



### SUMARIO

(Continuación del fascículo 1 de 2)

#### 3. Otras disposiciones

PÁGINA

##### CÁMARA DE CUENTAS DE ANDALUCÍA

Resolución de 28 de mayo de 2008, por la que se ordena la publicación del Informe de Fiscalización de la Promoción del Deporte en municipios de población superior a 100.000 habitantes, correspondientes al ejercicio 2005.

114

#### 5. Anuncios

##### 5.2. Otros anuncios

##### CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

Anuncio de 5 de mayo de 2008, de la Delegación Provincial de Cádiz, por el que se hace pública la Resolución de 13 de noviembre de 2007, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por la que se aprueba el expediente correspondiente al Documento de Cumplimiento y Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Trebujena, junto con el contenido de su articulado.

149

Número formado por dos fascículos

Miércoles, 11 de junio de 2008

Año XXX

Número 115 (2 de 2)

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



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

### 3. Otras disposiciones

#### CÁMARA DE CUENTAS DE ANDALUCÍA

*RESOLUCIÓN de 28 de mayo de 2008, por la que se ordena la publicación del Informe de Fiscalización de la Promoción del Deporte en municipios de población superior a 100.000 habitantes, correspondientes al ejercicio 2005.*

En virtud de las facultades que me vienen atribuidas por el artículo 21 de la Ley 1/1988, de 17 de marzo, de la Cámara de Cuentas de Andalucía, y del Acuerdo adoptado por el Pleno de esta Institución, en la sesión celebrada el día 19 de diciembre de 2007,

#### R E S U E L V O

De conformidad con el art. 12 de la citada Ley 1/1988, ordenar la publicación del Informe de Fiscalización de la Promoción del Deporte en municipios de población superior a 100.000 habitantes, correspondientes al ejercicio 2005.

Sevilla, 28 de mayo de 2008.- El Consejero Mayor, Rafael Navas Vázquez.

#### FISCALIZACIÓN DE LA PROMOCIÓN DEL DEPORTE EN MUNICIPIOS DE POBLACIÓN SUPERIOR A 100.000 HABITANTES

Ejercicio 2005  
(OE 05/2006)

El Pleno de la Cámara de Cuentas de Andalucía, en su sesión celebrada el día 19 de diciembre de 2007, con la asisten-

cia de todos sus miembros, ha acordado aprobar por unanimidad el Informe de Fiscalización de la Promoción del Deporte en municipios de población superior a 100.000 habitantes, correspondiente al ejercicio 2005.

#### Í N D I C E

- I. INTRODUCCIÓN
- II. OBJETIVOS, ALCANCE Y LIMITACIONES
  - II.1. OBJETIVOS Y ALCANCE
  - II.2. LIMITACIONES AL ALCANCE
- III. RESULTADOS DE LA FISCALIZACIÓN
  - III.1. ACTIVIDAD DESARROLLADA
    - III.1.1. Cursos deportivos
    - III.1.2. Competiciones deportivas
    - III.1.3. Actividades no competitivas
    - III.1.4. Usos por alquileres individuales
    - III.1.5. Ayudas ofrecidas a las entidades deportivas
  - III.2. RECURSOS UTILIZADOS
    - III.2.1. Instalaciones deportivas
    - III.2.2. Recursos humanos
    - III.2.3. Recursos económicos
  - III.3. CALIDAD Y OTROS ASPECTOS
- IV. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES
- V. ANEXOS

#### A B R E V I A T U R A S

- AD      Actividades Deportivas
- EMHD   Empresa Municipal Huelva Deporte, S.L.
- GMD    Gerencia Municipal de Deportes
- IMD    Instituto Municipal de Deportes
- PD      Palacio de Deportes

## I. INTRODUCCIÓN

1. El pleno de la Cámara de Cuentas de Andalucía acordó, dentro del plan de actuaciones de 2006, la realización de un informe de fiscalización de la promoción del deporte en los municipios de población superior a 100.000 habitantes, relativa al ejercicio 2005.

2. La actividad de promoción del deporte es competencia de distintos ámbitos: el Estado, la comunidad autónoma, las diputaciones o los municipios. En la presente fiscalización se ha propuesto efectuar una auditoría horizontal que tenga por objeto la actuación desarrollada por éstos últimos -a través de sociedades mercantiles u organismos autónomos municipales- efectuando un análisis comparativo entre los municipios de población superior a 100.000 habitantes.

La Ley de Bases de Régimen Local establece, para los municipios de población superior a 20.000 habitantes, como servicio obligatorio equiparse de instalaciones deportivas de uso público (artículo 26).

3. De acuerdo con lo señalado por la *Carta europea del deporte*, se entiende por «deporte» cualquier forma de actividad física que, a través de participación organizada o no, tiene por objeto la expresión o mejoría de la condición física y psíquica, el desarrollo de las relaciones sociales o la obtención de resultados en competición a todos los niveles.

4. Se debe subrayar la capacidad del deporte para facilitar la integración de determinados sectores sociales, en particular, en las edades más tempranas. En este sentido, la citada *Carta europea del deporte* (artículo 4º) señala que:

*“1. Los accesos a las instalaciones o a las actividades deportivas se garantizarán sin ninguna distinción en razón de sexo, raza, color, lengua, religión, opiniones políticas o de otro tipo, origen nacional o social, pertenencia a una minoría nacional, fortuna, nacimiento o cualquier otra situación.*

*2. Se tomarán medidas que permitan a todos los ciudadanos la posibilidad de que practiquen deporte y, si*

*fuera necesario, medidas suplementarias que permitan a los individuos o a los jóvenes dotados, así como a las personas o grupos desfavorecidos o con minusvalías beneficiarse realmente de estas posibilidades. (...)*

*4. Los propietarios de las instalaciones deportivas adoptarán las disposiciones necesarias que permitan a las personas disminuidas, incluyendo a las que sufren una minusvalía física o mental, acceder a dichas instalaciones”.*

5. La promoción del deporte se puede efectuar a través de distintas vías:

- Poner a disposición de los usuarios instalaciones adecuadas.
- Celebrar cursos que permitan el inicio o la mejora de la práctica deportiva.
- Convocar competiciones deportivas, ya sean oficiales o no oficiales.
- Convocar actividades deportivas no competitivas de carácter puntual.
- Colaborar con las distintas entidades deportivas en la celebración de actos deportivos, mediante la ayuda financiera (usualmente mediante subvenciones y convenios) u organizativa.
- Fomentar la práctica deportiva mediante campañas informativas, análisis de hábitos deportivos, estudios, becas, programas especiales, etc.

6. Los trabajos de fiscalización se han desarrollado de acuerdo con los principios y normas de auditoría aplicables al sector público y, en consecuencia, se han efectuado todas aquellas pruebas y procedimientos de auditoría necesarios para soportar las conclusiones de este informe.

La comprensión adecuada del presente informe requiere la lectura global del mismo. Cualquier conclusión sobre un párrafo o epígrafe concreto pudiera no tener sentido aisladamente considerada.

Los trabajos de campo han concluido el día 15 de junio de 2007.

**II. OBJETIVOS, ALCANCE Y LIMITACIONES**

**II.1 OBJETIVOS Y ALCANCE**

7. Los objetivos del presente informe, relativos al ámbito temporal del ejercicio 2005, son los siguientes:

- a) Evaluar el grado de eficacia de los objetivos fijados.
- b) Evaluar el grado de economía y eficiencia de las respectivas entidades.
- c) Evaluar el grado de calidad de las actividades desarrolladas.

8. A tal fin, se han fiscalizado la actividad, recursos y resultados de las entidades municipales -organismos autónomos y sociedades mercantiles- que tienen por misión la promoción del deporte en sus respectivos ámbitos.

Se han analizado las entidades que actúan en los municipios de población superior a 100.000 habitantes (según censo de 2004), resultando en total doce: las correspondientes a las capitales de provincias y a las ciudades de Algeciras, Jerez de la Frontera, Marbella y Dos Hermanas. A este respecto cabe destacar:

- En nueve de los municipios, esta actividad es desarrollada por organismos autónomos (con distintas denominaciones, tales como patronatos, institutos o fundaciones).
- En dos de los municipios concurre la existencia de un organismo autónomo y una sociedad mercantil (Huelva y Málaga).
- En uno de ellos, finalmente, la promoción del deporte se realiza sólo a través de sociedad mercantil (Marbella).

En particular, dichas entidades son las que se indican en el siguiente cuadro:

MUNICIPIO	DENOMINACIÓN	ABREVIATURA
Algeciras (Cádiz)	Patronato Municipal de Deportes	PMD de Algeciras
Almería	Patronato Municipal de Deportes	PMD de Almería
Cádiz	Instituto Municipal de Deportes	IMD de Cádiz
Córdoba	Instituto Municipal de Deportes	IMD de Córdoba
Dos Hermanas (Sevilla)	Patronato Municipal de Deportes	PMD de Dos Hermanas
Granada	Patronato Municipal de Deportes	PMD de Granada
Huelva	Empresa Municipal Huelva Deporte S.L.	EMHD de Huelva
Huelva	Patronato Municipal de Deportes	PMD de Huelva
Jaén	Patronato Municipal de Deportes	PMD de Jaén
Jerez de la Ftra. (Cádiz)	Gerencia Municipal de Deportes	GMD de Jerez de la Ftra.
Málaga	Fundación Pública Deportiva Municipal	FPDM de Málaga
Málaga	Palacio de Deportes de Málaga	PD de Málaga
Marbella (Málaga)	Actividades Deportivas 2000 S.L.	AD 2000 de Marbella
Sevilla	Instituto Municipal de Deportes	IMD de Sevilla

Cuadro nº 1

En los dos municipios que cuentan con dos entidades, los datos se presentarán agregados para cada uno de ellos.

9. En las entidades mencionadas se ha obtenido directamente o contrastado la información necesaria para efectuar un análisis comparativo sobre los siguientes aspectos:

- Cursos deportivos organizados, así como

- plazas ofertadas y cubiertas de los mismos.
- Número total de horas de cursos impartidas y relación de éste con la población.
- Competiciones deportivas organizadas por la entidad y participantes en las mismas.
- Competiciones en las que ha colaborado la entidad, ya sean oficiales (organizadas por

federaciones) o no oficiales.

- Número de actividades puntuales no competitivas diferenciando las organizadas por la entidad y en las que se ha prestado sólo colaboración y, dentro de la clasificación anterior, diferenciando según el ámbito territorial (local, provincial, etc.).
- Subvenciones y Convenios destinados a la colaboración con las distintas entidades deportivas, con detalle de número, importe y beneficiarios de dichas ayudas financieras. Proporción de las ayudas e importes de dichas ayudas en relación con las entidades deportivas de la localidad.
- Programas específicos de fomento del deporte (programa de comunicación, cursos dirigidos a entrenadores y directivos, etc.).
- Recursos materiales: número y superficie de los distintos tipos de espacios deportivos, diferenciando por modelo de gestión (propia o de terceros), así como poniendo en relación la superficie disponible con la población.
- Recursos humanos: personal propio y contratado diferenciando por grupos de categorías, así como coste medio de personal de ambos grupos y proporción de absentismo por incapacidad transitoria.
- Recursos económicos: clasificación e importancia relativa de gastos e ingresos, gasto por habitante, inversiones del lustro anterior y proporción del gasto en deportes en relación con el presupuesto consolidado del ayuntamiento correspondiente.
- Calidad: precios medios de alquiler de determinados espacios deportivos, número de usuarios por técnico deportivo, número de espacios deportivos adaptados a personas de movilidad reducida, proporción de instalaciones con vestuarios y con luz artificial, régimen de acceso a las instalaciones, número de horas de formación del personal, determinados indicadores medioambientales, encuestas de satisfacción de usuarios,

número de reclamaciones presentadas y certificaciones de calidad obtenidas.

## II.2 LIMITACIONES AL ALCANCE

10. En el presente trabajo se han producido las siguientes limitaciones:

a) La Consejería de Turismo y Deporte de la Junta de Andalucía no ha remitido a esta institución los siguientes datos o documentos solicitados:

- El inventario de instalaciones deportivas actualizado.
- El registro de entidades deportivas y modificaciones practicadas a partir del plan de inspección del ejercicio, con detalle de las entidades inspeccionadas y de las entidades dadas de baja.
- El estudio de hábitos deportivos.
- Las competiciones organizadas por las federaciones deportivas en la comunidad autónoma.
- Las subvenciones, número e importe de las concedidas y de las satisfechas a los municipios incluidos en el alcance de este informe, diferenciando por línea de subvención.

Por tanto, determinados datos no han podido ser utilizados o contrastados con los existentes en los entes fiscalizados.

b) Los usuarios pueden asistir a cursos deportivos organizados y, además, pueden utilizar las distintas instalaciones deportivas de forma regular o esporádica mediante el alquiler de las mismas (excepcionalmente, también se cede su uso de forma gratuita).

Asimismo, es frecuente la posibilidad de adquirir abonos para la utilización de las instalaciones por un período determinado.

Ninguna de las entidades fiscalizadas ha facilitado información detallada y completa sobre estos usos por alquileres (tanto de las instalaciones gestionadas directamente como de las

gestionadas por terceros) y la previsible importancia relativa de la misma, impide hacer una evaluación completa de la actuación desarrollada por las distintas entidades en el ejercicio objeto de fiscalización.

c) Determinados datos no han sido facilitados por las distintas entidades, lo que ha dificultado el análisis comparativo. En los cuadros que se exponen en el informe se detallan los conceptos de los que se carece de datos.

### III. RESULTADOS DE LA FISCALIZACIÓN

#### III.1 ACTIVIDAD DESARROLLADA

11. Dentro de este capítulo se van a distinguir las siguientes categorías que engloban la práctica totalidad de las actividades desarrolladas por las entidades públicas que tienen por finalidad la promoción del deporte:

- Cursos deportivos. Se entiende por tales los impartidos por técnicos deportivos con regularidad y dirigidos a los practicantes de deportes,

quedando excluidos los dirigidos a los propios técnicos deportivos, a los entrenadores y a los directivos.

- Competiciones deportivas (oficiales y no oficiales).

- Actividades puntuales no competitivas. Son actividades que se desarrollan sin periodicidad preestablecida (por ejemplo, marchas en bicicleta, senderismo, etc.) y que no tienen el carácter de competición.

- Usos individuales por alquiler de instalaciones deportivas. Independientemente de los cursos deportivos, los ciudadanos pueden hacer uso de las instalaciones mediante el alquiler de las mismas, sea de forma regular o esporádica.

#### III.1.1 Cursos deportivos

12. En el cuadro que se expone a continuación aparecen el número de cursos, las horas de curso impartidas y la relación de éste con la población (por 100.000 habitantes):

MUNICIPIO	Nº CURSOS	HORAS TOTALES	POBLACIÓN	HORAS POR 100.000 HAB.
Algeciras	977	7.710	111.283	6.928
Almería	503	37.906	181.702	20.862
Cádiz	1.309	19.517	131.813	14.807
Córdoba	378	32.015	321.164	9.968
Dos Hermanas	529	12.805	112.273	11.405
Granada	939	39.087	236.892	16.500
Huelva	108	8.824	145.150	6.079
Jaén	147	10.480	116.540	8.993
Jerez de la Frontera	880	15.389	196.275	7.841
Málaga	316	18.527	558.287	3.319
Marbella	218	2.756	124.333	2.217
Sevilla	1.386	54.326	704.154	7.715
<b>Total</b>	<b>7.690</b>	<b>259.342</b>	<b>2.939.866</b>	<b>8.834</b>
<b>Media</b>	<b>641</b>	<b>21.612</b>	<b>244.989</b>	<b>9.720</b>

Cuadro nº 2

13. Respecto a los cursos se debe reseñar que su duración puede ser variable: mensual, trimestral, etc., por lo que su número en sí no proporciona información sobre la actividad desarrollada en este ámbito.

Por tanto, se ha optado por calcular el número total de horas de curso impartidas, esto es, la

agregación de los productos de las horas de cada curso por el número total de cursos. De esta manera, los resultados alcanzados sí son comparables.

14. En números absolutos, destacan las cifras de Sevilla, Granada y Almería. Por el contrario,

las menores cifras corresponden a Marbella, Algeciras y Huelva.

Si se ponen en relación las horas impartidas con la población (por 100.000 habitantes), las tasas más altas son las de Almería, Granada y Cádiz, mientras que las más bajas se dan en los municipios de Marbella, Málaga y Huelva. La proporción de Marbella es de tan sólo un 25% de

la media y nueve veces inferior a la tasa máxima.

**15.** Respecto a las plazas ofertadas en los cursos deportivos, un total de 354.118 plazas, destacan Sevilla (que supone el 23%), Granada y Cádiz. Las cifras menores corresponden a Marbella, Jaén y Huelva, de acuerdo con los datos que aparecen en el cuadro siguiente:

MUNICIPIO	PLAZAS OFERTADAS	PLAZAS OCUPADAS	% OCUPADAS/ OFERTADAS	%OCUPACIÓN/ POBLACIÓN
Algeciras	12.625	10.823	85,7	5.937
Almería	20.724	18.469	89,1	18.588
Cádiz	60.059	38.149	63,5	9.402
Córdoba	41.355	31.650	76,5	7.626
Dos Hermanas	11.114	9.926	89,3	10.185
Granada	65.291	63.196	96,8	15.972
Huelva	7.105	6.284	88,4	5.374
Jaén	4.932	4.429	89,8	8.076
Jerez de la Frontera	28.718	20.925	72,9	5.716
Málaga	10.138	9.315	91,9	3.050
Marbella	3.381	3.182	94,1	2.086
Sevilla	88.676	61.565	69,4	5.354
<b>Total</b>	<b>354.118</b>	<b>277.913</b>	<b>78,5</b>	--

Cuadro nº 3

**16.** En la tercera columna del cuadro anterior se expone la tasa de cobertura de la oferta realizada. En ella destacan Granada, Marbella y Málaga. En la última columna se relaciona el porcentaje de ocupación de las plazas con la población.

Los municipios con menores tasas de cobertura son los de Cádiz, Sevilla y Jerez de la Frontera.

### III.1.2 Competiciones deportivas

**17.** En este apartado se van a distinguir los siguiente tipos: competiciones organizadas por la entidades fiscalizadas y competiciones en las que éstas han prestado su colaboración a otras entidades.

Dicha colaboración puede prestarse para la organización de competiciones oficiales y, en este caso, la competición debe ser organizada por la respectiva federación deportiva del ámbito correspondiente, o para la organización de competiciones no oficiales.

**18.** El cuadro que se expone a continuación recoge las competiciones deportivas organizadas por las propias entidades, diferenciando las de ámbito local y superior, así como el número de participantes de cada categoría.

