo del sistema general-, además se reservará aparcamiento entre 0,5 y 1,0 plazas por cada 100 m² de techo edificable.

En suelo de uso característico residencial no se superarán las 75 Viv/Ha, limitándose la edificabilidad en uso residencial a 1,00 m² de techo sobre cada m² de suelo.

5. Desarrollo del sector SUB-08.

Superficie del Sector Ss (m ²)	Aprovech. Ss x 0,4914 (UA)	Localización y distribución de usos			Coeficientes Uso	
		Coef. Localiz. 1,00	Uso Principal 96%	Terc. y serv. 4%	Uso Residen. 1,20	Uso Terciario 1,00
40.000,00	19.656,00	19.656,00	18.869,76	786,24	15.724,80	786,24
Distribución Libre / Social						
Viv. libre 70%	Viv. social 30%	Viv. libre 1,00	Viv. social 0,70	Vivienda libre	Vivienda social	Terciario y servicios
11.007,36	4.717,44	11.007,36	6.739,20	11.007,36	6.739,20	786,24
Nº Udt. 100 m ² - techo	185	Nº Udv. 100 m ² - Viviendas.	177	Edificabilidad Total		18.532,80
Reservas de suelo						
			Equipamientos 19 m ² x Nº Udv.	Zonas Verdes (* 21 m ² x Nº Udv.	Aparcamiento min. 0,5 plz x Nº Udt	
			3.371,85	3.726,78	93	
Suelo Sistema General Espacio Libre (m²)						-----
(*) Mínimo el 10% de Ss, si no se alcanza y hay suelo de S. G de E. L. podrá computarse la diferencia en este suelo						

6. Condiciones para la gestión del sector.

Se incluyen las condiciones particulares para el desarrollo y gestión del sector.

6.1. Ambito e iniciativa para su desarrollo.

La ordenación será unitaria para todo el sector que se desarrollará mediante un único Plan Parcial, la iniciativa para su desarrollo será privada.

6.2 Unidades de Ejecución.

El Plan Parcial podrá delimitar cuantas Unidades de Ejecución estime necesarias para la viabilidad y fácil gestión del

plan, deberán estar equilibradas en el reparto de cargas y beneficios.

6.3. Sistema de Actuación.

El Sistema de Actuación previsto es el de Compensación, se constituirán tantas Juntas de Compensación y se redactarán tantos Proyectos de Reparcelación como Unidades de Ejecución se hayan delimitado.

6.4. Prioridad y plazos para su desarrollo.

Deberá iniciarse su tramitación conforme a lo establecido en el Programa de Actuación de este Plan General.

SECTOR SUB-09

1. Ubicación.

El sector se ubica al oeste del núcleo urbano, en una zona de nuevos desarrollos.

El sector se corresponde con el S-15 de las anteriores Normas Subsidiarias.

2. Objetivos territoriales y urbanísticos:

- Completar el desarrollo del casco urbano.
- Obtener suelo para el patrimonio municipal de suelo y para espacios libres.
- Completar la dotación de equipamientos de la zona.

3. Instrucciones específicas para la ordenación del sector.

A este sector de planeamiento se le aplicarán además, de las condiciones generales establecidas para la totalidad del suelo urbanizable, las condiciones que se incluyen en los puntos siguientes:

- Se resolverán con cargo al sector las conexiones con los sistemas generales de infraestructuras existentes. Se contribuirá con el importe de 3,00 euros/m² de suelo bruto, como mínimo.

- La disposición de los espacios libres que se haya recogido en los planos es vinculante.

4. Condiciones urbanísticas del sector.

4.1. Aprovechamiento medio

$$AM = 0,4914 \text{ UA/m}^2$$

4.2. Coeficientes de Homogeneización.

4.2.1. Coeficiente de Localización.

Resto de suelo urbanizable = 1,00

4.2.2. Coeficiente de Uso.

Vivienda Unifamiliar = 1,20

Terciario = 1,00

Equipamiento = 0,40

4.2.3. Coeficiente de Destino.

Vivienda Libre = 1,00

Vivienda Social = 0,70

4.3. Uso Global y característico.

Desarrollos Especializados de Vivienda Unifamiliar.

Es el uso constituido por agrupaciones extensivas e intensivas de vivienda unifamiliar de baja y media densidad, coincidente con el ámbito que queda reflejado en el plano de clasificación y calificación.

- Uso característico (mínimo 70%): Vivienda Unifamiliar Extensiva y Vivienda Unifamiliar Intensiva.

4.4. Viviendas sociales y porcentajes mínimos de otros usos exigidos.

Se establece la siguiente relación de usos, se aplicará con carácter de mínimo el porcentaje correspondiente a uso terciario, debiendo en todo caso cumplirse con los porcentajes definidos como mínimos para el uso global para no alterar el uso característico del sector.

Uso del Sector	% Viv. Libre	% Viv. Social	% Industrial	% Terciario
Des. Esp. Viv. Unif.	67,20	28,80	—	4,00

4.5. Reservas de suelo para equipamientos y zonas verdes, densidad

	Residencial
Reservas Suelo	40 m ² s/100 m ² e
Equipamientos	19
Zonas Verdes	21

A efecto de cómputo de reservas de suelo, en uso característico residencial, se considerará el techo de edificabilidad residencial.

La superficie destinada a zonas verdes no será nunca menor del 10% de la superficie del sector -cuando por aplicación de los anteriores estándares no se alcance el 10% de superficie y el sector tenga adscrito un Sistema General de Espacios Libres, el resto hasta alcanzar el 10% podrá computarse sobre el suelo del sistema general-, además se reservará aparcamiento entre 0,5 y 1,0 plazas por cada 100 m² de techo edificable.

En suelo de uso característico residencial no se superarán las 75 Viv/Ha, limitándose la edificabilidad en uso residencial a 1,00 m² de techo sobre cada m² de suelo.

5. Desarrollo del sector SUB-09

Superficie del Sector Ss (m ²)	Aprovech. Ss x 0,4914 (UA)	Localización y distribución de usos			Coeficientes Uso	
		Coef. Localiz. 1,00	Uso Principal 96%	Terc. y serv. 4%	Uso Residen. 1,20	Uso Terciario 1,00
42.409,98	20.840,26	20.840,26	20.006,65	833,61	16.672,21	833,61
Distribución Libre / Social						
Coeficiente de Destino		Resumen Edificabilidades				
Viv. libre 70%	Viv. social 30%	Viv. libre 1,00	Viv. social 0,70	Vivienda libre	Vivienda social	Terciario y servicios
11.670,55	5.001,66	11.670,55	7.145,23	11.670,55	7.145,23	833,61
Nº Udt. 100 m ² - techo	196	Nº Udv. 100 m ² - Viviendas.	188	Edificabilidad Total		19.649,39
Reservas de suelo						
			Equipamientos 19 m ² x Nº Udv.	Zonas Verdes (*) 21 m ² x Nº Udv.	Aparcamiento min. 0,5 plz x Nº Udt	
			3.575,00	3.951,31	98	
Suelo Sistema General Espacio Libre (m²)						-----
(*) Mínimo el 10% de Ss, si no se alcanza y hay suelo de S. G de E. L. podrá computarse la diferencia en este suelo						

6. Condiciones para la gestión del sector.

Se incluyen las condiciones particulares para el desarrollo y gestión del sector.

6.1. Ambito e iniciativa para su desarrollo.

La ordenación será unitaria para todo el sector que se desarrollará mediante un único Plan Parcial, la iniciativa para su desarrollo será privada.

6.2 Unidades de Ejecución.

El Plan Parcial podrá delimitar cuantas Unidades de Ejecución estime necesarias para la viabilidad y fácil gestión del plan, deberán estar equilibradas en el reparto de cargas y beneficios.

6.3. Sistema de Actuación.

El Sistema de Actuación previsto es el de Compensación, se constituirán tantas Juntas de Compensación y se redactarán tantos Proyectos de Reparcelación como Unidades de Ejecución se hayan delimitado.

6.4. Prioridad y plazos para su desarrollo.

Deberá iniciarse su tramitación conforme a lo establecido en el Programa de Actuación de este Plan General.

SECTOR SUB-10

1. Ubicación.

El sector se ubica al oeste del núcleo urbano, en una zona de nuevos desarrollos.

El sector se corresponde con el S-16 de las anteriores Normas Subsidiarias.

2. Objetivos territoriales y urbanísticos:

- Completar el desarrollo del casco urbano.
- Obtener suelo para el patrimonio municipal de suelo para espacios libres.
- Completar la dotación de equipamientos de la zona.

3. Instrucciones específicas para la ordenación del sector.

A este sector de planeamiento se le aplicarán además, de las condiciones generales establecidas para la totalidad del suelo urbanizable, las condiciones que se incluyen en los puntos siguientes:

- Se resolverán con cargo al sector las conexiones con los sistemas generales de infraestructuras existentes. Se contribuirá con el importe de 3,00 euros/m² de suelo bruto, como mínimo.

- La disposición de los espacios libres que se haya recogido en los planos es vinculante.

4. Condiciones urbanísticas del sector

4.1. Aprovechamiento medio

$$AM = 0,4914 \text{ UA/m}^2$$

4.2. Coeficientes de Homogeneización

4.2.1. Coeficiente de Localización
Resto de suelo urbanizable = 1,00

4.2.2. Coeficiente de Uso
Vivienda Unifamiliar = 1,20
Terciario = 1,00
Equipamiento = 0,40

4.2.3. Coeficiente de Destino
Vivienda Libre = 1,00
Vivienda Social = 0,70

4.3. Uso Global y característico

Desarrollos Especializados de Vivienda Unifamiliar.

Es el uso constituido por agrupaciones extensivas e intensivas de vivienda unifamiliar de baja y media densidad, coincidente con el ámbito que queda reflejado en el plano de clasificación y calificación.

- Uso característico (mínimo 70%): Vivienda Unifamiliar Extensiva y Vivienda Unifamiliar Intensiva.

4.4. Viviendas sociales y porcentajes mínimos de otros usos exigidos.

Se establece la siguiente relación de usos, se aplicará con carácter de mínimo el porcentaje correspondiente a uso terciario, debiendo en todo caso cumplirse con los porcentajes definidos como mínimos para el uso global para no alterar el uso característico del sector.

Uso del Sector	% Viv. Libre	% Viv. Social	% Industrial	% Terciario
Des. Esp. Viv. Unif.	67,20	28,80	—	4,00

4.5. Reservas de suelo para equipamientos y zonas verdes, densidad.

	Residencial
Reservas Suelo	40 m ² s/100 m ² e
Equipamientos	19
Zonas Verdes	21

A efecto de cómputo de reservas de suelo, en uso característico residencial, se considerará el techo de edificabilidad residencial.

La superficie destinada a zonas verdes no será nunca menor del 10% de la superficie del sector -cuando por aplicación de los anteriores estándares no se alcance el 10% de superficie y el sector tenga adscrito un Sistema General de Espacios Libres, el resto hasta alcanzar el 10% podrá computarse sobre el suelo del sistema general-, además se reservará aparcamiento entre 0,5 y 1,0 plazas por cada 100 m² de techo edificable.

En suelo de uso característico residencial no se superarán las 75 Viv/Ha, limitándose la edificabilidad en uso residencial a 1,00 m² de techo sobre cada m² de suelo.

5. Desarrollo del sector SUB-10

Superficie del Sector Ss (m ²)	Aprovech. Ss x 0,4914 (UA)	Localización y distribución de usos			Coeficientes Uso	
		Coef. Localiz. 1,00	Uso Principal 96%	Terc. y serv. 4%	Uso Residen. 1,20	Uso Terciario 1,00
149.996,00	73.708,03	73.708,03	70.759,71	2.948,32	58.966,43	2.948,32
Distribución Libre / Social						
Viv. libre 70%	Viv. social 30%	Viv. libre 1,00	Viv. social 0,70	Vivienda libre	Vivienda social	Terciario y servicios
41.276,50	17.689,93	41.276,50	25.271,33	41.276,50	25.271,33	2.948,32
Nº Udt. 100 m ² - techo	695	Nº Udv. 100 m ² - Viviendas.	665	Edificabilidad Total		69.496,15
Reservas de suelo						
			Equipamientos 19 m ² x Nº Udv.	Zonas Verdes (*) 21 m ² x Nº Udv.	Aparcamiento min. 0,5 plz x Nº Udt	
			12.644,09	13.975,04	347	
Suelo Sistema General Espacio Libre (m²)						-----
(*) Mínimo el 10% de Ss, si no se alcanza y hay suelo de S. G de E. L. podrá computarse la diferencia en este suelo						

6. Condiciones para la gestión del sector.

Se incluyen las condiciones particulares para el desarrollo y gestión del sector.

6.1. Ambito e iniciativa para su desarrollo.

La ordenación será unitaria para todo el sector que se desarrollará mediante un único Plan Parcial, la iniciativa para su desarrollo será privada.

6.2 Unidades de Ejecución.

El Plan Parcial podrá delimitar cuantas Unidades de Ejecución estime necesarias para la viabilidad y fácil gestión del

plan, deberán estar equilibradas en el reparto de cargas y beneficios.

6.3. Sistema de Actuación.

El Sistema de Actuación previsto es el de Compensación, se constituirán tantas Juntas de Compensación y se redactarán tantos Proyectos de Reparcelación como Unidades de Ejecución se hayan delimitado.

6.4. Prioridad y plazos para su desarrollo.

Deberá iniciarse su tramitación conforme a lo establecido en el Programa de Actuación de este Plan General.

SECTOR SUB-11a

1. Ubicación.

El sector se ubica al oeste del núcleo urbano, en una zona de nuevos desarrollos.

El sector se corresponde con el S-11 de las anteriores Normas Subsidiarias.

2. Objetivos territoriales y urbanísticos.

- Completar el desarrollo del casco urbano.
- Obtener suelo para el patrimonio municipal de suelo y para espacios libres.
- Completar la dotación de equipamientos de la zona.

3. Instrucciones específicas para la ordenación del sector.

A este sector de planeamiento se le aplicarán además, de las condiciones generales establecidas para la totalidad del suelo urbanizable, las condiciones que se incluyen en los puntos siguientes:

- Se resolverán con cargo al sector las conexiones con los sistemas generales de infraestructuras existentes. Se contribuirá con el importe de 3,00 euros/m² de suelo bruto, como mínimo.
- La disposición de los espacios libres que se haya recogido en los planos es vinculante.

4. Condiciones urbanísticas del sector.

4.1. Aprovechamiento medio

$$AM = 0,4914 \text{ UA/m}^2$$

4.2. Coeficientes de Homogeneización.

4.2.1. Coeficiente de Localización.

Resto de suelo urbanizable = 1,00

4.2.2. Coeficiente de Uso.

Vivienda Unifamiliar = 1,20
 Terciario = 1,00
 Equipamiento = 0,40

4.2.3. Coeficiente de Destino.

Vivienda Libre = 1,00
 Vivienda Social = 0,70

4.3. Uso Global y característico.

Desarrollos Especializados de Vivienda Unifamiliar.

Es el uso constituido por agrupaciones extensivas e intensivas de vivienda unifamiliar de baja y media densidad, coincidente con el ámbito que queda reflejado en el plano de clasificación y calificación.

- Uso característico (mínimo 70%): Vivienda Unifamiliar Extensiva y Vivienda Unifamiliar Intensiva.

4.4. Viviendas sociales y porcentajes mínimos de otros usos exigidos.

Se establece la siguiente relación de usos, se aplicará con carácter de mínimo el porcentaje correspondiente a uso terciario, debiendo en todo caso cumplirse con los porcentajes definidos como mínimos para el uso global para no alterar el uso característico del sector.

Uso del Sector	% Viv. Libre	% Viv. Social	% Industrial	% Terciario
Des. Esp. Viv. Unif.	67,20	28,80	—	4,00

4.5. Reservas de suelo para equipamientos y zonas verdes, densidad.

	Residencial
Reservas Suelo	40 m ² s/100 m ² e
Equipamientos	19
Zonas Verdes	21

A efecto de cómputo de reservas de suelo, en uso característico residencial, se considerará el techo de edificabilidad residencial.

La superficie destinada a zonas verdes no será nunca menor del 10% de la superficie del sector -cuando por aplicación de los anteriores estándares no se alcance el 10% de superficie y el sector tenga adscrito un Sistema General de Espacios Libres, el resto hasta alcanzar el 10% podrá computarse sobre el suelo del sistema general-, además se reservará aparcamiento entre 0,5 y 1,0 plazas por cada 100 m² de techo edificable.

En suelo de uso característico residencial no se superarán las 75 Viv/Ha, limitándose la edificabilidad en uso residencial a 1,00 m² de techo sobre cada m² de suelo.

5. Desarrollo del sector SUB-11a

Superficie del Sector Ss (m ²)	Aprovech. Ss x 0,4914 (UA)	Localización y distribución de usos			Coeficientes Uso	
		Coef. Localiz. 1,00	Uso Principal 96%	Terc. y serv. 4%	Uso Residen. 1,20	Uso Terciario 1,00
66.701,50	32.777,12	32.777,12	31.466,03	1.311,08	26.221,69	1.311,08
Distribución Libre / Social		Coeficiente de Destino		Resumen Edificabilidades		
Viv. libre 70%	Viv. social 30%	Viv. libre 1,00	Viv. social 0,70	Vivienda libre	Vivienda social	Terciario y servicios
18.355,19	7.866,51	18.355,19	11.237,87	18.355,19	11.237,87	1.311,08
Nº Udt. 100 m ² - techo	309	Nº Udv. 100 m ² - Viviendas.	296	Edificabilidad Total		30.904,14
Reservas de suelo						
			Equipamientos 19 m ² x Nº Udv.	Zonas Verdes (*) 21 m ² x Nº Udv.	Aparcamiento min. 0,5 plz x Nº Udt	
			5.622,68	6.214,54	155	
Suelo Sistema General Espacio Libre (m²)						-----
(*) Mínimo el 10% de Ss, si no se alcanza y hay suelo de S. G de E. L. podrá computarse la diferencia en este suelo						

6. Condiciones para la gestión del sector.

Se incluyen las condiciones particulares para el desarrollo y gestión del sector.

6.1. Ambito e iniciativa para su desarrollo.

La ordenación será unitaria para todo el sector que se desarrollará mediante un único Plan Parcial, la iniciativa para su desarrollo será privada.

6.2 Unidades de Ejecución.

El Plan Parcial podrá delimitar cuantas Unidades de Ejecución estime necesarias para la viabilidad y fácil gestión del plan, deberán estar equilibradas en el reparto de cargas y beneficios.

6.3. Sistema de Actuación.

El Sistema de Actuación previsto es el de Compensación, se constituirán tantas Juntas de Compensación y se redactarán tantos Proyectos de Reparcelación como Unidades de Ejecución se hayan delimitado.

6.4. Prioridad y plazos para su desarrollo.

Deberá iniciarse su tramitación conforme a lo establecido en el Programa de Actuación de este Plan General.

SECTOR SUB-11b

1. Ubicación.

El sector se ubica al oeste del núcleo urbano, en una zona de nuevos desarrollos.

El sector se corresponde con el S-11 de las anteriores Normas Subsidiarias.

2. Objetivos territoriales y urbanísticos:

- Completar el desarrollo del casco urbano.
- Obtener suelo para el patrimonio municipal de suelo para espacios libres.
- Completar la dotación de equipamientos de la zona.

3. Instrucciones específicas para la ordenación del sector.

A este sector de planeamiento se le aplicarán además, de las condiciones generales establecidas para la totalidad del suelo urbanizable, las condiciones que se incluyen en los puntos siguientes:

- Se resolverán con cargo al sector las conexiones con los sistemas generales de infraestructuras existentes. Se contribuirá con el importe de 3,00 euros/m² de suelo bruto, como mínimo.
- La disposición de los espacios libres que se haya recogido en los planos es vinculante.

4. Condiciones urbanísticas del sector.

4.1. Aprovechamiento medio

$$AM = 0,4914 \text{ UA/m}^2$$

4.2. Coeficientes de Homogeneización.

4.2.1. Coeficiente de Localización.

Resto de suelo urbanizable = 1,00

4.2.2. Coeficiente de Uso.

Vivienda Unifamiliar = 1,20

Terciario = 1,00

Equipamiento = 0,40

4.2.3. Coeficiente de Destino.

Vivienda Libre = 1,00

Vivienda Social = 0,70

4.3. Uso Global y característico.

Desarrollos Especializados de Vivienda Unifamiliar.

Es el uso constituido por agrupaciones extensivas e intensivas de vivienda unifamiliar de baja y media densidad, coinci-

dente con el ámbito que queda reflejado en el plano de clasificación y calificación.

- Uso característico (mínimo 70%): Vivienda Unifamiliar Extensiva y Vivienda Unifamiliar Intensiva.

4.4. Viviendas sociales y porcentajes mínimos de otros usos exigidos.

Se establece la siguiente relación de usos, se aplicará con carácter de mínimo el porcentaje correspondiente a uso terciario, debiendo en todo caso cumplirse con los porcentajes definidos como mínimos para el uso global para no alterar el uso característico del sector.

Uso del Sector	% Viv. Libre	% Viv. Social	% Industrial	% Terciario
Des. Esp. Viv. Unif.	67,20	28,80	—	4,00

4.5. Reservas de suelo para equipamientos y zonas verdes, densidad.

5. Desarrollo del sector SUB-11b.

Superficie del Sector Ss (m ²)	Aprovech. Ss x 0,4914 (UA)	Localización y distribución de usos			Coeficientes Uso	
		Coef. Localiz. 1,00	Uso Principal 96%	Terc. y serv. 4%	Uso Residen. 1,20	Uso Terciario 1,00
33.734,00	16.576,89	16.576,89	15.913,81	663,08	13.261,51	663,08
Distribución Libre / Social		Coeficiente de Destino		Resumen Edificabilidades		
Viv. libre 70%	Viv. social 30%	Viv. libre 1,00	Viv. social 0,70	Vivienda libre	Vivienda social	Terciario y servicios
9.283,06	3.978,45	9.283,06	5.683,50	9.283,06	5.683,50	663,08
Nº Udt. 100 m ² - techo	146	Nº Udv. 100 m ² - Viviendas.	150	Edificabilidad Total		14.629,64
Reservas de suelo						
			Equipamientos 19 m ² x Nº Udv.	Zonas Verdes (*) 21 m ² x Nº Udv.	Aparcamiento min. 0,5 plz x Nº Udt	
			2.843,65	3.142,98	73	
Suelo Sistema General Espacio Libre (m²)						-----
(*) Mínimo el 10% de Ss, si no se alcanza y hay suelo de S. G de E. L. podrá computarse la diferencia en este suelo						

6. Condiciones para la gestión del sector

Se incluyen las condiciones particulares para el desarrollo y gestión del sector

6.1. Ambito e iniciativa para su desarrollo

La ordenación será unitaria para todo el sector que se desarrollará mediante un único Plan Parcial, la iniciativa para su desarrollo será privada.

6.2 Unidades de Ejecución

El Plan Parcial podrá delimitar cuantas Unidades de Ejecución estime necesarias para la viabilidad y fácil gestión del

Residencial	
Reservas Suelo	40 m ² s/100 m ² e
Equipamientos	19
Zonas Verdes	21

A efecto de cómputo de reservas de suelo, en uso característico residencial, se considerará el techo de edificabilidad residencial.

La superficie destinada a zonas verdes no será nunca menor del 10% de la superficie del sector -cuando por aplicación de los anteriores estándares no se alcance el 10% de superficie y el sector tenga adscrito un Sistema General de Espacios Libres, el resto hasta alcanzar el 10% podrá computarse sobre el suelo del sistema general-, además se reservará aparcamiento entre 0,5 y 1,0 plazas por cada 100 m² de techo edificable.

En suelo de uso característico residencial no se superarán las 75 Viv/Ha, limitándose la edificabilidad en uso residencial a 1,00 m² de techo sobre cada m² de suelo.

plan, deberán estar equilibradas en el reparto de cargas y beneficios.

6.3. Sistema de Actuación

El Sistema de Actuación previsto es el de Compensación, se constituirán tantas Juntas de Compensación y se redactarán tantos Proyectos de Reparcelación como Unidades de Ejecución se hayan delimitado

6.4. Prioridad y plazos para su desarrollo

Deberá iniciarse su tramitación conforme a lo establecido en el Programa de Actuación de este Plan General.

SECTOR IND-01

1. Ubicación.

El sector se ubica al sur del término municipal, alejado núcleo urbano.

El sector es de nueva delimitación.

2. Objetivos territoriales y urbanísticos.

- Dotar al municipio de suelo industrial para atender la demanda existente.

- Obtener suelo para el patrimonio municipal de suelo y para Sistema General de espacios libres junto al casco urbano en su borde oeste.

- Completar la dotación de equipamientos de la zona.

3. Instrucciones específicas para la ordenación del sector.

A este sector de planeamiento se le aplicarán además, de las condiciones generales establecidas para la totalidad del suelo urbanizable, las condiciones que se incluyen en los puntos siguientes:

- Se resolverán con cargo al sector las conexiones con los sistemas generales de infraestructuras existentes. Se contribuirá con el importe de 3,00 euros/m² de suelo bruto, como mínimo.

- La disposición de los espacios libres que se haya recogido en los planos es vinculante.

4. Condiciones urbanísticas del sector.

4.1. Aprovechamiento medio

$$AM = 0,4914 \text{ UA/m}^2$$

4.2. Coeficientes de Homogeneización.

4.2.1. Coeficiente de Localización.

Resto de suelo urbanizable = 1,00

4.2.2. Coeficiente de Uso.

Industrial = 0,80

Terciario = 1,00

Equipamiento = 0,40

4.2.3. Coeficiente de Destino.

No es de aplicación

4.3. Uso Global y característico.

Polígono industrial especializado.

Se califican así las zonas con uso industrial de carácter especializado en los que se agrupan industrias diversas, ge-

neralmente responden a ordenaciones específicas desarrolladas mediante figuras de planeamiento, cuentan con instalaciones y servicios generales de uso común entre los que se encuentran los destinados a servicios empresariales -actividades basadas fundamentalmente en nuevas tecnologías cuyo objeto productivo es el manejo de la información, proceso de datos, desarrollo de software y sistemas informáticos y en general actividades de investigación y desarrollo-. Su ámbito es el que se ha reflejado en el plano de clasificación y calificación.

- Uso característico (mínimo 65%): Agrupación Industrial en Manzana, Edificio Industrial e Industria Singular Aislada.

4.4. Porcentajes mínimos de otros usos exigidos.

Se establece la siguiente relación de usos, se aplicará con carácter de mínimo el porcentaje correspondiente a uso terciario, debiendo en todo caso cumplirse con los porcentajes definidos como mínimos para el uso global para no alterar el uso característico del sector.

Uso del Sector	% Industrial	% Terciario
Pol. Industrial Esp.	95,00	5,00

4.5. Reservas de suelo para equipamientos y zonas verdes, densidad.

	Residencial
Reservas Suelo	14% Ss
Equipamientos	4
Zonas Verdes	10

A efecto de cómputo de reservas de suelo la edificabilidad destinada a uso terciario se asimilará a la del uso genérico del sector.

La superficie destinada a zonas verdes no será nunca menor del 10% de la superficie del sector -cuando por aplicación de los anteriores estándares no se alcance el 10% de superficie y el sector tenga adscrito un Sistema General de Espacios Libres, el resto hasta alcanzar el 10% podrá computarse sobre el suelo del sistema general-, además se reservará aparcamiento entre 0,5 y 1,0 plazas por cada 100 m² de techo edificable.

En suelo de uso característico industrial se limita la edificabilidad a 1,00 m² de techo sobre cada m² de suelo.

5. Desarrollo del sector IND-01

Superficie del Sector Ss (m ²)	Aprovech. Ss x 0,4914 (UA)	Localización y distribución de usos			Coeficientes Uso	
		Coef. Localiz. 1,00	Uso Principal 95%	Terc. y serv. 5%	Uso Industrial 0,80	Uso Terciario 1,00
3.438.789,38	1.689.821,10	1.689.821,10	1.605.330,05	84.491,06	2.006.662,56	84.491,06
Resumen Edificabilidades						
					Industrial	Terciario y servicios
					2.006.662,56	84.491,06
				Edificabilidad Total		2.091.153,61
Reservas de suelo						
			Equipamientos 4,00% Ss	Zonas Verdes 10,00% Ss	Aparc. min. 0,5 plz x 100 m edif.	
			137.551,58	343.878,94	10.456	
			Suelo Sistema General Espacio Libre (m²)			27.500,00

6. Condiciones para la gestión del sector

Se incluyen las condiciones particulares para el desarrollo y gestión del sector

6.1. Ambito e iniciativa para su desarrollo

La ordenación será unitaria para todo el sector que se desarrollará mediante un único Plan Parcial, la iniciativa para su desarrollo será privada.