MUNICIPIO	COMPETIC. LOCALES	PARTICIPACIÓN	COMPETIC. AMB. SUPER.	PARTICIPACIÓN
Algeciras	3	3.235	1	314
Almería	1	7.011	7	1.952
Cádiz	1	2.483	1	410
Córdoba	2	13.832	9	4.457
Dos Hermanas	9	7.827	11	4.567
Granada	1	5.551	2	2.354
Huelva	5	537	3	870
Jaén	7	3.910	15	3.919
Jerez de la Frontera	11	14.250	6	3.021
Málaga	3	20.000(*)	3	4.000 (*)
Marbella	13	8.035	32	20.858
Sevilla	2	29.415	1	2.295
<b>Total</b>	<b>58</b>	<b>116.086</b>	<b>91</b>	<b>49.017</b>
<b>Media</b>	<b>5</b>	<b>9.674</b>	<b>8</b>	<b>4.085</b>

(\*) Datos estimados por la entidad fiscalizada

Cuadro nº 4

Los datos de participantes del municipio de Málaga se corresponden con los facilitados por la Fundación Deportiva Municipal (una de las dos entidades existentes en dicha localidad). Dichos datos no han podido ser comprobados debido a las deficiencias de los registros existentes.

Dentro de las competiciones locales son reseñables las denominadas *Juegos deportivos municipales*, en las que se incluyen numerosas especialidades deportivas.

19. En cuanto al número de actividades organizadas de ámbito local, destacan Marbella, Jerez de la Frontera, Dos Hermanas y Jaén, mientras

que en relación con el número de participantes en las mismas destacan Sevilla, Málaga (dato estimativo), Jerez de la Frontera y Córdoba.

20. En relación con las competiciones organizadas de ámbito superior, son destacables Marbella, que supone el 35% de las celebradas en el conjunto de entidades fiscalizadas, Jaén y Dos Hermanas. Los participantes de dichas competiciones corresponden, principalmente, a Marbella (43% del total), Dos Hermanas y Córdoba.

21. En el siguiente cuadro se exponen las competiciones oficiales, organizadas por federaciones deportivas, en las que las entidades fiscalizadas han prestado su colaboración:

MUNICIPIO	Nº COMPET. OFICIALES DE ÁMBITO			
	PROVINCIAL	REGIONAL	NACIONAL	INTERNAC.
Algeciras	0	4	0	0
Almería	1	6	1	1
Cádiz	10	6	4	0
Córdoba	1	5	8	5
Dos Hermanas	1	4	3	0
Granada	65	19	4	0
Huelva	1	1	0	0
Jaén	0	0	0	0
Jerez de la Frontera	7	4	3	0
Málaga	5	0	5	1
Marbella	2	8	6	2
Sevilla	14	10	14	12
<b>Total</b>	<b>107</b>	<b>67</b>	<b>48</b>	<b>21</b>
<b>Media</b>	<b>9</b>	<b>6</b>	<b>4</b>	<b>2</b>

Cuadro nº 5

22. Se han celebrado un total de 243 competiciones oficiales, de las que un 44% fueron de ámbito provincial, un 27% regional, un 20% nacional y un 9% internacional.

En las de los dos primeros ámbitos destaca Granada, con un 60% de las competiciones provinciales y un 28% de las regionales.

Entre las de ámbito nacional e internacional destaca Sevilla, con un 29% y un 57%, respectivamente.

En cuanto a los municipios en los que se han organizado menor número de competiciones oficiales, destacan los de Jaén (ninguna celebrada), Huelva (2) y Almería (4).

23. En el cuadro que se expone a continuación se indican las competiciones no oficiales (organizadas por entidades deportivas distintas a federaciones, tales como clubes, asociaciones, etc.) en las que las entidades fiscalizadas han colaborado:

MUNICIPIO	Nº COMPET. NO OFICIALES DE ÁMBITO			
	PROVINCIAL	REGIONAL	NACIONAL	INTERNAC.
Algeciras	1	2	3	1
Almería	0	0	0	0
Cádiz	16	1	0	0
Córdoba	1	2	3	1
Dos Hermanas	1	0	0	0
Granada	1	0	1	0
Huelva	0	0	0	0
Jaén	5	1	0	0
Jerez de la Frontera	28	0	2	1
Málaga	5	0	0	1
Marbella	10	11	3	0
Sevilla	51	9	14	5
<b>Total</b>	<b>119</b>	<b>26</b>	<b>26</b>	<b>9</b>
<b>Media</b>	<b>10</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>1</b>

Cuadro nº 6

24. Se han celebrado un total de 180 competiciones no oficiales de las que un 66% son de ámbito provincial, un 14% regional, otro tanto nacional y un 5% internacional.

Los municipios en los que se da el mayor número son Sevilla, que concentra el 44% del total, (particularmente, en cuanto a las de ámbitos provincial, nacional e internacional), Jerez de la Frontera y Marbella.

Han colaborado en un menor número de competiciones no oficiales las entidades de los municipios de Almería y Huelva (ninguna competición), Dos Hermanas (1) y Granada (2).

### III.1.3 Actividades no competitivas

25. En el cuadro siguiente se exponen las actividades de este tipo, entre las que se encuentran, entre otras, las siguientes: marchas en bicicleta, senderismo, paseos urbanos, iniciación a

la natación, iniciación a la vela, escalada, piragüismo, orientación, etc., así como cursos específicos de carácter intensivo de especialidades deportivas.

Se ha diferenciado entre las organizadas por la entidad fiscalizada, de las que además de su número se ofrece el número de participantes, de las que son organizadas por entidades deportivas y a las que se ha prestado colaboración.

MUNICIPIO	ACTIVIDADES PUNTUALES NO COMPETITIVAS					
	ORGANIZADAS POR LA ENTIDAD			EN COLABORACION		
	LOCALES	SUPERIOR AL LOCAL	Nº PARTICIP.	Nº PARTICIP./ 100M HABITANTES	LOCALES Y PROVINCIALES	SUPERIOR
Algeciras	3	4	3.559	3,2	9	4
Almería	0	0	0	0	17	2
Cádiz	9	0	9.333	7,1	0	0
Córdoba	2	1	16.229	5,1	2	6
Dos Hermanas	6	0	7.000(*)	6,2	0	0
Granada	0	0	0	0	0	0
Huelva	18	0	2.328	1,6	22	7
Jaén	14	2	5.548	4,8	0	2
Jerez Ftra.	10	1	1.155	0,6	10	0
Málaga	6	0	3.100(*)	0,6	6	1
Marbella	6	0	3.700(*)	3	0	0
Sevilla	103	0	7.065	1	10	4
<b>Total</b>	<b>177</b>	<b>8</b>	<b>59.017</b>	<b>33</b>	<b>76</b>	<b>26</b>
<b>Media</b>	<b>15</b>	<b>1</b>	<b>4.918</b>	<b>2,8</b>	<b>6</b>	<b>2</b>

(\*) Datos estimados por la entidad fiscalizada

Cuadro nº 7

26. De entre las organizadas por las entidades fiscalizadas y en cuanto al número de actividades desarrolladas, sobresale Sevilla, con un 56%, así como Huelva y Jaén. Por el contrario, Almería y Granada no han celebrado actividad alguna de este tipo.

27. En relación con el número de participantes, los datos ofrecidos por las entidades de Dos Hermanas, Málaga y Marbella son estimaciones efectuadas por dichas entidades.

Del resto de entidades, destacan en número absoluto de participantes Córdoba, Cádiz y Sevilla, mientras que en el indicador número de participantes en relación con la población (por 100.000 habitantes) destacan Cádiz, Córdoba y Jaén.

28. En cuanto a las actividades organizadas por otras entidades en las que se ha colaborado destacan Huelva, Almería, Sevilla y Algeciras. Cuatro entidades: Cádiz, Dos Hermanas, Granada y Marbella no han colaborado en actividad alguna de esta modalidad.

### III.1.4 Usos por alquileres individuales

29. Además de las actividades anteriores, los usuarios pueden utilizar las distintas instalaciones deportivas de forma regular o esporádica mediante el alquiler de las mismas (excepcionalmente, también se cede su uso de forma gratuita).

Es frecuente la posibilidad de adquirir abonos para la utilización de las instalaciones por un período determinado.

30. Para conocer el uso real que se hace de un determinado espacio deportivo es necesario o bien disponer de registros adecuados, lo que entraña dificultades por su laboriosidad y, en consecuencia, por la necesidad de contar con mayores recursos humanos, o bien disponer de tornos u otros procedimientos similares que permitan un recuento automático de los usuarios.

Por otra parte, las instalaciones deportivas no siempre son gestionadas directamente por la entidad titular de las mismas. Con frecuencia su gestión se realiza por medio de concesión administrativa, cesión, etc., por lo que es necesario disponer de instrumentos homogéneos en la medición de esta parcela de actividad y establecer sistemas de información específicos que deban cumplimentar los concesionarios, cesionarios, etc. y agregar las respectivas entidades municipales.

Debido a estas dificultades, ninguna de las entidades ha facilitado datos sobre los usos por alquiler de las instalaciones gestionadas por terceros.

31. En el cuadro que se expone a continuación, se refleja el número de usos de las instalaciones gestionadas por las propias entidades (en el

epígrafe III.2.1., relativo a los recursos de instalaciones deportivas, se definen los distintos tipos de espacios deportivos):

MUNICIPIO	AL AIRE LIBRE			CUBIERTOS			TOTAL
	PISTAS PEQUEÑAS	CAMP. GRANDES Y ATLETISMO	PISCINAS	SALAS Y PABELLONES	ATLETISMO P. CUBIERTA	PISCINAS CUBIERTAS	
Algeciras	2.555	117.810	s.d.	98.751	s.d.	160.255	379.371
Almería	s.d.	s.d.	s.d.	s.d.	n.p.	s.d.	s.d.
Cádiz	s.d.	4.581	n.p.	35.668	n.p.	21.373	s.d.
Córdoba	s.d.	27.493	131.688	23.243	n.p.	36.517	s.d.
Dos Hermanas	9.648	s.d.	s.d.	4.656	n.p.	s.d.	s.d.
Granada	10.996	16.555	s.d.	1.985	n.p.	46.953	s.d.
Huelva	195	s.d.	n.p.	8.023	n.p.	11.667	s.d.
Jaén	11.844	14.405	53.709	12.520	s.d.	73.476	s.d.
Jerez Ftra.	151.949	229.245	22.593	437.219	n.p.	247.713	1.088.719
Málaga	s.d.	n.p.	n.p.	s.d.	s.d.	s.d.	s.d.
Marbella	s.d.	s.d.	s.d.	s.d.	n.p.	s.d.	s.d.
Sevilla	s.d.	s.d.	s.d.	s.d.	n.p.	s.d.	s.d.

n.p. no procede.  
s.d. sin datos.

Cuadro nº 8

32. En el cuadro anterior se puede observar lo siguiente:

- Sólo la Gerencia Municipal de Deportes de Jerez de la Frontera ha facilitado datos completos de las instalaciones gestionadas directamente.

- Tres entidades -de los municipios de Almería, Marbella y Sevilla- no ofrecen datos de ningún tipo de instalación deportiva.

33. En consecuencia, la ausencia de datos sobre esta parcela de la actividad de las entidades deportivas públicas (tanto de las instalaciones gestionadas directamente como de las gestionadas por terceros) y la previsible importancia relativa de la misma, impide hacer una evaluación completa de la actuación desarrollada por las distintas entidades en el ejercicio objeto de fiscalización lo que constituye una limitación al alcance.

### III.1.5 Ayudas ofrecidas a las entidades deportivas

34. Un instrumento adicional para la promoción del deporte es la colaboración financiera con entidades deportivas. Dicha colaboración,

en la práctica, se plasma en el otorgamiento de subvenciones y en la suscripción de convenios. En el cuadro que se expone a continuación se detallan las ayudas concedidas y su importe medio:

MUNICIPIO	SUBVENCIONES		CONVENIOS		TOTAL	TOTAL	IMPORTE
	Nº	IMPORTE	Nº	IMPORTE	AYUDAS	IMPORTE	MEDIO
Algeciras	30	32.380	49	637.068	79	669.448	8.474
Almería	102	931.550	4	585.509	106	1.517.059	14.312
Cádiz	1	1.200	42	950.705	43	951.905	22.137
Córdoba	229	304.226	16	0	245	304.226	1.242
Dos Hermanas	61	305.648	16	194.048	77	499.696	6.490
Granada	0	0	13	443.271	13	443.271	34.098
Huelva	13	89.757	3	51.732	16	141.489	8.843
Jaén	118	210.206	12	79.492	130	289.698	2.228
Jerez de la Frontera	63	990.861	8	9.705	71	1.000.566	14.092
Málaga	2	61.503	0	0	2	61.503	30.752
Marbella	49	90.800	46	1.123.865	95	1.214.665	12.786
Sevilla	192	363.853	99	317.424	291	681.277	2.341
<b>Total</b>	<b>860</b>	<b>3.381.984</b>	<b>308</b>	<b>4.392.819</b>	<b>1.168</b>	<b>7.774.803</b>	<b>157.795</b>
<b>Media</b>	<b>72</b>	<b>281.832</b>	<b>26</b>	<b>366.068</b>	<b>97</b>	<b>647.900</b>	<b>13.150</b>

Cuadro nº 9

35. Las entidades de Sevilla, Córdoba y Jaén son las que han otorgado mayor número de ayudas (valor máximo de 291), mientras que las de Málaga, Granada y Huelva son las que han concedido menos ayudas (valor mínimo de 2).

En cuanto al importe total destinado a ayudas financieras, las cifras más altas se dan en las entidades de Almería, Marbella y Jerez de la Frontera y las más bajas en Málaga, Huelva y Jaén.

Finalmente, en cuanto al importe medio por ayuda concedida, destacan los mayores valores de las entidades de Granada, Málaga y Cádiz, mientras que los menores corresponden a Córdoba, Jaén y Sevilla.

36. Además de los datos expuestos se solicitó el número de beneficiarios o destinatarios últimos de las ayudas. No obstante, sólo algunas entidades disponían de registros con dicha información, las dependientes de los municipios de Algeciras, Huelva y Jerez de la Frontera.

37. En el cuadro que se expone a continuación, se refleja el importe medio de ayudas por habitante, así como la proporción que representa el número de ayudas concedidas a entidades deportivas con el número de éstas, de acuerdo con los datos del censo andaluz de entidades deportivas de la Consejería de Turismo y Deportes.

MUNICIPIO	POBLACIÓN	NÚMERO	IMPORTE	IMPORTE	% ENTIDADES
		ENTIDADES DEPORTIVAS	MEDIO POR HABITANTE	MEDIO POR ENTID. DEPORT.	PERCEPT. DE AYUDAS
Algeciras	111.283	179	6	3.740	44
Almería	181.702	621	8	2.443	17
Cádiz	131.813	243	7	3.917	18
Córdoba	321.164	634	1	480	39
Dos Hermanas	112.273	150	4	3.331	51
Granada	236.892	523	2	848	2
Huelva	145.150	307	1	461	5
Jaén	116.540	295	2	982	44
Jerez de la Frontera	196.275	260	5	3.848	27
Málaga	558.287	914	0	67	0
Marbella	124.333	203	10	5.984	47
Sevilla	704.154	1.142	1	597	25
<b>Total</b>	<b>2.939.866</b>	<b>5.471</b>	<b>48</b>	<b>26.698</b>	<b>320</b>
<b>Media</b>	<b>244.989</b>	<b>456</b>	<b>4</b>	<b>2.225</b>	<b>27</b>

Cuadro nº 10

38. Las ayudas medias por habitante oscilan en el intervalo desde 0'11 hasta 9'77 €. Las cifras más altas corresponden a los municipios de Marbella, Almería y Cádiz, mientras que las menores se dan en Málaga, Córdoba, Huelva y Sevilla.

En cuanto a la proporción de entidades receptoras de ayudas, destacan los mayores valores de los municipios de Dos Hermanas, Marbella, Algeciras y Jaén, y los menores de Málaga, Granada y Huelva.

39. En el cuadro siguiente se indican los destinatarios de las ayudas concedidas:

MUNICIPIO	FEDERACIONES		CLUBES		OTRAS EE. DD.		TOTAL AYUDAS	TOTAL IMPORTES
	Nº	IMPORTE	Nº	IMPORTE	Nº	IMPORTE		
Algeciras	0	0	66	628.254	13	41.194	79	669.448
Almería	4	10.580	69	1.012.213	33	494.266	106	1.517.059
Cádiz	4	747.113	13	79.735	26	125.058	43	951.905
Córdoba	8	6.160	200	260.418	37	37.648	245	304.226
Dos Hermanas	0	0	63	480.376	14	19320	77	499.696
Granada	6	316.042	2	31.525	5	95.704	13	443.271
Huelva	1	7.438	3	45.294	12	88.757	16	141.489
Jaén	3	3.000	74	146.145	53	140.553	130	289.698
Jerez de la Frontera	1	0	63	988.861	7	11.705	71	1.000.566
Málaga	0	0	1	60.000	1	1.503	2	61.503
Marbella	1	30.543	59	635.489	35	548.633	95	1.214.665
Sevilla	47	129.615	210	471.348	34	80.314	291	681.277
<b>Total</b>	<b>75</b>	<b>1.250.491</b>	<b>823</b>	<b>4.839.657</b>	<b>270</b>	<b>1.684.654</b>	<b>1.168</b>	<b>7.774.802</b>
<b>Media</b>	<b>6</b>	<b>104.208</b>	<b>69</b>	<b>403.305</b>	<b>23</b>	<b>140.388</b>	<b>97</b>	<b>647.900</b>

Cuadro nº 11

40. Tanto en el número de ayudas como en los importes de las mismas, la mayor proporción corresponde a los clubes deportivos, que representan el 70% y 62%, respectivamente.

Las federaciones deportivas han recibido sólo un 6% de las ayudas y un 16% del importe de las mismas (un 60% de dicho importe corresponde al IMD de Cádiz y un 31% al PMD de Granada).

### III.2 RECURSOS UTILIZADOS

#### III.2.1 Instalaciones deportivas

41. Las entidades públicas disponen de diversas instalaciones deportivas que están compuestas de distintos espacios deportivos, en los que se pueden diferenciar dos tipos de superficies:

- Las estrictas de competición de cada especialidad deportiva con bandas exteriores de seguridad, espacios de banquillos de jugadores y, en su caso, mesa de anotadores;

- Las complementarias a la actividad deportiva destinados a jugadores (vestuarios, enfermería, accesos, etc.), a espectadores (graderío, aseos, accesos, etc.) y otras singulares (cafetería, salas, espacios para medios de comunicación, autoridades, etc.).