6.2 Unidades de Ejecución

El Plan Parcial podrá delimitar cuantas Unidades de Ejecución estime necesarias para la viabilidad y fácil gestión del

plan, deberán estar equilibradas en el reparto de cargas y beneficios.

6.3. Sistema de Actuación

El Sistema de Actuación previsto es el de Compensación, se constituirán tantas Juntas de Compensación y se redactarán tantos Proyectos de Reparcelación como Unidades de Ejecución se hayan delimitado

6.4. Prioridad y plazos para su desarrollo

Deberá iniciarse su tramitación conforme a lo establecido en el Programa de Actuación de este Plan General.

CAPITULO TERCERO

Medidas ambientales relativas a las actividades industriales en el Pago de Marchal

Se recogen a continuación el Condicionado de la Declaración de Impacto Ambiental de la Modificación Puntual relativa a la Clasificación de Suelo para actividades industriales en el Pago de Marchal, así como las medidas ambientales contenidas en el Estudio de Impacto Ambiental y su anexo, que tendrán el carácter de normativa urbanística a efectos del desarrollo y ejecución de dichos suelos y que intentan minimizar los efectos ambientales negativos consecuencia de la creación del polígono industrial:

1. Para la ordenación física del complejo industrial el Plan Parcial que lo desarrolle además de atender a la urbanización e infraestructuras mínimas, deberá establecer:

- Una estructura parcelaria flexible, que permita acoger empresas de diversos tamaño.
- Infraestructuras modernas y servicios avanzados (redes de fibra óptica, gas, depuración, etc.).
- Equipamientos y zonas verdes, atendiendo a los estándares legales de la normativa vigente.
- Una mayor atención a las condiciones estéticas y ambientales de las construcciones.

2. Tráfico.

El incremento del tráfico de vehículos que supondrá el funcionamiento de la actuación se solventará con la creación de conexiones que aseguren la fluidez del tráfico y todas aquellas medidas que determine el Estudio de Tráfico y Transporte que debe realizarse.

Será este estudio el encargado de dimensionar y diseñar los esquemas viarios necesarios, teniendo en cuenta las conexiones con los sistemas generales viarios ya existentes o que se proyectan, las intensidades de tráfico previstas, en función del entorno y las nuevas construcciones.

La redacción de dicho Estudio de Tráfico y Transportes será simultánea a la fase de Aprobación Inicial del Plan Parcial.

Para el diseño de la red viaria (tráfico y aparcamientos) se deberán tener en cuenta la Normativa específica de carácter Nacional y Autonómico que les afecten, con atención especial al Decreto 72/1992 de 5 de mayo por el que se aprueban las Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía.

3. Residuos.

Los instrumentos de desarrollo del sector deben incluir las medidas necesarias para garantizar el control de desechos y residuos generados durante la fase de construcción y funcionamiento. Los condicionantes ambientales que se establecen en el Estudio de Impacto Ambiental en esta materia deberán aparecer recogidos expresamente en el Pliego de Condiciones Técnicas o documento homólogo, para todas las obras o proyectos a ejecutar en el sector.

La gestión de los RSU se someterá a lo previsto por el Plan Director de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos de la provincia de Granada. En cuanto a los residuos que tengan la consideración de inertes, les será de aplicación lo previsto en la Ley 7/94, de Protección Ambiental.

4. Saneamiento, depuración y vertido.

En el desarrollo del sector se prestará especial atención a las obras de evacuación y conducción de aguas pluviales (red

separativa), que se dimensionarán con la amplitud suficiente y siguiendo estrictamente los criterios técnicos y normas aplicables. La ordenación de los terrenos recogerá la obligación de mantener estas infraestructuras en buenas condiciones, tanto en la fase de ejecución como durante el posterior uso de los terrenos. El Proyecto de Urbanización habrá de controlar la escorrentía superficial con un diseño de vertientes que evite la concentración de las aguas en las zonas más deprimidas topográficamente.

Deberá planificarse la recuperación y reutilización de las aguas residuales, con el objeto de controlar la contaminación y el abastecimiento de agua.

Para la Depuración de Aguas Residuales, el polígono industrial deberá de dotarse de un sistema integral y autónomo de depuración de aguas residuales en los niveles exigidos por la Legislación y Directivas de la Administración, que permita el vertido del agua depurada a nivel de vertido al Arroyo del Tarajal. Esta agua podría ser reutilizada para riego de las zonas verdes y mantenimiento del polígono.

Para determinar el tipo y la ubicación de la Planta de Depuración a implantar, cuando se formule el correspondiente Plan Parcial y Proyecto de Urbanización de la zona, técnicos especialistas en la materia deberán determinar las necesidades de tratamiento y evacuación de las aguas residuales y la demanda y recursos de agua de abastecimiento; a la vez que se analizarán económicamente las posibles alternativas, y especialmente, aquellas basadas en las denominadas «técnicas blandas» o «sistemas naturales» de depuración de aguas residuales.

En el diseño de la planta depuradora habrá de tenerse en cuenta como elementos constantes:

1. Un dispositivo de tratamiento físico-químico, anterior a la planta, como medida de seguridad ante posibles accidentes que pudieran tener lugar a pesar de la legislación vigente y de las medidas cautelares que se tomen. Este tratamiento sería una seguridad y una garantía ante una anomalía esporádica al posibilitar las adicciones de reactivos como la cal, el sulfato de alumina, etc.

2. Un pretratamiento muy serio cuyo proceso será el desbaste, dilaceración y la eliminación de arenas, para garantizar así que a la planta llegará únicamente agua, sin plásticos, arenas, grasas, etc.

5. Etapas.

Las obras de urbanización podrán programarse en tres etapas, urbanizándose en cada una de ellas 1/3 del Suelo Neto Industrial y su parte correspondiente de suelo de cesión. Debiéndose ejecutar en la primera etapa los elementos infraestructurales necesarios para la puesta en Servicio del ámbito, y que deben como mínimo atender a la conexión viaria, Abastecimiento, Depuración, Energía y Comunicaciones.

6. Control de Calidad.

En la memoria justificativa y descriptiva del Proyecto de Urbanización se incluirán los correspondientes anejos de cálculo de las distintas redes y obras, de tráfico y aparcamientos necesarios; y contendrá un Programa de Control de Calidad que determinará las pruebas y ensayos y número de ellos que deberán realizarse en las unidades de obra.

Este Control de calidad deberá contratarse con laboratorio homologado y se remitirá copia a los correspondientes servicios municipales y empresas suministradoras a las que afecten de los resultados de todas las pruebas y ensayos.

7. Aparte de las medidas específicas de ejecución y desarrollo de la intervención de carácter industrial que se plantea,

se establecen a continuación un conjunto de medidas correctoras y protectoras que serán aplicables en la fase de ocupación del suelo y que deberán ser recogidas en el planeamiento de desarrollo que se redacte para tal fin, con el objeto de evitar en todo momento efectos indeseables:

- Medio terrestre.

En el acondicionamiento de los terrenos se minimizarán los movimientos de tierra y se realizarán riegos periódicos para evitar el levantamiento de polvo.

Los movimientos de tierra realizados en la fase de urbanización deberán evitar siempre los problemas de erosión y empobrecimiento del suelo.

Deberá controlarse la estabilidad de los taludes (pendiente y grado de cobertura existentes), ya que a menor pendiente y mayor grado de cobertura, mejor es la fijación de los taludes y menor es la erosión y la pérdida de suelo debido a escorrentías y otros fenómenos.

Deberá preverse una zona para depositar la capa de tierra fértil que después va a utilizarse para revegetar las superficies.

Se deberán revegetar las superficies con especies adaptadas al medio y que pueden vegetar sin cuidados o labores de mantenimiento excesivas. Son preferibles especies de crecimiento rápido y se utilizará algún tipo de plantas que logren una adecuada integración paisajística basándose en el uso restrictivo del agua.

Se realizarán pantallas de vegetación en torno al perímetro del polígono industrial.

Deberán evitarse y/o controlar los derrames de lubricantes o combustibles en la zona mediante buenas prácticas de mantenimiento de equipos y adecuada ubicación de depósitos. Asimismo, se prohíbe el lavado de equipos y maquinaria en la zona. Se acondicionará una zona específica para la realización de los cambios de aceites, mantenimiento de la maquinaria y repostaje, previéndose la correcta gestión de estos residuos.

- Medio Hídrico.

En la fase de construcción se evitará aportar a los cauces elementos contaminantes como sólidos disueltos, aceites o grasas, que se decantarán en balsas o se recogerán. Si fuera necesario se realizará un tratamiento mediante planta depuradora.

En la fase de funcionamiento de la actividad industrial, todos los efluentes se depurarán antes de su vertido al medio natural. Esto se realizará mediante una estación de depuración construida para el uso de las instalaciones.

- Calidad del aire.

Los impactos potenciales durante la construcción más continuos son la emisión de polvo y ruido, así como el movimiento de camiones. La corrección de estos elementos impactantes se centrará en tres factores fundamentales: la fuente emisora, el medio de transmisión y el medio receptor. Dadas las características del emplazamiento y las de la construcción, la cual se realiza en una zona alejada de núcleos de población y controlada, los aspectos de ruido y polvo tienen un impacto negativo compatible con el uso.

Así, con un riego del suelo en los viales de trabajo, y con el uso de silenciadores, en aquellas fases del trabajo que lo permitan, se reducen estos impactos de forma sustancial.

Los camiones serán equipados para evitar el polvo y los derrames de escombros durante el transporte de los materiales cargados.

El equipo y maquinaria deben estar sujetos a un mantenimiento periódico de acuerdo a las especificaciones técnicas y operando para cumplir con límites de calidad de aire. Esta medida permitirá obtener una combustión completa, un funcionamiento adecuado de los diferentes equipos y una reducción en los niveles de ruido.

- Restauración paisajística.

La concentración de las infraestructuras de actividades industriales implicará la aplicación de un Plan de Amortiguación Paisajística que deberá fomentar grandes espacios de zonas verdes y de arboleda (que no deben ser un adorno en el espacio industrializado sino un medio configurador del mismo), con el objeto de lograr que la calidad paisajística y territorial sea un recurso estratégico para el desarrollo económico del ámbito de influencia de la actuación.

Se realizará, durante los dos primeros años a partir del comienzo de las obras de urbanización del polígono, un tratamiento de grandes espacios verdes de protección específico para las zonas de monte bajo de los Cerros del Rey y Cerro de Madrigueras y para los terrenos ocupados por los tarajales (cauces de los arroyos). En estos espacios se planteará la reforestación y recuperación vegetal como «pulmón» del complejo industrial de las tres zonas (Cerro del Rey, Cerro de Madrigueras y Arroyo del Tarajal).

Asimismo, el Plan Parcial que desarrolle el sector, deberá crear zonas verdes de amortiguación entre las zonas edificables y las zonas de suelo no urbanizable circundantes, haciendo uso de las medidas de diseño adecuadas para conseguir la adaptación a las formas del medio y cuidando las condiciones de borde de los suelos colindantes.

En el Plan de Amortiguación Paisajística se concretarán las medidas preventivas, correctoras y compensatorias incluidas en el EslA en relación a la reforestación y revegetación de los espacios existentes y a la creación de nuevas zonas verdes de protección, que se contemplarán en la fase de ejecución y después de la puesta en servicio del polígono industrial. Este plan incluirá como mínimo:

a) La descripción de las operaciones para la restauración topográfica y vegetal, y el presupuesto (presupuesto general, precios unitarios y precios descompuestos), de las distintas unidades de obra en materia de restauración ambiental. Asimismo incluirá las prescripciones técnicas que se deben transmitir al contratista de la obra, para reducir los impactos generados: ruidos, polvo, tráfico y otros.

El Plan tratará especialmente la reforestación y recuperación vegetal que deberá llevarse a cabo en las zonas de monte bajo existentes (Cerro el Rey y Cerro de Madrigueras) y en los terrenos ocupados por los tarajes, así como en aquellas zonas que estime oportuno. La superficie a reforestar rondará las 30 Has, distribuidas aproximadamente entre:

Tarajal	60.000 m ²
Cerro del Rey	103.000 m ²
Cerro Madrigueras	103.000 m ²
Otros espacios	35.000 m ²

En la reforestación se promoverá el uso de especies autóctonas y el riego por goteo, allí donde sea posible, y se tendrá un especial cuidado en la protección, en el control de la vegetación (escardas y binas), en la reposición de marras, en los riegos (de establecimiento y de mantenimiento), en las fertilizaciones y en las podas.

Ambientalmente, esta medida supone recuperar una vegetación degradada y convertirla en una vegetación serial.

b) Cartografía a escala 1/5.000 o mayor, recogiendo los elementos a reforestar y revegetar y la representación de las medidas correctoras susceptibles de representación gráfica, con los respectivos perfiles, cuando sean precisos.

c) Un reportaje fotográfico de las zonas concretas donde se emplazarán los distintos elementos, a efecto de un futuro seguimiento fotográfico de las labores de revegetación.

Recibido el Plan de Amortiguación Paisajística, se emitirá por parte del Organo Ambiental, un informe vinculante a efec-

tos de aprobación del proyecto, que rechazará el Plan o lo aceptará con o sin condicionados.

8. Medidas ambientales referidas a la ejecución de obras y características constructivas:

- El desarrollo urbano consecuencia de la creación del polígono industrial se integrará, en la medida de lo posible, en las unidades de paisaje significativas, y en su entorno inmediato. De este modo, se prestará especial atención a las condiciones de borde urbano con el espacio rural. Para ello se aprovechará el movimiento natural que proporciona el paisaje alomado de la zona, procurando que las industrias que estéticamente sean menos satisfactorias se localicen en fondos de valle o localizaciones más discretas, mientras que aquellas otras que puedan adoptar disposiciones de volúmenes o fachadas más apropiadas al entorno circundante, se localicen en ubicaciones más visibles.

- Deberá perseguirse el garantizar la menor incidencia posible en el paisaje de la infraestructura viaria y los volúmenes a edificar. Por ello se huirá de líneas rectas de longitud excesiva o que, para su ejecución, sean necesario desmontes o terraplenes de gran impacto visual.

- Se deberán establecer medidas minimizadoras de los efectos ambientales producidos durante la fase de ejecución de las edificaciones y obras, con especial referencia a movimientos de tierra, desmontes, destino de los escombros generados y reutilización de suelo vegetal, en su caso. Estas condiciones figurarán en la licencia de obras.

- El Ayuntamiento velará para que las construcciones acaben las fachadas; requisito sin el cual no se expedirá la certificación de fin de obra.

- Cuando la colindancia de edificaciones de distinta altura produzca la aparición de medianeras, éstas deberán acabarse con análoga calidad y materiales que el resto de la edificación. De igual forma todas aquellas partes de edificaciones, elementos de éstas o paramentos traseros, que presenten una especial incidencia visual, deberán ser objeto de un tratamiento adecuado que favorezca su integración en el edificio.

- La localización de los terrenos destinados a espacios libres y equipamientos se diseñará en relación con las redes viarias y peatonal, con las características topográficas y los valores ambientales dignos de ser conservados; garantizando su accesibilidad e integración en la estructura urbanística del plan.

- La ordenación de los volúmenes de las edificaciones deberá ser diseñada en relación con las características del terreno y el paisaje circundante. Se adoptarán criterios para su disposición y orientación en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos de vista más frecuentes, así como la mejor disposición de vistas de unos edificios sobre otros, y del conjunto hacia los panoramas exteriores.

- Se seleccionarán los materiales y elementos de urbanización, edificación y ajardinamiento atendiendo a consideraciones perceptivas y a posibles efectos sobre otras variables ambientales.

- El mobiliario urbano, y su colocación, se elegirá y empleará de la manera más oportuna teniendo en cuenta los objetivos ambientales generales previstos para este Suelo Industrial.

- No se autorizarán construcciones cuyas cubiertas puedan reflejar el sol, produzcan brillo metálico o cuyo color o textura supongan una ruptura de los tonos dominantes en el resto de las edificaciones.

- Las redes de saneamiento y abastecimiento de cada zona a urbanizar se dimensionarán teniendo en cuenta la posible influencia de las restantes áreas urbanizables o programadas, dada la posible acumulación de caudales a evacuar y

de la presión y caudales de la red de abastecimiento; de manera que se evite una sobresaturación de las redes y los problemas que se ocasionarían por modificaciones no consideradas en las escorrentías. Dadas las grandes superficies a urbanizar (con la consiguiente impermeabilización del terreno), es preciso establecer con rigor una red de drenaje acorde con la extensión del polígono, y atendiendo, a las posibilidades de la red natural de evacuación.

9. Por otra parte, a continuación se establecen una serie de medidas mínimas que deberán aplicarse en la fase de desarrollo de la actuación.

En primer lugar, admitir la implantación sólo de aquellas actividades cuyos residuos y emisiones o bien no se produzcan, o bien cuenten con medios aplicables para garantizar su total tratamiento.

En segundo lugar, la obligatoriedad por parte del promotor del proyecto industrial de someterlo al instrumento de control ambiental que le corresponda según la tabla siguiente, y en su defecto a aquél que la legislación establezca:

Actividad Industrial		Informe Ambiental	Evaluación de Impacto Ambiental
Mataderos, salas de despiece y embutidos	Mataderos	X	
	Salas de despiece	X	
	Industrias de harina de pescado	X	
Fabricación de harinas y piensos	Fabricación de harinas y sus derivados	X	
	Fábricas de féculas industriales	X	
	Fábricas de piensos compuestos	X	
Fabricación de bebidas	Industrias de cerveza y malta	X	
	Destilación de alcoholes y elaboración de vino	X	
	Jarabes y refrescos	X	
Industrias de la grasa y del aceite	Industrias de aceite de pescado	X	
	Industrias de margarina y grasas concretas	X	
	Extractoras de aceites	X	
	Almazaras y aderezo de aceitunas	X	
Industrias lácteas	Industrias de productos lácteos	X	
Industrias del Azúcar	Azucareras	X	
Industria conservera	Fábricas de conservas de productos animales y vegetales	X	
	Coquerías	X	
	Complejos e instalaciones siderúrgicas	X	
Producción, transformación y trabajo de los metales	Instalaciones para el trabajo de metales	X	
	Industrias químicas, paraquímica y farmacéutica		X
Industria química, paraquímica y farmacéutica	Instalaciones industriales de almacenamiento al por mayor de productos químicos	X	
	Instalaciones relacionadas con el caucho	X	
	Fabricación y tratamiento de productos químicos	X	
	Fabricación y tratamiento de productos a base de elastómeros	X	
	Fabricación de fibras minerales artificiales	X	
Industria del cemento y de productos para la construcción	Instalaciones de fabricación de explosivos	X	
	Plantas de fabricación de aglomerantes hidráulicos		X
	Plantas de fabricación de hormigón	X	
	Fabricación de aglomerados asfálticos	X	
	Fabricación de vidrio	X	
Industria del cemento y de productos para la construcción	Instalaciones de trituración, aserrado, tallado y pulido de la piedra con potencia instalada superior a 50 CV	X	
	Fabricación de baldosas de terrazo y similares	X	
	Fabricación de ladrillos, tejas, azulejos y demás productos cerámicos	X	
	Industrias de fabricación de pasta de celulosa		X
Industria de la madera, del corcho y del papel	Tratamiento de celulosa e industrias del reciclado del papel	X	
	Fabricación de tableros de fibra, de partículas y de contrachapado	X	
	Industria de aglomerado de corcho	X	
Industria textil y del cuero	Lavado, desengrasado y blanqueado de lana	X	
	Obtención de fibras artificiales	X	
Industria automovilística	Tintado de fibras	X	
	Construcción y montaje de vehículos y sus motores	X	
Actividades industriales en general	Almacenamiento de productos inflamables con una carga de fuego ponderada de la instalación en Mcal/m ² superior a 200	X	

En tercer lugar, para minimizar el efecto que las acciones impactantes producirán en el medio, se propone la ubicación de las actividades industriales en tres sectores diferenciados según su capacidad de generar impactos, pero sin olvidar la libertad de instalación de toda clase de industrias, respetando los esquemas directores que se prevean por el Plan Parcial para el viario, distribución de agua, evacuación de residuos y suministro de energía eléctrica:

- Sector destinado a la industria ligera. La industria ligera no es contaminante y se caracteriza por tener menores limitaciones de ubicación, ocupa relativamente poco espacio y no son nocivas para la salud. Este tipo de industria no requiere de transporte pesado para su funcionamiento ni de infraestructura especial.

- Sector destinado a la Industria Pesada. Este tipo de uso industrial se caracteriza por requerir extensiones por planta de más de 5.000 m², genera cierto grado de contaminación por humos, desechos líquidos y sólidos, olores y/o ruido. Utiliza infraestructura especial y transporte pesado. El Plan Parcial que desarrolle la Modificación deberá prever su localización en áreas específicas reservadas.

- Sector de uso especial: En esta zona se depositarán y almacenarán los materiales peligrosos, explosivos o los usos relacionados con la producción, transportación y almacenamiento de energéticos.

Como requisito previo a la puesta en funcionamiento de las distintas instalaciones industriales que se ubiquen en la zona y para evitar la peligrosidad y los efectos nocivos de las diferentes actividades en materia medioambiental, se deberán tener en cuenta las siguientes medidas preventivas:

- Evaluación de impacto ambiental, Informe Ambiental o Calificación Ambiental: es preceptivo realizarlo antes de proceder a la autorización de determinadas obras o instalaciones públicas o privadas que sean susceptibles de generar impacto sobre el medio.

- Cualquier actividad industrial se deberá someter a una licencia de actividad y a una licencia de obras otorgadas por el Ayuntamiento de Alhendín, pudiendo la empresa empezar a operar sólo cuando la entidad local tenga conocimiento de las autorizaciones y aprobaciones administrativas del organismo competente, recogidas entre otras normas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. Asimismo, la declaración o calificación ambiental determinarán la conveniencia o no de otorgar las licencias municipales de apertura.

- El proyecto de actividad a presentar deberá indicar con precisión todas las variables ambientales, para facilitar el otorgamiento de las oportunas licencias administrativas: consumos de agua, depuración de aguas residuales, contaminación atmosférica y producción y eliminación de residuos.

- Requisito para la concesión de suministros. La obtención de declaración o calificación ambiental será requisito previo para la concesión de las autorizaciones de enganche o ampliación de suministro de energía eléctrica, de utilización de combustibles líquidos o gaseosos y de contratos de suministro de agua potable y demás autorizaciones preceptivas para el ejercicio de la actividad.

- Requisito previo a la licencia de obras. La declaración o calificación ambiental favorable de la actividad será preceptiva para la concesión de licencia de obras por parte del Ayuntamiento de Alhendín.

- Todos los proyectos de edificación de las instalaciones industriales que se presenten deberán incluir y detallar

las condiciones de desarrollo (tipologías, diseño, etc.) y los elementos empleados (materiales, texturas, color, etc.) con el fin de que las mismas se integren en el medio en el que se desarrollan tanto desde el punto de vista urbano como ambiental.

- Se evitará la ubicación de industrias que produzcan efectos negativos sobre la salud y molestias a la población.

En la fase de funcionamiento propiamente dicha, las empresas que desarrollen su actividad en la zona deberán cumplir con las siguientes medidas, todas ellas tendentes a prevenir la contaminación:

- Medidas de control administrativo. Se aplicarán una vez terminadas las obras, realizando un control administrativo por parte de la autoridad competente de la marcha de dichas actividades.

- Auditoría ambiental. Este sistema supone una evaluación de las incidencias medioambientales de la empresa o del centro de trabajo, realizando un plan de actuación para conseguir los impactos con evaluación periódica de los resultados. Posteriormente los auditores medioambientales realizarán una declaración por verificadores autorizados.

- Para el establecimiento de aquellas actividades incluidas en el Real Decreto 886/1988, de 15 de julio, sobre prevención de accidentes mayores en determinadas actividades industriales, deberán acreditar que se han identificado los riesgos posibles de accidentes mayores en sus instalaciones; que se ha elaborado el correspondiente Plan de Emergencia Interior que contemple las adecuadas medidas de prevención de riesgos y las actuaciones ante situaciones de emergencia, así como la alarma, el socorro y la evacuación; y que se garantiza la información, formación y equipamiento adecuado de las personas que trabajan en sus instalaciones, con el fin de garantizar su seguridad.

- Para prevenir la contaminación de los suelos y de las aguas subterráneas a causa del vertido de residuos industriales, las distintas industrias deberán controlar los propios focos contaminantes, aislándolos y evitando su dispersión, y deberán tratar el propio suelo o agua para intentar eliminar o reducir la contaminación por vertidos ya sea por escapes y derrames en superficie o subterráneos.

- En materia de contaminación atmosférica la actividad de la empresa se deberá adecuar al marco general establecido en la Ley 38/1972, de 22 de diciembre, de Protección del Ambiente Atmosférico, y deberá acompañarse al proyecto que se presente para obtener licencia un detallado informe técnico en donde se detallen las emisiones y las medidas correctoras a aplicar.

- Programas de reducción de vertidos y emisiones contaminantes. En cualquier caso, el vertido de aguas residuales deberá obtener las autorizaciones administrativas de vertido a que se refiere el art. 92 y siguientes de la Ley de Aguas con carácter previo a la obtención de las licencias municipales, todo ello de acuerdo con el art. 259 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

- Cambios en los procesos productivos al sustituir los productos más tóxicos y nocivos por otros menos perjudiciales.

- Gestión de los residuos: identificación, transporte, almacenamiento, tratamiento.

- Desarrollo de tecnologías limpias de producción para disminuir la generación de residuos y asegurar un tratamiento ecológico correcto de los que se produzcan.

- Recuperación, reciclado y reutilización de productos y subproductos de los procesos de fabricación.

- Promocionar e incentivar las nuevas tecnologías y productos de bajo coste ambiental y alta rentabilidad económica. Aplicación de políticas de ahorro energético.

- Medidas de aislamiento térmico como aumento del grosor de las paredes de las cámaras de aire, materiales aislantes no contaminantes, dobles ventanas, etc.

- Refrigeración: reguladores, termostatos, reducción del consumo, ventilación cruzada, medidas de aislamiento, materiales de construcción reflectantes; ventilación nocturna, proporcionar sombra mediante aleros más anchos, toldos, árboles, vegetación, persianas, etc.

- Electricidad: Bombillas y lámparas de bajo consumo, favorecer la iluminación natural, disminución de pérdidas en cámaras de frío, limpieza periódica de proyectores, pantallas, etc.

- Sistemas de cogeneración que permiten la producción combinada de calefacción y electricidad.

- Medidas correctoras en materia de seguridad laboral. Cualquier actividad industrial se deberá adecuar a la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de prevención de riesgos laborales que tiene por objeto, según su Exposición de Motivos, «la determinación del cuerpo básico de garantías y responsabilidades preciso para establecer un adecuado nivel de protección de la salud de los trabajadores frente a los riesgos derivados de las condiciones de trabajo». En función de lo que en la misma se establece, el empresario deberá:

- Evaluar los riesgos.
- Vigilancia de la salud.
- Formar a los trabajadores.
- Control documental de las incidencias del lugar de trabajo.
- Establecer medidas de emergencia.
- Coordinación de actividades empresariales, en aquellos casos en que en un mismo centro de trabajo presten sus servicios trabajadores de dos o más empresas.
- Medidas especiales de protección sobre colectivos de trabajadores con peculiaridades específicas.

10. Medidas Compensatorias.

Construcción y puesta en uso de un Parque Público, durante los dos primeros años a partir del comienzo de las obras de urbanización del polígono, de aproximadamente 30.000 m² en la zona centro de Alhendín, consolidando una zona arbórea importante que sirva de límite urbano al municipio a la vez que de pulmón verde en el entorno del Ayuntamiento nuevo, ampliación de plaza e Iglesia Parroquial. Los valores paisajísticos, ecológicos y medioambientales que dicha actuación reportaría al municipio sería de una importancia extrema a la vez que sería una actuación de carácter permanente en el tiempo y para las generaciones venideras.

Programa de Vigilancia Ambiental.

Al tratarse de la evaluación de un documento de planeamiento urbanístico, el establecimiento de un Programa de Vigilancia Ambiental supone la definición de las responsabilidades que el Ayuntamiento de Alhendín asume ante el organismo competente en materia medioambiental, es decir, la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía.

El Ayuntamiento de Alhendín pondrá en marcha dentro del área correspondiente una sección específica encargada de controlar el desarrollo de las medidas ambientales en el ámbito del polígono industrial; sección que dotará con el personal técnico suficiente para cubrir las necesidades del servicio.

Por su parte, el promotor de las obras comunicará la designación de un «Director Ambiental», que será responsable de la aplicación de los términos del Estudio de Impacto Ambiental y la correspondiente Declaración de Impacto Ambiental, ante el Organismo Ambiental.

Tanto durante la fase de redacción y aprobación de las figuras de planeamiento de desarrollo apropiadas (Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Edificación), como durante las fases de urbanización, edificación y funcionamiento, se realizarán los controles pertinentes por parte de los técnicos competentes para verificar las recomendaciones incluidas en este Estudio de Impacto Ambiental y para asegurar el uso al que se destinan los terrenos objeto del mismo.

Si durante estos controles se detecta una desviación negativa de las previsiones realizadas, el Ayuntamiento de Alhendín tomará las medidas oportunas, notificándolo a la Consejería de Medio Ambiente.

El Programa de Vigilancia y Control Ambiental tiene como finalidad el seguimiento ambiental del desarrollo y ejecución de las determinaciones urbanísticas. Por ello dicho programa obliga al Ayuntamiento de Alhendín a:

- Comprobar que las actuaciones contienen, en proyecto, todas aquellas medidas ambientales, ya sean protectoras, correctoras o compensatorias que se definen para esa actuación en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental. Dichas medidas aparecerán debidamente presupuestadas y programadas. Sin este requisito no se podrá conceder la correspondiente licencia municipal.

- Velar para que la actuación se realice según lo previsto en el proyecto, adoptando efectivamente todas las medidas ambientales en él establecidas. En el certificado de finalización de las obras, acta de recepción de la obra o documento que deba expedirse tras la ejecución, constará expresamente que se han llevado a cabo todas estas medidas.

- Controlar que la eficacia de las medidas ambientales es la esperada y se ajusta a los umbrales establecidos. En caso contrario, y cuando los objetivos ambientales no sean previsiblemente alcanzables el Ayuntamiento de Alhendín comunicará a la Delegación Provincial de Medio Ambiente tal circunstancia.

Por otra parte, las licencias de obras concedidas por el Ayuntamiento deberán hacer mención expresa de las condiciones de las obras y actuaciones complementarias de ellas, como puedan ser instalaciones auxiliares, vertederos o escombreras, formas de utilizar los materiales de las obras, red de drenaje, accesos, carreteras utilizadas por la maquinaria pesada, etc. Todo ello de forma que tanto la programación de las obras como la ejecución de las mismas garantice las mínimas molestias para la población.

Si a través del Programa de Vigilancia y Control Ambiental se detectara una desviación de los objetivos ambientales diseñados, el Ayuntamiento de Alhendín lo comunicará a la Delegación Provincial de Medio Ambiente a fin de establecer nuevos mecanismos correctores que aseguren la consecución final de dichos objetivos. En última instancia, se podrá instar al Ayuntamiento a que modifique o revise su planeamiento para que, desde el punto de vista ambiental, no se causen perjuicios permanentes o irreversibles.

TITULO VII

NORMAS ESPECIFICAS PARA SUELO URBANO. ORDENANZAS

CAPITULO PRIMERO

Definiciones

Artículo 7.1. Suelo Urbano.

En la Ley 7/2002, título II, fija los criterios para la clasificación del suelo, determinando en el art. 45 las cir-

cunstances necesarias para integrar un terreno en suelo urbano:

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

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

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

De esta forma, establece las siguientes categorías:

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

B) Suelo urbano no consolidado, que comprende los terrenos que adscriba a esta clase de suelo por concurrir alguna de las siguientes circunstancias:

a) Carecer de urbanización consolidada por:

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

2. 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 instrumento de planeamiento les atribuya un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente, cuando su ejecución requiera el incremento o mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes...

Artículo 7.2. Suelo Urbanizado.

Aquel que tiene las características especificadas en el art. 45.2.A, poseyendo por tanto el grado máximo de urbanización: acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.

Artículo 7.3. Suelo Consolidado.

Aquel que posee el grado máximo de consolidación, o sea, aquel cuyas áreas edificables o espacios parcelados están edificados, encontrándose urbanizadas las áreas de uso y dominio público existentes entre las edificables.

Artículo 7.4. Suelo No Consolidado.

Aquel en que la edificación ocupa menos de las 2/3 partes de los espacios con aptitud para la misma, delimitados en el área correspondiente.

Artículo 7.5. Solar.

Es la parcela situada en Suelo urbano que por cumplir las condiciones establecidas en la vigente legislación urbanística y en la normativa del PGOU, puede ser edificada, previa la oportuna licencia municipal al tener señalizadas alineaciones y rasantes; y pavimentada la calzada, y encintadas las aceras de la vía a que da frente.

CAPITULO SEGUNDO

Usos de la edificación

Artículo 7.6.

Los distintos usos considerados por el Plan General son los usos fundamentales a los que hace referencia la legislación del suelo y se corresponden con las actividades básicas que se dan en el desarrollo de la vida en las ciudades.

7.6.1. Residencial.

Es el uso correspondiente al alojamiento de personas con carácter permanente o temporal, no vinculadas institucionalmente.

7.6.2. Industrial.

Es el uso relacionado con las actividades productivas de transformación y almacenaje de bienes o materiales y la comercialización y distribución de los mismos.

7.6.3. Terciario.

Es el uso referido a actividades de carácter lucrativo de, comercio de bienes de consumo, prestación de servicios privados al público, trabajos administrativos o burocráticos de empresas privadas y profesionales individuales.

7.6.4. Equipamiento Comunitario.

Se refiere este uso a las dotaciones y actividades relacionadas con la prestación de servicios de interés público y social para atender las necesidades de la población. Su titularidad puede ser pública o privada.

7.6.5. Espacios libres públicos.

Es el uso correspondiente a los espacios abiertos destinados al reposo, ocio y recreo colectivo, de carácter público y libre acceso de la población.

7.6.6. Infraestructuras.

Incluye los usos de dotaciones para servicios de suministros de agua, electricidad, gas, telefonía, saneamiento, retirada de residuos, etc., y los de actividades del transporte de mercancías y personas -viario, aparcamientos públicos, estaciones, etc.- mediante cualquier modo de locomoción tanto de carácter público como privado.

CAPITULO TERCERO

Régimen general del suelo urbano

Artículo 7.7. Grado de Urbanización y Edificación.

La mera clasificación del suelo como urbano no faculta de forma automática la edificación del mismo.

Dicha facultad de edificar no podrá realizarse hasta que los terrenos no alcancen el grado de urbanización que se fija

en el Plan. Este grado de urbanización se consigue cuando los terrenos adquieren la condición de solar o cuando se asegura la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación. (Art. 39 RGU).

Artículo 7.8. Cesiones Obligatorias.

Deberán cederse gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales, parques, jardines y equipamientos así como aquellos terrenos en que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, por exceder del susceptible de apropiación privada, y que se señalan para cada Unidad de Ejecución.

CAPITULO CUARTO

Desarrollo y ejecución de el Plan de Suelo Urbano

Artículo 7.9. Ejecución de las Determinaciones.

La ejecución de las determinaciones establecidas por el Plan para el Suelo Urbano se desarrollarán mediante las modalidades de Gestión previstas en la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

Dichos procedimientos tienen la finalidad de conseguir:

- El grado de urbanización necesario para que la parcela tenga la consideración de solar.
- Hacer efectivas las obligaciones impuestas por la Ley a los propietarios del Suelo Urbano.
- Garantizar los derechos de estos propietarios mediante el reparto equitativo de las cargas y beneficios.

Artículo 7.10. Procedimiento General. Ejecución mediante Polígonos y Unidades de Ejecución.

La consecución de las condiciones expresadas en el art. 55, 56 que facultan al propietario del terreno en suelo urbano no consolidado y consolidado, para la edificación en el mismo, se realizará por la vía de la Unidad de Ejecución.

1. La delimitación de la Unidad (art. 105 y 106 de la Ley) se hará teniendo en cuenta los siguientes requisitos:

- Que por sus dimensiones y características de la ordenación, sean susceptibles de asumir las cesiones del suelo derivadas de las exigencias del Plan.
- Que hagan posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización.
- Que tengan entidad suficiente para garantizar técnica y económicamente la autonomía de la actuación.

En aquellos polígonos que no sea posible proceder a la reparcelación material de los terrenos de toda o una parte del mismo superior a un 50% de la superficie afectada, procederá la indemnización sustitutoria entre los afectados (art. 103 L7/2002 y 74 y 116 RGU).

2. Cuando no sea posible la ejecución mediante Polígonos por la imposibilidad real de cumplir con los requisitos que la Ley impone a éstos, se delimitarán Unidades de Actuación con la única finalidad de la justa distribución entre los propietarios de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento.

Cuando no se haya delimitado en este PGOU el ámbito mínimo de estas actuaciones será la manzana, delimitada en planos por las alineaciones oficiales del viario público en todo su perímetro, o por estas alineaciones y el límite de Suelo Urbano.

La delimitación de tales unidades podrá ser discontinua cuando el grado de urbanización de los terrenos así lo aconseje.

Artículo 7.11. Gestión de Polígonos y Unidades de Ejecución.

La ejecución de los Polígonos y Unidades de Ejecución delimitadas en el PGOU, o los que en el futuro se delimitarán al objeto de lo establecido en el artículo anterior, se realizará mediante los Sistemas de Compensación y Cooperación.

La elección entre ambos sistemas se hará en razón a las necesidades, medios económicos-financieros, colaboración de la iniciativa privada y «situación» o grado de urbanización de los terrenos incluidos en el Polígono o Unidad de Actuación (art. 108 de la Ley)

La situación, ordenación y características, así como el sistema de gestión de los Polígonos delimitados se incluyen en las condiciones particulares para cada zona.

Artículo 7.12. Terrenos de Cesión Obligatoria.

En los Planes de promoción privada sobre terrenos que pertenezcan a un solo titular, o a varios; la cesión el suelo destinado a viales, parques, jardines públicos y otros sistemas o equipamientos deberán transferirse obligatoria y gratuitamente a la Administración y ello se producirá por ministerio de la ley por la aprobación definitiva del Plan u obra.

Por otra parte la ocupación de este suelo quedará diferida a la efectiva ejecución del proyecto de urbanización correspondiente, o de cada una de sus etapas.

Artículo 7.13. Ejecución mediante Actuaciones Aisladas.

Las Actuaciones aisladas son transformaciones puntuales en el Suelo Urbano que no implican cesiones obligatorias de suelo ni reparto equitativo de beneficios y cargas, y que, en general, tienen escasa entidad, por lo que se resuelven mediante acuerdo entre los afectados por la actuación y el Ayuntamiento.

Artículo 7.14. Entidades de Conservación en Suelo Urbano.

Será de obligado cumplimiento la constitución de una entidad de conservación urbanística en los términos que regulan tanto el Reglamento de Gestión como la ley 7/2002, en todas las urbanizaciones existentes en suelo urbano que en la actualidad no la posean y que son el resultado del desarrollo de un Plan Parcial de Ordenación. Asimismo, será preceptiva la constitución de una Entidad Urbanística de Conservación en todas aquellas urbanizaciones resultado del desarrollo de una UE, estableciéndose a tal efecto, un plazo de 6 meses a partir de la entrada en vigor del presente PGOU

CAPITULO QUINTO

TERMINOLOGIA

Artículo 7.15. Los términos que se definen a continuación tendrán el significado que se expresa en los siguientes apartados:

1. Alineaciones: acto ejecutivo-técnico de fijación sobre el terreno del límite a partir del cual podrán o deberán levantarse las construcciones y que puede o no coincidir con la línea oficial de la calle.

2. Alineaciones oficiales: son las definidas en la documentación gráfica del PGOU y para los proyectos que se redacten en desarrollo del mismo.

- Alineaciones exteriores: Son los límites que el Plan fija entre la parcela edificable y los espacios libres exteriores, vías, calles y plazas.

- Alineaciones interiores: Son las que fijan los límites de las parcelas netas con el espacio abierto interior, con patio de manzana, o en el caso de edificaciones aisladas, cuando se hallan establecido por la correspondiente ordenación.

- Alineaciones actuales: Son los linderos de las fincas con los espacios viales existentes en la actualidad.

- Finca fuera de línea: Es aquella en la que la alineación oficial corta la superficie de la finca limitada por las alineaciones actuales.

- Finca remetida: Es aquella en la que la alineación oficial queda fuera de la finca.

- Fondo máximo de la edificación: Máximo desarrollo en horizontal de la edificación. Se medirá sobre una perpendicular a la alineación existente entre los puntos de intersección de dicha perpendicular con cualquiera de las fachadas de la edificación.

3. Calle oficial: Aquella que discurre entre alineaciones oficiales.

4. Retranqueo: Es el espacio o franja de terreno comprendido entre la alineación oficial y el plano de fachada, que incluye cualquier saliente o voladizo de la misma. Se podrá fijar también en los restantes linderos de la parcela.

5. Rasante: Es la cota vertical de cada punto de la alineación oficial.

6. Manzana: Unidad de división convencional de superficie delimitada por las alineaciones oficiales de las vías o espacios públicos.

7. Alturas: Se definen a continuación.

La altura de la edificación viene dada por el número de plantas y la altura en metros, definiéndose por la distancia vertical desde la rasante del terreno, hasta la cara inferior del alero de la cornisa. La medida se realizará en el punto medio de la fachada, considerando para ello tramos de una longitud no mayores de 10 m:

- Altura Libre de pisos: Es la distancia entre la superficie del pavimento y la cara inferior del techo de la planta correspondiente.

- Altura Planta Baja: Es la distancia existente entre la rasante y la cara superior del forjado de la primera planta.

- Altura de pisos: Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

8. Planta Baja: Es la planta inferior del edificio cuyo piso está en la rasante de la acera, o terreno por encima de la rasante.

Tendrá la consideración de planta baja la primera de las plantas que cuenta con su forjado de suelo por encima de la cota de referencia. La cota inferior del forjado de suelo de planta baja no estará en ningún caso situada a una distancia superior a ciento veinte (120) centímetros de la cota de referencia. No obstante, en calles con pendiente, se admitirá que parte del forjado de suelo de planta baja quede por debajo de la cota de referencia.

Si se destina a uso de vivienda la altura libre mínima de la planta será de doscientos sesenta (260) centímetros, al menos en el setenta y cinco (75) por ciento de la superficie útil de dichas plantas, pudiendo reducirse hasta doscientos veinte (220) en el resto.

Si no se destina a uso de vivienda, la altura libre mínima, será la que establezca específicamente la reglamentación que sea de aplicación al uso compatible y permitido a que se destine, sin superar la altura máxima establecida para

las plantas bajas en función de la altura total de la edificación. En ningún caso será menor de doscientos cincuenta (250) centímetros

9. Sótanos y semisótanos:

- Se considerará sótano cuando todos los puntos de la cara inferior del forjado del techo del mismo se sitúe por debajo de la rasante del terreno.

- Se considerará semisótano aquella planta en la que su forjado de techo se sitúe parcialmente por debajo de la rasante del terreno, la zona sobre rasante no sobrepasará en más de 1,20 m. la rasante de la calle.

10. Parcela Bruta: Es la superficie de terreno en suelo urbano, en la cual no existen trazadas alineaciones oficiales. Habitualmente coincide con la parcela catastral.

11. Parcela Neta: Es la superficie de terreno ubicada entre alineaciones oficiales.

12. Aprovechamientos: Se definen con estos parámetros:

Superficie ocupada: Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda construcción.

Superficie máxima de ocupación: Es el máximo porcentaje fijado para la relación entre la superficie ocupada y parcela neta. La existencia en una parcela de sótanos independientes a cualquier otra edificación sobre rasante, no se considerará a los efectos del cálculo de la superficie máxima de edificación.

Superficie total edificada: Es la resultante de la suma de las superficies edificadas en todas las plantas, contabilizándose éstas como la superficie encerrada por la línea exterior de los muros de cerramiento, incluyendo la superficie de cuerpos cerrados volados en su totalidad.

Edificabilidad: Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada área de suelo. La edificabilidad se establecerá como relación entre el núm. total de m² edificados y los m² de superficie de la parcela sobre la que se asienta la edificación.

En la medición de la edificabilidad habrá de incluirse la totalidad de la superficie construida deduciéndose como no computables las terrazas y partes diáfanos de la edificación en fachadas exteriores, siempre que éstas sean libres al acceso público y sin cerramiento.

Coeficiente de edificabilidad: Es la relación entre la superficie total edificada y la superficie de la parcela (bruta o neta), expresada en m²/m².

Usos característicos y permitidos: Los usos característicos son los que obligatoriamente hay que materializar en un porcentaje mínimo de la edificabilidad total, el resto de la edificabilidad podrá destinarse a cualquiera de los usos permitidos.

13. Patios: Entre los que se definen:

- Huerto privado urbano: Es la parte no edificable de la parcela. Solo podrá destinarse en un 30% a vías y/o aparcamientos de superficie, quedando el 70% restante como espacio libre de edificación, que no podrá destinarse más que a plantaciones, parques, jardines, etc., sin construcción alguna de superficies.

- Patio de luces: Es el espacio abierto cuya sección horizontal en cualquier nivel tiene todo su perímetro delimitado por edificación. Pertenece por tanto, formalmente al denominado patio cerrado.

- Patio abierto: Es el espacio abierto cuya sección horizontal, en cualquier nivel, tiene parte de su perímetro delimitado por edificación.

- Fachada: Masa de cerramiento exterior del edificio en el que se pueden abrir huecos para luz y ventilación.

14. Solar: Superficie de suelo urbano apto para la edificación y que se encuentra urbanizado de acuerdo con lo establecido en este Plan General.

15. Usos permitidos: Son los que se consideran adecuados en las ordenanzas del Plan.

CAPITULO SEXTO

Condiciones generales de la edificación

Sección. 1.ª. Solares edificables

Artículo 7.16. Además de las limitaciones establecidas con carácter general en estas Normas, el suelo urbano requiere para ser edificado que la respectiva parcela merezca la calificación de solar salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación en los términos de los art. 40 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 7.17. A los efectos de este documento tendrán la consideración de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

- a) Que además de contar con los servicios detallados en el art. 45 de la Ley del Suelo, la vía a que la parcela dé frente tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras.
- b) Que tenga señaladas alineaciones y rasantes.

Sección 2.ª. Altura de las edificaciones

Artículo 7.18. La altura máxima de la edificación queda reflejada en los planos de ordenación, así como, en su caso, en las normas particulares de cada zona. A continuación se señala la correspondencia entre el número máximo de plantas y la altura máxima en metros (distancia entre la rasante de la calle y la cara inferior del último forjado).

Núm. máximo de plantas	Altura máxima en mts
0	1,20 o existente
1	4,50
2	7,50
3	10,50
4	13,50

Artículo 7.19. Los semisótanos que sobresalgan de la rasante de la calle o del terreno una altura igual o superior a 1,20 m., en cualquier punto, medido a la cara inferior del forjado correspondiente, se contabilizarán como una planta, cualquiera que sea el uso a que están destinados.

Asimismo se incluirán las plantas diáfanos o con soportales.

Artículo 7.20. La altura «libre» de pisos queda fijada en un mínimo de 2,50 m. y un máximo de 3,50 m. para las plantas altas y un mínimo de 2,50 m. y un máximo de 4 m. para las plantas bajas.

En las plantas bajas destinadas a garaje-aparcamiento, la altura mínima permitida será de 2,50 m.

La planta baja podrá descomponerse dentro de los máximos autorizados, en semisótanos o elevación del terreno y entresuelo.

Artículo 7.21. La altura libre de los sótanos y semisótanos no será inferior en ningún caso a doscientos veinte (220) centímetros en cualquiera de sus puntos, incluyendo todos los elementos que pudieran descolgarse de la cara inferior de los forjados de sus correspondientes techos. Para uso de aparcamiento esta condición se hará cumplir al menos, en cualquiera de los puntos comprendidos en las zonas comunes de recorrido y maniobra de vehículos.

Artículo 7.22. Planta Entreplanta.

Se permiten entreplantas en las siguientes condiciones:

Podrán construirse en la planta baja de la edificación no destinada a uso de vivienda y siempre que las condiciones de altura de dichas plantas bajas permitan disponer una altura libre por encima de la entreplanta de doscientos veinte (220) centímetros, y la zona inferior cumpla con las determinaciones de altura libre mínima establecidas por esta Ordenanza.

La superficie de entreplanta no podrá ocupar más del cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la planta baja, y deberá retranquearse cuando menos tres (3) metros de cualquier fachada exterior del inmueble.

Artículo 7.23. Planta Atico.

Constituye la última planta permitida en la documentación gráfica del PGOU.

Esta planta se retranqueará como mínimo 3,0 metros respecto de la alineación oficial y/o sobre la fachada de la planta inmediatamente anterior, debiendo quedar por debajo de un plano imaginario formando 45.º con el forjado de piso, trazado desde la intersección de la fachada con dicho forjado.

Si existen edificios colindantes con altura reguladora menor, el ático deberá retranquearse además 3 metros de las medianerías con dichos edificios, debiendo realizar tratamiento de fachada en dichos retranqueos. Si los edificios medianeros son de igual altura reguladora, podrán adosarse los áticos, siempre que cumplan el resto de condiciones.

La ocupación de estas plantas ático se limita al 60% de la superficie de la planta.

Como valor mínimo para la altura libre de planta ático, se fija el mismo que para planta piso.

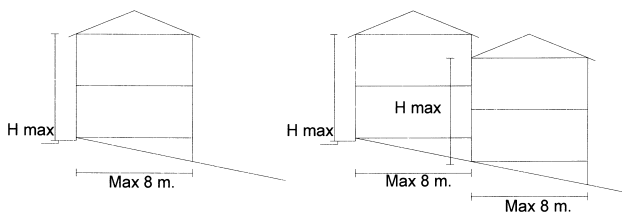
Quedan excluidos del cumplimiento de los valores anteriormente señalados los edificios pertenecientes al Catálogo del PGOU, cuando las determinaciones de protección que les afecten obliguen inexcusablemente a contemplar una distancia libre mínima inferior al valor señalado.

Igualmente quedarán excluidos del cumplimiento de los parámetros señalados para las plantas bajas y de piso, aquellos usos de la edificación que permitiesen un valor inferior en las condiciones de regulación de los mismos establecidas en esta Ordenanza.

Artículo 7.24. Altura máxima. Medición.

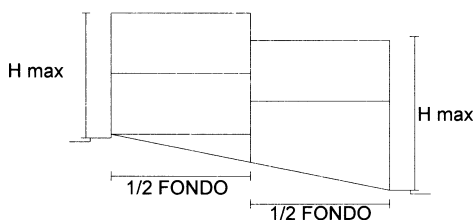
De modo general, la Altura Máxima permitida en todo el término municipal será de 6 (seis) plantas, incluyéndose en ellas la planta baja y la última incluso aunque ésta sea en modo de ático, en metros no se podrá superar los 20 metros. En cada Ordenación Detallada (Usos Pormenorizados se ha fijado una altura reguladora máxima que incluye la última planta en forma de ático o torreón, las alturas en metros se ha regulado en el artículo 7.18. Todo ello con las limitaciones que se establecen en los gráficos que regulan los escalonados de la edificación para calles en declive, en evitación de que pueda aparecer el sótano o semisótano como una planta más.

SOLARES CON FACHADA A UNA CALLE

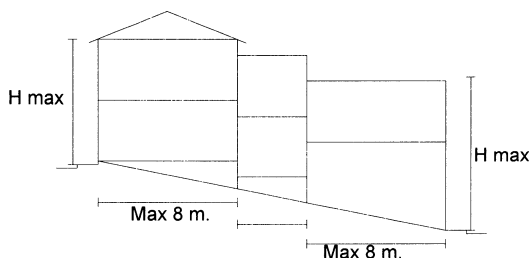


SOLARES CON FACHADA A DOS CALLES

CON MENOS DE 16 METROS DE FONDO



CON MAS DE 16 METROS DE FONDO



Artículo 7.25. Construcciones por encima de la altura máxima.

Por encima de la altura máxima permitida y en la zona donde lo permita su ordenanza específica, se podrá edificar siempre por debajo de un plano de 45º trazado por la línea horizontal de altura máxima en cada fachada, en las condiciones siguientes:

- Las construcciones por encima de la altura se podrán destinar a caja de ascensores, escaleras, depósitos, chimeneas y otras instalaciones, teniendo en cuenta que la altura de la cumbrera no podrá exceder de 3,50 mts. por encima de la altura máxima de la edificación principal.

- Cuando el edificio se termine con cubierta inclinada los faldones no podrán tener una inclinación superior a 30º, debiendo adoptarse soluciones constructivas de tal forma que las líneas de cumbrera no excedan nunca más de 3 mts. por encima de la altura máxima de la edificación principal. Los espacios localizados bajo los paños de cubierta, se podrán utilizar para trasteros y otras dependencias del edificio principal con la exigencia de que los huecos se emplacen en paños verticales y bajo el plano de cubierta. Dichas construcciones computarán edificabilidad a todos los efectos.

Artículo 7.26. Se permite la construcción de una crujía de hasta 5 mts. de ancho por encima de la altura máxima permitida cuyo objeto es tapar medianerías ya existentes con anterioridad.

Sección 3.ª. Condiciones de aprovechamiento

Artículo 7.27. La superficie ocupada es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección horizontal sobre la propia parcela o sobre un plano horizontal asimilable de las líneas externas de toda la construcción, incluso vuelos.

Artículo 7.28. Para la medición de la edificabilidad no se incluirán los vuelos abiertos, si se computarán al 50% terrazas cerradas por tres de sus lados.

Sección 4.ª. Entrantes, salientes y vuelos

Artículo 7.29. Generalidades.

No se permitirá salir de la alineación oficial más que con los vuelos que se fijen en estas Normas. En las zonas que se establezcan retranqueos obligatorios, no podrá ocuparse el terreno que determine el retranqueo de la alineación de la fachada con ninguna construcción, incluidas las subterráneas, aunque se destinen a aparcamientos.

Los entrantes a partir de la rasante de la calle o terreno y por debajo de éste (patio inglés), estarán dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas.

Artículo 7.30. Retranqueos.

Se permitirá el retranqueo de las construcciones respecto de la alineación oficial, al margen de las normas específicas para cada zona, siempre que no dejen medianerías al descubierto, pudiéndose admitir su conversión en fachada o su decoración con los mismos materiales y características de las fachadas existentes. Dichos retranqueos no alterarán la máxima altura de edificación ni la máxima edificabilidad permitidas.

Artículo 7.31. Cuerpos volados cerrados.

Fuera de la alineación oficial, los cuerpos volados cerrados, al margen de la normativa específica establecida para cada zona, se permitirán en las siguientes condiciones:

- a) En calles con anchura superior a 8 m.
- b) Vuelo máximo igual al 10 % del ancho de la calle en calles con acerado, sin que en ningún momento sea superior al 85 % del ancho de la acera. En calles sin acerado el vuelo máximo será del 5 % del ancho de calle.
- c) En ningún caso el vuelo permitido podrá sobrepasar 1,10 m. de longitud.
- d) Quedarán separados de las fincas contiguas en una longitud como mínimo igual al saliente y nunca inferior a 60 cm.
- e) No se permiten cuerpos volados en los patios.
- f) No podrán disponerse a un altura menor de 3,50 m. sobre el nivel de la acera.
- g) En las zonas de Casco Histórico, el grueso del forjado será de 15 cm. de espesor como máximo y las barandas diáfanos al estilo tradicional.

Artículo 7.32. Balcones o voladizos abiertos.

El saliente máximo y la separación de las medianerías de tales elementos será el mismo que el señalado para los cuer-

pos volados. En cuanto a su longitud, las limitaciones serán específicas para cada zona.

Artículo 7.33. Miradores.

Fuera de las alineaciones oficiales, se permitirán miradores con las mismas condiciones señaladas para los balcones y vuelos abiertos, y según la normativa específica de cada zona, entendiéndose como mirador aquel vuelo cerrado con acristalamiento transparente y translúcido en más de un 80% de sus paramentos verticales.

Artículo 7.34. Salientes no estructurales.

Los salientes no estructurales, rótulos, motivos decorativos, anuncios o cualquier elemento similar que se instale en la fachada, habrán de situarse a una altura superior a 2,50 mts. por encima de cualquier punto de la rasante de la acera o calzada y no deberán exceder del vuelo máximo autorizado.

Las jambas de portadas y huecos podrán sobresalir de la alineación oficial hasta un 10% del ancho de la acera, sin exceder de 10 cm.

Queda prohibido que las puertas de las plantas bajas abran a la calle. Cuando por normas de rango superior a ésta ordenanza sea obligatorio que no abran hacia dentro, deberán quedar remetidas en la fachada.

Sección 5.ª. Patios

Artículo 7.35. Patios interiores o de parcela.

En edificios de nueva planta cuyo uso sea el de vivienda, los patios interiores de parcela, o de luces, tendrán una superficie no inferior a 12 m² y un lado mínimo de 3 m. En cualquier caso, se podrá inscribir, a lo largo de toda la altura del patio, un círculo de 3 m. de diámetro.