En función del deporte al que van dirigidos y de si son al aire libre o están a cubierto, se pueden agrupar en las siguientes categorías, de acuerdo con la denominación utilizada por el Consejo Superior de Deportes a efectos de su planificación, diseño y condiciones técnicas de materiales:

AL AIRE LIBRE	Pistas Pequeñas	Voleibol, baloncesto, tenis, padel, balonmano, fútbol sala, hockey sobre patines, balonmano playa, fútbol playa, voley-playa y frontones.
	Campos grandes y atletismo	Atletismo, fútbol, rugby y hockey hierba.
	Piscinas	Natación, saltos, water-polo, n. sincronizada y salvamento y socorrismo.
A CUBIERTO	Salas y Pabellones	Bádminton, baloncesto, balonmano, fútbol sala, gimnasia, hockey sala, tenis y voleibol. Con determinadas condiciones: judo, karate, taekwondo, boxeo, hockey sobre patines, gimnasia rítmica, g. Deportiva, esgrima, halterofilia, lucha, tenis de mesa y patinaje.
	Atletismo en pista cubierta	Atletismo
	Piscinas cubiertas	Natación, saltos, water-polo, n. sincronizada y salvamento y socorrismo.

Cuadro nº 12

Hay otro tipo de espacios deportivos específicos para determinadas especialidades deportivas (ciclismo, hípica, etc.), pero se ha considerado conveniente, en su caso, agruparlos en las categorías anteriores con el fin de evitar una excesiva dispersión de los datos.

42. Las instalaciones deportivas, como se ha indicado, pueden ser gestionadas directamente o bien por terceros, a través de figuras como la concesión administrativa, la cesión, etc.

En el cuadro que se expone a continuación se diferencian los espacios deportivos al aire libre y cubiertos y en función del modelo de gestión:

MUNICIPIO	ESPACIOS DEPORTIVOS													
	AL AIRE LIBRE						CUBIERTOS							
	Nº	M2	GESTIÓN PROPIA	GESTIÓN TERCEROS	SUBTOTAL	Nº	M2	GESTIÓN PROPIA	GESTIÓN TERCEROS	SUBTOTAL	Nº	M2	TOTAL	
Algeciras	19	16.340	0	0	19	16.340	8	4.972	0	0	8	4.972	27	21.312
Almería	13	55.265	21	55.739	34	111.004	25	11.859	10	4.871	35	16.730	69	127.734
Cádiz	25	32.498	6	11.140	31	43.638	8	9.452	0	0	8	9.452	39	53.090
Córdoba	13	34.524	41	222.251	54	256.775	3	11.700	8	57.165	11	68.865	65	325.640
Dos Hermanas	44	160.000	39	120.000	83	280.000	15	28.700	9	3.600	24	32.300	107	312.300
Granada	58	108.550	0	0	58	108.550	19	10.295	0	0	19	10.295	77	118.845
Huelva	4	5.024	30	78.136	34	83.160	6	7.744	0	0	6	7.744	40	90.904
Jacán	22	36.631	20	33.700	42	70.331	12	9.555	0	0	12	9.555	54	79.886
Jerez	13	71.849	34	87.089	47	158.938	7	11.819	1	312	8	12.131	55	171.069
Málaga	17	8.769	38	20.587	55	29.356	30	17.475	10	4.781	40	22.256	95	51.612
Marbella	74	95.967	0	0	74	95.967	17	8.123	1	974	18	9.097	92	105.063
Sevilla	70	109.167	236	434.281	306	543.448	44	14.968	53	15.018	97	29.986	403	573.434
<b>TOTAL</b>	<b>372</b>	<b>734.584</b>	<b>465</b>	<b>1.062.923</b>	<b>837</b>	<b>1.797.507</b>	<b>194</b>	<b>146.661</b>	<b>92</b>	<b>86.721</b>	<b>286</b>	<b>233.382</b>	<b>1.123</b>	<b>2.030.889</b>
<b>PROMEDIO</b>	<b>31,0</b>	<b>61.215</b>	<b>38,8</b>	<b>88.577</b>	<b>69,8</b>	<b>149.792</b>	<b>16,2</b>	<b>12.222</b>	<b>7,7</b>	<b>7.227</b>	<b>23,8</b>	<b>19.449</b>	<b>93,6</b>	<b>169.241</b>

Cuadro nº 13

43. Se observa que el número de espacios deportivos al aire libre es tres veces superior a los espacios cubiertos.

Igual ocurre con las superficies de uno y otro tipo, si bien la proporción es superior, un 89%

de la superficie corresponde a espacios deportivos al aire libre.

44. En el siguiente cuadro se ha presentado la información anterior relativa a los modelos de gestión en forma porcentual:

MUNICIPIO	Nº		SUPERFICIE (M2)	
	G. PROPIA	G. TERCEROS	G. PROPIA	G. TERCEROS
Algeciras	100%	0%	100%	0%
Almería	55%	45%	53%	47%
Cádiz	85%	15%	79%	21%
Córdoba	25%	75%	14%	86%
Dos Hermanas	55%	45%	60%	40%
Granada	100%	0%	100%	0%
Huelva	25%	75%	14%	86%
Jaén	63%	37%	58%	42%
Jerez de la Frontera	36%	64%	49%	51%
Málaga	49%	51%	51%	49%
Marbella	99%	1%	99%	1%
Sevilla	28%	72%	22%	78%
<b>TOTAL</b>	<b>50%</b>	<b>50%</b>	<b>43%</b>	<b>57%</b>

Cuadro nº 14

En el cuadro anterior se puede observar que el número de los espacios deportivos gestionados directamente suponen la misma proporción que los gestionados por terceros. No obstante, hay notables diferencias de unas ciudades a otras.

Así, en tres ciudades (Algeciras, Granada y Marbella) la práctica totalidad de espacios son de gestión propia, mientras que en cuatro localidades (Córdoba, Huelva, Jerez de la Frontera y Sevilla) el número de espacios gestionados por terceros es superior al 60%.

Por otra parte, la superficie de los espacios gestionados por terceros es superior.

45. En el siguiente cuadro se ofrece el número y la superficie de los distintos tipos de espacios deportivos, según la tipología de espacios vinculada a los deportes que pueden ser practicados en cada uno de ellos.

MUNICIPIO	ESPACIOS DEPORTIVOS												TOTAL Nº M2	
	AL AIRE LIBRE						CUBIERTOS							
	PISTAS PEQUEÑAS		CAMPOS GRANDES Y ATLETISMO		PISCINAS		SALAS Y PABELLONES		ATLET. P. CUBIERTA		PISCINAS			
Nº	M2	Nº	M2	Nº	M2	Nº	M2	Nº	M2	Nº	M2	Nº	M2	
Algeciras	16	10.040	2	6.000	1	300	4	3.000	2	1.600	2	372	27	21.312
Almería	21	22.267	12	87.487	1	1.250	31	15.542	0	0	4	1.188	69	127.734
Cádiz	22	16.786	9	26.852	0	0	5	7.806	0	0	3	1.646	39	53.096
Córdoba	25	11.124	25	206.751	4	3.636	9	64.365	0	0	2	913	65	286.789
Dos Hermanas	49	54.000	15	79.000	19	147.000	22	24.800	0	0	2	7.500	107	312.300
Granada	44	27.810	13	80.540	1	200	13	8.972	0	0	6	1.322	77	118.844
Huelva	29	42.360	5	40.800	0	0	3	6.144	0	0	3	1.600	40	90.904
Jáén	30	11.890	9	45.450	3	12.991	6	4.186	4	2.969	2	2.400	54	79.886
Jerez	25	36.919	21	118.319	1	3.700	6	11.257	0	0	2	874	55	171.069
Málaga	21	9.169	27	18.800	7	2.187	30	12.617	5	5.605	5	4.034	95	52.412
Marbella	49	18.463	21	76.252	4	1.252	17	8.684	0	0	1	413	92	105.064
Sevilla	251	189.022	44	351.759	11	2.667	77	21.890	0	0	20	8.096	403	573.434
<b>TOTAL</b>	<b>582</b>	<b>449.856</b>	<b>203</b>	<b>1.138.010</b>	<b>52</b>	<b>175.187</b>	<b>223</b>	<b>189.263</b>	<b>11</b>	<b>10.174</b>	<b>52</b>	<b>33.945</b>	<b>1.123</b>	<b>2.030.889</b>
<b>PROMEDIO</b>	<b>48,5</b>	<b>37.488</b>	<b>16,9</b>	<b>94.834</b>	<b>4,3</b>	<b>14.599</b>	<b>18,6</b>	<b>15.772</b>	<b>0,9</b>	<b>848</b>	<b>4,3</b>	<b>2.829</b>	<b>94</b>	<b>169.241</b>

Cuadro nº 15

El número de espacios deportivos es superior en la ciudad de Sevilla que, en particular, dispone de un 43% de pistas pequeñas, un 35% de salas y pabellones y un 38% de piscinas cubiertas (su población representa el 24% del conjunto de municipios considerados). Por el contrario, Algeciras dispone del menor número de espacios destinados a la práctica de deporte.

46. El Consejo Superior de Deportes ha aprobado unas Normas de proyecto de instalaciones deportivas en las que se ofrecen orientaciones o, en su caso, normas de obligado cumplimiento a efectos de la planificación, la ubicación y la construcción de estas instalaciones.

Entre las orientaciones se ofrecen parámetros que permiten evaluar las necesidades deportivas de una localidad atendiendo tanto a las concernientes a deporte escolar, a la población en general y al deporte de competición.

La comparación se ha realizado para “las necesidades de la población en general”. Estas se establecen según las citadas normas del Consejo Superior de Deportes, en función del número de habitantes y del clima del municipio: continental, atlántico y mediterráneo-subtropical. Así, determinan el intervalo entre el mínimo y el máximo de metros cuadrados por habitante de cada tipo de espacio deportivo (pistas pequeñas, etc.)

El análisis se realiza para el clima continental, calculando el número de metros cuadrados que como mínimo deberían tener por cada modalidad de espacio deportivo, y se ha restado el número de metros cuadrados existentes en el ejercicio fiscalizado.

De esta manera, de acuerdo con dichos criterios, se obtiene una aproximación al déficit o superávit de este tipo de instalaciones.

(metros cuadrados)						
MUNICIPIO	PISTAS PEQUEÑAS	CAMPOS GRANDES	PISCINAS	SALAS Y PABELLONES	PISCINAS CUBIERTAS	TOTAL
Algeciras	-9.768	-38.513	-635	-116	-307	-49.339
Almería	-10.076	14.806	-276	10.454	80	14.988
Cádiz	-6.677	-25.873	-1.107	4.115	841	-28.700
Córdoba	-46.043	78.285	638	55.372	-1.046	87.207
Dos Hermanas	34.015	34.091	146.057	21.656	6.815	242.635
Granada	-14.357	-14.217	-1.790	2.339	-123	-28.147
Huelva	16.523	-17.260	-1.219	2.080	715	838
Jaén	-8.854	-1.166	12.012	923	1.689	4.604
Jerez	1.982	39.809	2.051	5.761	-323	49.280
Málaga	-90.206	-204.515	-2.503	-3.015	628	-299.610
Marbella	-3.668	26.519	207	5.203	-345	27.915
Sevilla	63.683	70.097	-3.248	2.174	3.801	136.506
<b>TOTAL</b>	<b>-73.446</b>	<b>-37.937</b>	<b>150.187</b>	<b>106.947</b>	<b>12.424</b>	<b>-158.176</b>
<b>PROMEDIO</b>	<b>-6.121</b>	<b>3.161</b>	<b>12.516</b>	<b>8.912</b>	<b>1.035</b>	<b>-13.181</b>

Nota.- Sobre atletismo en pista cubierta no hay orientaciones del Consejo Superior de Deportes Cuadro nº 16

47. De acuerdo con estos criterios, se ha calculado la cobertura de las necesidades mínimas por cada tipo de espacio deportivo y se han agregado los resultados a fin de obtener un resultado sintético para cada municipio.

Con esta consideración, se podría indicar que cuatro localidades (Algeciras, Cádiz, Granada y, sobre todo, Málaga) no cubren las necesidades mínimas de su población.

En el caso de Málaga presenta déficit de instalaciones en cuatro modalidades de las cinco posibles y, particularmente, en cuanto a pistas pequeñas y, sobre todo, en campos grandes (fútbol, rugby, etc).

El déficit de instalaciones de Málaga ocasiona que el conjunto de los municipios fiscalizados presente déficit igualmente.

Por el contrario, las ciudades que globalmente presentan una cobertura suficiente de las necesidades mínimas de espacios deportivos son Dos Hermanas, Sevilla (salvo en piscinas al aire libre) y Córdoba (salvo en pistas pequeñas, en las que presenta un déficit significativo).

48. En el cuadro siguiente se ponen en relación el número y superficie de los espacios deportivos existentes en cada municipio con su población.

En cuanto al número de espacios, se ha calculado el número de habitantes (o potenciales usuarios) de media por cada espacio, diferenciando en las mismas categorías que en cuadros anteriores.

En cuanto a superficie, se ha calculado el número de metros cuadrados de cada tipo de espacio por cada cien mil habitantes.

Los resultados se exponen a continuación:

ESPACIOS DEPORTIVOS													
AL AIRE LIBRE				CUBIERTOS									
PISTAS PEQUEÑAS		CAMP. GRANDES Y ATLETISMO		PISCINAS		SALAS Y PABELLONES		ATLETISMO EN P. CUBIERTA		PISCINAS			
POBLAC./Nº	M2/100.000 HAB.	POBLAC./Nº	M2/100.000 HAB.	POBLAC./Nº	M2/100.000 HAB.	POBLAC./Nº	M2/100.000 HAB.	POBLAC./Nº	M2/100.000 HAB.	POBLAC./Nº	M2/100.000 HAB.	POBLAC./Nº	M2/100.000 HAB.
Algeciras	6.955	9.022	55.642	5.392	270	111.283	270	27.821	2.696	55.642	1.438	55.642	334
Almería	8.652	12.255	15.142	48.149	688	181.702	688	5.861	8.554	-	0	45.426	654
Cádiz	5.992	12.735	14.646	20.371	0	-	0	26.363	5.922	-	0	43.938	1.248
Córdoba	12.847	3.464	12.847	64.376	1.132	80.291	1.132	35.685	20.041	-	0	160.582	284
Dos Hermanas	2.291	48.097	7.485	70.364	5.909	5.909	130.931	5.103	22.089	-	0	56.137	6.680
Granada	5.384	11.740	18.222	33.999	84	236.892	84	18.222	3.787	-	0	39.482	558
Huelva	5.005	29.184	29.030	28.109	0	-	0	48.383	4.233	-	0	48.383	1.102
Jacón	3.885	10.203	12.949	38.999	11.147	38.847	11.147	19.423	3.592	29.135	2.548	58.270	2.059
Jerez	7.851	18.810	9.346	60.282	1.885	196.275	1.885	32.713	5.735	-	0	98.138	445
Málaga	26.585	1.642	20.677	3.367	392	79.755	392	18.610	2.260	111.657	1.004	111.657	723
Marbella	2.537	14.850	5.921	61.329	1.007	31.083	1.007	7.314	6.984	-	0	124.333	332
Sevilla	2.805	26.844	16.004	49.955	379	64.014	379	9.145	3.109	-	0	35.208	1.150
<b>TOTAL</b>	<b>5.051</b>	<b>15.302</b>	<b>14.482</b>	<b>38.710</b>	<b>5.959</b>	<b>56.536</b>	<b>5.959</b>	<b>13.183</b>	<b>6.438</b>	<b>267.261</b>	<b>346</b>	<b>877.194</b>	<b>1.033</b>

Cuadro nº 17

49. Así, en cuanto a pistas pequeñas, la media es de un espacio por cada 5.051 habitantes, pero mientras que en Dos Hermanas sólo hay un espacio por cada 2.291 habitantes, en Málaga esta proporción alcanza los 26.585 habitantes.

Siguiendo con el mismo ejemplo, en cuanto a superficie, la media es de 15.302 metros cuadrados por cien mil habitantes, si bien los resultados oscilan desde los 48.097 en Dos Hermanas hasta los 1.642 metros de Málaga.

50. Globalmente considerados (tomando los valores máximos y mínimos), los resultados más favorables los ofrecen Jaén y Dos Hermanas, mientras que los más desfavorables corresponden a Málaga.

51. Finalmente, en el siguiente cuadro figuran las inversiones en espacios deportivos puestos en funcionamiento en el ejercicio fiscalizado.

MUNICIPIO	INVERSIONES EN ESPAC. DEPORTIVOS DEL EJERCICIO
Algeciras	46.024
Almería	8.394.077
Cádiz	500.626
Córdoba	540.000
Dos Hermanas	723.361
Granada	0
Huelva	0
Jaén	0
Jerez	60.572
Málaga	102.256
Marbella	0
Sevilla	2.465.944
<b>TOTAL</b>	<b>12.832.860</b>
<b>PROMEDIO</b>	<b>1.069.405</b>

Cuadro n° 18

52. Las inversiones de Almería representan un 65% del conjunto de municipios fiscalizados (incluye las inversiones registradas por el PMD y por el Ayuntamiento de Almería). Este dato está relacionado con la celebración de los Juegos del Mediterráneo Almería 2005. En la mayoría de las localidades, las inversiones en espacios deportivos han sido inexistentes o poco significativas.

### III.2.2 Recursos humanos

53. Para el análisis de los recursos humanos se ha considerado tanto el personal propio de la respectiva entidad como el personal contratado de empresas de servicios. El proceso de *externalización* de servicios (que se ha producido primero en las empresas privadas y, posteriormente, en las entidades públicas) ha ocasionado que determinadas actividades laborales se realicen habitualmente por personal de empresas especializadas de servicios. Realmente, ambos supuestos constituyen utilización de recursos humanos, aunque la legislación aplicable sea distinta.

Con este fin, se han agregado los datos de personal y del coste que lleva aparejado, sea de plantilla o contratado.

Dado que ese personal contratado habitualmente no trabaja por jornadas de trabajo completas sino por horas (dependiendo del día de la semana y el turno de trabajo), se ha calculado la equivalencia de un trabajador por cada 1.800 horas de trabajo contratadas dentro de la misma categoría.

Se han considerado, a efectos de este análisis, seis categorías laborales atendiendo a las funciones genéricas que realizan y con independencia de la categoría administrativa o laboral (por ejemplo, los funcionarios no se diferencian por grupos): personal directivo, personal administrativo (incluye el sanitario), técnicos deportivos, personal subalterno (incluye el de mantenimiento), personal de vigilancia y personal de limpieza.

MUNICIPIO	PERSONAL										TOTAL GENERAL				
	PERSONAL PROPIO					PERSONAL CONTRATADO									
	Direct.	Advto.	T. Depor.	Subal.	Vigil.	Limp.	TOTAL	Direct.	Advto.	T. Depor.	Subal.	Vigil.	Limp.	TOTAL	
Algeciras	2	10	8	12	21	7	61	0	0	0	0	0	0	0	61
Almería	1	5	10	14	0	0	30	0	0	6	0	12	16	34	64
Cádiz	4	12	7	37	0	0	60	0	10	48	12	10	45	126	186
Córdoba	10	25	13	2	24	12	86	0	0	18	0	6	0	24	110
Dos Hermanas	10	6	16	45	1	12	90	s.d.	s.d.	s.d.	s.d.	s.d.	s.d.	s.d.	s.d.
Granada	3	38	17	3	70	0	131	0	0	35	0	2	13	50	181
Huelva	5	8	29	24	3	4	73	0	0	0	0	1	4	5	78
Jaén	1	9	11	32	14	0	67	0	0	17	0	0	7	24	91
Jerez	10	24	44	68	0	0	146	0	1	0	0	5	24	30	176
Málaga	20	25	30	17	0	8	100	0	0	4	7	4	8	23	123
Marbella	8	31	8	118	12	13	190	0	0	0	0	0	0	0	190
Sevilla	3	73	70	124	0	0	270	0	0	30	0	39	27	96	366
<b>TOTAL</b>	<b>77</b>	<b>266</b>	<b>263</b>	<b>496</b>	<b>145</b>	<b>56</b>	<b>1.304</b>	<b>0</b>	<b>11</b>	<b>159</b>	<b>19</b>	<b>79</b>	<b>144</b>	<b>413</b>	<b>1.627</b>

Nota.- Los datos del personal contratado del municipio de Málaga sólo corresponden al Palacio de Deportes de Málaga

Cuadro nº 19

**54.** El Patronato Municipal de Deportes de Dos Hermanas no ha facilitado el número de horas del personal contratado ni el coste del mismo (de éste sólo se ha aportado una estimación), lo que imposibilita su análisis comparativo.

La Fundación Pública Deportiva Municipal de Málaga tampoco ha facilitado el número de horas del personal contratado, pero sí su coste.

**55.** El personal propio supone el 75% de los recursos humanos empleados en esta actividad (se han deducido los datos del PMD de Dos hermanas). Dentro de él la categoría más numerosa es el personal subalterno (37%), que incluye el personal de mantenimiento, seguida del personal administrativo (21%), que incluye el personal sanitario, y de los técnicos deportivos (20%).

El Instituto Municipal de Deportes de Cádiz y el Patronato Municipal de Deportes de Almería constituyen excepciones al contar con un personal propio inferior al personal contratado (32% y 47%, respectivamente).

**56.** Dentro del personal contratado, la categoría más relevante es la de técnicos deportivos (39%), si bien en cuatro municipios todos los técnicos deportivos son personal propio. Del resto, destaca el personal de limpieza (35%) y de vigilancia (19%).

**57.** Los técnicos deportivos suponen una proporción del personal propio que oscila desde un 4% (AD 2000 de Marbella) hasta un 40% (agregado de las dos entidades de Huelva). Respecto al personal contratado, oscilan entre 0% y 75%.

MUNICIPIO	PERSONAL PROPIO				PERSONAL CONTRATADO				TOTAL GENERAL	
	TEC. DEP.	% TEC. DEP.	RESTO	% RESTO	TOTAL	TEC. DEP.	% TEC. DEP.	RESTO		% RESTO
Algeciras	8	13	53	87	61	0	0	0	0	61
Almería	10	33	20	67	30	6	18	28	82	64
Cádiz	7	12	53	88	60	48	38	78	62	186
Córdoba	13	15	73	85	86	18	75	6	25	110
Dos Hermanas	16	18	74	82	90	s.d.	s.d.	s.d.	s.d.	s.d.
Granada	17	13	114	87	131	35	70	15	30	181
Huelva	29	40	44	60	73	0	0	5	100	78
Jacán	11	16	56	84	67	17	71	7	29	91
Jerez de la Frontera	44	30	102	70	146	0	0	30	100	176
Málaga	30	30	70	70	100	4	17	19	83	123
Marbella	8	4	182	96	190	0	0	0	0	190
Sevilla	70	26	200	74	270	30	31	66	69	366
<b>TOTAL</b>	<b>263</b>	<b>20</b>	<b>1.041</b>	<b>80</b>	<b>1.304</b>	<b>159</b>	<b>38</b>	<b>254</b>	<b>62</b>	<b>413</b>

Cuadro nº 20

58. En relación con el coste del personal, el personal propio presenta costes medios de mayor importe en las entidades de Málaga, Córdoba y Huelva y los de menor importe en las de Marbella y Cádiz. La diferencia entre los valores máximo y mínimo supone una proporción de un 82%.

59. El coste medio del personal contratado presenta diferencias más acusadas que alcanzan un 241%. Los importes medios más altos corresponden a las entidades de Sevilla (notablemente superior), Cádiz y Jaén, y los más bajos en Córdoba, Almería y Granada.

MUNICIPIO	COSTE DE PERSONAL			COSTE MEDIO PERSONAL		
	PROPIO	CONTRATADO	TOTAL	PROPIO	CONTRATADO	TOTAL
Algeciras	1.722.836	0	1.722.836	28.243	0	28.243
Almería	1.033.914	683.637	1.717.551	34.464	20.107	26.837
Cádiz	1.444.319	3.321.993	4.766.312	24.072	26.334	25.625
Córdoba	3.107.351	306.392	3.413.743	36.132	12.766	31.034
Dos Hermanas	2.139.144	S.D.	2.139.144	23.768	S.D.	S.D.
Granada	4.246.370	1.074.242	5.320.612	32.415	21.485	29.396
Huelva	2.642.734	117.102	2.759.836	36.202	23.420	35.383
Jaén	1.940.454	583.981	2.524.435	28.962	24.333	27.741
Jerez de la Frontera	4.303.411	695.979	4.999.390	29.475	22.970	28.357
Málaga	3.864.340	1.492.302	5.356.642	38.643	S.D.	S.D.
Marbella	4.032.544	0	4.032.544	21.224	0	21.224
Sevilla	9.503.425	4.181.431	13.684.856	35.198	43.511	37.380
<b>TOTAL</b>	<b>39.980.842</b>	<b>12.457.059</b>	<b>52.437.901</b>	<b>30.660</b>	<b>30.195</b>	<b>32.242</b>

Cuadro nº 20

60. En el siguiente cuadro se ha puesto en relación el personal de plantilla con los espacios

deportivos de gestión propia, resultando lo siguiente:

MUNICIPIO	PERSONAL PROPIO	ESPACIOS G. PROPIA	PERSONAL/ ESP. G. PROPIA
Algeciras	61	27	2,26
Almería	30	38	0,79
Cádiz	60	33	1,82
Córdoba	86	16	5,38
Dos Hermanas	90	59	1,53
Granada	131	77	1,70
Huelva	73	10	7,30
Jaén	67	34	1,97
Jerez de la Frontera	146	20	7,30
Málaga	100	47	2,13
Marbella	190	91	2,09
Sevilla	270	114	2,37
<b>TOTAL</b>	<b>1.304</b>	<b>566</b>	<b>2,30</b>

Cuadro nº 21

61. Destacan las proporciones de este indicador en Huelva, Jerez de la Frontera y Córdoba, notablemente superiores a la media.

Las menores tasas las ofrecen Almería, Dos Hermanas y Granada.

62. Finalmente, en el siguiente cuadro se exponen las tasas de absentismo por invalidez transitoria. Se ha optado por solicitar información de este único componente del absentismo porque en algunas entidades no son registradas otras situaciones, lo que dificultaría o impediría su comparación.

MUNICIPIO	% ABSENTISMO POR INV. TRANSITORIA
Algeciras	11,0
Almería	0,2
Cádiz	S.D.
Córdoba	5,0
Dos Hermanas	S.D.
Granada	2,6
Huelva	10,4
Jaén	4,1
Jerez	5,1
Málaga	13,8
Marbella	14,5
Sevilla	10,3
<b>PROMEDIO</b>	<b>7,7</b>

Cuadro nº 22

**63.** Se observan unas tasas elevadas de absentismo en una proporción significativa de entidades. En particular, en las entidades dependientes de los municipios de Marbella, Málaga, Huelva y Sevilla.

Destaca la tasa de la entidad de Almería, la mínima del conjunto. Los responsables de la entidad vinculan este dato a la introducción de un incentivo a la productividad que penaliza el absentismo.

### III.2.3 Recursos económicos

**64.** Dentro de los recursos económicos se hará un análisis de la composición de gastos e ingresos (Véanse los anexos I y II).

**65.** Los gastos de mayor relevancia son los de personal que alcanzan una media del 41%.

Las proporciones más bajas corresponden a las entidades de Almería y Cádiz (en ésta todo el gasto de personal se registra y se satisface por el ayuntamiento).

Por el contrario, las entidades dependientes de Huelva y Marbella alcanzan tasas que superan la media significativamente.

**66.** En cuanto a los gastos corrientes, que suponen una media del 31%, se aprecia una cierta complementariedad con el gasto de personal, de

tal manera que proporciones bajas de uno de los gastos lleva aparejada tasas altas del otro y viceversa.

Ello significa que hay una utilización muy relevante de recursos humanos en esta actividad que bien se cubre con personal propio o bien con personal de empresas de servicios, cuyo gasto se registra en el capítulo de gastos por compras de bienes corrientes y servicios.

**67.** El capítulo de otros gastos corrientes incluye gastos financieros y transferencias corrientes (a entidades deportivas, principalmente, mediante subvenciones y convenios).

Si bien la media es de un 10%, hay tres entidades en las que la proporción es muy superior, las dependientes de los municipios de Almería, Córdoba y Algeciras.

**68.** En el capítulo de inversiones, se debe indicar que no se han incluido en la entidad de Almería las inversiones vinculadas a los Juegos del Mediterráneo Almería 2005 registradas en la contabilidad municipal, con el fin de no distorsionar los resultados.

**69.** Las inversiones suponen de media un 13%. Las entidades de mayor proporción de inversiones son Sevilla, Cádiz y Córdoba, y las de menores tasas son Huelva, Marbella, Algeciras y Granada.

Las inversiones del IMD de Sevilla suponen el 61% del conjunto de entidades fiscalizadas.

**70.** Finalmente, otros gastos de capital recoge las transferencias de capital realizadas a otras entidades deportivas, principalmente. Financian inversiones reales o, a su vez, transferencias de capital a otras entidades.

En las entidades fiscalizadas, con la excepción de las dependientes del municipio de Málaga, este capítulo no tiene una significación económica relevante.

Este capítulo supone en las entidades de Málaga un 95% del conjunto de entidades.

71. En cuanto a los ingresos, la principal fuente de financiación de las entidades públicas de promoción del deporte está constituida por las transferencias municipales, ya sean corrientes o de capital.

Estas transferencias suponen una media de un 85%, oscilando desde un 73% (Granada) hasta un 97% (Jerez de la Frontera).

72. Sólo la entidad de Sevilla ha obtenido transferencias de la diputación provincial. Este concepto ha supuesto un 2% de sus ingresos en el ejercicio.

73. Las transferencias de la Junta de Andalucía suponen una media de un 0,19% de los ingresos del conjunto de entidades. Este componente alcanza la mayor proporción en el PMD de Algeciras (3%).

74. Las transferencias del Estado sólo han financiado a la entidad de Huelva, lo que ha supuesto un 5% de sus ingresos.

75. Los ingresos por tasas y precios públicos están constituidos por los importes que satisfacen directamente los ciudadanos, principalmente, por utilizar las instalaciones deportivas.

Supone una media de un 12%, si bien con oscilaciones significativas. Las proporciones superiores son las de las entidades de Granada, Marbella y Cádiz, y las inferiores corresponden a las de Jerez de la Frontera, Almería y Málaga.

76. Finalmente, los ingresos por patrocinios y otros ingresos (publicidad, etc.) tienen carácter residual. No obstante, en las entidades de Málaga suponen un 7% de sus ingresos.

77. En el cuadro que se expone a continuación se refleja el gasto por habitante en el ejercicio, el gasto en inversiones del lustro 2001-2005 y la proporción que representa el gasto del área de deportes en relación con el presupuesto consolidado del municipio correspondiente.

MUNICIPIO	TOTAL GASTOS(€)	GASTO POR HABIT. (€)	INVERSIONES 2001-2005 (€)	INVERSIÓN POR HABIT. (€)	% PPTO. DEP./ PPTO. MUN.
Algeciras	3.075.374	28	993.404	9	4,3
Almería	5.572.642	31	46.462.290	256	2,4
Cádiz	7.870.923	60	2.708.882	21	6,3
Córdoba	8.334.630	26	10.130.531	32	2,1
Dos Hermanas	4.441.778	40	13.606.273	121	4,1
Granada	6.757.043	29	685.682	3	2,6
Huelva	3.462.176	24	45.012	0	2,0
Jaén	3.615.982	31	894.069	8	2,4
Jerez	6.254.047	32	2.605.616	13	2,2
Málaga	13.555.306	24	5.096.316	9	2,2
Marbella	5.231.597	42	300	0	1,5
Sevilla	29.323.796	42	25.185.408	36	2,9
<b>TOTAL</b>	<b>97.495.294</b>	<b>34</b>	<b>108.413.784</b>	<b>42</b>	<b>2,9</b>

Cuadro nº 23

78. En cuanto al primero de ellos, el gasto por habitante, se sitúa en una media de 34 €. Los mayores importes corresponden a las entidades de Cádiz, Marbella y Sevilla, y los menores a Huelva, Málaga y Córdoba.

79. Las inversiones por habitante del período 2001-2005 se ven condicionadas por el importe de la entidad de Almería, que hacen que se duplique el gasto por habitante por este concepto

(excluyendo las inversiones directas del ayuntamiento pasaría a una media de 21 € en el conjunto de entidades y a 4 € en el municipio de Almería).

Hay seis entidades que han invertido en el área de deportes menos de 10 € por habitante en esos cinco ejercicios: Huelva, Marbella, Granada, Jaén, Algeciras y Málaga.

La mayor inversión se ha producido en Dos Hermanas que, excluido el efecto de las inversiones extraordinarias motivadas por los juegos del Mediterráneo Almería 2005, supone más de cinco veces la media del conjunto de entidades.

**80.** Por último, el presupuesto del área de deportes supone una media del 2,9% sobre los respectivos presupuestos consolidados.

Las proporciones más altas las alcanzan los municipios de Cádiz (que duplica la media), Algeciras y Dos Hermanas; y las más bajas en Marbella, Huelva y Córdoba

**III.3 CALIDAD Y OTROS ASPECTOS**

**81.** Dentro de este epígrafe se efectuará un análisis comparativo de aspectos tales como el precio de alquiler de determinados espacios deportivos, la proporción de usuarios por técnico deportivo, las facilidades de acceso para minusválidos, las especificaciones de las instalaciones, algunos indicadores medioambientales, etc.

**82.** Los resultados, en cuanto al precio de alquiler por horas de algunos espacios deportivos, se exponen en el siguiente cuadro:

MUNICIPIO	PRECIOS DE ALQUILER (€)		
	FUTB. SALA	TENIS	FÚTBOL
Algeciras	5	3	30
Almería	7	2	48
Cádiz	11	-	16
Córdoba	13	2	13
Dos Hermanas	7	2	34
Granada	20	4	77
Huelva	12	0	-
Jaén	7	4	15
Jerez	9	-	13
Málaga	24	7	27
Marbella	5	4	2
Sevilla	11	3	29
<b>PROMEDIO</b>	<b>11</b>	<b>3</b>	<b>28</b>

Cuadro nº 24

**83.** Los precios más altos se dan en Málaga y Granada y los más bajos en Marbella.

Se observan diferencias muy significativas de unas ciudades a otras que no obedecen a causas conocidas.

**84.** En el siguiente cuadro se ha calculado la media de usuarios de determinadas actividades deportivas por cada técnico deportivo.

Por un lado, a mayor número de usuarios se consigue un uso más eficiente de los recursos humanos, si bien si dicha proporción aumenta excesivamente se puede producir una merma en la calidad del servicio prestado. Las entidades gestoras deben equilibrar ambos criterios.

MUNICIPIO	USUARIOS POR TECN. DEPORTIVO
Algeciras	1.796
Almería	1.387
Cádiz	856
Córdoba	1.166
Dos Hermanas	S.D.
Granada	1.215
Huelva	297
Jaén	178
Jerez	502
Málaga	276
Marbella	860
Sevilla	914
<b>PROMEDIO</b>	<b>859</b>

Cuadro nº 25

**85.** Las tasas más altas son las de las entidades de Algeciras, Almería y Granada. Las menores son las de Jaén, Málaga y Huelva.

La proporción máxima (Algeciras) es diez veces superior a la mínima (Jaén).

**86.** En el cuadro que se expone a continuación se refleja el porcentaje de instalaciones que facilitan el uso a los discapacitados:

MUNICIPIO	FACILIDADES A DISCAPACITADOS			
	ACCESO EXTERIOR	CIRCULACION INTERIOR	ASEOS ADAPTADOS	VEST. E INST. ADAPTADOS
Algeciras	19%	19%	0%	0%
Almería	94%	94%	77%	77%
Cádiz	85%	85%	15%	15%
Córdoba	100%	100%	20%	20%
Dos Hermanas	100%	100%	98%	98%
Granada	95%	90%	83%	83%
Huelva	10%	10%	10%	10%
Jaén	89%	89%	13%	13%
Jerez	25%	22%	13%	13%
Málaga	15%	15%	6%	6%
Marbella	18%	9%	3%	3%
Sevilla	S.D.	S.D.	S.D.	S.D.
<b>PROMEDIO</b>	<b>59%</b>	<b>57%</b>	<b>31%</b>	<b>31%</b>

Cuadro nº 26

87. El IMD de Sevilla no ha facilitado información de ninguno de los datos solicitados por este concepto.

88. Sólo algunas entidades como son: Dos Hermanas, Granada y Almería, facilitan la utilización de estas instalaciones, tanto activa como pasiva (presenciar la práctica deportiva).

Las entidades que presentan menos facilidades para los discapacitados son las de Málaga y Marbella.

89. En el siguiente cuadro se indican la proporción de instalaciones que disponen de medios que facilitan la comodidad y uso más eficiente de las instalaciones (al poder ampliar el horario de apertura de las mismas):

MUNICIPIO	% INST. CON VESTUARIOS	% INST. CON LUZ ARTIFICIAL
Algeciras	100	100
Almería	100	100
Cádiz	100	100
Córdoba	62	86
Dos Hermanas	100	100
Granada	96	97
Huelva	100	100
Jaén	29	79
Jerez	66	68
Málaga	100	100
Marbella	100	100
Sevilla	84	91
<b>PROMEDIO</b>	<b>86</b>	<b>93</b>

Cuadro nº 27

90. En general, las instalaciones disponen de vestuarios para los usuarios y de sistemas de iluminación.

No obstante, la proporción podría ser mejorada en las entidades de Córdoba, Jerez de la Frontera y, sobre todo, Jaén, con una tasa muy alejada de la media.