En el caso de viviendas unifamiliares de dos plantas se permitirá una superficie mínima de 9 m² y lado mínimo de patios de 3 m.

Artículo 7.36. Patios abiertos a fachada.

Son patios de parcela abiertos a su exterior en uno o varios de sus costados.

En edificación en manzana cerrada, se admiten patios abiertos a fachada siempre que cumplan lo siguiente:

- Su anchura mínima será de 3 m.
- Su fondo máximo no será superior a su anchura.
- No deberán crear medianeras vistas de los edificios colindantes.
- En caso de abrir a ellos terrazas lavadero su tratamiento será similar al del resto de la fachada del edificio, formando falsa fachada, debiendo estar en planta baja cerrados por un paramento opaco hasta una altura de 3 m.

Artículo 7.37. Patios mancomunados.

Se consiente la mancomunidad de patios ajustándose a las siguientes normas:

- La mancomunidad habrá de establecerse constituyendo mediante escritura pública un derecho tal de servidumbre sobre los solares afectados, e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin la autorización del Ayuntamiento.

- No podrá, en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de las fincas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

Sección 6.ª. Tratamiento de los bajos. Reclamos publicitarios

Artículo 7.38. En la decoración de la planta baja de los locales comerciales, industriales, de oficinas o análogos, etc., solo se permitirá salir de la alineación oficial 10 cm.

Queda prohibido que las puertas de las plantas bajas abran a la calle. Cuando por normas de rango superior a las presentes, sea obligatorio que lo hagan, deberán quedar remetidas en la fachada.

Artículo 7.39. La decoración publicitaria de los establecimientos comerciales (escaparates, vidrieras y rótulos) se dispondrán en los huecos de la planta baja, dejando libres y sin superposición de otros materiales que los propios del conjunto de la fachada, las jambas entre los mismos y los dinteles o arcos.

Las decoraciones publicitarias de locales comerciales, rótulos, escaparates o anuncios, deberán integrarse en la composición de la fachada, respetando los huecos de portales y/o locales propios y/o colindantes.

Los vuelos de rótulos y muestras no rebasarán las dimensiones fijadas para los elementos salientes en las presentes Normas.

Encima del parámetro de estas jambas, dinteles, pilastras o muros de fachada, se podrán solamente colocar discretos rótulos de letras sueltas.

Sección 7.ª. Cerramientos y cercas

Artículo 7.40. Todo terreno en suelo urbano o solar deberá estar vallado y cerrado. El cercado permanente será de 2 m. de altura, ejecutado con material y espesores convenientes para asegurar su solidez y conservación en buen estado.

El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial. Al producirse la apertura de nuevas vías o derribo de cualquier construcción, los propietarios de los solares tendrán la obligación de cercarlos en el plazo de dos meses a partir de la terminación de las obras de pavimentación o de la terminación del derribo sin que se prevea una construcción inmediata.

Los cerramientos de parcelas, hacia vial o espacio público o hacia fincas colindantes, responderán a las condiciones particulares de calificación y/o normativas de protección de aplicación, no pudiendo rebasar en ningún caso la altura de tres (3) metros.

En las zonas de edificios aislados, las cercas que limitan las fincas cuando sean opacas, sólo podrán tener la altura de metro sobre el nivel natural del terreno, pero podrán elevarse hasta los tres metros, las rejas y otra construcción permeable visualmente si bien con posibilidad de plantación de arbusto o setos.

En la separación de patios colindantes de diferentes fincas, el cerramiento de la medianería tendrá una altura máxima de 3 mts. desde la rasante del patio más bajo. En caso de existir diferencia de rasante entre los dos patios, el muro de separación entre ambos no podrá exceder de 2 mts desde la rasante del patio más alto.

Protección de elementos naturales y vegetales.

El arbolado existente en los viarios y espacios públicos, aunque no hayan sido calificados como zonas verdes, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los de menor edad y porte, y a ser

posible se procurará su replantación o sustitución por nuevos ejemplares.

CAPITULO SEPTIMO

Condiciones particulares de la edificación de uso residencial

Sección 1.ª. Generalidades

Artículo 7.41. Se establecen las siguientes clases, características y situaciones:

Vivienda unifamiliar, definida como aquella que tiene acceso independiente y exclusivo para cada vivienda desde el nivel del suelo del espacio libre exterior.

Vivienda plurifamiliar, definida como aquella que en su edificación encierra acceso común para varias viviendas.

Artículo 7.42. Las viviendas deberán cumplir las condiciones higiénicas mínimas que a continuación se detallan:

1. Toda vivienda familiar se compondrá como mínimo de cocina-comedor, un dormitorio de dos camas y un aseo, debiendo de tener siempre en cuenta la relación entre la capacidad de la vivienda y el número de sus moradores.

2. Las habitaciones serán independientes entre sí de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio.

3. Toda pieza habitable de día o de noche tendrá ventilación directa al exterior por medio de un hueco con superficie no inferior a 1/6 de la superficie de la planta. cuando la pieza se ventile a través de una galería no podrá servir ésta de dormitorio y la superficie total del hueco de ella no será inferior a la mitad de su fachada, y la ventilación entre galería y habitación será como mínimo el doble de la fijada en el caso anterior.

4. Cuando la capacidad y tipos de construcción no ofrezcan garantía de eficacia y presenten dificultades para la ventilación directa de aseos y baños, se autoriza el uso de chimeneas de ventilación que cumplan las siguientes condiciones:

a) Saliente de 0,5 m. por encima de la cubierta, con acabado a modo de chimenea.

b) Comunicación interior directa que asegure la renovación del aire.

c) Sección suficiente para facilitar la limpieza si por la topología ésta es precisa.

5. Los patios que proporcionen luz y ventilación a cocinas y aseos serán siempre abiertos, sin cubrir en ninguna altura, con piso impermeable y desagüe adecuado con recogida de aguas pluviales, sumidero y sifón aislador. No obstante cuando se trate de edificios industriales, comerciales o públicos, podrá tolerarse el que se cubran los patios hasta la altura de la primera planta, los patios serán de forma y dimensiones para poder inscribir un círculo cuyo diámetro sea de 3 m. La dimensión mínima admisible en patios es de 3 metros.

6. Las dimensiones mínimas de las distintas habitaciones serán las que marque la Normativa de Viviendas de Protección Oficial o legislación que la sustituya:

6.1. La vivienda mínima dispondrá de estancia-comedor-cocina, un dormitorio principal y un cuarto de baño completo,

con una superficie útil no inferior a 45 m², no computando en esta superficie la correspondiente a terrazas, balcones, ni espacios anejos ni comunes.

No obstante, podrán disponerse apartamentos compuestos por un solo espacio habitable de estancia-comedor-cocina, que también podrá ser dormitorio, y un cuarto de aseo completo, con superficie útil no inferior a los treinta y cinco (35) metros cuadrados (dentro de los cuales no podrán computarse las superficies correspondientes a terrazas, balcones, ni espacios anejos ni comunes), siempre que el número de apartamentos de estas características a implantar dentro del edificio sea inferior al 20% del número total de viviendas.

7. La anchura mínima del pasillo será de 0,80 m², salvo en la parte correspondiente a la entrada en el piso cuya anchura se elevará a 1 m.

8. La altura de todas las habitaciones, medida del pavimento al cielo raso, no será menor a 2,50 m. en el medio urbano, pudiendo descender a 2,20 m. en las casas aisladas rurales.

9. Los pisos inferiores de los edificios destinados a vivienda estarán aislados del terreno natural mediante una cámara de aire o una capa impermeable que proteja de las humedades del suelo.

10. Sólo se podrá autorizar viviendas en nivel inferior al de la calle en terreno situado en el medio urbano cuando cumplan las siguientes condiciones:

a) Aislamiento del terreno natural por cámara de aire o capa impermeable de 0,20 m. de espesor mínimo.

b) Impermeabilización de muros y suelos mediante empleo de morteros y materiales hidrófugos adecuados.

c) Iluminación directa en todas las habitaciones, teniendo ésta como mínimo la mitad de la altura de la habitación, pavimentación impermeable del terreno circundante en una faja de altura de un metro adosada a los muros de la fachada. Las escaleras tendrán una anchura mínima de 0,80 m. y recibirán luz y aireación directa. En viviendas colectivas de más de cuatro viviendas la anchura libre mínima aumentará a 0,90 m. admitiéndose en este caso la iluminación cenital por medio de lucernarios cuya superficie mínima será de 2/3 de la planta de la caja de escalera.

11. Las aguas negras o sucias procedentes de las viviendas deberán recogerse en tuberías impermeables y ventiladas y ser conducidas por éstas al exterior del inmueble. Donde exista red de alcantarillado será obligatorio el acometer a ésta las aguas negras de las viviendas.

12. Cuando no exista alcantarillado, se atenderá a lo dispuesto en las presentes Normas.

13. En todo edificio destinado a vivienda, por el tipo de construcción adaptado y materiales empleados se asegurará el aislamiento térmico para protegerlo de los rigores de las temperaturas extremas propias de la región en que están emplazados.

Artículo 7.43. Se deberán cumplir las siguientes prescripciones particulares:

a) Abastecimiento de agua y saneamiento.

Todo edificio de viviendas deberá tener en su interior agua corriente potable. Las viviendas tendrán una dotación mínima de 300 litros/por habitante/día. Asimismo, contarán con red de saneamiento entroncada con la red municipal.

b) Suministro de energía eléctrica.

Todo edificio estará dotado de la necesaria instalación de energía eléctrica, la cual cumplirá la Reglamentación vigente sobre la materia.

c) Condiciones acústicas de aislamiento y de protección contra incendios.

Toda edificación de nueva planta o de reforma y ampliación cumplirá con lo exigido por la Norma Básica NBE-CA-88; Condiciones acústicas de los edificios, aprobada por RD 1909/1981 de 24 de julio, y corregida en el BOE 07-10-82; lo exigido por la Norma Básica de la edificación: NBE-CT-79 sobre condiciones térmicas de los edificios, aprobada por RD 2429/1979 de 6 de julio, así como lo exigido por la NBE-CPI-96 sobre condiciones de protección contra incendios de la edificación, o la norma que lo sustituya.

d) Normativa Sismo-resistente.

Toda edificación de nueva planta cumplirá con lo exigido por la Norma Sismo-resistente NCSE/02, o la norma que lo sustituya.

Artículo 7.44. Las compatibilidades de usos entre el residencial y el resto, viene recogido en los cuadros realizados. En las zonas de vivienda queda expresamente prohibido la instalación de Discotecas y locales que por sus características puedan asimilarse.

CAPITULO OCTAVO

Condiciones particulares de la edificación de uso industrial

Artículo 7.45. Uso de la Industria.

En este artículo se establece la clasificación en cuanto a características y posibilidades de situación no solamente de las industrias propiamente dichas, sino, en general, de todas las instalaciones afectadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubre, Nocivas y Peligrosas.

Las actividades mencionadas se clasifican en las siguientes categorías:

a) Primera categoría: actividades sin molestia para la vivienda: Son aquéllas de tipo individual o familiar, que pueden requerir máquinas o aparatos movidos a mano o por pequeños motores, que no transmiten ruido al exterior ni producen otras molestias especiales. Garajes privados de cada edificio sin servicios de mantenimiento ni de carburantes.

b) Segunda categoría: Actividades molestas compatibles con la vivienda: Son aquéllas que causan algunas molestias tolerables, según su situación respecto de las viviendas, siempre que no produzcan ruidos excesivos, vibraciones, gases y olores desagradables, ni den lugar a acumulación de tráfico. Garajes públicos hasta 20 coches, con servicio de mantenimiento, pero no de carburante.

Se permiten en edificios exclusivos o independientes, en anejos de viviendas unifamiliares o en las plantas bajas, semisótanos o sótanos de edificios de vivienda plurifamiliar.

c) Tercera categoría: Actividades molestas incompatibles con la vivienda: Son aquéllas que presentan cierto grado de incompatibilidad que no permite su localización en edificios de vivienda, pero que pueden ser admitidas en zonas en las que la mezcla de usos ya existentes no justifique una limitación tan rigurosa, excluyéndose las nocivas y peligrosas, y las instalaciones que puedan afectar a la ordenación estética. Se permiten en estudio exclusivo independiente, con fachada a la calle, y separado al menos 6 m. de edificios destinados a

residencial. Estéticamente cumplirán lo especificado para edificaciones residenciales.

d) Cuarta categoría: Actividades molestas, en colindancia con la vivienda: Comprende esta categoría la industria en general, sin limitaciones de superficie, potencia ni características, excluyéndose las insalubres, nocivas o peligrosas.

Solo se permiten en suelo industrial.

e) Quinta categoría: Actividades insalubres, nocivas y peligrosas en general.

Sus condiciones de localización se atenderán a lo dispuesto en el correspondiente reglamento.

CAPITULO NOVENO

Condiciones particulares de la edificación de uso equipamiento comunitario

Artículo 7.46. Se definen como ordenanzas para equipamiento comunitario a aquéllas que se corresponden con actividades relacionadas con la dotación de servicios de interés público y social (excepto infraestructura) necesarias para satisfacer las necesidades colectivas de la población, con independencia de su titularidad (pública, privada o colectiva).

Artículo 7.47. Este tipo de ordenación se extiende a todo el suelo urbano definido como tal por las PGOU Asimismo afecta, aun cuando de manera transitoria, al actual equipamiento deportivo existente. Este mantendrá la calificación actual hasta la implantación del nuevo equipamiento deportivo propuesto por el PGOU.

Artículo 7.48. La edificabilidad máxima sobre parcela neta será la que se define en la Sección IV del Capítulo XI del presente Título.

Artículo 7.49. Cuando se pretenda construir, una edificación para equipamiento comunitario dentro de las zonas con ordenación residencial regirán las condiciones urbanísticas más restrictivas.

Artículo 7.50. Las edificaciones de equipamiento comunitario deberán cumplir las reglamentaciones establecidas por la normativa de carácter nacional, autonómica, provincial y municipal, que específicamente le afecte a todos sus aspectos.

Artículo 7.51. En la medida de lo posible por condicionantes técnicos, las obras de mejora o edificaciones de nueva planta deberán adecuarse a las características volumétricas, compositivas y de uso de materiales del entorno en que se ubiquen.

CAPITULO DECIMO

Condiciones particulares de la edificación de uso de comunicaciones, servicios urbanos e infraestructuras y espacios libres

Artículo 7.52. Se recogen aquí las condiciones que con carácter particular han de cumplir las instalaciones afectadas a los usos de Comunicaciones, Servicios Urbanos e Infraestructura y Espacios Libres:

a) Las instalaciones destinadas a estos usos deberán cumplir las presentes condiciones y todas aquéllas establecidas por la legislación de carácter local, autonómico o nacional vigente la que pueda promulgarse en un futuro y le sea de aplicación.

b) Los espacios libres de carácter público (parques, jardines, plazas, etc.) deberán ajardinarse con criterios de diseño y elección de áreas de estancia adecuada para su uso en cualquier estación del año y en consonancia con los elementos tradicionales y autóctonos. En este sentido, deberán predominar los árboles de especies caducifolias que creen sombra en verano y permitan el asoleo en invierno. Se evitarán las grandes

extensiones de jardinería, césped, etc. inadecuadas con la climatología local y que exigen un costoso mantenimiento.

c) En los espacios destinados a Espacios Libres se permitirán construcciones de carácter temporal o definitivo, en régimen de concesión administrativa tales como templetos, quioscos, pequeños locales para esparcimiento colectivo, etc. La edificabilidad de estas instalaciones no deberá exceder de 2,5 m² construidos por cada 100 m² de terreno.

d) Aquellas instalaciones cuya edificabilidad esté sin especificar deberán justificar la misma en virtud de las necesidades reales de la propia instalación. En ningún caso se podrá superar una edificabilidad de 0,60 m²/m².

ORDENANZAS RESIDENCIALES. CUADRO RESUMEN.

USO PORMENORIZADO	EDIFICABILIDAD MÁXIMA	Nº DE PLANTAS	OCUPACIÓN (1)				RETRANQUEO A LINDEROS	PARCELA MÍNIMA (2) / FRENTE DE FACHADA
			BAJA	PRIMERA	SEGUNDA	TERCERA		
MANZANA CERRADA INTENSIVA	3,15 m ² /m ²	4	85 % 100 % (uso local)	85 %	85 %	60 % (5)	100 m ² o existente	
MANZANA CERRADA EXTENSIVA	2,30 m ² /m ²	3	85 % 100 % (uso local)	85 %	60 % (5)	----	100 m ² o existente	
BLOQUE ABIERTO	2,00 m ² /m ²	4	50 %	50 %	50 %	50 %	200 m ²	
VIVIENDA UNIFAMILIAR INTENSIVA	1,50 m ² /m ²	3	80 %	80 %	Torreón 10 % Máximo 25 m ²	----	100 m ² o existente / 6,00 m	
VIVIENDA UNIFAMILIAR EXTENSIVA	0,80 m ² /m ²	3	50 %	50 %	Torreón 10 % Máximo 25 m ²	----	250 m ² o existente/ 10,00 m	
RESIDENCIAL SINGULAR	Justificar	Las de U. Porm. Entorno	La de U. Porm. Entorno	La de U. Porm. Entorno	La de U. Porm. Entorno	La de U. Porm. Entorno	300 m ² o existente	

(1) La planta semisótano tendrá la misma ocupación que la establecida para la planta baja. En el cómputo se incluyen los cuerpos volados, abiertos y cerrados, no se incluyen aleros y cornisas. En Manzana Cerrada Extensiva e Intensiva con fachada a dos calles y fondo menor de 12 m se podrá ocupar el 100 % en las plantas que no tengan retranqueo a fachada.
 (2) En el suelo urbano consolidado se considerará parcela mínima la existente
 (3) Podrán edificarse viviendas adosadas a un solo lindero cuando haya compromiso entre ambos propietarios mediante acta notarial o la ordenación de toda la manzana así lo determine.
 (4) Los retranqueos se medirán a la línea de fachada y vuelos, se excluirán, aleros, cornisas y los pequeños elementos como chimeneas de evacuación de humos y bajantes cuando su sección pueda inscribirse en un cuadrado de 0,45 m de lado.
 (5) Esta última planta no implica incremento de la edificabilidad y se construirá en forma de ático con un retranqueo mínimo de 3,00 m respecto línea de fachada.

CAPITULO UNDECIMO

Condiciones de ordenación para la edificación

Sección 1.ª. Ordenación en manzana cerrada.

Artículo 7.53. Ambito de Aplicación.

Comprende las superficies de suelo urbano, así clasificadas en el correspondiente plano de ordenación, y aquéllas que mediante planes especiales en suelo urbano y planes parciales en suelo urbanizable, queden definidas como tales, si dichos planes así lo establecen.

Artículo 7.54. Tipología de la edificación.

Será la de Manzana cerrada cuya definición es la siguiente:

- Se define como ordenación en manzana cerrada a aquélla con uso característico residencial cuyas alineaciones exteriores son las determinadas en las PGOU debiendo ajustarse a ellas la edificación.

- Se asimila tipológicamente a manzana compacta, es decir, carente de alineación interior y en las que la edificación puede extenderse a la totalidad de cada parcela, con las limitaciones que más adelante se establecen, resolviendo las necesidades de iluminación y ventilación mediante patios cerrados o abiertos en su caso.

- Pueden transformarse manzanas cerradas compactas en manzanas cerradas con patio de manzana, entendiéndose por manzana cerrada con patio aquélla que además de la alineación exterior tiene definida unas alineaciones interiores con un fondo edificable máximo de 24 mts. y entre los que se pueda inscribir un círculo de diámetro mayor de 12 mts. o de la altura total del edificio. Este patio deberá ser de uso comunitario y tendrá la consideración de espacio exterior.

Artículo 7.55. Ocupación máxima en planta.

La ocupación máxima por planta será:

- planta baja el 100% si el uso no es residencial y el 85% si es residencial.

- en el resto de las plantas la ocupación máxima será del 85%.

- en el ático, será del 60%.

1. Podrá construirse sótano o semisótano, destinados a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables), así como a zonas anejas vinculadas a un uso complementario en planta baja que así lo permita.

2. El perímetro de la planta sótano o semisótano podrá ocupar el cien por cien de la superficie de parcela, incluso en el caso de patios de manzana.

En el caso de aquellas parcelas inferiores a 140 m², en las que la edificación se pueda desarrollar sin la necesidad de patios de iluminación o ventilación por tener alineación con dos o más calles, se permitirá ocupar el 100% en todas las plantas, siendo su edificabilidad la resultante de dicha ocupación.

Artículo 7.56. Parcela Mínima.

Será la que se corresponda con la parcelación catastral existente en el momento de la aprobación de las presentes Normas. Cuando la parcela sobre la que se solicita licencia

de edificación sea el resultado de una subdivisión o reparcelación se considerará como parcela mínima aquélla que tenga una superficie mínima de 100 m² y un frente de fachada de 6 mts. lineales.

Artículo 7.57. Alineaciones, rasantes y alturas de la edificación.

Son las fijadas por los planos correspondientes en estas Normas y las que fijen los Planes Especiales o Estudios de Detalle en los casos de pequeños ajustes y adaptaciones.

La altura máxima permitida será la establecida en los planos de Ordenación con las limitaciones que se incluyen en la Sección II: Altura de las edificaciones, del Capítulo VI, del presente Título.

Artículo 7.58. Retranqueos y patios abiertos a fachada.

No se permiten retranqueos ni patios abiertos a fachada en ningún caso.

Artículo 7.59. Edificabilidad.

Será la resultante del resto de condiciones urbanísticas de aplicación, marcándose unos máximos en el cuadro resumen de Normativa.

1. Residencial Manzana Cerrada Intensiva.

Para esta calificación, tanto para unifamiliar como plurifamiliar, la edificabilidad máxima sobre parcela neta vendrá determinada en función del número de plantas permitidas:

a) Edificios de dos plantas	(B+1):	1,85 m ² /m ²
c) Edificios de tres plantas	(B+2):	2,7 m ² /m ²
d) Edificios de cuatro plantas	(B+3):	3,15 m ² /m ²

2. Residencial Manzana Cerrada Extensiva.

Para esta calificación, tanto para unifamiliar como plurifamiliar, la edificabilidad máxima sobre parcela neta vendrá determinada en función del número de plantas permitidas:

a) Edificios de dos plantas	(B+1):	1,85 m ² /m ²
b) Edificios de tres plantas	(B+2):	2,3 m ² /m ²

Artículo 7.60. Cuerpos volados cerrados.

No se admiten cuerpos volados cerrados, permitiéndose miradores en las condiciones que marca la Sección IV del presente Título, siempre que no ocupe una longitud superior al 30% de la longitud de fachada.

Artículo 7.61. Balcones o voladizos abiertos.

Se admiten las condiciones de la Sección IV del presente Título.

La longitud total del vuelo de los balcones de una misma planta (a la que habrá que sumar la de los miradores en caso de existir) no podrá ser superior al 50% de la longitud de la fachada, pudiendo ocupar el 70% de la longitud de la planta primera con la limitación que se establece en cuanto a separación de medianerías.

Artículo 7.62. Reservas de aparcamiento. Particularidades.

Se cumplirá con lo establecido en las normas generales «Dotación obligatoria de plazas de aparcamiento en edificios con uso de vivienda» con las siguientes particularidades:

a) Tanto para vivienda unifamiliar como plurifamiliar, se dispondrá obligatoriamente, como mínimo, de una plaza por vivienda situada dentro de la parcela, en superficie o en sótano o semisótano.

Artículo 7.63. Usos Permitidos.

El uso predominante es el residencial, admitiéndose la vivienda unifamiliar o plurifamiliar. Se permitirán, en la proporción establecida para el uso característico y para el resto de usos, otros usos por aplicación de los cuadros de compatibilidad de usos que se incorporan el apartado correspondiente de las presentes Normas.

Artículo 7.64. Usos Prohibidos.

No se permiten los usos que así se establece en los cuadros de compatibilidad de usos.

Artículo 7.65. Vivienda Exterior.

Toda vivienda deberá cumplir las siguientes condiciones que le otorgan la condición de vivienda exterior:

a) Todas las piezas habitables de las viviendas de nueva edificación - estancias, dormitorios, despachos y cocinas - tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en la normativa.

b) Al menos dos (2) de las piezas habitables recaerán sobre calle o espacio libre de dominio y uso público, sobre patio de manzana que cumpla con las dimensiones exigidas en la presente normativa o sobre espacio libre de parcela en caso de edificaciones aisladas.

Artículo 7.66. Condiciones de diseño, higiénicas y técnicas.

Tanto en las edificaciones destinadas a vivienda, como a otros usos compatibles, se respetarán íntegramente las regulaciones establecidas en las Normas Técnicas de Diseño y Calidad de las Viviendas de Protección Oficial.

Artículo 7.67.- Condiciones Estéticas.

El denominado Casco Histórico de Alhendín, ha sido incluido en el Catálogo de elementos protegidos de las presentes PGOU con el nivel de protección: Ambiental, siendo de aplicación para estos ámbitos, la normativa que se recoge en el Título VIII de las presentes PGOU: Normas de catalogación, y en particular, lo previsto para el citado nivel de protección Ambiental.

Además, serán de aplicación las siguientes condiciones estéticas:

1. El muro en fachada deberá inexcusablemente resolverse constructivamente con acabado enfoscado pintado a la cal o acabados de similar aspecto.

2. Se prohíbe como materiales de utilización en los paramentos exteriores visibles desde la vía pública:

a) El ladrillo visto en cualquiera de sus variedades, salvo que se justifique su utilización en sardineles, en cercas o ventanas. Excepcionalmente se podrá autorizar su utilización cuando quede garantizada su integración en su entorno.

b) Se prohíbe como material de utilización en los paramentos exteriores visibles desde la vía pública la cerámica vidriada propia de interiores y las baldosas hidráulicas, terrazos, azulejos o similares.

3. En los zócalos se tratará de que su color y textura sea más intensa y gruesa que el resto de la fachada, con empleo de piedras y materiales tradicionales.

4. La composición de las fachadas deberá integrarse formal y funcionalmente con la tipología tradicional, respetando la ordenación de huecos, balcones, textura y color de las fachadas y respetando el tipo de cubierta usual.

5. El tratamiento general de composición de fachada a la calle, tendrá continuidad en la solución adoptada para la planta baja y otros niveles superiores, no permitiéndose interrupción en las características definitorias de la composición.

Artículo 7.68. Cubiertas.

1. La longitud máxima de las cubiertas será de 10 m., debiéndose fraccionar en varios tableros de cubierta y cumberras escalonadas no menos de 45 cm. y en los supuestos de más de 7 m. diferenciarse de las colindantes.

2. La cubierta será inclinada y de teja curva roja en todos los lugares que sean visibles desde la calle o desde los puntos panorámicos característicos.

3. Podrán habilitarse terrazas practicables, siempre que ello no genere edificación alguna sobre la cumberra que se mantendrá continua, que se mantenga la cubierta en los laterales del hueco que se pretenda habilitar como terraza accesible con un ancho no inferior a 60 cm. e igualmente se mantenga la misma pendiente general de cubierta partiendo del alero hasta una altura no inferior a 60 cm. sobre el inicio del mismo.

4. No se autorizarán las construcciones cuyas cubiertas puedan producir reflejo de sol, tengan brillo metálico o cuyo color o textura supongan una ruptura del tono dominante en el resto de las edificaciones.

Sección 2.^a. Ordenación en agrupación de viviendas unifamiliares

Artículo 7.69. Ambito de aplicación.

Comprende las superficies de suelo urbano, así clasificadas en el correspondiente plano de ordenación y aquéllas que mediante planes especiales en suelo urbano y planes parciales en suelo urbanizable, queden definidas como tales, si dichos planes así lo establecen.

Artículo 7.70. Definición.

1. Se define como agrupación de viviendas unifamiliares, aquella ordenación volumétrica de unidades básicas compuesta por viviendas unifamiliares en cualquiera de sus tipologías (aislada, adosadas, en línea, etc...).

2. El Plan General, distingue entre agrupación de viviendas unifamiliares extensiva e intensiva en función de la edificabilidad asignada y otras condiciones urbanísticas establecidas para cada caso.

Artículo 7.71. Ocupación Máxima en Planta.

1. En agrupaciones extensivas la ocupación máxima en planta será del 50 % de la superficie de la parcela.

2. En agrupaciones intensivas, la ocupación máxima en planta será del 80 % de la superficie de la parcela.

3. Se permite un torreón con un máximo de 25 m² construidos, contabilizando inclusive la escalera.

4. Cuando se proceda por sustitución en el suelo urbano consolidado, la ocupación en planta podrá ser siempre igual a la del edificio principal sustituido (excluido anejos y cobertizos).

Artículo 7.72. Parcela Mínima.

1. En agrupaciones extensivas la parcela mínima de cada actuación será de 250 m², con un frente de fachada mínimo

de 10 mts. lineales. En los suelos provenientes de planeamiento anterior, con tipologías asimilables a agrupaciones extensivas, cuando las parcelas sean iguales o mayores de 500 m² podrán edificarse viviendas pareadas sin que esto suponga aumento de edificabilidad, ninguna de las parcelas resultantes podrá ser menor de 225 m².

2. En agrupaciones intensivas, la parcela mínima de cada actuación será de 100 m², y un frente mínimo de 6,00 mts. lineales.

3. En el suelo urbano consolidado, se considerarán parcelas mínimas las parcelas existentes aunque no cumplan las condiciones anteriores.

Artículo 7.73. Alineaciones, rasantes y alturas de la edificación.

Son las fijadas por los planos correspondientes en estas Normas y las que fijen los Planes Especiales o Estudios de Detalle en los casos de pequeños ajustes y adaptaciones.

La máxima altura permitida será la establecida en los planos de Ordenación.

Artículo 7.74. Retranqueos y separaciones a linderos.

1. En las agrupaciones extensivas, la separación mínima a cualquier lindero será de 3 mts. lineales desde cualquier punto de la fachada, salvo en los casos particulares que se recogen a continuación:

Podrán edificarse viviendas adosadas (adosadas a un solo lindero), siempre que exista compromiso de ambos propietarios mediante acta notarial, formando las edificaciones una sola unidad formal, o cuando la ordenación en detalle de toda la unidad básica (manzana) así lo determine.

En situaciones consolidadas, con medianerías existentes, no será necesario el compromiso notarial para adosarse, si bien será obligatorio el tratamiento completo de la medianería por parte del que se adose.

2. En las agrupaciones intensivas no se autorizan los retranqueos a fachada, siendo en el resto de los linderos los que resulten como consecuencia de la aplicación de las condiciones de edificación. No obstante lo anterior, podrán redactarse estudios de detalle que fijen retranqueos a fachada (así como al resto de los linderos) de manera uniforme para cada manzana básica completa. En aquellas manzanas ya consolidadas en más de 2/3, será en cada proyecto de edificación en el que se justifique la adecuación de los retranqueos.

3. En aquellos casos de suelo urbano consolidado en los que se proceda por sustitución de los edificios existentes, las nuevas edificaciones podrán repetir fielmente la edificación a la que sustituyen en cuanto a retranqueos, ocupación, etc.

4. Serán obligatorios los retranqueos marcados en los Planos de Ordenación, y se entenderán como mínimos.

Artículo 7.75. Edificabilidad.

Será la resultante del resto de condiciones urbanísticas de aplicación:

1. En Agrupaciones Intensivas, la edificabilidad máxima será de 1,50 m²/m².

2. En Agrupaciones Extensivas, la edificabilidad máxima será de 0,80 m²/m².

Artículo 7.76. Usos Permitidos.

El uso característico es el residencial de vivienda unifamiliar. Se permitirán, en la proporción establecida para

el uso característico y para el resto de usos, otros usos por aplicación de los cuadros de compatibilidad de usos que se incorporan el apartado correspondiente de las presentes Normas.

Artículo 7.77. Aparcamientos.

1. Las edificaciones que se proyecten deberán contar dentro de la propia parcela con una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m² edificados.

En concreto se establece una reserva mínima de 1 plaza por vivienda que deberá ubicarse en interior de la edificación sin poder ocupar la zona de retranqueo obligatorio salvo en las excepciones previstas en la presente calificación.

Las plazas deberán contar con una dimensión mínima de 2,50 x 5,00 metros.

En caso de viviendas con fachada a más de una calle, el acceso a cochera se realizará obligatoriamente por la vía de menor tráfico.

2. En el caso de ocupaciones intensivas, cuando se trate de actuaciones sobre una manzana completa, se permitirán aparcamientos comunes a todas las viviendas, situados en el subsuelo de las zonas comunes, siempre que cumplan con las condiciones establecidas con carácter general para los patios de manzana.

Artículo 7.78. Condiciones de diseño, higiénicas y técnicas.

Tanto en las edificaciones dedicadas a vivienda, como a otros usos compatibles, se respetarán íntegramente las condiciones establecidas en las Normas Técnicas de diseño y Calidad de las Viviendas de Protección Oficial.

Artículo 7.79. Condiciones Estéticas.

Las edificaciones de nueva planta y las obras de mejora que se acometan, se adecuarán en sus características volumétricas, composición y uso de materiales al entorno en que se ubique.

Sección 3.ª. Industrial

Artículo 7.80. Ambito de aplicación.

Comprende las superficies de suelo urbano, así clasificadas en el correspondiente plano de ordenación, y aquellas que mediante planes especiales en suelo urbano y planes parciales en suelo urbanizable, queden definidas como tales, si dichos planes así lo establecen.

Artículo 7.81. Tipología de la edificación.

Vendrá definida por las condiciones de ocupación, retranqueos, etc, que a continuación se determinan.

Artículo 7.82. Ocupación máxima en planta.

La ocupación máxima será del 80%.

Artículo 7.83. Parcela mínima.

Se establece como parcela mínima indivisible aquella que tenga una superficie de 250 m² y un frente mínimo de fachada de 12 mts.

Artículo 7.84. Alineaciones, rasantes y alturas de la edificación.

Son las fijadas por los planos correspondientes en estas Normas y las que fijen los Planes Especiales, Estudios de Detalle o Planes Parciales de Ordenación.

La altura máxima de la edificación será de dos plantas para el caso de edificios representativos de la actividad a

desarrollar en cada parcela, y de 7 mts. medidos desde la rasante del terreno hasta el plano que delimita al altura útil para el caso de cualquier otro tipo de instalación.

Artículo 7.85. Retranqueos y patios abiertos a fachada.

Las edificaciones se retranquearán 4 mts. de la línea de la calle, pudiendo los edificios representativos quedarse a línea de fachada en una longitud no superior al 50% de la longitud del frente de parcela. No se exigen, sin embargo, retranqueos con respecto a las medianerías, sin embargo si éstos se producen tendrán un mínimo de 3 m. En todo caso, es obligatorio practicar en la parte posterior de la parcela un patio con iluminación y de ventilación con 10 m² de superficie mínima y 3 m de lado mínimo. 5

Artículo 7.86. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima será de 1m²/m².

Artículo 7.87. Balcones o voladizos abiertos.

Se admiten en las condiciones de la Sección IV del presente Título.

La longitud total del vuelo de los balcones de una misma planta (incluyendo la de los miradores, si existen) no podrá ser superior al 40% de la longitud de la fachada en todas las plantas.

Artículo 7.88. Usos Permitidos.

El uso característico es el Industrial. Se permitirán, en la proporción establecida para el uso característico y para el resto de usos, otros usos por aplicación de los cuadros de compatibilidad de usos que se incorporan el apartado correspondiente de las presentes Normas. Cuando esté permitida la vivienda destinada al personal encargado de la vigilancia del complejo, dichas viviendas únicamente podrán ser admitidas en parcelas cuya superficie sea mayor de 1.000 m², y su superficie construida no podrá ser superior a 150 m²/ vivienda.

Artículo 7.89. Usos Prohibidos.

No se permiten los usos que así se establece en los cuadros de compatibilidad de usos.

Sección 4.^a. Equipamientos

Artículo 7.90. Ambito de aplicación.

Comprende las superficies de Suelo Urbano así calificadas en el correspondiente Plano de Ordenación.

Artículo 7.91. Tipología de la edificación.

Vendrá definida por las condiciones de ocupación, retranqueos, etc., que a continuación se determinan.

Artículo 7.92. Ocupación máxima en planta.

La ocupación máxima será del 80% salvo que por las características de la instalación, justificadamente mediante la tramitación de un Estudio de Detalle, exijan una ocupación mayor.

Artículo 7.93. Alineaciones, rasantes y alturas de la edificación.

Son las fijadas por los planos correspondientes en estas Normas y las que fijen Planes Parciales o Estudios de Detalle.

La altura máxima será la establecida en los Planos de Ordenación.

Artículo 7.94. Retranqueos.

Los grafiados en los Planos de Ordenación.

Artículo 7.95. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima estará relacionada con la altura máxima permitida, y será la siguiente:

1. Altura máxima de 2 plantas : la edificabilidad máxima será de 1,50 m²/m².
2. Altura máxima de 3 plantas : la edificabilidad máxima será de 2,25 m²/m².

Artículo 7.96. Cuerpos volados cerrados, balcones y voladizos abiertos.

La composición será libre para todos estos aspectos.

Artículo 7.97. Usos Permitidos.

Los usos permitidos serán los que así han quedado establecidos en los cuadros de Compatibilidad de Usos.

Artículo 7.98. Usos Prohibidos.

No se permiten los usos de industrias en ninguna de sus categorías ni los residenciales, a excepción de lo incluido en el apartado anterior.

Sección 5.^a. Zonas verdes y áreas de juego

Artículo 7.99. Ambito de aplicación.

Comprende las superficies de Suelo Urbano así calificadas en el Plano de Ordenación correspondiente.

Artículo 7.100. Tipología de la edificación.

Será aislada.

Artículo 7.101. Ocupación máxima en planta.

El 3% de la parcela con un máximo 100 m construidos en planta.

Artículo 7.102. Alineaciones, rasantes y alturas de la edificación.

Las alineaciones y las rasantes, serán las marcadas en los planos correspondientes, así como las que marquen los Planes Especiales y los Estudios de Detalle que se redacten.

La edificación tendrá una única planta con una altura de 3,5 mts. para establecimientos estables y de 7 mts. para los desmontables.

Artículo 7.103. Retranqueos.

Las construcciones en estos espacios se retranquearán de la línea de calle o de linde 6 mts.

Artículo 7.104. Usos Permitidos.

Serán todos los relacionados con aquellas actividades culturales o recreativas de uso público. (Ver cuadro de compatibilidades).

CAPITULO DUODECIMO

Obras en edificios fuera de ordenación

Artículo 7.105. En los edificios que queden fuera de ordenación, no podrán realizarse obras de consolidación, aumen-

to de volumen o incremento de su valor de expropiación, pero si las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble.

A estos efectos se considerarán obras de consolidación a aquellas que afecten a elementos de estructura, cimientos, pilares, muros resistentes, jácenas, forjados y armaduras de cubierta.

CAPITULO DECIMOTERCERO

Características de las obras de urbanización que se ejecuten

Artículo 7.106. En este capítulo se establecen las Normas que regularán el contenido y características de los Proyectos de Urbanización que se redactan al amparo director del Plan General o con el desarrollo de los Planes Especiales o Estudios de Detalle.

El presente capítulo será de aplicación, además, a aquellas obras de urbanización en suelo urbano que sean necesarias para dotar a parcelas o edificaciones de los servicios convenientes, tales como apertura de calles, canalización de agua y de saneamientos, alumbrado y electricidad.

Los Proyectos de Urbanización que se tramiten ante el Ayuntamiento deberán abonar las correspondientes tasas municipales.

Artículo 7.107. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica las determinaciones de las PGOU.

Artículo 7.108. Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo y edificación. No podrán modificar, en ningún caso, las previsiones de las Normas que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras. Cuando la adaptación de detalle suponga alteración de las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo o de la edificación de los predios afectados por el proyecto, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación de las Normas.

Las obras de urbanización a incluir en el correspondiente Proyecto de Urbanización serán las definidas en el art. 98 de la LOUA.

Artículo 7.109. Vías de circulación.

En suelo urbano, las vías rodadas y las sendas de peatones se adaptarán a las características del trazado y las edificaciones existentes, respetando en todo caso las alineaciones que se fijan en los Planos de Ordenación y Alineaciones de las presentes Normas.

Toda vía de nueva apertura, de uso público, tendrá como mínimo una anchura de 10 m., si es de tráfico rodado, y de 6 m., si es exclusivamente peatonal. En caso de tratarse de vías interiores de parcela, de uso privado, su anchura mínima deberá ser de 4 m.

Artículo 7.110. Intersecciones y Esquinas.

Toda intersección entre vías o calles de circulación rodada de nueva apertura, tanto en suelo urbano como urbanizable deberá resolverse de tal forma que la unión de las alineaciones se realice con la simple intersección en el ángulo resultante, de las dos fachadas que se cruzan de-

jando la esquina con un vértice tal y como de esta manera resulte.

En los suelos de los nuevos desarrollos, con la finalidad de facilitar la maniobrabilidad, en las intersecciones se respetará un radio de giro mínimo de 11,25 m., medidos en el eje del carril, construyéndose el bordillo de la calle y el acerado en coherencia con dicha dimensión. En las nuevas aperturas de calles en las zonas consolidadas serán los Servicios Técnicos Municipales los que establezcan si debe aplicarse o no el anterior criterio del radio mínimo.

Artículo 7.111. Pavimentación.

En los encintados de aceras se utilizarán bordillo de granito o de hormigón vibrado.

La pavimentación de aceras se realizará mediante baldosas hidráulicas o de terrazo asentadas sobre solera de hormigón en masa de al menos 10 cm. de espesor.

La pavimentación de las calzadas se realizará con firme continuo de aglomerado asfáltico. En calles de hasta 5 m. de anchura y en las peatonales se admite la pavimentación con firme rígido de hormigón.

Artículo 7.112. Abastecimiento de Agua Potable.

La dotación mínima de agua potable no será inferior a 350 litros/habitante/día, debiendo justificarse el número de habitantes en función de los volúmenes edificables previstos y tipo de edificación proyectada.

En las zonas que sean previsibles mayores consumos por el uso de la edificación, se ajustará el cálculo del consumo.

En todo caso, será preciso demostrar documentalmente la disponibilidad del caudal suficiente, bien sea de una red municipal o particular, manantial o de pozo, y deberán establecerse claramente los sistemas de captación y distribución.

La capacidad mínima de los depósitos debe calcularse para el consumo total de un día punta y la presión mínima en el punto más desfavorable de la red será de una atmósfera.

Todo Proyecto de Urbanización que incluya trazado de red de abastecimiento de agua preverá la instalación de hidrantes de incendios de acuerdo con lo exigido en la Norma Básica NBE-CPI-96 sobre Condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios.

Artículo 7.113. Conducciones y Redes Subterráneas.

1. Las conducciones se albergarán por debajo de las aceras, evitando siempre las zonas con rozaduras de calzada.

En el cruce de calles, que se hará siguiendo la línea de mínima distancia entre esquinas mediante canalizaciones verticales a las alineaciones de la calle a atravesar, se preverán dos tabulares complementarios de 110 mm. de PVC revestidos de hormigón y a profundidad no inferior a 80 cm. para el paso de futuras conducciones. En el caso de aperturas de zanjas en la calzada, la restitución del pavimento será de 1 m. a cada lado del eje de la zanja a tapar, utilizándose el mismo material preexistente previa compactación de las tierras al 95% del próctor al igual que en aceras.

2. Para garantizar el cumplimiento de estas obligaciones el Ayuntamiento podrá exigir la oportuna garantía por importe del coste de la construcción de la acera correspondiente a la finca y en el caso de que la calzada carezca de delimitación de acera se considerará 1/5 del ancho de la calle.

Artículo 7.114. Todo Proyecto de Urbanización que incluya trazado de red de saneamiento tendrá en cuenta las siguientes condiciones mínimas:

- Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público.
- Los encuentros de conductos, cambios de pendiente, sección y dirección, serán registrables.
- La distancia máxima entre pozos de registro no será superior a 40 m.
- La sección mínima de cualquier conducto será de 300 mm. de diámetro.
- En las cabeceras de la red se dispondrán cámaras de descarga automática con caudal de 20 l/sg.
- Para la recogida de las aguas de lluvia se dispondrán imbornables provistos de sifón y tapa de registro.
- El punto más elevado de la sección de cualquier conducto principal no deberá estar a menos de 1.20 m. por debajo de la superficie de terreno, ni a menos de 50 cm. por debajo de cualquier conducción de agua potable. Tampoco podrá estar a menos de 20 cm. por debajo de cualquier conducción eléctrica.
- Las pendientes y velocidades en la red serán tales que no se produzcan sedimentaciones ni erosiones.

Artículo 7.115. Cuando el vertido de las aguas residuales no se realice directamente al colector municipal, deberá prevverse la correspondiente estación depuradora o sistema de depuración.

No se permitirá el vertido de aguas a cauces normalmente secos, ni aún con previa depuración, debiendo arbitrarse en cada caso las soluciones técnicas más idóneas, a fin de impedir el estancamiento de las aguas y su putrefacción.

Artículo 7.116. Las instalaciones eléctricas deberán cumplir lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, de 2002 y cuantas normas vigentes sean de aplicación.

Artículo 7.117. La red de suministro de energía eléctrica así como los centros de transformación, quedarán definidos en base a los niveles de electrificación que se prevean para las viviendas y sus zonas comunes y a las potencias demandadas por cualquier otro tipo de edificación o instalación por el alumbrado público.

Toda instalación de nueva planta de red de suministros de energía y de alumbrado, se realizará en alumbrado subterráneo.

Artículo 7.118. El alumbrado público tendrá como mínimo un nivel de iluminación media de 15 lux. para las vías principales y de 10 lux para las secundarias. La uniformidad no será inferior a 1/4 en vías de circulación rodada ni a 1:6 en las peatonales. Los elementos metálicos de la instalación irán protegidos con toma de tierra y dispondrán de registro. Las conducciones serán subterráneas.

Artículo 7.119. En los nuevos proyectos de urbanización de planes parciales y unidades de ejecución se exige la implantación de la red de gas natural canalizado.

En las obras de mejora de infraestructuras y viario que se acometan en suelo urbano consolidado deberá incluirse la red de gas hasta arqueta de conexión con la red general.

CAPITULO DECIMOCUARTO

Desarrollo del planeamiento en suelo urbano

Artículo 7.120. Suelo Urbano No Consolidado.

El Plan General ha optado por considerar como Suelo Urbano No Consolidado todo aquél que estaba incluido en las Normas Subsidiarias, vigentes hasta el momento, en Unidades de Ejecución que aún no hubiesen iniciado su tramitación.

Artículo 7.121. Areas de Reparto del Suelo Urbano No Consolidado.

En las determinaciones del Plan General para el Suelo Urbano No Consolidado se ha establecido, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 10.2.A.b) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, áreas de reforma interior a gestionar mediante Unidades de Ejecución, con definición de sus objetivos y asignación de usos, densidades y edificabilidades globales para cada área, previéndose el posterior desarrollo de las determinaciones mediante Estudios de Detalle o Planes Parciales de Ordenación.

Dichas áreas de reforma interior se regulan mediante las disposiciones generales y particulares contenidas en las Normas Urbanísticas, así como en el Plano de «Clasificación y Calificación del Suelo. Usos Pormenorizados» y en las Fichas de Planeamiento.

El mecanismo de reparto en el Suelo Urbano No Consolidado incluido en áreas de reforma interior, trata de atender al objetivo de extraer las mejores oportunidades de obtención para espacios libres y de equipamiento.

Para ello, de acuerdo a lo establecido en el artículo 58.b de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, el presente Plan General delimita para la totalidad del Suelo Urbano No Consolidado varias Areas de Reparto de cargas y beneficios, determinando el Aprovechamiento Medio de cada una de ellas (art. 10.2.A.b).

Se han delimitado, para esta clase y categoría de suelo, dos áreas de reparto atendiendo, por un lado, a un criterio territorial, y por otro lado, a un criterio morfológico, de tal modo que cada área contiene, con carácter predominante, manzanas de calificación uniforme.

Las áreas de reparto delimitadas con estos criterios son las siguientes:

Area de Reparto 1-9 Unidades de Ejecución con edificación de baja densidad.

Area de Reparto 2-19 Unidades de Ejecución con edificación de media densidad.

Artículo 7.122. Cálculo del Aprovechamiento Medio del Suelo Urbano No Consolidado incluido en Areas de Reparto.

El aprovechamiento medio de cada área de reparto, de acuerdo a lo establecido en el artículo 60 de la LOUA, en Suelo Urbano No Consolidado, se obtendrá dividiendo el aprovechamiento objetivo total, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y en su caso, de la tipología, incluidos el dotacional privado y la superficie total del área, incluida la de los sistemas generales adscritos por el planeamiento y excluida la ocupada por las dotaciones ya existentes y afectadas a su destino. El resultado expresará siempre, unitariamente, la superficie construible del uso y tipología característicos por cada metro cuadrado de suelo del área respectiva.

Según el artículo 60.2, cuando el Plan General prevea, dentro de un área de reparto, usos o, en su caso, tipologías

diferenciados que puedan dar lugar a rendimientos económicos, coste y mantenimiento de las infraestructuras muy diferentes, en el cálculo del aprovechamiento medio deberán utilizarse coeficientes de ponderación que valoren estas circunstancias.

Como resultado de este cálculo, obtenemos los siguientes aprovechamientos medios correspondientes a cada área de reparto:

Área de Reparto 1 - 0,30
Área de Reparto 2 - 0,75

Junto a las Fichas de Planeamiento, se relaciona mediante cuadros resumen, las distintas áreas de reparto que se han establecido, enumerándose los diferentes ámbitos incluidos y los parámetros fundamentales de cada área: usos, intensidad, cesiones, aprovechamientos, etc., que han sido impuestos para la consecución de los objetivos marcados.

Artículo 7.123. Reservas de Suelo para Equipamientos y Zonas Verdes.

Dentro del rango establecido en la LOUA se ha optado por aplicar los siguientes valores:

	Industrial	Residencial
Reservas Suelo	14% Ss	40 m ² s/100 m ² e
Equipamientos	4	19
Zonas Verdes	10	21

Conforme a lo recogido en el artículo 17 punto 2 de la LOUA en cuanto a la posibilidad de eximir parcialmente su cumplimiento en suelo urbano no consolidado

Artículo 7.124. Derecho al Aprovechamiento Urbanístico

El derecho al aprovechamiento urbanístico queda recogido en el artículo 55 de la LOUA que en su apartado B dice:

«Los propietarios tienen derecho al noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto o, en otro caso, al noventa por ciento del aprovechamiento objetivo.»

Los propietarios cederán al Ayuntamiento el suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento medio que pasará a formar parte del patrimonio municipal.

Artículo 7.125. Criterios generales de ordenación.

1. El ámbito de estudio para el desarrollo de una Unidad de Ejecución debe abarcarla en su totalidad y a su entorno, de modo que se garantice la coherencia con el resto de la estructura urbana.

2. Las reservas de suelo para equipamientos se agruparán en la medida de lo posible.

3. Los suelos destinados a zonas verdes y espacios libres no podrán ser suelos de carácter residual, su morfología permitirá el uso racional del mismo.

4. La red viaria que se proponga deberá garantizar la continuidad con la trama urbana colindante.

5. En la ordenación viaria se adecuarán las secciones de las vías a los tráficós que se hayan previsto. Se harán reservas suficientes para plazas de aparcamiento en superficie sobre la calzada, siempre cumpliendo los estándares establecidos por la legislación vigente. La sección mínima

de las calles será de 10,00 metros y solamente en calles exclusivamente peatonales se podrán admitir secciones menores.

6. Las tipologías edificatorias que se propongan serán acordes con las del entorno y compatibles con los usos pormenorizados previstos.

7. Se preverán emplazamientos adecuados sobre los vias para la ubicación de los contenedores de residuos, que en su momento deberán quedar acotados mediante elementos físicos.

Artículo 7.126. Contenido de las Fichas de Unidades de Ejecución del Suelo Urbano No Consolidado incluido en Áreas de Reparto.

Las Fichas de las Unidades de Ejecución recogen las determinaciones del Plan General y se completan con lo regulado en las Normas Urbanísticas de manera general y en los planos correspondientes.

Dichas determinaciones se expresan por ámbitos determinados y precisos que se introducen de forma individualizada en cada una de las Fichas de Planeamiento, en las que se resumen los objetivos del planeamiento y la cuantificación exacta de superficies de zonas verdes y equipamientos. Contienen, en desarrollo de lo expuesto en los puntos anteriores, los siguientes datos y determinaciones:

- Localización mediante el código identificativo que figura en el plano de «Clasificación y Calificación del Suelo. Usos Pormenorizados».

- Datos de superficie bruta del ámbito expresada en m².

- Aprovechamiento Medio del área de reparto en el que se incluye

- Se fijan los parámetros fundamentales de la ordenación y edificación con indicación de los usos pormenorizados propuestos conforme al plano de «Clasificación y Calificación del Suelo. Usos Pormenorizados».

- Indicación de las cesiones obligatorias de aprovechamiento y de suelo para zonas verdes y equipamientos.

- Condiciones de programación y desarrollo, la figura de planeamiento necesaria para el desarrollo del área, el sistema de actuación y la urbanización, dándose plazos para su inicio.

- Objetivos previstos para el área que deben garantizarse mediante el desarrollo de la actuación.

- Observaciones que deben tenerse en cuenta indicando los trazados vinculantes del sistema viario secundario y la localización preferente de zonas verdes y equipamientos.

En la interpretación de lo indicado en las citadas Fichas y cuadros resumen de las áreas de reparto, debe de tenerse en cuenta lo siguiente:

- El número de viviendas que se indica se ha calculado atendiendo a unos estándares medios de superficie correspondiente a 100 m² por vivienda y tiene un carácter meramente orientativo. En cualquier caso, se respetarán las condiciones generales establecidas por las Ordenanzas para cada calificación.

- La superficie para viario de nueva creación podrá ajustarse en función de la ordenación en detalle resultante de la figura de planeamiento de desarrollo propuesta, sin que ello pueda suponer incremento de la edificabilidad materializable prevista sobre el ámbito considerado, ni merma de la estructura urbana del mismo.

- El establecimiento de viales cuyo trazado es vinculante debe entenderse como la obligatoriedad de mantener di-

chas conexiones, pero pudiéndose contemplar alternativas que, justificadamente, modifiquen su forma o posición.

- La ubicación grafiada en la planimetría de las zonas verdes y dotaciones previstas tendrán carácter preferente, si bien se podrán formular propuestas alternativas que supongan una evidente mejora en sus condiciones de uso u ordenación.

Artículo 7.127. Fichas de desarrollo de las Unidades de Actuación.

Se incluyen a continuación un cuadro resumen de las Areas de Reparto y de las Unidades de Ejecución, junto con las fichas elaboradas para cada una de las Unidades de Actuación, en las que han quedado definidos todos sus parámetros.

CUADRO RESUMEN DE LAS ÁREAS DE REPARTO Y UNIDADES DE EJECUCIÓN**ÁREA DE REPARTO 1. Aprovechamiento Medio 0,30**

Denominación ámbito. (Denom. NN.SS)	Superficie Bruta m ²	Total Edificabilidad m ²	Total Viviendas Ud	Cesión Equipamientos m ²	Zonas Verdes m ²
UE-01 (AUE-01)	22.000	6.600	66	1.254	1.386
UE-04 (AUE-18)	12.000	3.600	36	684	756
UE-07 (AUE-20)	22.000	6.600	66	1.254	1.386
UE-08a (AUE-21)	9.340	2.802	28	532	588
UE-08b (AUE-21)	9.255	2.776	27	513	567
UE-10 (AUE-15)	6.000	1.800	18	342	378
UE-11 (AUE-40)	17.000	5.100	51	969	1.071
UE-23 (AUE-33)	2.000	600	6	114	126
UE-26 (AUE-19b)	46.431	13.929	139	2.641	2.919
UE-27 (AUE-07b)	10.580	3.174	31	589	651
TOTAL	156.606	46.981	468	8.892	9.828

ÁREA DE REPARTO 2. Aprovechamiento Medio 0,75

Denominación ámbito. (Denom. NN.SS)	Superficie Bruta m ²	Total Edificabilidad m ²	Total Viviendas Ud	Cesión Equipamientos m ²	Zonas Verdes m ²
UE-02 (AUE-02)	23.000	17.250	172	3.268	3.612
UE-03 (AUE-03)	32.000	24.000	240	4.560	5.040
UE-05 (AUE-41)	16.700	12.525	125	2.375	2.625
UE-06 (AUE-12)	2.000	1.500	15	285	315
UE-09 (AUE-10)	1.000	750	7	133	147
UE-12 (AUE-36b)	55.800	41.850	418	7.942	8.778
UE-13 (AUE-24)	31.000	23.250	232	4.408	4.872
UE-14 (AUE-26)	19.600	14.700	147	2.793	3.087
UE-15 (AUE-27)	9.000	6.750	67	1.273	1.407
UE-16a (AUE-42)	11.399	8.549	85	1.615	1.785
UE-16b (AUE-42)	11.117	8.338	83	1.577	1.743
UE-17 (AUE-28b)	6.854	5.140	51	969	1.071
UE-18 (AUE-43)	4.200	3.150	31	589	651
UE-21 (AUE-32)	12.000	9.000	90	1.710	1.890
UE-22 (AUE-36)	7.094	5.320	----	283	709
UE-25 (AUE-36)	30.496	22.872	----	1.220	3.049
TOTAL	273.260	204.944	1.763	35.000	40.781

TOTAL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

	Superficie Bruta m ²	Total Edificabilidad m ²	Total Viviendas Ud	Cesión Equipamientos m ²	Zonas Verdes m ²
TOTAL	429.866	251.925	2.231	43.892	50.609

Los datos de superficie incluidos de las Unidades de Ejecución, se han medido sobre plano, siendo en gran parte coincidentes con los recogidos en el listado de las Unidades de Ejecución de las de NN.SS. del municipio de Alhendín con Aprobación Definitiva del año 1999, actualmente vigentes. Su superficie real será la medida sobre el terreno cuando inicien su desarrollo, será preciso justificar la superficie real mediante el correspondiente levantamiento topográfico

y esta superficie ser aprobada por los Servicios Técnicos Municipales como válida para iniciar el desarrollo de la Unidad de Ejecución. Cualquier modificación de los límites de la Unidad de Ejecución se atenderá a lo legalmente establecido al respecto.