91. El siguiente cuadro muestra las instalaciones deportivas que cuentan con energía solar, con agua no potable para riegos y baldeos y con contenedores que separen los residuos (al menos, los envases).

Nº DE INSTALACIONES DEPORT. CON			
MUNICIPIO	ENERGIA SOLAR	AGUA NO POTABLE P/RIEGO	CONTENED. ORGANICO Y ENVASES
Algeciras	0	0	2
Almería	4	0	0
Cádiz	0	0	2
Córdoba	0	4	3
Dos Hermanas	0	1	0
Granada	0	0	0
Huelva	1	0	2
Jaén	0	1	0
Jerez	0	5	4
Málaga	1	2	0
Marbella	0	0	0
Sevilla	2	34	0
<b>PROMEDIO</b>	<b>0,67</b>	<b>3,92</b>	<b>1,08</b>

Cuadro nº 28

92. Se puede observar que son escasas las instalaciones que cumplen con dichas especificaciones. Ninguno de los municipios dispone de instalaciones que satisfagan los tres conceptos que se han considerado.

Dado que la actividad deportiva va ligada a la educativa y que la mayoría de los practicantes son niños y jóvenes, estos datos se pueden calificar de claramente mejorables.

93. Finalmente, en el cuadro siguiente se indica el año en que se realizó la última encuesta de satisfacción de usuarios, el número de reclamaciones oficiales recibidas y si la entidad cuenta con algún tipo de certificación de calidad otorgada por una entidad acreditada para ello.

MUNICIPIO	ÚLTIMA ENCUESTA SATISFACCIÓN	NÚMERO RECLAMAC.	CERTIF. CALIDAD
Algeciras	2003	64	-
Almería	-	2	-
Cádiz	-	182	-
Córdoba	-	127	-
Dos Hermanas	-	60	-
Granada	2004	119	-
Huelva	1997	12	-
Jaén	2005	10	-
Jerez	2005	102	-
Málaga	-	201	-
Marbella	-	S.D.	SI
Sevilla	2005	S.D.	-

Cuadro nº 29

94. Sólo la mitad de las entidades ha realizado alguna encuesta de satisfacción de usuarios (cinco de ellas con proximidad al ejercicio fiscalizado).

El resto de entidades desconoce, por tanto, la calidad percibida por los usuarios y qué aspectos son bien valorados y cuáles susceptibles de mejora.

95. El número de reclamaciones oficiales se puede considerar bajo en relación con el número de usuarios.

Dos entidades (de Marbella y Sevilla) no han facilitado dicho dato. Se desconoce la causa de dicha ausencia de información.

96. Por último, sólo la entidad de Marbella cuenta con una certificación de calidad. Por tanto, el resto de entidades no pueden acreditar mediante un control externo la idoneidad de sus procedimientos de control de calidad.

#### IV. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

##### *Generales*

97. Ninguna de las entidades fiscalizadas ha facilitado información detallada y completa sobre los usos por alquileres tanto de las instalaciones gestionadas directamente como de las gestionadas por terceros). Esta falta de información y su posible incidencia sobre el análisis realizado, impide hacer una evaluación de las actividades desarrolladas por las distintas entidades en el ejercicio objeto de fiscalización (§ 10.b).

*Las entidades públicas que tienen por objeto la promoción del deporte deberían implantar sistemas que permitieran tener información fidedigna y completa de las distintas modalidades de su actividad, lo que facilitaría la toma de decisiones de sus responsables.*

##### *Eficacia*

98. En relación con los cursos deportivos, entendiéndose por tales los impartidos por técnicos y dirigidos exclusivamente a practicantes de deportes, se ha calculado el número total de horas de cursos. Al respecto se puede destacar:

- En números absolutos, destacan las cifras de Sevilla, Granada y Almería. Por el contrario, las menores cifras corresponden a Marbella, Algeciras y Huelva.

- Si se ponen en relación las horas impartidas con la población, las tasas más altas son las de Almería, Granada y Cádiz, mientras que las más bajas se dan en los municipios de Marbella, Málaga y Huelva.

- Respecto a las plazas ofertadas en los cursos deportivos destacan Sevilla (que supone el 25%), Granada y Cádiz. Las cifras menores corresponden a Marbella, Jaén y Huelva.

- En cuanto a la tasa de cobertura de la oferta realizada, destacan las altas proporciones de Granada, Marbella y Málaga.

Los municipios con menores tasas de cobertura son los de Cádiz, Sevilla y Jerez de la Frontera. En los tres se da la circunstancia de que se ha ofertado un alto número de plazas (§§ 13-15).

99. En las actividades deportivas se distinguen los siguientes tipos: las organizadas por las propias entidades y aquellas en las que prestan su colaboración.

En las actividades de ámbito local organizadas por las propias entidades, las más significativas son Marbella, Jerez de la Frontera y Jaén. Respecto al número de participantes en las mismas destacan Sevilla, Málaga (dato estimativo), Jerez de la Frontera y Córdoba.

En las actividades de ámbito superior organizadas por las propias entidades, se pueden resaltar Marbella, con el 35% de las celebradas en el conjunto de entidades fiscalizadas, Jaén y Dos Hermanas. Los participantes de dichas actividades corresponden, principalmente, a Marbella (43% del total), Dos Hermanas y Córdoba (§§ 17-20).

100. Se han celebrado un total de 243 competiciones oficiales, de las que un 44% fueron de ámbito provincial, un 27% regional, un 20% nacional y un 9% internacional.

En las de los dos primeros ámbitos destaca Granada, con un 60% de las competiciones provinciales y un 28% de las regionales. En las de ámbito nacional e internacional se distingue Sevilla, con un 29% y un 57%, respectivamente. Los municipios que han organizado menor número de competiciones oficiales son los de Jaén (ninguna celebrada), Huelva (2) y Almería (4).

En relación con las competiciones no oficiales se han celebrado 180, de las que un 66% son de ámbito provincial, un 14% regional, otro tanto nacional y un 5% internacional. Los municipios en los que se da el mayor número son Sevilla, con un 44% del total, y los de menor número

son: las entidades de los municipios de Almería y Huelva (ninguna competición) (§§ 22-24).

**101.** Las entidades analizadas también desarrollan actividades no competitivas como: marchas en bicicleta, senderismo, paseos urbanos, cursos de iniciación a la natación, etc.

Al igual que en las competiciones deportivas se ha diferenciado entre las organizadas por la entidad, de aquellas a las que se ha prestado colaboración.

De entre las organizadas por las entidades fiscalizadas sobresale Sevilla, con un 56%, así como Huelva y Jaén. Por el contrario, Almería y Granada no han celebrado actividad alguna de este tipo.

En relación con el número de participantes, destacan Córdoba, Cádiz y Sevilla; mientras que por el indicador número de participantes en relación con la población son: Cádiz, Córdoba y Jaén.

En cuanto a las actividades a las que se ha prestado colaboración se pueden resaltar Huelva, Almería, Sevilla y Algeciras. En tanto, cuatro entidades (Cádiz, Dos Hermanas, Granada y Marbella) no han colaborado en ninguna actividad de esta modalidad. (§§ 25-28).

**102.** Un instrumento adicional para la promoción del deporte es la colaboración financiera con entidades deportivas, concediendo subvenciones y suscribiendo convenios de colaboración.

Las entidades de Sevilla, Córdoba y Jaén son las que han otorgado mayor número de ayudas, mientras que las de Málaga, Granada y Huelva son las que han concedido menos.

En cuanto al importe, las cifras más altas se dan en las entidades de Almería, Marbella y Jerez de la Frontera y las más bajas en Málaga, Huelva y Jaén (§§ 34-38).

**103.** El número de espacios deportivos al aire libre es tres veces superior al de espacios cubiertos.

El número de los espacios deportivos gestionados directamente supone la misma proporción que los gestionados por terceros. No obstante, hay notables diferencias de unas ciudades a otras.

Así, en tres ciudades (Algeciras, Granada y Marbella) la práctica totalidad de espacios son de gestión propia, mientras que en cuatro localidades (Córdoba, Huelva, Jerez de la Frontera y Sevilla) el número de espacios gestionados por terceros es superior al 60% (§§ 41 y 42).

**104.** El número total de los espacios deportivos (aire libre, cubiertos, gestión directa e indirecta) es superior en la ciudad de Sevilla que, en particular, dispone de un 43% de pistas pequeñas, un 35% de salas y pabellones y un 38% de piscinas cubiertas (su población representa el 24% del conjunto de municipios considerados). Por el contrario, Algeciras dispone del menor número de espacios (§§ 43-45).

**105.** Siguiendo las orientaciones del Consejo Superior de Deportes se ha calculado la cobertura de las necesidades mínimas por cada tipo de espacio deportivo.

Se podría indicar que cuatro localidades (Algeciras, Cádiz, Granada y Málaga) no cubren las necesidades mínimas de su población.

En el caso de Málaga presenta déficit de instalaciones en cuatro modalidades de las cinco posibles (campos grandes, pistas pequeñas, piscinas y sala y pabellones).

Las ciudades que globalmente presentan una cobertura suficiente de las necesidades mínimas de espacios deportivos son Dos Hermanas, Sevilla (salvo en piscinas al aire libre) y Córdoba (salvo en pistas pequeñas, en las que presenta un déficit significativo) (§§ 46-48).

### ***Economía y eficiencia***

**106.** Respecto a los recursos humanos se ha considerado tanto el personal propio de la respectiva entidad como el personal contratado de empresas de servicios. Se han agregado los datos de personal a su coste.

El personal propio supone el 75% de los recursos humanos empleados en esta actividad.

El Instituto Municipal de Deportes de Cádiz y el Patronato Municipal de Deportes de Almería constituyen excepciones al contar con un personal propio inferior al personal contratado (32% y 47%, respectivamente) (§§ 53-57).

**107.** En relación con el coste del personal, el propio presenta costes medios de mayor importe en las entidades de Málaga, Córdoba y Huelva, y los de menor importe en las de Marbella, Dos Hermanas y Cádiz. La diferencia entre los valores máximo y mínimo supone una proporción de un 82%.

El coste medio del personal contratado presenta diferencias más acusadas que alcanzan un 241%. Los importes medios más altos corresponden a las entidades de Sevilla (notablemente superior), Cádiz y Jaén, y los más bajos en Córdoba, Almería y Granada (§§ 58 y 59).

**108.** Se ha puesto en relación el personal de plantilla con los espacios deportivos de gestión propia y sobresalen las proporciones de este indicador en Huelva, Jerez de la Frontera y Córdoba, notablemente superiores a la media.

Las menores tasas de trabajadores por espacio las ofrecen Almería, Dos Hermanas y Granada (§§ 60 y 61).

**109.** Se observan unas tasas elevadas de absentismo en una proporción significativa, en las entidades dependientes de los municipios de Marbella, Málaga, Huelva y Sevilla (§62).

**110.** En relación con los recursos económicos se ha efectuado un análisis de los gastos y los ingresos.

Los gastos de mayor relevancia son los de personal que alcanzan una media del 41%. Las proporciones más bajas corresponden a las entidades de Almería y Cádiz. Por el contrario, las entidades dependientes de Huelva y Marbella alcanzan tasas que superan significativamente la media

En cuanto a los gastos corrientes, que suponen una media del 31%, se aprecia una cierta complementariedad con el gasto de personal. Ello significa que hay una utilización muy relevante de recursos humanos en esta actividad, que bien se cubre con personal propio o bien con personal de empresas de servicios.

Las inversiones suponen de media un 13%. Las entidades de mayor proporción de inversiones son Sevilla (con el 61% del conjunto), Cádiz y Córdoba. Las de menores tasas son Huelva, Marbella, Algeciras y Granada (con independencia de las vinculadas a los Juegos del Mediterráneo Almería 2005) (§§ 65-69).

**111.** En cuanto a los ingresos, la principal fuente de financiación de las entidades públicas de promoción del deporte, está constituida por las transferencias municipales, que suponen una media de un 85%. Oscilan desde una proporción de un 73% (Granada) hasta un 97% (Jerez de la frontera) (§§ 71-76).

**112.** Tomando como referencia la población, el gasto por habitante se sitúa en una media de 34€. Los mayores importes corresponden a las entidades de Cádiz, Marbella y Sevilla, y los menores a Huelva, Málaga y Córdoba.

Las inversiones por habitante del período 2001-2005 se ven condicionadas por el importe de la entidad de Almería, que hacen que se duplique el gasto por habitante por este concepto. Excluyendo las inversiones directas del ayuntamiento pasaría a una media de 21 € en el conjunto de entidades y a 4 € en el municipio de Almería (§§ 78 y 79).

**113.** El presupuesto del área de deportes supone una media del 2,9% sobre los respectivos presupuestos consolidados.

Las proporciones más altas las alcanzan los municipios de Cádiz (que duplica la media), Algeciras y Dos Hermanas; y las más bajas en Marbella, Huelva y Córdoba (§ 80).

### *Calidad*

114. En cuanto a los precios de alquiler por horas de espacios deportivos, los más altos se dan en Málaga y Granada y los más bajos en Marbella.

En el indicador “número de usuarios por técnico deportivo”, las tasas más altas son las de las entidades de Algeciras, Almería y Granada. Las menores son las de Jaén, Málaga y Huelva. La proporción máxima (Algeciras) es diez veces superior a la mínima (Jaén) (§§ 82 y 83).

115. Sólo algunas entidades facilitan el acceso y la utilización de las instalaciones por los discapacitados como son: Dos Hermanas, Granada y Almería. Las que presentan menos facilidades para los discapacitados son las de Málaga y Marbella (§§ 86 y 88).

116. En general, las instalaciones disponen de vestuarios para los usuarios y de sistemas de iluminación.

No obstante, la proporción podría ser mejorada en las entidades de Córdoba, Jerez de la frontera y Jaén (§ 90).

117. Son escasas las instalaciones deportivas que cuentan con energía solar, agua no potable para riegos y baldeos o separación de residuos sólidos urbanos. Ninguna de las entidades dispone de instalaciones que satisfagan los tres conceptos considerados (§ 91 y 92).

118. Sólo la mitad de las entidades ha realizado alguna encuesta de satisfacción de usuarios, cinco de ellas con proximidad al ejercicio fiscalizado.

El resto de entidades desconoce, por tanto, la calidad percibida por los usuarios y qué aspectos son bien valorados y cuáles susceptibles de mejora.

El número de reclamaciones oficiales se puede considerar bajo en relación con el número de usuarios (§§ 95 y 96).

### V. ANEXOS

**GASTOS DEL EJERCICIO (€)**

**ANEXO I**

	<b>PERSONAL</b>		<b>BIENES CORR. Y SERV.</b>		<b>OTROS GASTOS CORRIENTES</b>		<b>INVERSIONES</b>		<b>OTROS GASTOS DE CAPITAL</b>		<b>TOTAL</b>
	<b>IMPORTE</b>	<b>%</b>	<b>IMPORTE</b>	<b>%</b>	<b>IMPORTE</b>	<b>%</b>	<b>IMPORTE</b>	<b>%</b>	<b>IMPORTE</b>	<b>%</b>	
Algeciras	1.722.836	56	740.797	24	565.718	18	46.024	1	0	0	3.075.374
Almería	1.003.684	18	2.432.978	44	1.515.539	27	608.357	11	12.264	0	5.572.822
Cádiz	1.444.319	18	4.732.372	60	241.105	3	1.453.127	18	0	0	7.870.923
Córdoba	3.107.351	37	2.377.226	29	1.719.018	21	1.131.035	14	0	0	8.334.630
Dos Hermanas	2.139.143	48	1.645.200	37	333.378	8	295.255	7	28.800	1	4.441.778
Granada	4.246.370	63	1.914.965	28	492.910	7	60.098	1	42.700	1	6.757.043
Huelva	2.691.240	78	528.861	15	131.898	4	0	0	110.160	3	3.462.176
Jaén	1.945.554	54	1.307.881	36	302.595	8	59.952	2	0	0	3.615.982
Jerez de la Frontera	4.303.412	69	779.921	12	990.459	16	180.256	3	0	0	6.254.048
Málaga	3.864.340	29	3.565.846	26	1.015.073	7	1.230.813	9	3.879.233	29	13.555.306
Marbella	4.135.986	79	692.242	13	399.616	8	3.754	0	0	0	5.231.598
Sevilla	9.503.425	32	9.412.921	32	2.386.251	8	8.017.921	27	0	0	29.320.518
<b>TOTAL</b>	<b>40.107.659</b>	<b>41</b>	<b>30.131.210</b>	<b>31</b>	<b>10.093.560</b>	<b>10</b>	<b>13.086.592</b>	<b>13</b>	<b>4.073.157</b>	<b>4</b>	<b>97.492.198</b>

**ANEXO II**

**INGRESOS DEL EJERCICIO (€)**

MUNICIPIO	Transf. Municip.		Transf. Diput. Prov.		Transf. J. Andalucía		Transf. Estado		Ing. tasas y p. públ.		Ingresos patrocinios		Otros ingresos		TOTAL
	Importe	%	Importe	%	Importe	%	Importe	%	Importe	%	Importe	%	Importe	%	
Algeciras	2.735.727	86	0	0	84.000	3	0	0	371.418	12	0	0	0	0	3.191.145
Almería	5.179.233	95	0	0	5.140	0	0	0	217.806	4	3.500	0	48.840	1	5.454.519
Cádiz	6.531.129	79	0	0	6.095	0	0	0	1.763.140	21	3.600	0	13.044	0	8.317.008
Córdoba	7.059.867	82	0	0	0	0	0	0	1.340.605	16	33.650	0	149.465	2	8.583.587
Dos Hermanas	3.981.839	85	0	0	0	0	0	0	696.249	15	0	0	0	0	4.678.088
Granada	4.955.386	73	0	0	8.400	0	0	0	1.762.383	26	3.480	0	70.109	1	6.799.758
Huelva	2.919.609	74	0	0	10.700	0	200.000	5	683.137	17	0	0	146.321	4	3.959.767
Jaén	2.774.420	76	0	0	39.888	1	0	0	653.933	18	60.000	2	103.046	3	3.631.287
Jerez de la Frontera	5.211.640	97	0	0	39.418	1	0	0	7.459	0	85.694	2	26.936	1	5.371.146
Málaga	18.048.462	86	0	0	0	0	0	0	1.431.206	7	359.447	2	1.102.853	5	20.941.968
Marbella	3.544.491	78	0	0	1.269	0	0	0	998.610	22	21.438	0	0	0	4.565.808
Sevilla	25.838.747	88	569.950	2	0	0	0	0	2.586.552	9	0	0	402.802	1	29.398.052
<b>TOTAL</b>	<b>88.780.551</b>	<b>85</b>	<b>569.950</b>	<b>1</b>	<b>194.910</b>	<b>0</b>	<b>200.000</b>	<b>0</b>	<b>12.512.498</b>	<b>12</b>	<b>570.809</b>	<b>1</b>	<b>2.063.416</b>	<b>2</b>	<b>104.892.134</b>

## 5. Anuncios

### 5.2. Otros anuncios

#### CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

*ANUNCIO de 5 de mayo de 2008, de la Delegación Provincial de Cádiz, por el que se hace pública la Resolución de 13 de noviembre de 2007, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por la que se aprueba el expediente correspondiente al Documento de Cumplimiento y Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Trebujena, junto con el contenido de su articulado.*

Para general conocimiento, una vez se ha procedido al depósito y publicación en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados de la aprobación del expediente correspondiente al Documento de Cumplimiento y Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Trebujena y en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace publico que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, constituida legalmente en sesión ordinaria de fecha 13 de noviembre de 2007, ha acordado lo siguiente:

Visto el expediente administrativo y la documentación técnica correspondiente al Documento de Cumplimiento y Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Trebujena, tramitado por el Ayuntamiento de dicho término municipal, y aprobado provisionalmente en sesión plenaria celebrada el día 2 de agosto de 2007; visto el informe emitido por el Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes con fecha 8 de noviembre de 2007, y, en virtud de la competencia atribuida por el artículo 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (BOJA núm. 154, de 31 de diciembre), en relación con el artículo 13.2.a) del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre (BOJA núm. 10, de 15 de enero), que Regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo y modifica el Decreto 202/2004, por el que establece la estructura orgánica de la Consejería, la Comisión, por unanimidad,

#### A C U E R D A

Primero. Aprobar el expediente correspondiente al Documento de Cumplimiento y Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Trebujena, tramitado por el Ayuntamiento del citado término municipal, y aprobado en sesión plenaria celebrada el día 2 de agosto de 2007, por cuanto queda constatado el cumplimiento con la documentación presentada de las subsanaciones y/o modificaciones requeridas por esta Comisión Provincial en Resolución de fecha 2 de mayo de 2007, mediante la que se acordó, de conformidad con la previsión contenida en el artículo el artículo 33.2.c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, aprobar de manera parcial el expediente correspondiente al Documento de Cumplimiento y Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Trebujena; si bien, con carácter previo al diligenciado del Documento de Cumplimiento y Texto Refundido por el Secretario de esta Comisión, el Ayuntamiento deberá incorporar al mismo las siguientes correcciones, recogidas en los apartados

2.3 y 2.4 del informe, de fecha 8 de noviembre de 2007, emitido por el Servicio de Urbanismo:

- En relación con el Informe Sectorial emitido por la Consejería de Cultura se deberá corregir el error al referirse al Reglamento de Actividades Arqueológicas como Decreto 168/2006, cuando debe decir Decreto 168/03, de 17 de junio.

Igualmente, deberá eliminarse el porcentaje de apertura de huecos en cubierta inclinada, al que hace referencia el artículo 200 de la normativa, por no responder esta tipología constructiva al casco histórico de Trebujena.

En la ficha del Sector 16 deberá incorporarse el condicionante relativo a la autorización previa por el Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes para la conexión con la A-471.

- En la ficha urbanística del Sector 16, y para concretar los contenidos del término turístico, se deberá incluir la concreción de los usos característicos del Sector como hotelero y deportivo; usos compatibles como comercial y terciario; y usos prohibidos residencial (incluidos los apartamentos turísticos) e industrial.

Segundo. El presente acuerdo se notificará al Ayuntamiento de Trebujena y a cuantos interesados consten en el expediente administrativo, publicándose en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, junto con el contenido del articulado del instrumento de Planeamiento aprobado, previo depósito de dicho instrumento en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados, todo ello de conformidad con lo previsto en los artículos 40 y 41 de la citada Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

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 la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía y con cumplimiento de los requisitos previstos en la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Lo que le comunico para su conocimiento y efectos consiguientes.

#### NORMAS URBANÍSTICAS

#### TÍTULO PRELIMINAR

#### CAPÍTULO PRIMERO

#### OBJETO, ÁMBITO Y NATURALEZA

Artículo 1. Objeto, naturaleza y ámbito territorial de aplicación.

1. El Objeto del Plan General de Ordenación Urbanística de Trebujena es dotar a este municipio de un instrumento de Planeamiento general adaptado a la normativa urbanística vigente en la Comunidad Autónoma de Andalucía, que venga, en sustitución de las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento aprobadas el 29 de mayo de 1992, a ordenar de modo integral el desarrollo de los distintos aspectos de la actividad urbanística en el Municipio de Trebujena.

2. El Plan General goza de naturaleza jurídica normativa de rango reglamentario y, en desarrollo de la normativa de ordenación territorial y urbanística estatal y autonómica, y por remisión de ésta, regula el régimen del urbanístico de la propiedad del suelo, el subsuelo y el vuelo, establece la ordenación urbanística del municipio y organiza la actividad administrativa necesaria para el logro de sus fines y objetivos mediante la gestión de la ejecución del Plan.

3. Las determinaciones establecidas Por el Plan, así como las presentes Normas Urbanísticas, son de aplicación a la totalidad del término municipal de Trebujena.

## CAPÍTULO SEGUNDO

### CONTENIDO DEL PLAN GENERAL

Artículo 2. Documentación integrante del Plan General .

El Plan General de Trebujena queda integrado por la siguiente documentación:

1. Memoria.
  - 1.A. Memoria Informativa.
    - 1.A.1. Análisis.
    - 1.A.2. Diagnóstico.
  - 1.B. Memoria de Ordenación.
  - 1.C. Catálogo.
2. Normas Urbanísticas.
3. Documentación Planimétrica.
  - 3.1. Planos de Información.
- ESTUDIO DEL MEDIO FÍSICO.
  - M1. Geomorfoedáfico.
  - M2. Hidrografía.
  - M3. Usos del Suelo.
  - M4. Áreas Ambientales Relevantes.
  - M5. Unidades Ambientales Homogéneas.
  - M 6. Capacidad de Uso.
- EVOLUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.
  - E.1. Suelo Urbano Año 1.984.
  - E.2. Suelo Urbano Año 1.989.
  - E.3. Clasificación y Usos Pormenorizados del suelo. Año 1992.
  - E.4. Clasificación y Usos Pormenorizados del suelo. Año 2003.
- INFORMACIÓN DEL NÚCLEO URBANO.
  - I.1. Estructura Viaria. Espacios Libres. Elementos Dotacionales.
  - I.2. Áreas Homogéneas en Suelo Urbano.
  - I.3. Red de Abastecimiento de Agua.
  - I.4. Red de Alcantarillado.
  - I.5. Red Eléctrica. Media Tensión.
  - I.6. Alumbrado Público.
  - I.7. Red de Telefonía.
- 3.2. Planos de Ordenación.
- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.
  - O.1. Clasificación del Suelo.
  - O.2. Modelo de Ordenación.
    - Sistemas Generales y Usos Globales.
    - O.2.A. Modelo de Ordenación.
    - Sistema General de Infraestructuras. Núcleo Urbano.
    - O.2.B. Modelo de Ordenación.
    - Sistema General de Infraestructuras. Término municipal.
  - O.3. Ordenación del Suelo No Urbanizable. Categorías.
  - O.4. Ordenación del suelo Urbano y Urbanizable.
- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y PORMENORIZADA.
  - O.5. Áreas de Reparto.
  - O.6. Ordenación General.

4. Estudio de Impacto Ambiental.

Artículo 3. Interpretación de las determinaciones del Plan.

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

No obstante lo anterior, y dada la peculiaridad de una norma jurídica que se integra por determinaciones escritas y gráficas, se ofrecen los siguientes criterios generales de interpretación:

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

b) En supuestos de contradicción entre documentación Planimétrica y escrita, se dará prelación a esta última, ello salvo que del conjunto del instrumento de Planeamiento resultare, conforme al principio de coherencia interna de la norma, que el espíritu y finalidad de esta se compadece mejor con la documentación Planimétrica.

c) De aparecer disparidades en documentación Planimétrica elaborada a distinta escala, se dará prelación a aquellos documentos elaborados a mayor escala.

d) En supuestos de contradicción entre mediciones reflejadas en Planos y las resultantes de la realidad física, se estará a lo que resulte de los levantamientos topográficos que se lleven a efecto.

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

De no ser posible salvar las contradicciones o imprecisiones que se apreciaren conforme a las reglas establecidas en los apartados anteriores, se estará a lo que mejor se acomode a la función social del derecho de propiedad y al sometimiento de este al interés público general, concretado ello en el logro de un desarrollo cohesionado y sostenible de la ciudad y una utilización racional e igualmente sostenible de los recursos naturales. A tales efectos se ofrecen los siguientes criterios que como regla general habrán de prevalecer: la menor edificabilidad, los mayores espacios públicos, el mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, el menor impacto ambiental y paisajístico y la menor transformación en los usos y prácticas tradicionales.

## CAPÍTULO TERCERO

### EFFECTOS DE LA APROBACIÓN DEL PLAN GENERAL

Sección primera. Vigencia, Ejecutividad y obligatoriedad del Plan

Artículo 4. Vigencia del Plan.

1. El Plan entrará en vigor una vez publicada su aprobación definitiva en los términos dispuestos por los arts. 31 del Real Decreto 77/94, de 5 de abril, y 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, y transcurrido el período dispuesto por el art. 65.2 de esta última norma.

2. La vigencia del Plan es indefinida, ello sin perjuicio de las innovaciones que para mejorar su contenido se puedan introducir y de los supuestos de suspensión de su vigencia previstos por la legislación urbanística.

Sección segunda. La innovación de las determinaciones del Plan

Artículo 5. Régimen General de la innovación del Plan.

1. El Plan podrá ser innovado para su mejora mediante su revisión, integral o parcial, o mediante su modificación.

2. Toda revisión parcial o modificación que se redacte del Plan General deberá quedar integrada por la documentación idónea para el completo logro de sus fines y adecuado desarrollo de las determinaciones a que afecte, ello en función de sus objetivos y alcance. En concreto, el documento de modificación que se elabore habrá de quedar integrado por la siguiente documentación:

a) Memoria justificativa y explicativa que trate la necesidad de la alteración propuesta y los objetivos y fines pretendidos, habiendo de motivar, además de las necesarias mejoras que la misma suponga para el bienestar de la población y el mejor logro de los principios y fines de la función pública urbanística, la observancia de las reglas y estándares de ordenación legalmente dispuestos y las especialidades que a la misma son de aplicación conforme a las reglas 2.<sup>a</sup> del apartado 2.a) y 2.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup> del apartado 2.c) del art. 36 LOUA y, tratándose de suelo urbano, su categorización como consolidado o no.

b) Documentación Planimétrica refundida, parcial o íntegra, en función de las determinaciones que incorpore, a igual escala y definición que aquella que altere en el del Plan General. Ello sin perjuicio de la persistencia en su vigencia de la documentación integrante del Plan General, en lo no afectado por la modificación, la cual prevalecerá en todo caso sobre la integrante del documento de modificación.

3. La competencia para la formulación de modificaciones y revisiones del Planeamiento general, salvo en aquellos supuestos en que proceda legalmente la sustitución por la correspondiente Consejería, es exclusiva del Excmo. Ayuntamiento de Trebujena. No obstante lo anterior, y sólo cuando se refiera a modificaciones del Planeamiento, las administraciones o entidades públicas podrán formular propuestas y los particulares solicitudes de iniciación de procedimientos de alteración del Plan, las cuales podrán ser rechazadas motivadamente tanto por razones de oportunidad como de legalidad.

Las propuestas y solicitudes de iniciación que se formulen habrán de venir acompañadas de la documentación íntegra idónea para su aprobación, de la cual habrá de aportarse tres ejemplares, uno de ellos en soporte informático; el número de ejemplares habrá de incrementarse en función del número de administraciones sectoriales que hayan de emitir informes en el procedimiento.

Artículo 6. Revisión del Plan.

1. El horizonte temporal determinado a los efectos del logro de los objetivos y fines del Plan es de 8 años, imponiéndose la revisión integral del mismo transcurrido tal periodo, y ello con independencia del logro de sus fines y objetivos en los periodos fijados. Procederá igualmente la revisión integral del Plan en los siguientes supuestos:

a) Cuando la innovación de sus determinaciones afecte a su ordenación estructural en un modo sustancial. En este supuesto, las revisiones del Plan podrán ser integrales o parciales.

b) Cuando la realidad del municipio exija innovar el Plan introduciendo alteraciones al mismo que supongan bien, la transformación de la ordenación integral definida con motivo de la elección de un modelo territorial distinto, bien, la adopción de nuevos criterios de carácter sustancial con relación a la ordenación estructural del Término Municipal.

c) Cuando las circunstancias sobrevenidas lo justifiquen, por afectar al logro de los objetivos y fines del Plan.

2. Procederá la revisión parcial del Plan cuando se imponga la introducción de alteraciones sustancialmente en la ordenación estructural definida por el Plan que gocen de un carácter aislado, bien por afectar a ámbitos territoriales concretos y/o a determinaciones que deban interrelacionarse al objeto de mejorar el Plan en aspectos puntuales o sectoriales.

3. Las alteraciones del Plan que tengan su origen en acuerdos de la Consejería competente adoptados en los términos dispuestos por la legislación urbanística, en previsiones de la normativa sectorial o el Planeamiento territorial, así como aquellos que se deriven de la aprobación de Planes de sectorización, tendrán el carácter de revisión integral, parcial, o bien de modificación, en función de su incidencia en la ordenación estructural del Término Municipal.

Artículo 7. Modificaciones del Plan.

1. Constituye una modificación del Plan cualquier alteración de sus determinaciones que no constituya un supuesto de revisión del mismo.

2. No tendrán la consideración de modificación del Planeamiento general:

a) Aquellas alteraciones, en mejora del presente Plan, que los Planes Parciales y Planes Especiales de Reforma Interior y Estudios de Detalle lleven a efecto al establecer las determinaciones que les son propias, siempre que las mismas no afecten a aquellos criterios, objetivos y directrices que define el presente Plan, de modo gráfico o escrito.

b) La delimitación de Unidades de Ejecución y determinación de sistemas de actuación, así como la modificación o sustitución de los mismos en los términos dispuestos por la legislación urbanística.

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

d) El desarrollo y alteración de las determinaciones no básicas de las presentes normas en lo que éstas afectan a las condiciones de edificación y urbanización mediante la aprobación de ordenanzas municipales. A tales efectos, son determinaciones no básicas las relativas a parámetros de forma y estéticos que no afectan a alturas, número de Plantas, ocupación, situación de la edificación, edificabilidades, aprovechamientos urbanísticos ni usos.

e) La determinación, modulación y concreción de los plazos máximos de ejecución del Planeamiento dispuestos que se lleve a efecto conforme a la previsión de la normativa urbanística.

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

Sección tercera. Excepciones a la ejecutividad y obligatoriedad del Plan

Artículo 8. Edificaciones e instalaciones fuera de ordenación.

1. Son declaradas fuera de ordenación las edificaciones e instalaciones siguientes:

a) Aquellos erigidos lícitamente con anterioridad a la aprobación definitiva del Planeamiento que resultaren disconformes con el mismo.

b) Los destinados a usos o actividades autorizados con anterioridad a la entrada en vigor del Planeamiento urbanístico que resultaren disconformes con el régimen de usos previsto por este.

c) Los erigidos en contra del Planeamiento respecto de los que se haya producido la caducidad de las acciones de restablecimiento de la legalidad urbanística. A tales efectos, la carga de la prueba de la prescripción recae sobre el propietario de los inmuebles.

2. A los efectos de la aplicación del régimen de fuera de ordenación serán consideradas las siguientes dos situaciones que podrán concurrir en una misma instalación o edificación:

1. Fuera de Ordenación sustantivo: Son calificados como tales aquellos edificios e instalaciones disconformes con el Planeamiento por exceder las alturas, volúmenes o edificabilidades permitidos por el Plan, por estar destinados a usos que éste no admite, o por ocupar terrenos destinados por éste a usos dotacionales públicos.
2. Fuera de Ordenación adjetivo: Son calificados como tales aquellos elementos o circunstancias de las edificaciones e instalaciones disconformes con las determinaciones del Planeamiento de orden estético, higiénico, de seguridad o a elementos añadidos tales como marquesinas, elementos publicitarios, celosías, colores y materiales inadecuados etc.

3. Como regla general, en las edificaciones e instalaciones en situación de fuera de ordenación sustantivo sólo se podrán autorizar las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble. Excepcionalmente, y solo respecto de edificaciones e instalaciones enclavadas en solares, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación que no supongan un incremento de volumen, cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de cinco años a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas, siempre que las mismas, no estén comprendidas en áreas de reforma sistemáticas y la circunstancia de fuera de ordenación no afectase a más del 50 % del volumen de la edificación o instalación o tuviese su origen en la inadecuación a usos globales.

Las licencias que se otorguen autorizando la ejecución de obras de consolidación en edificaciones fuera de ordenación dejarán constancia del deber del propietario de terrenos de poner en conocimiento de los nuevos adquirentes en los términos dispuestos por el art. 21 de la Ley 6/98.

4. En las edificaciones e instalaciones que contengan únicamente elementos o circunstancias en situación de fuera de ordenación adjetivo, podrán autorizarse obras como si de edificaciones e instalaciones ajustadas al Planeamiento se tratase, si bien, con cumplimiento de lo dispuesto en el apartado 7.

5. Los usos y actividades que de modo lícito viniesen desarrollándose en edificaciones e instalaciones que resultasen disconformes con el Planeamiento, podrán seguirse desarrollando en modo lícito, quedando sometidas al régimen general dispuesto por el apartado 3.

6. En las edificaciones e instalaciones en que concurran las circunstancias previstas por el apartado 1.c, y sometidas al régimen de fuera de ordenación sustantivo, la autorización de cualquier obra exigirá la aprobación de la documentación técnica, redactada por técnico competente y visada por el correspondiente Colegio Profesional, necesaria para garantizar las condiciones de seguridad y salubridad de las edificaciones e instalaciones, sin que proceda la autorización de la ocupación o utilización de las mismas sin la previa aprobación de la referida documentación técnica. La referida documentación será tramitada aplicando analógicamente las reglas dispuestas para el otorgamiento de las licencias municipales de obras.

7. Toda obra que se autorice en edificaciones e instalaciones en situación de fuera de ordenación exigirá la corrección, con cargo al propietario, de los elementos o circunstancias en

situación de fuera de ordenación adjetiva que en su caso concurran.

Artículo 9. Autorizaciones de usos e instalaciones provisionales.