Las Unidades de Ejecución núm. 19, 20 y 24 se han suprimido como resultado de los Convenios suscritos durante el proceso de tramitación del Plan General.

UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-01		
SUPERFICIE TOTAL UNIDAD DE EJECUCIÓN	22.000 m ²	
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL ÁREA DE REPARTO	0,30	
USO PORMENORIZADO	VIVIENDA UNIFAMILIAR EXTENSIVA	
CESIONES	Equipamientos	1.254 m ²
	Zonas verdes	1.386 m ²
	Aprovechamiento medio	10%
EDIFICABILIDAD TOTAL	6.600 m ²	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
DESARROLLO	Plan Parcial	SI
	Proyecto de Urbanización	SI
	Proyecto de Reparcelación	SI
PLAZO PARA SU INICIO	Deberá iniciarse su tramitación en el plazo establecido en el Programa de Actuación.	
OBJETIVOS	<ol style="list-style-type: none"> 1. Reordenación de la zona completando la trama y garantizando las conexiones viarias, incorporando uso residencial y obtención de equipamientos y espacios libres. 2. Definir alineaciones y rasantes 	
INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA	<ol style="list-style-type: none"> 1. Se recogerá la localización preferente del viario y zonas verdes grafiados en los planos de calificación y ordenación física. 2. Se contribuirá a las conexiones en los sistemas generales de infraestructuras con 3 €/m² de suelo bruto, como mínimo. 	

OBSERVACIONES:

1. LAS CONDICIONES DE ORDENACION DE LAS PARCELAS NETAS RESULTANTES DE USO GLOBAL RESIDENCIAL SE AJUSTARÁN A LO DISPUESTO EN SUS ORDENANZAS CORRESPONDIENTES.
2. EL VIARIO Y ZONAS VERDES EJECUTADOS, ASÍ COMO LAS ZONAS EQUIPAMENTALES SERÁN DE CESIÓN OBLIGATORIA Y GRATUITA

UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-02		
SUPERFICIE TOTAL UNIDAD DE EJECUCIÓN	23.000 m ²	
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL ÁREA DE REPARTO	0,75	
USO PORMENORIZADO	VIVIENDA UNIFAMILIAR EXTENSIVA	
CESIONES	Equipamientos	3.268 m ²
	Zonas verdes	3.612 m ²
	Aprovechamiento medio	10%
EDIFICABILIDAD TOTAL	17.250 m ²	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
DESARROLLO	Estudio de detalle	SI
	Proyecto de Urbanización	SI
	Proyecto de Reparcelación	SI
PLAZO PARA SU INICIO	Deberá iniciarse su tramitación en el plazo establecido en el Programa de Actuación.	
OBJETIVOS	<ol style="list-style-type: none"> 1. Reordenación de la zona completando la trama y garantizando las conexiones viarias, incorporando uso residencial y obtención de equipamientos y espacios libres. 2. Definir alineaciones y rasantes 	
INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA	<ol style="list-style-type: none"> 1. Se recogerá la localización preferente del viario y zonas verdes grafiados en los planos de calificación y ordenación física. 2. Se contribuirá a las conexiones en los sistemas generales de infraestructuras con 3 €/m² de suelo bruto, como mínimo. 	

OBSERVACIONES:

1. LAS CONDICIONES DE ORDENACION DE LAS PARCELAS NETAS RESULTANTES DE USO GLOBAL RESIDENCIAL SE AJUSTARÁN A LO DISPUESTO EN SUS ORDENANZAS CORRESPONDIENTES.
2. EL VIARIO Y ZONAS VERDES EJECUTADOS, ASÍ COMO LAS ZONAS EQUIPAMENTALES SERÁN DE CESIÓN OBLIGATORIA Y GRATUITA.

UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-03		
SUPERFICIE TOTAL UNIDAD DE EJECUCIÓN	32.000 m ²	
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL ÁREA DE REPARTO	0,75	
USO PORMENORIZADO	VIVIENDA UNIFAMILIAR EXTENSIVA	
CESIONES	Equipamientos	4.560 m ²
	Zonas verdes	5.040 m ²
	Aprovechamiento medio	10%
EDIFICABILIDAD TOTAL	24.000 m ²	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
DESARROLLO	Plan Parcial	SI
	Proyecto de Urbanización	SI
	Proyecto de Reparcelación	SI
PLAZO PARA SU INICIO	Deberá iniciarse su tramitación en el plazo establecido en el Programa de Actuación.	
OBJETIVOS	<ol style="list-style-type: none"> 1. Reordenación de la zona completando la trama y garantizando las conexiones viarias, incorporando uso residencial y obtención de equipamientos y espacios libres. 2. Definir alineaciones y rasantes 	
INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA	<ol style="list-style-type: none"> 1. Se recogerá la localización preferente del viario y zonas verdes grafiados en los planos de calificación y ordenación física. 2. Se contribuirá a las conexiones en los sistemas generales de infraestructuras con 3 €/m² de suelo bruto, como mínimo. 	

OBSERVACIONES:

1. LAS CONDICIONES DE ORDENACION DE LAS PARCELAS NETAS RESULTANTES DE USO GLOBAL RESIDENCIAL SE AJUSTARÁN A LO DISPUESTO EN SUS ORDENANZAS CORRESPONDIENTES.
2. EL VIARIO Y ZONAS VERDES EJECUTADOS, ASÍ COMO LAS ZONAS EQUIPAMENTALES SERÁN DE CESIÓN OBLIGATORIA Y GRATUITA

UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-04		
SUPERFICIE TOTAL UNIDAD DE EJECUCIÓN	12.000 m ²	
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL ÁREA DE REPARTO	0,30	
USO PORMENORIZADO	VIVIENDA UNIFAMILIAR EXTENSIVA	
CESIONES	Equipamientos	684 m ²
	Zonas verdes	756 m ²
	Aprovechamiento medio	10%
EDIFICABILIDAD TOTAL	3.600 m ²	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
DESARROLLO	Estudio de detalle	SI
	Proyecto de Urbanización	SI
	Proyecto de Reparcelación	SI
PLAZO PARA SU INICIO	Deberá iniciarse su tramitación en el plazo establecido en el Programa de Actuación.	
OBJETIVOS	<ol style="list-style-type: none"> 1. Reordenación de la zona completando la trama y garantizando las conexiones viarias, incorporando uso residencial y obtención de equipamientos y espacios libres. 2. Definir alineaciones y rasantes 	
INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA	<ol style="list-style-type: none"> 1. Se recogerá la localización preferente del viario y zonas verdes grafiados en los planos de calificación y ordenación física. 2. Se contribuirá a las conexiones en los sistemas generales de infraestructuras con 3 €/m² de suelo bruto, como mínimo. 	

OBSERVACIONES:

1. LAS CONDICIONES DE ORDENACION DE LAS PARCELAS NETAS RESULTANTES DE USO GLOBAL RESIDENCIAL SE AJUSTARÁN A LO DISPUESTO EN SUS ORDENANZAS CORRESPONDIENTES.
2. EL VIARIO Y ZONAS VERDES EJECUTADOS, ASÍ COMO LAS ZONAS EQUIPAMENTALES SERÁN DE CESIÓN OBLIGATORIA Y GRATUITA

UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-05		
SUPERFICIE TOTAL UNIDAD DE EJECUCIÓN	16.700 m ²	
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL ÁREA DE REPARTO	0,75	
USO PORMENORIZADO	VIVIENDA UNIFAMILIAR EXTENSIVA	
CESIONES	Equipamientos	2.375 m ²
	Zonas verdes	2.625 m ²
	Aprovechamiento medio	10%
EDIFICABILIDAD TOTAL	12.525 m ²	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
DESARROLLO	Plan Parcial	SI
	Proyecto de Urbanización	SI
	Proyecto de Reparcelación	SI
PLAZO PARA SU INICIO	Deberá iniciarse su tramitación en el plazo establecido en el Programa de Actuación.	
OBJETIVOS	<ol style="list-style-type: none"> 1. Reordenación de la zona completando la trama y garantizando las conexiones viarias, incorporando uso residencial y obtención de equipamientos y espacios libres. 2. Definir alineaciones y rasantes 	
INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA	<ol style="list-style-type: none"> 1. Se recogerá la localización preferente del viario y zonas verdes grafiados en los planos de calificación y ordenación física. 2. Se contribuirá a las conexiones en los sistemas generales de infraestructuras con 3 €/m² de suelo bruto, como mínimo. 	

OBSERVACIONES:

1. LAS CONDICIONES DE ORDENACION DE LAS PARCELAS NETAS RESULTANTES DE USO GLOBAL RESIDENCIAL SE AJUSTARÁN A LO DISPUESTO EN SUS ORDENANZAS CORRESPONDIENTES.
2. EL VIARIO Y ZONAS VERDES EJECUTADOS, ASÍ COMO LAS ZONAS EQUIPAMENTALES SERÁN DE CESIÓN OBLIGATORIA Y GRATUITA

UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-06		
SUPERFICIE TOTAL UNIDAD DE EJECUCIÓN	2.000 m ²	
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL ÁREA DE REPARTO	0,75	
USO PORMENORIZADO	MANZANA CERRADA EXTENSIVA VIVIENDA UNIFAMILIAR INTENSIVA	
CESIONES	Equipamientos	285 m ²
	Zonas verdes	315 m ²
	Aprovechamiento medio	10%
EDIFICABILIDAD TOTAL	1.500 m ²	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
DESARROLLO	Estudio de detalle	SI
	Proyecto de Urbanización	SI
	Proyecto de Reparcelación	SI
PLAZO PARA SU INICIO	Deberá iniciarse su tramitación en el plazo establecido en el Programa de Actuación.	
OBJETIVOS	<ol style="list-style-type: none"> 1. Reordenación de la zona completando la trama y garantizando las conexiones viarias, incorporando uso residencial y obtención de equipamientos y espacios libres. 2. Definir alineaciones y rasantes 	
INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA	<ol style="list-style-type: none"> 1. Se recogerá la localización preferente del viario y zonas verdes grafiados en los planos de calificación y ordenación física. 2. Se contribuirá a las conexiones en los sistemas generales de infraestructuras con 3 €/m² de suelo bruto, como mínimo. 	

OBSERVACIONES:

1. LAS CONDICIONES DE ORDENACION DE LAS PARCELAS NETAS RESULTANTES DE USO GLOBAL RESIDENCIAL SE AJUSTARÁN A LO DISPUESTO EN SUS ORDENANZAS CORRESPONDIENTES.
2. EL VIARIO Y ZONAS VERDES EJECUTADOS, ASÍ COMO LAS ZONAS EQUIPAMENTALES SERÁN DE CESIÓN OBLIGATORIA Y GRATUITA

UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-07		
SUPERFICIE TOTAL UNIDAD DE EJECUCIÓN	22.000 m ²	
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL ÁREA DE REPARTO	0,30	
USO PORMENORIZADO	VIVIENDA UNIFAMILIAR EXTENSIVA	
CESIONES	Equipamientos	1.254 m ²
	Zonas verdes	1.386 m ²
	Aprovechamiento medio	10%
EDIFICABILIDAD TOTAL	6.600 m ²	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
DESARROLLO	Estudio de detalle	SI
	Proyecto de Urbanización	SI
	Proyecto de Reparcelación	SI
PLAZO PARA SU INICIO	Deberá iniciarse su tramitación en el plazo establecido en el Programa de Actuación.	
OBJETIVOS	<ol style="list-style-type: none"> 1. Reordenación de la zona completando la trama y garantizando las conexiones viarias, incorporando uso residencial y obtención de equipamientos y espacios libres. 2. Definir alineaciones y rasantes 	
INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA	<ol style="list-style-type: none"> 1. Se recogerá la localización preferente del viario y zonas verdes grafiados en los planos de calificación y ordenación física. 2. Se contribuirá a las conexiones en los sistemas generales de infraestructuras con 3 €/m² de suelo bruto, como mínimo. 	

OBSERVACIONES:

1. LAS CONDICIONES DE ORDENACION DE LAS PARCELAS NETAS RESULTANTES DE USO GLOBAL RESIDENCIAL SE AJUSTARÁN A LO DISPUESTO EN SUS ORDENANZAS CORRESPONDIENTES.
2. EL VIARIO Y ZONAS VERDES EJECUTADOS, ASÍ COMO LAS ZONAS EQUIPAMENTALES SERÁN DE CESIÓN OBLIGATORIA Y GRATUITA

UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-08a		
SUPERFICIE TOTAL UNIDAD DE EJECUCIÓN	9.340 m ²	
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL ÁREA DE REPARTO	0,30	
USO PORMENORIZADO	VIVIENDA UNIFAMILIAR EXTENSIVA	
CESIONES	Equipamientos	532 m ²
	Zonas verdes	588 m ²
	Aprovechamiento medio	10%
EDIFICABILIDAD TOTAL	2.802 m ²	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
DESARROLLO	Estudio de detalle	SI
	Proyecto de Urbanización	SI
	Proyecto de Reparcelación	SI
PLAZO PARA SU INICIO	Deberá iniciarse su tramitación en el plazo establecido en el Programa de Actuación.	
OBJETIVOS	<ol style="list-style-type: none"> 1. Reordenación de la zona completando la trama y garantizando las conexiones viarias, incorporando uso residencial y obtención de equipamientos y espacios libres. 2. Definir alineaciones y rasantes 	
INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA	<ol style="list-style-type: none"> 1. Se recogerá la localización preferente del viario y zonas verdes grafiados en los planos de calificación y ordenación física. 2. Se contribuirá a las conexiones en los sistemas generales de infraestructuras con 3 €/m² de suelo bruto, como mínimo. 	

OBSERVACIONES:

1. LAS CONDICIONES DE ORDENACION DE LAS PARCELAS NETAS RESULTANTES DE USO GLOBAL RESIDENCIAL SE AJUSTARÁN A LO DISPUESTO EN SUS ORDENANZAS CORRESPONDIENTES.
2. EL VIARIO Y ZONAS VERDES EJECUTADOS, ASÍ COMO LAS ZONAS EQUIPAMENTALES SERÁN DE CESIÓN OBLIGATORIA Y GRATUITA

UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-08b		
SUPERFICIE TOTAL UNIDAD DE EJECUCIÓN	9.255 m ²	
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL ÁREA DE REPARTO	0,30	
USO PORMENORIZADO	VIVIENDA UNIFAMILIAR EXTENSIVA	
CESIONES	Equipamientos	513 m ²
	Zonas verdes	567 m ²
	Aprovechamiento medio	10%
EDIFICABILIDAD TOTAL	2.776 m ²	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
DESARROLLO	Estudio de detalle	SI
	Proyecto de Urbanización	SI
	Proyecto de Reparcelación	SI
PLAZO PARA SU INICIO	Deberá iniciarse su tramitación en el plazo establecido en el Programa de Actuación.	
OBJETIVOS	<ol style="list-style-type: none"> 1. Reordenación de la zona completando la trama y garantizando las conexiones viarias, incorporando uso residencial y obtención de equipamientos y espacios libres. 2. Definir alineaciones y rasantes 	
INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA	<ol style="list-style-type: none"> 1. Se recogerá la localización preferente del viario y zonas verdes grafiados en los planos de calificación y ordenación física. 2. Se contribuirá a las conexiones en los sistemas generales de infraestructuras con 3 €/m² de suelo bruto, como mínimo. 	

OBSERVACIONES:

1. LAS CONDICIONES DE ORDENACION DE LAS PARCELAS NETAS RESULTANTES DE USO GLOBAL RESIDENCIAL SE AJUSTARÁN A LO DISPUESTO EN SUS ORDENANZAS CORRESPONDIENTES.
2. EL VIARIO Y ZONAS VERDES EJECUTADOS, ASÍ COMO LAS ZONAS EQUIPAMENTALES SERÁN DE CESIÓN OBLIGATORIA Y GRATUITA

UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-09		
SUPERFICIE TOTAL UNIDAD DE EJECUCIÓN	1.000 m ²	
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL ÁREA DE REPARTO	0,75	
USO PORMENORIZADO	VIVIENDA UNIFAMILIAR INTENSIVA	
CESIONES	Equipamientos	133 m ²
	Zonas verdes	147 m ²
	Aprovechamiento medio	10%
EDIFICABILIDAD TOTAL	750 m ²	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
DESARROLLO	Estudio de detalle	SI
	Proyecto de Urbanización	SI
	Proyecto de Reparcelación	SI
PLAZO PARA SU INICIO	Deberá iniciarse su tramitación en el plazo establecido en el Programa de Actuación.	
OBJETIVOS	<ol style="list-style-type: none"> 1. Reordenación de la zona completando la trama y garantizando las conexiones viarias, incorporando uso residencial y obtención de equipamientos y espacios libres. 2. Definir alineaciones y rasantes 	
INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA	<ol style="list-style-type: none"> 1. Se recogerá la localización preferente del viario y zonas verdes grafiados en los planos de calificación y ordenación física. 2. Se contribuirá a las conexiones en los sistemas generales de infraestructuras con 3 €/m² de suelo bruto, como mínimo. 	

OBSERVACIONES:

1. LAS CONDICIONES DE ORDENACION DE LAS PARCELAS NETAS RESULTANTES DE USO GLOBAL RESIDENCIAL SE AJUSTARÁN A LO DISPUESTO EN SUS ORDENANZAS CORRESPONDIENTES.
2. EL VIARIO Y ZONAS VERDES EJECUTADOS, ASÍ COMO LAS ZONAS EQUIPAMENTALES SERÁN DE CESIÓN OBLIGATORIA Y GRATUITA

UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-10		
SUPERFICIE TOTAL UNIDAD DE EJECUCIÓN	6.000 m ²	
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL ÁREA DE REPARTO	0,30	
USO PORMENORIZADO	VIVIENDA UNIFAMILIAR EXTENSIVA	
CESIONES	Equipamientos	342 m ²
	Zonas verdes	378 m ²
	Aprovechamiento medio	10%
EDIFICABILIDAD TOTAL	1.800 m ²	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
DESARROLLO	Estudio de detalle	SI
	Proyecto de Urbanización	SI
	Proyecto de Reparcelación	SI
PLAZO PARA SU INICIO	Deberá iniciarse su tramitación en el plazo establecido en el Programa de Actuación.	
OBJETIVOS	<ol style="list-style-type: none"> 1. Reordenación de la zona completando la trama y garantizando las conexiones viarias, incorporando uso residencial y obtención de equipamientos y espacios libres. 2. Definir alineaciones y rasantes 	
INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA	<ol style="list-style-type: none"> 1. Se recogerá la localización preferente del viario y zonas verdes grafiados en los planos de calificación y ordenación física. 2. Se contribuirá a las conexiones en los sistemas generales de infraestructuras con 3 €/m² de suelo bruto, como mínimo. 	

OBSERVACIONES:

1. LAS CONDICIONES DE ORDENACION DE LAS PARCELAS NETAS RESULTANTES DE USO GLOBAL RESIDENCIAL SE AJUSTARÁN A LO DISPUESTO EN SUS ORDENANZAS CORRESPONDIENTES.
2. EL VIARIO Y ZONAS VERDES EJECUTADOS, ASÍ COMO LAS ZONAS EQUIPAMENTALES SERÁN DE CESIÓN OBLIGATORIA Y GRATUITA

UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-11		
SUPERFICIE TOTAL UNIDAD DE EJECUCIÓN	17.000 m ²	
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL ÁREA DE REPARTO	0,30	
USO PORMENORIZADO	VIVIENDA UNIFAMILIAR EXTENSIVA	
CESIONES	Equipamientos	969 m ²
	Zonas verdes	1.071 m ²
	Aprovechamiento medio	10%
EDIFICABILIDAD TOTAL	5.100 m ²	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
DESARROLLO	Estudio de detalle	SI
	Proyecto de Urbanización	SI
	Proyecto de Reparcelación	SI
PLAZO PARA SU INICIO	Deberá iniciarse su tramitación en el plazo establecido en el Programa de Actuación.	
OBJETIVOS	<ol style="list-style-type: none"> 1. Reordenación de la zona completando la trama y garantizando las conexiones viarias, incorporando uso residencial y obtención de equipamientos y espacios libres. 2. Definir alineaciones y rasantes 	
INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA	<ol style="list-style-type: none"> 1. Se recogerá la localización preferente del viario y zonas verdes grafiados en los planos de calificación y ordenación física. 2. Se contribuirá a las conexiones en los sistemas generales de infraestructuras con 3 €/m² de suelo bruto, como mínimo. 	

OBSERVACIONES:

1. LAS CONDICIONES DE ORDENACION DE LAS PARCELAS NETAS RESULTANTES DE USO GLOBAL RESIDENCIAL SE AJUSTARÁN A LO DISPUESTO EN SUS ORDENANZAS CORRESPONDIENTES.
2. EL VIARIO Y ZONAS VERDES EJECUTADOS, ASÍ COMO LAS ZONAS EQUIPAMENTALES SERÁN DE CESIÓN OBLIGATORIA Y GRATUITA

UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-12		
SUPERFICIE TOTAL UNIDAD DE EJECUCIÓN	55.800 m ²	
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL ÁREA DE REPARTO	0,75	
USO PORMENORIZADO	VIVIENDA UNIFAMILIAR INTENSIVA MANZANA CERRADA INTENSIVA	
CESIONES	Equipamientos	7.942 m ²
	Zonas verdes	8.778 m ²
	Aprovechamiento medio	10%
EDIFICABILIDAD TOTAL	41.850 m ²	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
DESARROLLO	Plan Parcial	SI
	Proyecto de Urbanización	SI
	Proyecto de Reparcelación	SI
PLAZO PARA SU INICIO	Deberá iniciarse su tramitación en el plazo establecido en el Programa de Actuación.	
OBJETIVOS	<ol style="list-style-type: none"> 1. Reordenación de la zona completando la trama y garantizando las conexiones viarias, incorporando uso residencial y obtención de equipamientos y espacios libres. 2. Definir alineaciones y rasantes 	
INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA	<ol style="list-style-type: none"> 1. Se recogerá la localización preferente del viario y zonas verdes grafiados en los planos de calificación y ordenación física. 2. Se contribuirá a las conexiones en los sistemas generales de infraestructuras con 3 €/m² de suelo bruto, como mínimo. 	

OBSERVACIONES:

1. LAS CONDICIONES DE ORDENACION DE LAS PARCELAS NETAS RESULTANTES DE USO GLOBAL RESIDENCIAL SE AJUSTARÁN A LO DISPUESTO EN SUS ORDENANZAS CORRESPONDIENTES.
2. EL VIARIO Y ZONAS VERDES EJECUTADOS, ASÍ COMO LAS ZONAS EQUIPAMENTALES SERÁN DE CESIÓN OBLIGATORIA Y GRATUITA

UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-13		
SUPERFICIE TOTAL UNIDAD DE EJECUCIÓN	31.000 m ²	
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL ÁREA DE REPARTO	0,75	
USO PORMENORIZADO	VIVIENDA UNIFAMILIAR INTENSIVA	
CESIONES	Equipamientos	4.408 m ²
	Zonas verdes	4.872 m ²
	Aprovechamiento medio	10%
EDIFICABILIDAD TOTAL	23.250 m ²	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
DESARROLLO	Estudio de detalle	SI
	Proyecto de Urbanización	SI
	Proyecto de Reparcelación	SI
PLAZO PARA SU INICIO	Deberá iniciarse su tramitación en el plazo establecido en el Programa de Actuación.	
OBJETIVOS	<ol style="list-style-type: none"> 1. Reordenación de la zona completando la trama y garantizando las conexiones viarias, incorporando uso residencial y obtención de equipamientos y espacios libres. 2. Definir alineaciones y rasantes 	
INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA	<ol style="list-style-type: none"> 1. Se recogerá la localización preferente del viario y zonas verdes grafiados en los planos de calificación y ordenación física. 2. Se contribuirá a las conexiones en los sistemas generales de infraestructuras con 3 €/m² de suelo bruto, como mínimo. 	

OBSERVACIONES:

1. LAS CONDICIONES DE ORDENACION DE LAS PARCELAS NETAS RESULTANTES DE USO GLOBAL RESIDENCIAL SE AJUSTARÁN A LO DISPUESTO EN SUS ORDENANZAS CORRESPONDIENTES.
2. EL VIARIO Y ZONAS VERDES EJECUTADOS, ASÍ COMO LAS ZONAS EQUIPAMENTALES SERÁN DE CESIÓN OBLIGATORIA Y GRATUITA

UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-14		
SUPERFICIE TOTAL UNIDAD DE EJECUCIÓN	19.600 m ²	
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL ÁREA DE REPARTO	0,75	
USO PORMENORIZADO	VIVIENDA UNIFAMILIAR INTENSIVA MANZANA CERRADA INTENSIVA	
CESIONES	Equipamientos	2.793 m ²
	Zonas verdes	3.087 m ²
	Aprovechamiento medio	10%
EDIFICABILIDAD TOTAL	14.700 m ²	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
DESARROLLO	Estudio de detalle	SI
	Proyecto de Urbanización	SI
	Proyecto de Reparcelación	SI
PLAZO PARA SU INICIO	Deberá iniciarse su tramitación en el plazo establecido en el Programa de Actuación.	
OBJETIVOS	<ol style="list-style-type: none"> 1. Reordenación de la zona completando la trama y garantizando las conexiones viarias, incorporando uso residencial y obtención de equipamientos y espacios libres. 2. Definir alineaciones y rasantes 	
INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA	<ol style="list-style-type: none"> 1. Se recogerá la localización preferente del viario y zonas verdes grafiados en los planos de calificación y ordenación física. 2. Se contribuirá a las conexiones en los sistemas generales de infraestructuras con 3 €/m² de suelo bruto, como mínimo. 	

OBSERVACIONES:

1. LAS CONDICIONES DE ORDENACION DE LAS PARCELAS NETAS RESULTANTES DE USO GLOBAL RESIDENCIAL SE AJUSTARÁN A LO DISPUESTO EN SUS ORDENANZAS CORRESPONDIENTES.
2. EL VIARIO Y ZONAS VERDES EJECUTADOS, ASÍ COMO LAS ZONAS EQUIPAMENTALES SERÁN DE CESIÓN OBLIGATORIA Y GRATUITA

UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-15		
SUPERFICIE TOTAL UNIDAD DE EJECUCIÓN	9.000 m ²	
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL ÁREA DE REPARTO	0,75	
USO PORMENORIZADO	MANZANA CERRADA INTENSIVA	
CESIONES	Equipamientos	1.273 m ²
	Zonas verdes	1.407 m ²
	Aprovechamiento medio	10%
EDIFICABILIDAD TOTAL	6.750 m ²	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
DESARROLLO	Estudio de detalle	SI
	Proyecto de Urbanización	SI
	Proyecto de Reparcelación	SI
PLAZO PARA SU INICIO	Deberá iniciarse su tramitación en el plazo establecido en el Programa de Actuación.	
OBJETIVOS	<ol style="list-style-type: none"> 1. Reordenación de la zona completando la trama y garantizando las conexiones viarias, incorporando uso residencial y obtención de equipamientos y espacios libres. 2. Definir alineaciones y rasantes 	
INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA	<ol style="list-style-type: none"> 1. Se recogerá la localización preferente del viario y zonas verdes grafiados en los planos de calificación y ordenación física. 2. Se contribuirá a las conexiones en los sistemas generales de infraestructuras con 3 €/m² de suelo bruto, como mínimo. 	

OBSERVACIONES:

1. LAS CONDICIONES DE ORDENACION DE LAS PARCELAS NETAS RESULTANTES DE USO GLOBAL RESIDENCIAL SE AJUSTARÁN A LO DISPUESTO EN SUS ORDENANZAS CORRESPONDIENTES.
2. EL VIARIO Y ZONAS VERDES EJECUTADOS, ASÍ COMO LAS ZONAS EQUIPAMENTALES SERÁN DE CESIÓN OBLIGATORIA Y GRATUITA

UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-16a		
SUPERFICIE TOTAL UNIDAD DE EJECUCIÓN	11.399 m ²	
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL ÁREA DE REPARTO	0,75	
USO PORMENORIZADO	VIVIENDA UNIFAMILIAR INTENSIVA	
CESIONES	Equipamientos	1.615 m ²
	Zonas verdes	1.785 m ²
	Aprovechamiento medio	10%
EDIFICABILIDAD TOTAL	8.549 m ²	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
DESARROLLO	Estudio de detalle	SI
	Proyecto de Urbanización	SI
	Proyecto de Reparcelación	SI
PLAZO PARA SU INICIO	Deberá iniciarse su tramitación en el plazo establecido en el Programa de Actuación.	
OBJETIVOS	<ol style="list-style-type: none"> 1. Reordenación de la zona completando la trama y garantizando las conexiones viarias, incorporando uso residencial y obtención de equipamientos y espacios libres. 2. Definir alineaciones y rasantes 	
INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA	<ol style="list-style-type: none"> 1. Se recogerá la localización preferente del viario y zonas verdes grafiados en los planos de calificación y ordenación física. 2. Se contribuirá a las conexiones en los sistemas generales de infraestructuras con 3 €/m² de suelo bruto, como mínimo. 	

OBSERVACIONES:

1. LAS CONDICIONES DE ORDENACION DE LAS PARCELAS NETAS RESULTANTES DE USO GLOBAL RESIDENCIAL SE AJUSTARÁN A LO DISPUESTO EN SUS ORDENANZAS CORRESPONDIENTES.
2. EL VIARIO Y ZONAS VERDES EJECUTADOS, ASÍ COMO LAS ZONAS EQUIPAMENTALES SERÁN DE CESIÓN OBLIGATORIA Y GRATUITA

UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-16b		
SUPERFICIE TOTAL UNIDAD DE EJECUCIÓN	11.117	
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL ÁREA DE REPARTO	0,75	
USO PORMENORIZADO	VIVIENDA UNIFAMILIAR INTENSIVA	
CESIONES	Equipamientos	1.577 m ²
	Zonas verdes	1.743 m ²
	Aprovechamiento medio	10%
EDIFICABILIDAD TOTAL	8.338 m ²	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
DESARROLLO	Estudio de detalle	SI
	Proyecto de Urbanización	SI
	Proyecto de Reparcelación	SI
PLAZO PARA SU INICIO	Deberá iniciarse su tramitación en el plazo establecido en el Programa de Actuación.	
OBJETIVOS	2. Reordenación de la zona completando la trama y garantizando las conexiones viarias, incorporando uso residencial y obtención de equipamientos y espacios libres. 2. Definir alineaciones y rasantes	
INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA	1. Se recogerá la localización preferente del viario y zonas verdes grafados en los planos de calificación y ordenación física. 2. Se contribuirá a las conexiones en los sistemas generales de infraestructuras con 3 €/m ² de suelo bruto, como mínimo.	

OBSERVACIONES:

3. LAS CONDICIONES DE ORDENACION DE LAS PARCELAS NETAS RESULTANTES DE USO GLOBAL RESIDENCIAL SE AJUSTARÁN A LO DISPUESTO EN SUS ORDENANZAS CORRESPONDIENTES.
4. EL VIARIO Y ZONAS VERDES EJECUTADOS, ASÍ COMO LAS ZONAS EQUIPAMENTALES SERÁN DE CESIÓN OBLIGATORIA Y GRATUITA

UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-17		
SUPERFICIE TOTAL UNIDAD DE EJECUCIÓN	6.854 m ²	
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL ÁREA DE REPARTO	0,75	
USO PORMENORIZADO	VIVIENDA UNIFAMILIAR INTENSIVA	
CESIONES	Equipamientos	969 m ²
	Zonas verdes	1.071 m ²
	Aprovechamiento medio	10%
EDIFICABILIDAD TOTAL	5.140 m ²	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
DESARROLLO	Estudio de detalle	SI
	Proyecto de Urbanización	SI
	Proyecto de Reparcelación	SI
PLAZO PARA SU INICIO	Deberá iniciarse su tramitación en el plazo establecido en el Programa de Actuación.	
OBJETIVOS	<ol style="list-style-type: none"> 1. Reordenación de la zona completando la trama y garantizando las conexiones viarias, incorporando uso residencial y obtención de equipamientos y espacios libres. 2. Definir alineaciones y rasantes 	
INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA	<ol style="list-style-type: none"> 1. Se recogerá la localización preferente del viario y zonas verdes grafiados en los planos de calificación y ordenación física. 2. Se contribuirá a las conexiones en los sistemas generales de infraestructuras con 3 €/m² de suelo bruto, como mínimo. 	

OBSERVACIONES:

1. LAS CONDICIONES DE ORDENACION DE LAS PARCELAS NETAS RESULTANTES DE USO GLOBAL RESIDENCIAL SE AJUSTARÁN A LO DISPUESTO EN SUS ORDENANZAS CORRESPONDIENTES.
2. EL VIARIO Y ZONAS VERDES EJECUTADOS, ASÍ COMO LAS ZONAS EQUIPAMENTALES SERÁN DE CESIÓN OBLIGATORIA Y GRATUITA

UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-18		
SUPERFICIE TOTAL UNIDAD DE EJECUCIÓN	4.200 m ²	
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL ÁREA DE REPARTO	0,75	
USO PORMENORIZADO	VIVIENDA UNIFAMILIAR INTENSIVA	
CESIONES	Equipamientos	589 m ²
	Zonas verdes	651 m ²
	Aprovechamiento medio	10%
EDIFICABILIDAD TOTAL	3.150 m ²	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
DESARROLLO	Estudio de detalle	SI
	Proyecto de Urbanización	SI
	Proyecto de Reparcelación	SI
PLAZO PARA SU INICIO	Deberá iniciarse su tramitación en el plazo establecido en el Programa de Actuación.	
OBJETIVOS	<ol style="list-style-type: none"> 1. Reordenación de la zona completando la trama y garantizando las conexiones viarias, incorporando uso residencial y obtención de equipamientos y espacios libres. 2. Definir alineaciones y rasantes 	
INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA	<ol style="list-style-type: none"> 1. Se recogerá la localización preferente del viario y zonas verdes grafiados en los planos de calificación y ordenación física. 2. Se contribuirá a las conexiones en los sistemas generales de infraestructuras con 3 €/m² de suelo bruto, como mínimo. 	

OBSERVACIONES:

1. LAS CONDICIONES DE ORDENACION DE LAS PARCELAS NETAS RESULTANTES DE USO GLOBAL RESIDENCIAL SE AJUSTARÁN A LO DISPUESTO EN SUS ORDENANZAS CORRESPONDIENTES.
2. EL VIARIO Y ZONAS VERDES EJECUTADOS, ASÍ COMO LAS ZONAS EQUIPAMENTALES SERÁN DE CESIÓN OBLIGATORIA Y GRATUITA

UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-21		
SUPERFICIE TOTAL UNIDAD DE EJECUCIÓN	12.000 m ²	
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL ÁREA DE REPARTO	0,75	
USO PORMENORIZADO	VIVIENDA UNIFAMILIAR INTENSIVA	
CESIONES	Equipamientos	1.710 m ²
	Zonas verdes	1.890 m ²
	Aprovechamiento medio	10%
EDIFICABILIDAD TOTAL	9.000 m ²	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
DESARROLLO	Estudio de detalle	SI
	Proyecto de Urbanización	SI
	Proyecto de Reparcelación	SI
PLAZO PARA SU INICIO	Deberá iniciarse su tramitación en el plazo establecido en el Programa de Actuación.	
OBJETIVOS	<ol style="list-style-type: none"> 1. Reordenación de la zona completando la trama y garantizando las conexiones viarias, incorporando uso residencial y obtención de equipamientos y espacios libres. 2. Definir alineaciones y rasantes 	
INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA	<ol style="list-style-type: none"> 1. Se recogerá la localización preferente del viario y zonas verdes grafiados en los planos de calificación y ordenación física. 2. Se contribuirá a las conexiones en los sistemas generales de infraestructuras con 3 €/m² de suelo bruto, como mínimo. 	

OBSERVACIONES:

1. LAS CONDICIONES DE ORDENACION DE LAS PARCELAS NETAS RESULTANTES DE USO GLOBAL RESIDENCIAL SE AJUSTARÁN A LO DISPUESTO EN SUS ORDENANZAS CORRESPONDIENTES.
2. EL VIARIO Y ZONAS VERDES EJECUTADOS, ASÍ COMO LAS ZONAS EQUIPAMENTALES SERÁN DE CESIÓN OBLIGATORIA Y GRATUITA

UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-22		
SUPERFICIE TOTAL UNIDAD DE EJECUCIÓN	7.094 m ²	
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL ÁREA DE REPARTO	0,75	
USO PORMENORIZADO	AGRUPACIÓN INDUSTRIAL EN MANZANA	
CESIONES	Equipamientos	283 m ²
	Zonas verdes	709 m ²
	Aprovechamiento medio	10%
EDIFICABILIDAD TOTAL	5320 m ²	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
DESARROLLO	Plan Parcial	SI
	Proyecto de Urbanización	SI
	Proyecto de Reparcelación	SI
PLAZO PARA SU INICIO	Deberá iniciarse su tramitación en el plazo establecido en el Programa de Actuación.	
OBJETIVOS	<ol style="list-style-type: none"> 1. Reordenación de la zona completando la trama y garantizando las conexiones viarias, incorporando uso residencial y obtención de equipamientos y espacios libres. 2. Definir alineaciones y rasantes 	
INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA	<ol style="list-style-type: none"> 1. Se recogerá la localización preferente del viario y zonas verdes grafados en los planos de calificación y ordenación física. 2. Se contribuirá a las conexiones en los sistemas generales de infraestructuras con 3 €/m² de suelo bruto, como mínimo. 	

OBSERVACIONES:

1. LAS CONDICIONES DE ORDENACION DE LAS PARCELAS NETAS RESULTANTES DE USO GLOBAL RESIDENCIAL SE AJUSTARÁN A LO DISPUESTO EN SUS ORDENANZAS CORRESPONDIENTES.
2. EL VIARIO Y ZONAS VERDES EJECUTADOS, ASÍ COMO LAS ZONAS EQUIPAMENTALES SERÁN DE CESIÓN OBLIGATORIA Y GRATUITA

UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-23		
SUPERFICIE TOTAL UNIDAD DE EJECUCIÓN	2.000 m ²	
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL ÁREA DE REPARTO	0,30	
USO PORMENORIZADO	VIVIENDA UNIFAMILIAR INTENSIVA	
CESIONES	Equipamientos	114 m ²
	Zonas verdes	126 m ²
	Aprovechamiento medio	10%
EDIFICABILIDAD TOTAL	600 m ²	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
DESARROLLO	Estudio de detalle	SI
	Proyecto de Urbanización	SI
	Proyecto de Reparcelación	SI
PLAZO PARA SU INICIO	Deberá iniciarse su tramitación en el plazo establecido en el Programa de Actuación.	
OBJETIVOS	<ol style="list-style-type: none"> 1. Reordenación de la zona completando la trama y garantizando las conexiones viarias, incorporando uso residencial y obtención de equipamientos y espacios libres. 2. Definir alineaciones y rasantes 	
INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA	<ol style="list-style-type: none"> 1. Se recogerá la localización preferente del viario y zonas verdes grafados en los planos de calificación y ordenación física. 2. Se contribuirá a las conexiones en los sistemas generales de infraestructuras con 3 €/m² de suelo bruto, como mínimo. 	

OBSERVACIONES:

1. LAS CONDICIONES DE ORDENACION DE LAS PARCELAS NETAS RESULTANTES DE USO GLOBAL RESIDENCIAL SE AJUSTARÁN A LO DISPUESTO EN SUS ORDENANZAS CORRESPONDIENTES.
2. EL VIARIO Y ZONAS VERDES EJECUTADOS, ASÍ COMO LAS ZONAS EQUIPAMENTALES SERÁN DE CESIÓN OBLIGATORIA Y GRATUITA

UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-25		
SUPERFICIE TOTAL UNIDAD DE EJECUCIÓN	30.496 m ²	
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL ÁREA DE REPARTO	0,75	
USO PORMENORIZADO	AGRUPACIÓN INDUSTRIAL EN MANZANA	
CESIONES	Equipamientos	1.220 m ²
	Zonas verdes	3.049 m ²
	Aprovechamiento medio	10%
EDIFICABILIDAD TOTAL	22.872 m ²	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
DESARROLLO	Plan Parcial	SI
	Proyecto de Urbanización	SI
	Proyecto de Reparcelación	SI
PLAZO PARA SU INICIO	Deberá iniciarse su tramitación en el plazo establecido en el Programa de Actuación.	
OBJETIVOS	<ol style="list-style-type: none"> 1. Reordenación de la zona completando la trama y garantizando las conexiones viarias, incorporando uso residencial y obtención de equipamientos y espacios libres. 2. Definir alineaciones y rasantes 	
INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA	<ol style="list-style-type: none"> 1. Se recogerá la localización preferente del viario y zonas verdes grafiados en los planos de calificación y ordenación física. 2. Se contribuirá a las conexiones en los sistemas generales de infraestructuras con 3 €/m² de suelo bruto, como mínimo. 	

OBSERVACIONES:

1. LAS CONDICIONES DE ORDENACION DE LAS PARCELAS NETAS RESULTANTES DE USO GLOBAL RESIDENCIAL SE AJUSTARÁN A LO DISPUESTO EN SUS ORDENANZAS CORRESPONDIENTES.
2. EL VIARIO Y ZONAS VERDES EJECUTADOS, ASÍ COMO LAS ZONAS EQUIPAMENTALES SERÁN DE CESIÓN OBLIGATORIA Y GRATUITA

UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-26		
SUPERFICIE TOTAL UNIDAD DE EJECUCIÓN	46.431 m ²	
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL ÁREA DE REPARTO	0,30	
USO PORMENORIZADO	VIVIENDA UNIFAMILIAR INTENSIVA	
CESIONES	Equipamientos	2.641 m ²
	Zonas verdes	2.919 m ²
	Aprovechamiento medio	10%
EDIFICABILIDAD TOTAL	13.929 m ²	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
DESARROLLO	Plan Parcial	SI
	Proyecto de Urbanización	SI
	Proyecto de Reparcelación	SI
PLAZO PARA SU INICIO	Deberá iniciarse su tramitación en el plazo establecido en el Programa de Actuación.	
OBJETIVOS	<ol style="list-style-type: none"> 1. Reordenación de la zona completando la trama y garantizando las conexiones viarias, incorporando uso residencial y obtención de equipamientos y espacios libres. 2. Definir alineaciones y rasantes 	
INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA	<ol style="list-style-type: none"> 1. Se recogerá la localización preferente del viario y zonas verdes grafados en los planos de calificación y ordenación física. 2. Se contribuirá a las conexiones en los sistemas generales de infraestructuras con 3 €/m² de suelo bruto, como mínimo. 	

OBSERVACIONES:

3. LAS CONDICIONES DE ORDENACION DE LAS PARCELAS NETAS RESULTANTES DE USO GLOBAL RESIDENCIAL SE AJUSTARÁN A LO DISPUESTO EN SUS ORDENANZAS CORRESPONDIENTES.
4. EL VIARIO Y ZONAS VERDES EJECUTADOS, ASÍ COMO LAS ZONAS EQUIPAMENTALES SERÁN DE CESIÓN OBLIGATORIA Y GRATUITA

UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-27		
SUPERFICIE TOTAL UNIDAD DE EJECUCIÓN	10.580 m ²	
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL ÁREA DE REPARTO	0,30	
USO PORMENORIZADO	VIVIENDA UNIFAMILIAR INTENSIVA	
CESIONES	Equipamientos	589 m ²
	Zonas verdes	651 m ²
	Aprovechamiento medio	10%
EDIFICABILIDAD TOTAL	3.174 m ²	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
DESARROLLO	Estudio de detalle	SI
	Proyecto de Urbanización	SI
	Proyecto de Reparcelación	SI
PLAZO PARA SU INICIO	Deberá iniciarse su tramitación en el plazo establecido en el Programa de Actuación.	
OBJETIVOS	<ol style="list-style-type: none"> 1. Reordenación de la zona completando la trama y garantizando las conexiones viarias, incorporando uso residencial y obtención de equipamientos y espacios libres. 2. Definir alineaciones y rasantes 	
INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA	<ol style="list-style-type: none"> 1. Se recogerá la localización preferente del viario y zonas verdes grafiados en los planos de calificación y ordenación física. 2. Se contribuirá a las conexiones en los sistemas generales de infraestructuras con 3 €/m² de suelo bruto, como mínimo. 	

OBSERVACIONES:

5. LAS CONDICIONES DE ORDENACION DE LAS PARCELAS NETAS RESULTANTES DE USO GLOBAL RESIDENCIAL SE AJUSTARÁN A LO DISPUESTO EN SUS ORDENANZAS CORRESPONDIENTES.
6. EL VIARIO Y ZONAS VERDES EJECUTADOS, ASÍ COMO LAS ZONAS EQUIPAMENTALES SERÁN DE CESIÓN OBLIGATORIA Y GRATUITA

TITULO VIII

NORMAS DE CATALOGACION

CAPITULO PRIMERO

Disposiciones de carácter general

Artículo 8.1. Ambito de aplicación.

Las normas contenidas en el presente Título, serán de aplicación sobre las parcelas, edificios, jardines, espacios, lugares y elementos de interés, que se identifican como protegidos en cualquiera de sus categorías en el presente documento del PGOU de Alhendín.

Artículo 8.2. Catálogo de Bienes Protegidos.

El presente documento del PGOU de Alhendín incorpora un Catálogo de Bienes Protegidos constituido por los edificios, jardines, lugares y/o elementos que deben ser objeto de una especial protección desde el planeamiento urbanístico.

CAPITULO SEGUNDO

Protección del patrimonio arquitectónico

Sección 1.ª. Condiciones comunes para los inmuebles protegidos

Artículo 8.3. Ambito de aplicación.

Las determinaciones del presente capítulo serán de aplicación sobre las parcelas y edificaciones que se identifican como protegidos en el presente PGOU de Alhendín.

Artículo 8.4. Niveles de protección.

1. El presente PGOU de Alhendín, determina en su documentación, el nivel de protección para cada inmueble, estableciéndose la siguiente clasificación:

- Nivel 1: Protección Integral.
- Nivel 2: Protección Estructural.
- Nivel 3: Protección de Elementos Naturales y Urbanos.
- Nivel 4: Protección Ambiental.

En el Nivel 1 «Integral» no podrá procederse al incremento de edificabilidad sobre la parcela; en los niveles de protección 2 «Estructural», 3 «Elementos naturales y urbanos» y 4 «Ambientales» se podrá incrementar la edificabilidad dentro de los márgenes establecidos por las condiciones de volumen generales y particulares que afecten a la parcela en cuestión, siempre y cuando ello no atente contra los objetivos de protección contenidos en cada uno de los niveles de que se trate.

2. La asignación de cada nivel de protección a un inmueble se establece en función de los valores que aún se conservan y se deben proteger en el mismo (elementos, zonas, o integridad del edificio).

En cualquier caso, previa a la concesión de licencia de obras sobre edificios incluidos en cualquier nivel de protección, se requerirá un levantamiento completo de los mismos, en el que deberá recogerse y especificarse, a nivel planimétrico y fotográfico, todos los elementos de valor o interés del inmueble, tanto los que, en su caso, se contengan en las correspondientes fichas de los diversos catálogos vigentes que afecten a la edificación, como todos aquellos otros que pudieran aparecer en la fase de toma de datos y análisis producida con la realización del mencionado levantamiento.

3. La exclusión o inclusión de un inmueble en el listado del Catálogo del presente PGOU de Alhendín, así como la posible alteración del nivel asignado a una edificación, comportará la tramitación de una Modificación Puntual específica para dicho Catálogo, en cuya documentación habrá de justificarse razonadamente la propuesta de modificación, con expresión detallada de las actuaciones o consecuencias derivadas de la misma.

Artículo 8.5. Condiciones de parcelación en edificios catalogados.

1. No se permitirán las agregaciones ni las segregaciones de las parcelas catalogadas en cualquier nivel de protección de este PGOU de Alhendín, cuyas formas y dimensiones aproximadas se recogen en la documentación gráfica del presente documento.

No obstante, en el caso de edificios catalogados de titularidad pública destinados a equipamientos, podrán agregarse por una sola vez con una de las parcelas colindantes, siempre y cuando se cumplan todas y cada una de las condiciones siguientes:

- a) Que la implantación del uso de equipamiento público suponga una puesta en valor del edificio catalogado.
- b) Que la operación de agregación esté justificada por la imposibilidad física de acoger, por parte del edificio catalogado, el uso de equipamiento público que se pretende implantar en el mismo, y que la misma contribuya a la puesta en alza de los valores a proteger del mismo.
- c) Que se cumplan las condiciones de parcelación establecidas por este PGOU de Alhendín para la calificación asignada a la edificación.

2. Tan sólo si se justifica suficientemente se permitirán ajustes en la definición (forma y dimensiones) de las parcelas catalogadas, sin que ello suponga modificar las determinaciones básicas establecidas por este PGOU.

Para la formalización de dicho ajuste será necesaria la tramitación de un expediente administrativo que, aprobado inicialmente, deberá exponerse durante quince (15) días a información pública, tras su correspondiente aprobación y publicación en el BOP y prensa local. La documentación de dicho expediente deberá justificar si el ajuste se produce por causa de restitución de un parcelario histórico, por ajuste de los límites de parcela, o por subsanación de errores del parcelario catastral o perímetro delimitado en los documentos gráficos del presente PGOU de Alhendín.

Artículo 8.6. Condiciones de usos y ordenación en edificios catalogados.

1. En las edificaciones pertenecientes al Catálogo del PGOU de Alhendín, se permitirán los usos admitidos para la calificación donde se encuentren ubicadas, siempre que éstos no supongan contradicciones o pongan en peligro los valores culturales, arquitectónicos y los diversos elementos o partes objeto de protección.

2. Los edificios catalogados, tanto para las intervenciones sobre los mismos como sobre sus diversos espacios o elementos protegidos, quedarán eximidos del cumplimiento de los parámetros dimensionales expresados en las normas generales de usos y de la edificación, así como de las condiciones particulares expresadas para cada calificación en este PGOU de Alhendín, siempre que, de manera justificada, se demuestre la imposibilidad de su cumplimiento.

No obstante, se asegurará que los inmuebles reúnen las características espaciales y dimensionales suficientes para desarrollar con dignidad y seguridad el uso para el que en su caso se las reforme o ponga en servicio.

Artículo 8.7. Situación de ruina en inmuebles protegidos.

1. Los bienes inmuebles protegidos por este PGOU de Alhendín no podrá ser declarados en estado ruinoso, ni en su totalidad ni en ninguna de sus partes, sin previa firmeza de la declaración de ruina y autorización de la administración competente.

2. Si existiese urgencia en dicha declaración por peligro inminente para terceros, la administración competente ordenará, de manera inmediata, las medidas necesarias para evitar daños a las personas. Las obras que por razón de fuerza mayor hubieran de realizarse sobre inmuebles protegidos, no deberán dar lugar a actos de demolición que no sean estrictamente necesarios para la conservación del inmueble, y requerirán la autorización del Ayuntamiento, debiéndose en todo caso prever, si procede, la reposición de los elementos retirados.

Artículo 8.8. Situación de fuera de ordenación y elementos discordantes.

1. Los edificios catalogados quedan expresamente en situación de conformidad con las determinaciones del presente documento del PGOU de Alhendín, no siendo de aplicación los supuestos de fuera de ordenación.

2. Tendrán consideración de fuera de ordenación las construcciones, rótulos, cables, antenas o conducciones aparentes o visibles, que alteren los valores de los inmuebles protegidos, que perturben su contemplación o den lugar a riesgos de daños sobre ellos.

Quedan también fuera de ordenación las partes, elementos arquitectónicos y cualquier clase de bien, que supongan una evidente degradación de la edificación, o dificulten su interpretación histórica o artística, o estén disconformes con las condiciones de protección fijadas por este PGOU de Alhendín.

3. En los casos expresados en el anterior número de este artículo, deberán realizarse las correspondientes actuaciones de reforma que adapten, supriman o sustituyan los elementos o bienes discordantes señalados, y que permitan recuperar o adquirir a la edificación las condiciones suficientes de adecuación al nivel de protección fijado por este PGOU de Alhendín.

Esta condición se impondrá al tiempo de otorgar la licencia para cualquier obra que se pretenda, o bien a través de las pertinentes órdenes de ejecución que actualicen los deberes de mantenimiento y conservación que incumben a los propietarios.

Artículo 8.9. Deberes de conservación del patrimonio arquitectónico.

1. Los edificios catalogados, sus elementos y partes, deberán ser conservados por sus propietarios o, en su caso, por los titulares de derechos reales o poseedores de tales bienes.

2. Los propietarios o titulares de derechos reales de edificios catalogados, además de las obligaciones genéricas expresadas en el número anterior de este artículo, deberán realizar las obras tendentes a la buena conservación de los inmuebles o, en su caso, de reforma de los mismos, requeridas por las determinaciones de este PGOU de Alhendín, para adecuarlos a las condiciones estéticas, ambientales y de seguridad, salubridad y ornato público, de conformidad con lo exigido por las legislaciones vigentes de aplicación en materia urbanística y de protección del patrimonio.

3. Cuando los propietarios o titulares de derechos reales de edificios catalogados no ejecuten las actuaciones exigibles en el cumplimiento de las obligaciones antedichas, el Ayuntamiento, previo requerimiento a los interesados, podrá ordenar su ejecución subsidiaria. Igualmente se podrá conceder una ayuda con carácter de anticipo reintegrable que, en el caso de bienes inmuebles, será inscrita en el Registro de la Propiedad.

El Ayuntamiento podrá también realizar de modo directo las obras necesarias, si así lo requiere la más eficaz conservación de los bienes protegidos.

4. Los propietarios, titulares de derechos reales, o usuarios de edificios catalogados, así como de elementos protegidos (escudos, emblemas o placas heráldicas, cruces, exvotos o elementos análogos), no podrán cambiarlos de lugar ni realizar en ellos obras o reparaciones algunas, sin previa autorización del Ayuntamiento.

5. Se prohíben toda clase de usos indebidos de los edificios catalogados, así como los anuncios, carteles, locales, postes, marquesinas o elementos superpuestos y ajenos a los mismos que perturben sus valores o percepción. Igualmente se prohíbe toda construcción, así como las instalaciones aparentes o vistas, que alteren su carácter, perturben su contemplación o den lugar a riesgos para los mismos. Los elementos, construcciones o instalaciones de esta naturaleza existentes deberán suprimirse, demolerse o retirarse, correspondiendo a las compañías concesionarias de tales instalaciones, y a los propietarios de locales comerciales o de los inmuebles, la instalación subterránea de dichos elementos, haciéndolo en caso contrario el Ayuntamiento por vía de apremio. Todo ello en aplicación de lo establecido en la vigente legislación de protección del patrimonio.

6. El Ayuntamiento podrá impedir las obras de demolición total o parcial, las operaciones de cambio de uso, o suspender cualquier clase de obra de intervención sobre los edificios o elementos unitarios catalogados en el presente documento del PGOU de Alhendín.

7. Cualesquiera obra que hubiese de realizarse en edificios catalogados, aunque fuesen obras menores, se realizarán en los términos previstos en la normativa del presente PGOU de Alhendín.

9. Las infracciones que se produzcan por incumplimiento de los deberes de conservación y protección del patrimonio, están sujetas a las sanciones establecidas en la vigente legislación de protección del patrimonio, sin perjuicios de las responsabilidades a las que pudiesen dar lugar.

10. Cuando las obras de conservación de un inmueble rebasen los límites del deber de conservación a que se refiere la vigente legislación urbanística y de protección de aplicación, los propietarios podrán recabar para conservarlos la cooperación de las administraciones competentes, sin perjuicio del deber de ejecución de las obras que corresponde al propietario, quien deberá realizarlas a su costa en la parte imputable a su deber de conservación.

Artículo 8.10. Condiciones estéticas.

En las obras de rehabilitación se exigirá la clara distinción entre los elementos que se conservan y los de nueva incorporación con objeto de no desvirtuar los elementos genuinos.

En la obra de reforma se recuperarán los elementos y materiales que puedan ser reutilizables, con objeto de mantener el carácter de la arquitectura tradicional y la incorporación de nuevos materiales será acorde con los que permanecen por conservación o bien por contraste con los mismos.