1. No obstante la obligatoriedad de observancia de los Planes, si no hubieren de dificultar su ejecución, podrán autorizarse con carácter temporal sobre los terrenos usos e instalaciones justificadas de carácter provisional que habrán de cesar y desinstalarse cuando lo acordare el Ayuntamiento sin derecho a indemnización. A los efectos de determinar el carácter provisional de los usos e instalaciones y su incidencia en la ejecución del Planeamiento habrán de considerarse los siguientes aspectos:

a) La mayor o menor proximidad de la ejecución de las determinaciones del Plan atendiendo a su programa de actuaciones.

b) El carácter prefabricado y desmontable, o no, de las instalaciones.

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

2. El procedimiento de autorización habrá de observar las siguientes exigencias:

a) Solicitud por el interesado asumiendo el derecho del Ayuntamiento a la demolición de las edificaciones, sin derecho a indemnización, así como de financiación de los gastos necesarios para la inscripción registral de las condiciones del otorgamiento de la licencia.

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

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

b. Acreditación ante el Ayuntamiento de la inscripción en el Registro de la Propiedad de las condiciones especiales en que se otorga la licencia.

3. El arrendamiento y el derecho de superficie de los terrenos a que se refiere el párrafo anterior, o de las construcciones provisionales que se levanten en ellos, estarán excluidos del régimen especial de arrendamientos rústicos y urbanos, y, en todo caso, finalizarán automáticamente con la orden del Ayuntamiento acordando la demolición o desalojo para ejecutar los proyectos de urbanización.

## TÍTULO PRIMERO

### DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL

#### CAPÍTULO PRIMERO

#### DETERMINACIONES ESTRUCTURALES

Artículo 10. Ordenación estructural del término municipal.

La ordenación estructural define el modelo territorial y de desarrollo urbano adoptado por el presente Plan al objeto de organizar de modo coherente las distintas actividades humanas en el territorio y la intensidad de las mismas, previendo la proximidad de actividades afines y la adecuada localización de las actividades molestas, la adecuada conservación del medio ambiente natural y urbano y garantizando los movimientos de población en el territorio.

La ordenación estructural del municipio queda integrada por las determinaciones que se expresan en el presente Capítulo.

#### Artículo 11. Clasificación del suelo.

La clasificación del suelo define el contenido del derecho de propiedad inmobiliaria. A tal efecto el Plan General clasifica todo el territorio municipal, salvo los terrenos destinados a la ejecución de sistemas generales de interés supramunicipal o singular como suelo urbano, urbanizable o no urbanizable. .

#### Artículo 12. Categorización del suelo.

A. En función del régimen de derechos y deberes a que quedan sometidos los propietarios de suelo, el Plan General de Trebujena distingue las siguientes categorías:

##### 1. En suelo urbano:

a) Suelo urbano no consolidado, integrado por los terrenos en que concurren los distintos supuestos contemplados por el art. 45.2.B LOUA.

b) Suelo urbano consolidado, constituido por aquellos terrenos que estén urbanizados o tengan la condición de solar, no concurriendo las circunstancias indicadas en el apartado anterior.

##### 2. En suelo urbanizable:

a) Suelo Urbanizable Sectorizado: Es aquél que queda comprendido en los sectores delimitados por el presente Plan.

b) Suelo urbanizable Ordenado: Integrado por los terrenos urbanizables cuya ordenación queda establecida en el presente Plan.

c) Suelo urbanizable Transitorio: Integrado por los terrenos pertenecientes a sectores de suelo urbanizable de las Normas Subsidiarias en revisión, que no han llegado a un grado de desarrollo suficiente.

d) Suelo urbanizable No Sectorizado: quedando integrado por los terrenos urbanizables cuyo desarrollo no es preciso, a priori, para el logro de los objetivos y fines del Plan en los ocho años previstos para su ejecución.

##### 3. En suelo no urbanizable:

a) Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.

b) Suelo no urbanizable de especial protección por la Planificación territorial o específica.

c) Suelo no urbanizable de carácter natural o rural.

B. Atendiendo a las técnicas de definición del derecho al aprovechamiento se distingue entre:

1. Suelos comprendidos en áreas de reparto, son los terrenos urbanizables, ordenados y sectorizados, y urbanos no consolidados, de ejecución sistemática en el que el derecho de los propietarios queda definido con referencia al aprovechamiento medio.

2. Suelos excluidos de áreas de reparto son aquellos terrenos urbanos, consolidados o no, en el que el Planeamiento se ejecuta de modo asistemático y en que el derecho de los propietarios queda definido por referencia a aprovechamientos objetivos.

C. Atendiendo a la entidad de las actuaciones urbanísticas a acometer, al carácter individualizable de las mismas con relación a la unidad edificatoria y, consiguientemente, a las técnicas urbanísticas a seguir a los efectos de la gestión y

ejecución del Planeamiento, se distinguirán las siguientes dos categorías de suelo urbano:

1. Suelo sometido a actuaciones sistemáticas: Es aquel que clasificado como urbano no consolidado o urbanizable, que el presente Plan incluye en áreas de reparto, en el que las determinaciones del Planeamiento habrán de gestionarse y ejecutarse en el seno de Unidades de Ejecución.

2. Suelo sometido a actuaciones asistemática, es aquel suelo clasificado como urbano, consolidado o no, y en todo caso ordenado, que el presente Plan General no incluye en áreas de reparto, y en el que el Planeamiento se ejecuta de modo aislado por los distintos propietarios de suelo, previo el otorgamiento de las oportunas licencias urbanísticas.

#### Artículo 13. Calificación del suelo.

Constituye la calificación de suelo la asignación a los terrenos de los usos globales o pormenorizados, usos incompatibles, intensidades de uso, y la definición de las tipologías edificatorias previstas por el presente Plan. Definen la ordenación estructural del Plan en suelo urbanizable, la calificación del suelo mediante la asignación de usos globales, en suelo urbano consolidado y en áreas de reformas ordenadas los usos predominantes y, en general, los usos definidos como incompatibles.

#### Artículo 14. Los sistemas generales.

1. Constituyen los sistemas generales delimitados por el Plan General aquellos terrenos, infraestructuras, instalaciones y edificaciones preexistentes, efectivamente destinadas a tales usos y al servicio de la comunidad en su conjunto, así como aquellos otros cuya obtención y ejecución se hace precisa al objeto de la implantación en los mismos de tales usos. A tales efectos se definen los siguientes sistemas:

a) Sistema general de espacios libres, parques y jardines públicos.

b) Sistema general viario y comunicaciones.

c) Sistema general de equipamiento.

d) Sistema general de infraestructuras y servicios.

e) Los sistemas generales que el Plan delimita, figuran clasificados como suelo urbano, urbanizable o no urbanizable, salvo por aquellos que gozan de un carácter o interés supramunicipal o singular, los cuales no son objeto de clasificación, si bien, a los efectos de su valoración, obtención y financiación de su ejecución, los mismos son adscritos al suelo urbanizable.

#### Artículo 15. Áreas de reparto y aprovechamiento medio.

Las áreas de reparto constituyen ámbitos territoriales comprensivos de suelo urbano no consolidado o de suelo urbanizable delimitadas para la determinación del correspondiente aprovechamiento medio a los efectos del desarrollo de operaciones equidistributivas y de distinguir el aprovechamiento urbanístico a que tienen derecho los distintos propietarios de suelo respecto de aquel que por ministerio de la ley pertenece al Excmo. Ayuntamiento de Trebujena.

Artículo 16. Delimitación de la zona de protección histórico artística de Trebujena.

El Plan señala las distintas zonas de protección arqueológica, tanto en suelo urbano como urbanizable y no urbanizable.

En el documento de Catálogo, se identifican las distintas edificaciones a proteger, y en qué grado se establece su protección.

Del mismo modo, en el Plano O-6 «Ordenación General», se delimitan las zonas incluidas dentro del ámbito de afección de los elementos declarados Bien de Interés Cultural.

## 1. DEFINICIÓN DE YACIMIENTO. OBJETIVOS.

Entendemos por «yacimiento arqueológico» la definición aportada por la Ley del Patrimonio Histórico Español (Ley 16/1985, de 25 de junio) de Zona Arqueológica en el artículo 15.5: «Lugar o paraje natural donde existen bienes muebles o inmuebles susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y tanto si se encuentran en la superficie, en el subsuelo o bajo las aguas territoriales españolas».

En función de ello los objetivos que se marcan en el catálogo de elementos Protegidos con respecto al patrimonio Histórico-Arqueológico son:

- a) Crear un marco que se configure como garante de la salvaguarda del Patrimonio conocido.
- b) Crear las medidas necesarias para la localización, estudio y quizá conservación del Patrimonio no conocido en el término municipal de Trebujena.

## 2. NIVELES DE PROTECCIÓN DE LOS YACIMIENTOS.

En función de los resultados obtenidos tras la baremación de los yacimientos se establecen los siguientes niveles de protección:

### a) PROTECCIÓN INTEGRAL.

Es el asignado a los yacimientos arqueológicos que cuentan con declaración de Bien de Interés Cultural por sus valores arqueológicos sean de modo único o por su concurrencia con otros arquitectónicos. Estos deberán ser conservados íntegramente para su estudio científico y disfrute cultural. Por ello, en éstos no se permitirá actuación alguna al menos que estén relacionadas con la investigación, protección, conservación y puesta en valor de los mismos.

Las actuaciones que se podrán llevar a cabo son:

- Actuaciones arqueológicas autorizadas por órgano competente en materia de Patrimonio Histórico de acuerdo con el Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.
- Mantenimiento y conservación.
- Las recomendadas en la ficha correspondiente.

Se incluye en este capítulo el «Castillo de Trebujena». También denominado «Castillo de los Duques de Medina Sidonia», el Castillo de Trebujena, está enclavado en el centro de la manzana delimitada al norte por la Calle Antonio Machado, al sur por la Plaza Federico García Lorca, al este por la Plaza Antonio Cañadas y al oeste por la Plaza del Altozano.

Se encuentra rodeado por edificaciones en todo su perímetro, contando con dos accesos, uno descubierto desde la Plaza del Altozano y otro cubierto, bajo una edificación, desde la Calle Antonio Machado.

El perímetro amurallado define un recinto de 17 x 16 m, siendo la superficie del espacio interior del Castillo de 267,12 m<sup>2</sup>.

Se trata de una fortificación cuadrangular compuesta por cuatro lienzos de muros realizados a base de mortero compacto de tierra realizado con la técnica de tapial, con mampostería de piedras en las esquinas, y una torre poligonal irregular en el ángulo suroeste, que presenta en su interior una cúpula baída de ladrillos, los muros realizados con mortero de tierra, también realizados con técnica de tapial y mampostería de piedras en las esquinas.

En relación al Castillo se presentó un Proyecto de Restauración y Rehabilitación de la Estructura del Castillo Medieval de Trebujena (Cádiz) y su adaptación para Sala de Exposición Permanente de Arte, Costumbres y Arqueología promovido por la Mancomunidad de Municipios del Bajo Guadalquivir, y el Excmo. Ayuntamiento de Trebujena.

Todas las actividades desarrolladas en el mismo que puedan afectar a los restos de éste deberán contar con un pro-

yecto arqueológico, conforme a la legislación vigente en materia de Patrimonio Histórico y a la actividad a desarrollar.

### b) PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA PREFERENTE.

Se aplica a aquellas parcelas ubicadas en áreas de las que se poseen datos científicos que presuponen la existencia de elementos arqueológicos emergentes y/o soterrados de valor histórico destacable, y cuya valoración tras la intervención arqueológica permitiría su posible integración en la trama urbana.

La concesión de licencia municipal de obras para los actos de uso del suelo y subsuelo en Yacimientos de Protección Preferente estará supeditada a la presentación de un informe preliminar en el que se valore el riesgo arqueológico de la zona y que haya sido valorado como favorable por la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía las medidas en él propuestas. En dicho informe se recogerán si las labores arqueológicas serán previas o paralelas al desarrollo del proyecto urbanístico. En el caso de previos al desarrollo del proyecto urbanístico a desarrollar en la parcela será necesaria la presentación en la Consejería de la Junta de Andalucía un Informe-Memoria de las labores realizadas, la Consejería deberá responder y dictaminar en función de los resultados las medidas a adoptar que podrían ser:

- Continuación de los trabajos arqueológicos.
- Control de los movimientos de tierra posteriores.
- Levantamiento de la cautela arqueológica.

El coste de la intervención arqueológica será abonado íntegramente por los promotores de las obras, de conformidad con el artículo 48.1 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, sin perjuicio de las ayudas económicas que a tal fin pudieran corresponderles.

El uso en los terrenos en los que se asientan los yacimientos con protección preferente, será el que sea posibilitado por el Plan según su calificación urbanística y sin perjuicio de las limitaciones establecidas en las normas y garantizando en todo caso, los valores merecedores de protección arqueológica.

Artículo 17. Normativa relativa a la protección del suelo no urbanizable sometido a regímenes de especial protección.

1. El Plan establece en los arts. 247 y ss el régimen de especial protección aplicable a las distintas categorías de suelo no urbanizable de especial protección que se definen. Igualmente, en el Plano O-3, Ordenación del suelo No Urbanizable identifica los elementos y espacios sometidos a regímenes de especial protección.

2. A los efectos de impedir la formación de nuevos asentamientos de población en suelo no urbanizable e impedir la ampliación de los existentes, son definidas para las distintas categorías y subcategorías, las siguientes determinaciones: .

- a) Superficies mínimas de las fincas.
- b) Determinación de las superficies mínimas de las unidades aptas para la edificación a los efectos de la implantación en las mismas de instalaciones, edificaciones y usos anexos a las actividades propias del suelo no urbanizable.
- a) Índices de edificabilidad de las parcelas con relación a su superficie a los efectos dispuestos por el art. 67 LOUA.

3. Gozan de carácter Estructural la delimitación de las distintas categorías de suelo no urbanizable sometidas a régimen de especial protección, los ámbitos definidos como de protección arqueológica y los cortijos sometidos a régimen de protección integral, la normativa aplicable a unos y otros, así como las medidas previstas a los efectos de impedir la formación y ampliación de nuevos asentamientos.

Artículo 18. Red de tráfico y peatonal.

El Plan define una red de viarios estructurantes que queda reflejada en el Plano de viales estructurantes. Estos elementos tienen carácter estructurante.

Artículo 19. Estructura de viviendas sometidas a regímenes de protección pública.

1. Constituye tal estructura el conjunto de viviendas sometidas a regímenes de protección pública que prevé el Plan así como la distribución cuantitativa que de las mismas se hace entre los sectores previstos en el Plan.

2. La ubicación concreta de las mismas en el seno de cada sector será determinada en los distintos sectores de suelo urbanizable reflejándose en las determinaciones de los Planes Parciales que se aprueben.

## CAPÍTULO SEGUNDO

### DETERMINACIONES EN SUELO URBANO

Artículo 20. Suelo urbano.

1. Constituyen el suelo urbano aquellos terrenos clasificados como tales por el presente Plan, así como aquellos otros que, habiendo sido urbanizados íntegramente en conformidad con las determinaciones del Planeamiento parcial, cuenten con todos los servicios urbanísticos previstos por el mismo.

2. El suelo clasificado con urbanizable por el presente Plan gozará, de modo dinámico y sin que ello precise de declaración expresa alguna al respecto, de la condición de suelo urbano consolidado por la urbanización, a partir del momento en que sus obras de urbanización sean recepcionadas por el Excmo. Ayuntamiento.

Artículo 21. Determinaciones de carácter general.

Al objeto de definir la ordenación y proceder al desarrollo urbanístico del suelo urbano el Plan General dispone las siguientes determinaciones:

a) Delimitación de los perímetros de las superficies que lo conforman.

b) Distinción y delimitación, en orden a su estatuto jurídico de los perímetros del suelo urbano consolidado y de áreas de reforma interior no consolidadas por la urbanización.

c) Delimitación de áreas de reparto para el suelo urbano no consolidado por la urbanización de ejecución sistemática, determinación de sus respectivos aprovechamientos y de los coeficientes de ponderación utilizados a los efectos de homogeneizar los distintos usos y tipologías.

d) Asignación de usos, tipologías pormenorizadas y aprovechamientos objetivos correspondientes al suelo urbano ordenado pormenorizadamente.

e) Previsión de reservas y delimitación de terrenos dotacionales locales, destinadas a los distintos usos pormenorizados de espacios libres y equipamientos comunitarios, de modo acorde a las necesidades socioeconómicas de la población y distinguiendo su carácter público y privado.

f) Trazado, características y jerarquización de la red viaria pública con señalamiento de alineaciones y rasantes para los terrenos no sujetos a Plan especial, así como reservas de aparcamientos públicos y privados.

g) Delimitación de áreas comprensivas de terrenos dotacionales públicos sujetos a actuaciones de mejora urbana.

h) Reglamentación detallada, respecto de las distintas zonas de ordenanzas edificatorias y de uso del suelo, de los distintos usos pormenorizados, volumen y condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos y construcciones, así como de las características estéticas de la ordenación, de la edificación y de su entorno.

i) Características y trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica.

j) Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.

Artículo 22. Las Áreas de Reforma.

1. Las mismas delimitan el suelo urbano no consolidado, distinguiéndose dos categorías:

a) Áreas de Reforma sistemáticas, abarcan terrenos que a su vez quedan comprendidos en áreas de reparto, habiéndose de ejecutarse el Planeamiento de modo sistemático. En función de que el Plan contenga la ordenación pormenorizada se distingue entre áreas de reforma ordenadas o no.

b) Áreas de Reformas asistemáticas, abarcan terrenos ordenados pormenorizadamente por el presente Plan, en los que no concurren las circunstancias indicadas en el apartado anterior.

2. En supuestos excepcionales las áreas de reforma tienen carácter discontinuo.

Artículo 23. Las Áreas de Mejora.

1. Comprenden terrenos dotacionales públicos, que precisan de mejoras en su urbanización, de modo que ésta se acomode al régimen de usos del suelo y condiciones de urbanización dispuestos por el presente Plan.

2. Para la financiación de tales obras podrán imponerse contribuciones especiales o cuotas de urbanización en los términos previstos por la legislación vigente.

Artículo 24. Áreas de mantenimiento de la vigencia de Planeamiento preexistente.

A los efectos dispuestos por el art. 19.3 RPU, el presente Plan mantiene la vigencia de Planeamiento aprobados en vigencia de las Normas Subsidiarias de 1992, o en tramitación, y que figuran clasificados como suelo urbano. A tales efectos en los Planos de calificación de suelo se delimitan las áreas de suelo urbano cuyo régimen urbanístico habrá de buscarse, en los instrumentos de Planeamiento o modificaciones al mismo aprobados previamente. Tales áreas quedan identificadas en la documentación Planimétrica.