Las obras de reestructuración de fachada tenderán a la recuperación del carácter primitivo de la edificación, suprimiendo aquellos elementos disonantes con el valor arquitectónico de la edificación de que se trate.

Artículo 8.11. Norma general de alerta.

Con independencia de los 4 niveles de protección establecidos para el conjunto de la edificación catalogada, se establece una norma general de alerta que afectará a los espacios libres, solares y edificios existentes en orden a asegurar la conservación de restos arqueológicos y elementos de valor de forma que todo proyecto de derribo quede condicionado a la

constatación de la no existencia de los citados valores de conservación.

Sección 2.ª. Niveles de protección y condiciones de intervención

Artículo 8.12. Nivel 1: Protección integral.

1. El Nivel 1, de protección integral, es el asignado a aquellas edificaciones de valor histórico y arquitectónico o por su carácter singular que por su escasez, calidad, antigüedad, rareza o representatividad de un período histórico deban ser conservadas tanto en sus características externas como internas, pudiendo ello ser compatible con un cambio de uso.

Se permite para este nivel de catalogación las siguientes obras:

- Conservación.
- Restauración.
- Reforma restringida (sin alteración tipológica).

2. Los edificios comprendidos en esta categoría son los identificados con Nivel 1, de protección integral, en la documentación del presente PGOU de Alhendín.

Artículo 8.13. Condiciones particulares de la edificación.

1. Los edificios comprendidos en este nivel de protección podrán ser objeto de obras de edificación de conservación y mantenimiento, de restauración y/o de rehabilitación, de acuerdo con lo establecido en la normativa del presente PGOU de Alhendín.

También podrán admitirse obras de acondicionamiento, siempre que las mismas no supongan menoscabo o puesta en peligro de los valores que hacen atribuible al inmueble el nivel de protección 1 otorgado por el presente PGOU.

Excepcionalmente se admitirán obras de ampliación, sólo en el caso de que las mismas coadyuven a la puesta en uso y valor del inmueble protegido, no supongan menoscabo alguno sobre los elementos catalogados ni sobre ninguno de los valores que permiten atribuir al edificio el presente nivel de protección, y sean factibles conforme a las condiciones de ocupación y/o edificabilidad establecidas por el presente PGOU. Dichas obras de ampliación asegurarán su perfecta integración con la arquitectura originaria, y en ningún caso se admitirán obras de remonte sobre el edificio originario.

En todo caso deberán de mantenerse todos los elementos arquitectónicos que configuren el carácter singular del edificio.

2. Podrán suprimirse aquellos elementos arquitectónicos o volúmenes impropios que supongan una evidente degradación del edificio y dificulten su interpretación histórica. Las partes suprimidas deberán quedar debidamente documentadas según lo establecido en la vigente legislación de protección del patrimonio de aplicación.

3. Los elementos y construcciones catalogadas en este Nivel 1, de protección integral, deberán ser objeto de restauración y/o reconstrucción total si por cualquier circunstancia se arruinasen o demolieran.

4. Cuando la obra plantee una actuación excepcional de ampliación, o de alteración de alguna de las características del edificio por causas suficientemente justificadas, se aportarán como anexos documentos que justifiquen y describan la solución proyectada en comparación con la de partida, y como mínimo:

a) Detalles pormenorizados de los principales elementos que sean objeto de consolidación, reparación o alteración, poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en la morfología del edificio pudieran introducir las obras.

b) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos y fotografías en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieran reparación o consolidación.

c) Detalle pormenorizado de los usos actuales afectados por la obra y de los efectos previsibles sobre los mismos.

d) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

e) Justificación de las técnicas constructivas empleadas en la intervención.

Artículo 8.14. Nivel 2: Protección estructural.

1. El Nivel 2, de protección estructural, es el asignado a aquellas edificaciones, cuyos valores arquitectónicos o históricos o culturales, sin alcanzar el carácter singular que contienen los inmuebles calificados anteriormente en el nivel de protección integral, los hace destacar por ser elementos de referencia en cuanto a tipos edilicios, métodos constructivos tradicionales de valor, o por contar con una significación especial en la historia de la ciudad. Engloba aquellas edificaciones que se pretendan conservar sin que sufra alteración su estado actual tanto la estructura general del edificio, su aspecto exterior y los elementos fundamentales de la composición.

La definición explícita de los elementos fundamentales de la composición se realizará previamente a la concesión de licencia por los servicios técnicos municipales, en función, no solo de los datos contenidos en la ficha del inmueble en cuestión, sino de otros que, aportados por el interesado o recabados directamente, pudieran complementar los del fichero.

Se permiten las siguientes obras:

- Conservación.
- Restauración.
- Reforma interior.

2. Los edificios comprendidos en esta categoría son los identificados con Nivel 2, protección estructural, en la documentación gráfica de este PGOU de Alhendín.

Artículo 8.15. Condiciones particulares de la edificación.

1. Los edificios comprendidos en este Nivel 2, de protección estructural, podrán ser objeto de obras de conservación y mantenimiento y/o de rehabilitación, de acuerdo con lo establecido en la normativa de este PGOU de Alhendín.

También podrán admitirse obras de acondicionamiento, de acuerdo con la definición de las mismas, siempre que las mismas no supongan menoscabo o puesta en peligro de los valores que hacen atribuible al inmueble el nivel de protección 2 otorgado por el presente PGOU.

Se admitirán obras de ampliación, sólo en el caso de que las mismas coadyuven a la puesta en uso y valor del inmueble protegido, no supongan menoscabo alguno sobre los elementos catalogados ni sobre ninguno de los valores que permiten atribuir al edificio el presente nivel de protección, y sean factibles conforme a las condiciones de ocupación y/o edificabilidad establecidas por el presente PGOU. Dichas obras de ampliación asegurarán su perfecta integración con la arquitectura originaria, y en ningún caso se admitirán obras de remonte sobre el edificio o partes del mismo originarias protegidas.

Las obras no podrán afectar a los valores, espacios, partes o elementos catalogados que, en su caso, se señalen específicamente para proteger en el inmueble, que sólo podrán afectarse por obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado.

Si no existiese especificación individualizada de las partes o elementos del inmueble a catalogar, deberán determi-

narse previamente éstos, mediante la aprobación, por parte de la administración competente en su caso en la tutela del edificio, del oportuno expediente administrativo consistente en un levantamiento completo, gráfico y fotográfico, del edificio, donde queden específicamente reflejados las partes y elementos del inmueble a proteger, y las actuaciones de reforma mayor previstas a realizar sobre zonas o elementos no catalogables. En caso de no tramitarse dicho expediente, se entiende extendida la catalogación a la totalidad del inmueble.

2. Si por cualquier circunstancia se arruinase o demoliciera cualquiera de los edificios y construcciones de los incluidos en este nivel 2, de protección estructural, o parte de los mismos, deberán ser objeto de restauración y/o reconstrucción aquellos elementos catalogados de la edificación. Caso de no existir documento administrativo donde se especifiquen dichos elementos o partes del edificio catalogadas, dicha reconstrucción afectará a la totalidad del inmueble o parte del mismo que se hubiese arruinado o demolido.

3. En las obras de reforma mayor, en las intervenciones que no afecten a elementos o espacios catalogados, se permiten obras de sustitución de nueva planta, siempre que se articulen coherentemente con la edificación existente, y sean posibles conforme a las determinaciones de las condiciones generales de la edificación y propias de cada calificación.

4. La documentación exigida para este tipo de edificios será:

- a) Levantamiento del edificio en su situación actual.
- b) Características y definición de los elementos objeto de conservación y protección y, en su caso, de las zonas a sustituir.
- c) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más relevantes y comparación con las características del resultado final.
- d) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los mismos.
- e) Estudio de integración y articulación de las nuevas piezas por sustitución con las partes y elementos catalogados y protegidos.
- f) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.
- g) En cualquier caso será preceptivo la presentación del proyecto de obra nueva con levantamiento expreso del estado actual del edificio y de las zonas a proceder por sustitución en el mismo.

Artículo 8.16. Nivel 3: Protección de elementos naturales y urbanos.

1. El Nivel 3 de protección abarca tanto los elementos naturales como urbanos que por su situación, valor tradicional, características formales, capacidad estructurante y de referencia en la trama urbana poseen un valor especial. Quedan incluidos en este epígrafe elementos del mobiliario urbano significativos como son cruces, estatuas, acequias, aljibes, mobiliario urbano, etc o como son los paños de murallas y elementos naturales singulares que han quedado insertos en el entramado urbano.

Se permiten tan sólo obras de restauración o conservación.

2. Los elementos comprendidos en esta categoría son los identificados con Nivel 3, protección de elementos naturales y urbanos, en la documentación gráfica de este PGOU de Alhendín.

Artículo 8.17. Condiciones particulares de intervención.

1. Sólo serán admisibles aquellas intervenciones que pongan en alza los valores históricos, ambientales y paisajísticos que cualifican los elementos de interés señalados.

2. Los árboles, arbustos y plantas existentes en los elementos catalogados que puedan verse afectados por la realización de cualquier tipo de obra, deberán figurar convenientemente localizados en la documentación para la solicitud de licencia. Durante la realización de los trabajos se exigirá la adopción de las medidas necesarias para evitar cualquier tipo de daño y garantizar su conservación.

3. Toda poda sustancial del arbolado protegido requerirá el informe previo de los Servicios Técnicos Municipales competentes que avalen la oportunidad e interés de tal actuación.

4. Se prohíbe la tala de los elementos de plantación protegidos. Toda pérdida de arbolado no autorizada o no justificable por causas naturales supondrá la obligación de su reposición con un ejemplar de igual especie y porte a cargo del propietario, sin perjuicio de las sanciones que pudieran corresponderle por tal motivo.

5. Los jardines privados de carácter singular protegidos deberán ser mantenidos por sus propietarios en perfecto estado de conservación. Cualquier proyecto de alteración de sus plantaciones actuales, deberá ser objeto de licencia, exigiéndose en aquéllos que cuenten con un trazado de interés histórico-artístico, el cumplimiento de las determinaciones establecidas por la vigente legislación de protección del patrimonio, así como el de las derivadas de la aplicación de las presentes normas urbanísticas.

6. En las intervenciones se evitará introducir componentes de diseño, colores, texturas, etc., que comprometan, disminuyan o desvirtúen el significado simbólico de los elementos que configuran o participan en el valor del elemento catalogado y en la caracterización de la escena urbana de la ciudad donde participan.

Artículo 8.18. Nivel 4: Protección ambiental.

1. El Nivel 4 de protección ambiental incluye aquellos edificios y elementos que sin contar con un valor arquitectónico especial, por su carácter y situación en relación con el entorno contribuyen a la configuración de la escena urbana y deben ser objeto de protección, al menos en su aspecto exterior.

Este nivel de protección tiene por objeto el mantenimiento del carácter de los núcleos existentes en el término municipal. Se dirige al mantenimiento del casco histórico y fundamentalmente a los edificios de arquitectura popular con fachadas no formalizadas cuyo carácter se pretende mantener en los edificios catalogados en este nivel.

Se permiten para éste nivel de catalogación las siguientes obras:

- Conservación.
- Reforma.
- Restauración.
- Obra nueva con consolidación de elementos.

2. Los elementos comprendidos en esta categoría son los identificados con Nivel 4, protección ambiental, en la documentación gráfica de este PGOU de Alhendín.

Artículo 8.19. Condiciones particulares de intervención.

1. Los edificios comprendidos dentro del Nivel 4, de protección ambiental, podrán ser objeto de obras de conservación y mantenimiento, de rehabilitación, de reestructuración, de acondicionamiento y/o de ampliación por colmatación de nueva planta.

En todo caso deberán mantenerse los elementos arquitectónicos catalogados del edificio que configuran la contribución del edificio a la caracterización del espacio urbano al que pertenece. Quedan prohibidas específicamente las intervenciones de ampliación por remonte que afecten al plano de las fachadas catalogadas.

Ni las obras de reestructuración, acondicionamiento, ni las de ampliación, podrán afectar a los elementos catalogados que, en su caso, se señalen específicamente para el inmueble en cualquiera de los documentos de catálogo vigentes, que sólo podrán afectarse por obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado.

Si no existiese especificación individualizada de las partes o elementos del inmueble a catalogar, deberá determinarse previamente éstos, mediante la aprobación, por parte de la administración competente en su caso en la tutela del edificio, del oportuno expediente administrativo consistente en un levantamiento completo, gráfico y fotográfico, del edificio, donde queden específicamente reflejados las partes y elementos del inmueble a proteger, y las actuaciones de reforma mayor o nueva planta previstas a realizar sobre zonas o elementos no catalogables. En caso de no tramitarse dicho expediente, se entienda extendida la catalogación a la totalidad del inmueble.

2. Si por cualquier circunstancia se arruinase o demolicen cualquiera de los edificios y construcciones de los incluidos en este nivel 4, de protección ambiental, o parte de los mismos, deberán ser objeto de restauración y/o reconstrucción aquellos elementos catalogados de la edificación. Caso de no existir documento administrativo donde se especifiquen dichos elementos o partes del edificio catalogadas, dicha reconstrucción afectará a la totalidad del inmueble o parte del mismo que se hubiese arruinado o demolido.

3. Para los edificios incluidos en este Nivel 4, de protección ambiental, en las obras que no afecten a elementos catalogados, se permiten operaciones de sustitución y de ampliación por colmatación de nueva planta, siempre que se articulen coherentemente con la edificación existente, y sean posibles conforme a las determinaciones de las condiciones generales de la edificación y propias de cada calificación.

4. La documentación exigida para este tipo de edificios será:

- a) Levantamiento del edificio en su situación actual.
- b) Características y definición de los elementos objeto de conservación y protección y, en su caso, de las zonas a sustituir.
- c) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y en su integración con el entorno, con señalamiento de sus elementos más relevantes a proteger. Estudio e integración de fachadas en el espacio urbano al que pertenece.
- d) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los mismos.
- e) Estudio de integración y articulación de las nuevas piezas por sustitución con las partes y elementos catalogados y protegidos.
- f) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.
- g) En cualquier caso será preceptiva la presentación del proyecto de obra nueva con levantamiento expreso del estado actual del edificio y de las zonas a demoler en el mismo.

CAPITULO TERCERO

Intervenciones sobre elementos catalogados y tipos de obra

Artículo 8.20. Tipos de obra de aplicación.

En las normas de protección se distinguen entre los distintos tipos de obra, que serán aplicables a los distintos niveles de protección:

- A. Obras de conservación.
- B. Obras de restauración.
- C. Obras de reforma o acondicionamiento.
- D. Obras de adición de plantas o ampliación.
- E. Obra nueva con conservación de elementos.

Artículo 8.21. Obras de conservación.

Son Obras de Conservación las necesarias para evitar la ruina o derrumbamiento de edificios, son actuaciones dirigidas al mantenimiento y mejora de su estado actual, evitando el abandono y deterioro, tanto por acción de los agentes atmosféricos como por el uso o el abandono. Su finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad, ornato, seguridad y funcionalidad, sin alterar su estructura portante, ni su estructura arquitectónica, así como tampoco su distribución espacial e interior.

Son obras que afectan parcialmente a los edificios existentes, incluyéndose dentro de este tipo, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachada, las diversas labores de pintura de la edificación, la limpieza y la reparación de las cubiertas y el saneamiento y mejora de conducciones e instalaciones.

Artículo 8.22. Obras de restauración.

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

Se incluyen dentro de este tipo de obras, entre otras análogas, las de consolidación y reparación propias para asegurar la estabilidad del edificio, las de adaptación de los inmuebles de valor histórico y/o arquitectónico para cumplir las normativas de obligado cumplimiento, las de adecuación de las condiciones de habitabilidad y uso de los citados inmuebles, las propias de conservación, puesta en valor y/o recuperación de fachadas de interés arquitectónico. También pueden incluirse en este tipo de obras las propias de eliminación de elementos añadidos disconformes con los valores arquitectónicos del inmueble.

Artículo 8.23. Obras de reforma o acondicionamiento.

Son aquellas obras de reforma menor que afectan a la redistribución de los espacios interiores sin afectar a las características estructurales del edificio; afectan exclusivamente a los elementos privativos de locales y/o parte de viviendas con el fin exclusivo de mejorar sus condiciones funcionales y/o de uso.

Se incluyen dentro de este tipo de obras, entre otras análogas, las promovidas individualizadamente para mejorar las condiciones de habitabilidad de pisos, partes de viviendas unifamiliares, locales, y que pueden afectar a la redistribución interior de tales dependencias, así como las propias de acondicionamiento de fachadas de locales en plantas bajas.

Para que estas obras sean posibles deberá quedar asegurado en todo caso la seguridad y estabilidad del inmueble donde se encuentran incluidas las dependencias objeto de reforma.

Artículo 8.24. Adición de plantas o de ampliación.

Son aquellas obras encaminadas a la ampliación de un edificio existente con aumento de la superficie construida original. Este aumento se puede obtener por remonte o adición de una planta o más plantas sobre las existentes, o por construcción de forjados intermedios en zonas en las que, por su altura, lo permita la edificación actual, o por colmatación mediante edificación de nueva planta situada en los espacios libres no cualificados o catalogados del solar u ocupados por edificaciones marginales.

Las obras de ampliación estarán condicionadas en todo caso a las determinaciones derivadas de la aplicación de las

condiciones de la edificación y de protección contenidas en el presente PGOU.

Dicha construcción deberá adecuar sus características a la edificación que se amplíe.

Artículo 8.25. Obra nueva con conservación de elementos.

Se trata de la realización de obra en parcelas cuya edificación se presenta en un estado tal de ruina que sólo es posible la conservación de elementos aislados incorporándolos a la edificación de nueva planta.

O bien que conserve exclusivamente elementos valiosos de su primitiva construcción que se considera necesario conservar e incorporar a la edificación de nueva planta.

Los elementos a conservar deberán ser integrados de forma acorde con el nuevo diseño, exigiendo el mantenimiento de su localización actual o pudiendo variar la misma según los casos.

Las condiciones de volumen de la nueva edificación se ajustarán en todo caso a lo establecido en los arts. anteriores de las presentes Normas.

Artículo 8.26. Intervenciones sobre elementos catalogados.

1. Ambito de aplicación.

1. A tenor de lo dispuesto en la legislación vigente en materia de protección del patrimonio, las intervenciones sobre elementos unitarios catalogados que se especifican en el Catálogo del presente PGOU de Alhendín, se ajustarán a las condiciones que se establecen en el presente artículo.

2. Estructura portante.

1. La protección de la estructura portante estará siempre referida a la presencia de muros portantes verticales de carga, pórticos adintelados, o elementos horizontales de forjado, que respondan a técnicas y materiales constructivos tradicionales.

2. Las intervenciones sobre la estructura portante básica como elemento catalogado de la edificación a proteger, deberá reducirse al mínimo necesario para su consolidación. Tales intervenciones deberán concentrarse en la resolución de problemas estructurales que puedan ser causa de deterioro continuado y del eventual fallo o reducción de la vida útil de la estructura.

3. Se deberá evitar la alteración de las cimentaciones con vaciados del terreno que generalmente comprometen la estabilidad de la edificación sobre la que se actúa y la de las inmediatas.

4. En el caso de que dichos elementos estructurales se encuentren en estado irrecuperable o en fallo técnico, será factible su reconstrucción mediante materiales acordes a las técnicas constructivas actuales, manteniendo, en cualquier caso, todas aquellas características que se encuentren relacionadas con los valores arquitectónicos de dichos elementos, y empleando sistemas análogos, en la medida de lo posible, a los sustituidos, tales como muros de carga. En todo caso se mantendrá la ubicación y potencia del elemento original protegido.

3. Características exteriores de la edificación.

1. Fachadas exteriores:

a) Deberán mantenerse las fábricas originales con sus revestimientos, evitando su sustitución. Cuando éstos, por efectos de acciones agresivas hayan llegado a situaciones irreversibles, serán picados y acabados con idéntico tratamiento de textura y color que los originales.

b) Se permitirán pequeñas alteraciones en las fachadas, siempre y cuando éstas se dirijan a eliminar elementos añadidos que dañen el valor del inmueble, o participen en la puesta en alza de los criterios compositivos, y valores de escenografía

urbana y estéticos de las fachadas existentes, no suponiendo en ningún caso menoscabo de los valores y elementos catalogados del inmueble.

2. Rejerías y cierros metálicos:

a) Los complementos originales de la edificación, como hierro forjado en barandillas y rejas, u otros elementos similares catalogados, deberán mantenerse como partes esenciales del carácter de la edificación en tanto que no se demuestre la pertinencia de su sustitución por razones de deterioro irreversible.

b) En rejas, balcones, cierros, etc., donde haya que completar, crear o sustituir elementos de hierro de manera inexcusable, se permitirá el empleo de materiales y técnicas actuales acordes, en la medida de lo posible, con las técnicas tradicionales.

c) Siempre que sea posible deberá procederse a la limpieza de tales elementos utilizando métodos que no erosionen o alteren el color, la textura y tono del elemento.

3. Cubiertas:

a) Deberá mantenerse la forma y configuración original de la cubierta y del material de cubierta, asegurando al mismo tiempo un adecuado aislamiento y evacuación de pluviales sin que los elementos en que ésta se base, alteren dicha configuración. Cuando se repongan materiales de cubierta deteriorados con otros nuevos se garantizará su adecuada integración en el conjunto de la cubierta en lo relativo a composición, tamaño, forma, color y textura.

b) Se deberán proteger y preservar aquellos elementos de cubierta que contribuyan al carácter original de su configuración, tales como cornisas, aleros, chimeneas, soluciones arquitectónicas de cubreras, limas y otros elementos.

c) Si por exigencias funcionales o higiénicas de la intervención se debieran inexcusablemente introducir elementos tales como chimeneas o conductos de ventilación, antenas, dispositivos para la captación de energía solar, etc., deberá justificarse la necesidad de su inclusión, fundamentando las medidas adoptadas para garantizar su integración y anular su impacto constructivo y estético en el conjunto de la cubierta protegida.

4. Carpinterías:

a) Los huecos de puertas y ventanas de la edificación deberán ser mantenidos en su proporción original y repararlos cuando proceda. Los nuevos huecos que se creen deberán procurar la integración estética con los huecos originales que permanecen en el edificio.

b) La protección de los elementos originales de los huecos debe extenderse a los marcos, hojas de ventanas, puertas, dinteles, umbrales, jambas, molduras, cerrajería, y a todos aquellos elementos que contribuyan al carácter histórico y arquitectónico del edificio.

c) Se fomentará el aislamiento térmico de los huecos existentes mediante la introducción de elementos técnicos compatibles con el carácter de la edificación sin que con ello se dañen o desfiguren los marcos, maineles, etc., de puertas y ventanas.

d) En las fachadas significativas de la edificación y cuando así lo requiera, se reemplazarán aquellas carpinterías catalogadas que no sean reparables o hayan desaparecido, mediante la introducción de otras nuevas diseñadas y realizadas con ajuste a las originales en lo relativo a material, tamaño, escuadrías y proporción.

e) Deberá evitarse la instalación de persianas y otros cierros de seguridad y oscurecimiento que no correspondan con el carácter, la composición, el estilo, las proporciones o las

características constructivas del edificio, favoreciendo los sistemas de oscurecimiento propios del tipo de edificio en el que se actúa.

5. Acabados exteriores.

La textura y color de los acabados originales de las fábricas deberán ser reproducidos para recuperar el carácter propio de los elementos sobre los que se proyecte actuar.

4. Características interiores de la edificación y sus espacios libres.

1. En las intervenciones deberá ponderarse el significado de los materiales y elementos arquitectónicos interiores en el diseño y composición general del edificio, manteniendo allí donde sea posible, los materiales y pigmentaciones originales, los componentes arquitectónicos y decorativos propios de la edificación, tales como muros y fachadas interiores, forjados, escaleras y elementos de comunicación vertical y sus accesorios, barandillas y antepechos, cornisas, molduras, puertas y ventanas, solados, revestimientos de yesos y estucos originales, así como patios y sus pavimentos.

2. Deberá evitarse la sustitución, el levantado, picado o destrucción de materiales, componentes arquitectónicos y accesorios de la edificación originales de interés, salvo que razones muy fundamentadas de eficacia funcional o seguridad así lo aconsejen, y no sea posible la adaptación a las exigencias esenciales del uso de la edificación. Los elementos expresamente protegidos no podrán ser objeto de sustitución o alteración sustancial.

5. Instalaciones.

1. La implantación de las instalaciones necesarias en las intervenciones en edificios sujetos a protección, deberá efectuarse en aquellas áreas o espacios que impliquen la menor alteración posible del carácter, aspecto físico e integridad estructural de la edificación.

2. Queda expresamente prohibido fijar cables de electricidad, teléfono, alumbrado u otras instalaciones en edificios protegidos o en fachadas catalogadas unitariamente.

3. Se deberán proteger o reponer aquellas instalaciones originales del edificio que, cumpliendo con las exigencias funcionales del uso al que éste se destine, contribuyan a reforzar su conservación o carácter originario.

6. Medidas de seguridad y normativas de la edificación.

1. Deberá darse cumplimiento a las normativas y ordenanzas de seguridad y prevención de incendios vigentes, garantizando que los caracteres protegidos de la edificación se mantienen intactos. A tal efecto se exige que en la redacción de los proyectos de intervención se establezcan las medidas necesarias que justifiquen el cumplimiento de tales condiciones en la edificación.

2. En todo caso, las actuaciones realizadas sobre inmuebles catalogados, procurarán el estricto cumplimiento de las diversas normativas de la edificación vigentes, justificándose en caso contrario las razones que impiden su cumplimiento.

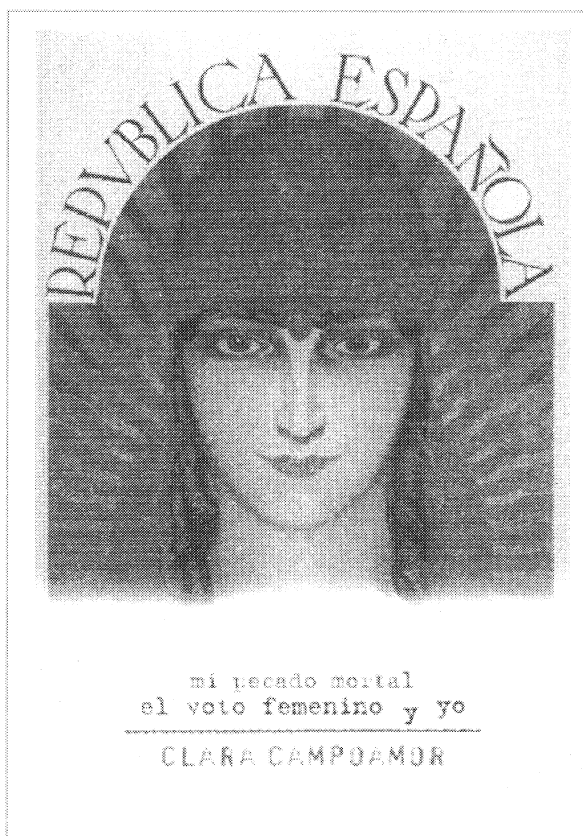
3. En el caso de que las intervenciones proyectadas requieran inexcusablemente la incorporación de nuevas escaleras o elementos de comunicación vertical por motivos de seguridad o por aplicación de normativas vigentes de obligado cumplimiento, estas operaciones deberán efectuarse sin alterar las características arquitectónicas del edificio que, de acuerdo con el nivel de protección asignado, se consideren esenciales.

CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS

PUBLICACIONES

**Título: Mi Pecado Mortal
El voto femenino y yo**

Autora: Clara Campoamor



Realización y edición: Instituto Andaluz de la Mujer

Año de edición: 2001

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.: 2,66 € (IVA incluido)

NOTA: Enviar a:

Servicio de Publicaciones y BOJA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11
Bellavista
41014 SEVILLA

SOLICITUD DE SUSCRIPCION AL BOJA

NIF/CIF _____

APELLIDOS Y NOMBRE O RAZON SOCIAL _____

NOMBRE VIA PUBLICA _____

Nº _____ LETRA _____ ESCALERA _____ PISO _____ PUERTA _____

TELEFONO _____ FAX _____

LOCALIDAD/MUNICIPIO _____

PROVINCIA _____ CODIGO POSTAL _____

Deseo suscribirme al **BOLETIN OFICIAL DE LA JUNTA DE ANDALUCIA** de conformidad con las condiciones establecidas.

Sello y firma

FORMA DE PAGO

El pago de la suscripción se realizará de conformidad con la liquidación que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA al aceptar la solicitud, lo cual se comunicará a vuelta de correo.

BOLETIN OFICIAL DE LA JUNTA DE ANDALUCIA
FAX: 95 503 48 05

FRANQUEO CONCERTADO núm. 41/63