Artículo 25. Unidades de ejecución y sistemas de actuación.

El Plan también delimita respecto de las áreas de reforma ordenadas las preceptivas unidades de ejecución asignando a las mismas el correspondiente sistema de actuación, o bien deja ello al procedimiento dispuesto por el art. 106 LOUA.

Artículo 26. Concepto de solar.

Ostentan la condición de solar aquellos terrenos clasificados como urbanos por el presente Plan, o que alcancen tal condición en ejecución del Planeamiento que resulten edificables por reunir simultáneamente las siguientes condiciones:

a) Que en todos los frentes de la parcela que linden con vía pública figuren pavimentados en los términos que prevé el Planeamiento y, en defecto de tales previsiones, que se encuentre pavimentada completamente la calzada y el acerado de la misma.

b) Que dispongan de abastecimiento de agua potable y suministro de energía eléctrica en las condiciones dispuestas por el Planeamiento ejecutivo.

c) Que disponga de servicio de evacuación de aguas residuales a la red pública.

d) Que tanto los servicios urbanísticos como las condiciones de urbanización tengan las características adecuadas para servir a la edificación que sobre la parcela permita construir el Planeamiento ejecutivo.

e) Que se encuentren señaladas las alineaciones y rasantes por el Planeamiento.

## CAPÍTULO TERCERO

## DETERMINACIONES EN SUELO URBANIZABLE

Artículo 27. Suelo urbanizable.

1. Constituyen el suelo urbanizable aquellos terrenos clasificados como tal por el presente Plan.

2. El suelo urbanizable tendrá a todos los efectos la consideración de suelo no urbanizable sometido a régimen de protección genérico, en tanto que no se dé inicio a la tramitación de los distintos instrumentos de Planeamiento de desarrollo y de los proyectos de obras ordinarias necesarios para la ejecución de los sistemas generales.

Artículo 28. Categorías de suelo urbanizable.

Se distinguen cuatro categorías de suelo urbanizable:

1. Suelo urbanizable sectorizado, integrado por los terrenos comprendidos en sectores y áreas de reparto, cuyo desarrollo queda programado durante los ocho años previstos para la ejecución del Plan.

2. Suelo urbanizable transitorio, constituido por aquellos terrenos pertenecientes a sectores de suelo urbanizable de las Normas subsidiarias en revisión, que no han alcanzado un desarrollo suficiente, y que no están comprendidos en áreas de reparto.

3. Suelo urbanizable ordenado, integrado por los sectores, comprendidos en áreas de reparto o no, en los que el Plan contempla la ordenación detallada de sus elementos.

4. Suelo Urbanizable No Sectorizado, constituido por aquellos terrenos no comprendidos en áreas de reparto, cuyo desarrollo no está previsto ni programado por el presente Plan, sin perjuicio de su ulterior sectorización y programación de concurrir circunstancias sobrevenidas que hagan conveniente para la satisfacción de los intereses colectivos su incorporación al proceso urbanizador y edificatorio. Tales terrenos constituirán suelo urbanizable sectorizado desde el momento en que alcance vigencia el correspondiente Plan de sectorización.

## Sección primera. Suelo urbanizable sectorizado

Artículo 29. Determinaciones de Carácter General.

Al objeto de definir la ordenación y proceder al desarrollo urbanístico del suelo urbanizable el Plan General dispone las siguientes determinaciones:

a) División del suelo urbanizable sectorizado en sectores para su desarrollo integral mediante Planes Parciales.

b) Delimitación de áreas de reparto que comprende cada una uno o varios sectores programados, así como en su caso, sistemas generales clasificados como urbanizables o adscritos a esta clase de suelo a los efectos de su valoración y obtención.

c) Cálculo de sus correspondientes aprovechamientos tipo de cada área de reparto y determinación de los coeficientes de ponderación utilizados a los efectos de homogeneizar los distintos usos y tipologías.

d) Delimitación de los sistemas generales adscritos a los distintos sectores para su obtención.

e) Determinación respecto de cada sector de los usos y tipologías admisibles, el aprovechamiento objetivo que se corresponde con cada uno de estos y el aprovechamiento total del sector.

f) Previsión, con carácter vinculante, de las reservas mínimas de dotacionales locales a contemplar por el Planeamiento parcial, con determinación de aquellas que necesariamente habrán de ser públicas.

g) Ordenaciones con distintos grados de pormenorización en los distintos sectores determinando su carácter vinculante para el Planeamiento de desarrollo, o bien, su carácter orien-

tativo al objeto del logro de los objetivos que se definen por el presente Plan.

h) Trazado de las redes fundamentales de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica distinguiendo, a los efectos del art. 18.3 de la Ley 6/98, aquellas que tienen la condición de dotaciones locales de conexión a los sistemas generales, las ampliaciones y refuerzos de estos últimos, y los mecanismos de financiación de unos y otros.

i) Determinación con carácter vinculante de los objetivos a lograr por el Planeamiento parcial.

j) Número máximo de viviendas permitidas en cada sector.

k) Programa temporizado de aprobación y ejecución del Planeamiento parcial.

Artículo 30. Los sectores en suelo urbanizable sectorizado.

Los sectores constituyen los ámbitos de Planeamiento pormenorizado remitido delimitados por el Plan, determinando los límites a que habrá de ceñirse el único Plan Parcial que se redacte respecto de cada uno de ellos. Las determinaciones a observar por los Planes Parciales que se redacten se contienen en las distintas fichas de Planeamiento y gestión integrantes del presente Plan.

## CAPÍTULO CUARTO

## DETERMINACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 31. Suelo no urbanizable.

Constituyen el suelo no urbanizable de Trebujena aquellos terrenos clasificados como tal incompatibles con su transformación urbanística y que deben ser preservados en un modo activo y dinámico del proceso de desarrollo urbano.

Artículo 32. Determinaciones de carácter general.

Al objeto de definir las medidas y condiciones a observar para la conservación y protección del suelo no urbanizable el Plan General dispone las siguientes determinaciones:

a) Delimitación del suelo no urbanizable.

b) Delimitación de las diferentes categorías de suelo no urbanizable a los efectos de determinar los usos y posibilidades edificatorias y de fraccionamiento compatibles con la conservación y protección del suelo no urbanizable.

c) Delimitación de áreas de especial protección que, superpuestas a las indicadas en el apartado anterior y sumándose a los regímenes de preservación propios de estos, quedan sometidos a niveles superiores en la intensidad de protección.

d) Definición de los conceptos de asentamiento de población y parcelación urbanística en suelo no urbanizable a los efectos de la prevención de su formación, así como medidas dirigidas a impedir su surgimiento.

e) Ordenanzas edificatorias dirigidas a garantizar al ambiente rural y medidas a adoptar a los efectos de preservar los terrenos y su entorno de la incidencia que ocasione las edificaciones y las actividades autorizables.

## CAPÍTULO QUINTO

## DETERMINACIONES RELATIVAS A LOS SISTEMAS GENERALES

Artículo 33. Determinaciones relativas a los sistemas generales.

Al objeto de garantizar la ejecución directa de los sistemas generales se establecen respecto de los mismos las siguientes determinaciones detalladas y directamente ejecutivas:

a) Señalación de los mismos, de sus características y trazado, de modo que queda definida una ordenación pormenorizada y directamente ejecutiva.

- b) Asignación de usos pormenorizados a los mismos.
- c) Inclusión o adscripción de los mismos a sectores a los efectos de su valoración, obtención y financiación de su ejecución.
- d) Requisitos y condiciones relativos al costeamiento y ejecución de las obras necesarias para garantizar la integridad de las redes generales de servicios sistemas generales de servicios y dotaciones.

## TÍTULO SEGUNDO

### ESTATUTO JURÍDICO DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA

#### CAPÍTULO PRIMERO

##### DISPOSICIONES GENERALES

###### Artículo 34. Principios generales.

1. La función social de la propiedad delimita el contenido de las facultades urbanísticas condicionando su ejercicio, de modo que estas quedan subordinadas a los intereses generales.

2. El presente Plan, para el logro de tales fines, en desarrollo de la normativa de ordenación territorial y urbanística estatal y autonómica, y por remisión de ésta, delimita y concreta el contenido estatutario del derecho de la propiedad inmobiliario, regulando la utilización del suelo, su urbanización y edificación, así como el régimen aplicable a las edificaciones e instalaciones existentes.

3. El régimen de derechos o deberes previstos por el presente Plan, relativo a la promoción del desarrollo urbanístico de los terrenos será igualmente aplicable a aquellos que, sin ser propietarios de terrenos, asuman la gestión como agentes urbanizadores.

###### Artículo 35. Régimen general de derechos.

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

2. Igualmente los referidos propietarios, en función de la clasificación del suelo de que se trate, tendrán, en su caso, derecho a transformar o promover el desarrollo urbanístico y/o edificatorio de sus terrenos de conformidad con las determinaciones del Planeamiento y en cumplimiento de los deberes dispuestos por la legislación urbanística y el presente Plan.

###### Artículo 36. Régimen general de deberes.

1. Los propietarios de toda clase de terrenos, construcciones, instalaciones y obras quedan sometidos, al siguiente régimen general de deberes:

a) Deber de elevar para su aprobación en los plazos previstos el Planeamiento que se haga necesario en la clase de suelo de que se trate, en aquellos supuestos en que no estando ordenados pormenorizadamente los terrenos, se prevé su redacción a iniciativa particular.

b) Deber, una vez aprobado el Planeamiento ejecutivo en la clase de suelo de que se trate, y cuando proceda conforme al sistema de ejecución, de incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio en los términos y plazos establecidos por el presente Plan o que se determinen conforme a los procedimientos previstos por la legislación urbanística.

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

d) Deber de implantación efectiva de los usos en cada caso previstos por el Planeamiento. Los usos no previstos por el presente Plan quedan expresamente prohibidos.

e) Deber de conservación en condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato público los terrenos, edificaciones instalaciones, así como, en su caso, la masa vegetal. Todo ello en observancia de las determinaciones del presente Plan.

f) Deber de observancia de las normas sobre protección del medio ambiente.

g) Deber de protección el patrimonio arquitectónico y arqueológico.

h) Deber de cumplimiento de las normas de rehabilitación urbana que en su caso les sean de aplicación.

i) Deber de sometimiento a las directrices tanto de legalidad como de oportunidad que en el ejercicio de la función pública que supone el urbanismo y, en concreto, de las competencias de dirección y control del proceso de Planeamiento, gestión, urbanización y edificación, determine el Excmo. Ayuntamiento de Trebujena de conformidad con la legislación vigente y el presente Plan.

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

## CAPÍTULO SEGUNDO

### ESTATUTO DEL SUELO URBANO

Artículo 37. Régimen del suelo urbano consolidado por la urbanización, ordenado y asistemático .

1. Los propietarios de tales terrenos podrán proceder a su edificación en observancia de las Ordenanzas Edificatorias y de Uso del Suelo, previo el otorgamiento de la preceptiva licencia, una vez que los mismos hayan alcanzado la condición de solar.

2. El aprovechamiento urbanístico a que tienen derecho los propietarios de terrenos será el real u objetivo que resulte de la aplicación del Planeamiento. En aquellos supuestos en que el Plan así lo disponga, los propietarios de terrenos estarán sujetos al deber de agotar el aprovechamiento objetivo dispuesto por el Plan.

Artículo 38. Régimen del suelo urbano comprendido en áreas de reforma sistemáticas.

1. El derecho a la edificación de estos terrenos queda sometido al previo cumplimiento por los propietarios de los siguientes deberes.

a) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración todo el suelo necesario para la ejecución de viales, espacios libres, zonas verdes y demás dotaciones públicas de carácter local contempladas por el Planeamiento.

b) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el Planeamiento general, en su caso, incluya o adscriba a los efectos de su obtención en el correspondiente ámbito de gestión .

c) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento de Trebujena el suelo que se corresponda con el aprovechamiento que, por exceder de aquel a que tienen derecho el conjunto de los propietarios de terrenos incluidos en la unidad de ejecución y de suelo destinado a sistemas generales adscritos, en su caso, a la misma, es titularidad del Excmo. Ayuntamiento de Trebujena.

d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del Planeamiento con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo, lo cual exigirá la aproba-

ción del instrumento equidistributivo de modo previo al inicio de las obras de urbanización.

e) Costear los gastos de urbanización precisos para la ejecución de las obras previstas por el Planeamiento, las cuales comprenden las necesarias para la urbanización de los sistemas generales incluidos o adscritos a los mismos, así como los que se correspondan con los derechos al aprovechamiento urbanístico del Ayuntamiento, dispuestos por el apartado c) anterior.

f) La financiación, y en su caso ejecución, en la proporción que corresponda de las obras de conexión de carácter local con los sistemas generales exteriores a la actuación necesarias para la prestación de los servicios urbanísticos básicos, así como la ampliación o refuerzo de los sistemas locales exteriores a la actuación cuando ello fuere preciso para el mantenimiento de la funcionalidad de estas.

2. Con independencia de los anteriores deberes, los propietarios quedan obligados a conservar las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos hasta su recepción municipal, y cuando así proceda conforme a la legislación vigente, con posterioridad a dicha recepción.

3. El aprovechamiento urbanístico a que tendrán derecho el conjunto de propietarios de terrenos comprendidos en una unidad de ejecución, será lo que resulte de aplicar a su superficie el 90% del aprovechamiento tipo del área de reparto.

Artículo 39. Régimen del suelo urbano comprendido en áreas de reforma asistemáticas.

La edificación o reedificación de los antiguos solares exigirá el previo o simultáneo cumplimiento de los deberes previstos en los apartados a, c y d del artículo anterior, si bien con las siguientes condiciones:

a) Las cesiones de suelo dotacional abarcarán únicamente las necesarias para ajustar la edificación a las alineaciones contempladas por el Planeamiento.

b) El ajuste del aprovechamiento objetivo determinado por el Plan al aprovechamiento subjetivo se llevará a efecto, generalmente, mediante la sustitución de la cesión de suelo lucrativo por su equivalente económico. Ello se producirá de modo previo al otorgamiento de la preceptiva licencia de obras.

c) Los gastos de urbanización a financiar serán los necesarios para que los terrenos alcancen la condición de solar conforme al presente Plan, salvo que se actúe conforme a la previsión del art. 105.4 LOUA.

Artículo 40. La edificación del suelo urbano.

El suelo urbano no podrá ser edificado en tanto que las distintas parcelas no alcancen la condición de solar, ello sin perjuicio de que excepcionalmente proceda la autorización de la ejecución de obras de edificación y urbanización simultáneas en los términos que se prevén por las presentes normas.

Artículo 41. La urbanización del suelo urbano.

1. En actuaciones asistemáticas, el derecho a edificar, queda sujeto al previo o simultáneo cumplimiento del deber de completar la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar.

Las obras a ejecutar habrán de ajustarse a las dispuestas por el Planeamiento, y alcanzarán no sólo a las obras que afecten al frente o fachadas del terreno sobre el que se pretenda construir, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse satisfactoriamente los servicios públicos, tales como red de abastecimiento de aguas, saneamiento, alumbrado público mobiliario urbano, arbolado y pavimentación de aceras y calzada, hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento. Ello habrá de ser llevado a efecto, en su caso, considerando las

futuras demandas de los solares próximos que puedan verse afectados por los mismos.

Las obras de urbanización que en su caso se hubieren de ejecutar, podrán, bien incluirse en el propio proyecto de edificación que se eleve para su aprobación, bien en un proyecto de obras ordinarias de urbanización independiente.

2. En actuaciones sistemáticas, el derecho a edificar, queda sujeto igualmente al previo cumplimiento del deber de urbanizar, lo cual se concreta en la ejecución de las obras contempladas en los proyectos que se aprueben ajustados al Planeamiento.

Artículo 42. La urbanización y edificación simultáneas.

1. Excepcionalmente podrá autorizarse la ejecución de obras de edificación simultáneas a las de urbanización en terrenos urbanos que no hayan adquirido la condición de solar. Ello exigirá que se concurren las siguientes exigencias:

a) Compromiso de ejecutar las obras de urbanización en los plazos previstos por el Planeamiento de modo simultáneo a las de edificación.

b) Compromiso de no utilizar la construcción en tanto no esté concluida íntegramente la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

c) Acreditación de la titularidad registral de la finca sobre la que se pretende construir por parte del solicitante de licencia.

2. Que por el estado de ejecución de las obras de urbanización el Excmo. Ayuntamiento de Trebujena estime previsible que a la conclusión de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para ostentar la condición de solar.

3. Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución en su integridad de las obras de urbanización pendientes. Dicha fianza, que habrá de actualizarse anualmente conforme al IPC, e independiente de la que en su caso sea prestada conforme al presente Plan como exigencia del Planeamiento redactado a iniciativa particular y del sistema de compensación.

En actuaciones asistemáticas la fianza a prestar habrá de cubrir todas las obras previstas en el art. 41.1.

4. Especialidades relativas a la edificación y urbanización simultáneas en actuaciones sistemáticas:

a) A los efectos dispuestos por el apartado 2 del presente artículo, se estimará que es previsible la conclusión de las obras de urbanización de modo previo a las de edificación cuando en todo el ámbito de la unidad de ejecución, estén ejecutadas las obras de exPlanación, saneamiento y redes de abastecimiento de agua y suministro de energía eléctrica. En los supuestos en que el Planeamiento se ejecute en distintas fases, se tomará como referencia cada una de éstas.

b) En todo caso el otorgamiento de licencias de edificación exigirá la inscripción registral del instrumento equidistributivo de beneficios y cargas.

c) En actuaciones sistemáticas, en que se actúe por compensación, la fianza se extenderá a todas las obras pendientes de ejecución, y su determinación se obtendrá considerando:

a. Las obras pendientes de ejecución, su duración y su coste, incrementando por aplicación del IPC.

b. Las obras ya ejecutadas, su adecuación al Planeamiento, su correcta ejecución y conservación y los daños que en las mismas puede ocasionar la ejecución de las obras que resten.

c. Los gastos de conservación precisos hasta la recepción municipal de las obras de urbanización.

d) En actuaciones sistemáticas por cooperación, el solicitante habrá de haber financiado en su integridad los gastos de urbanización que resulten de la cuenta de liquidación provisional de instrumento equidistributivo.

5. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de las fianzas prestadas.

## CAPÍTULO TERCERO

### ESTATUTO DEL SUELO URBANIZABLE

#### Sección Primera. Disposiciones generales

Artículo 43. Régimen general de derechos de los propietarios de suelo urbanizable.

1. Los propietarios de terrenos comprendidos en cada uno de los sectores de suelo urbanizable y de sistemas generales incluidos o adscritos a los mismos, tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad conforme a la naturaleza rústica de los mismos en tanto que no sean incorporados al proceso urbanizador y edificatorio mediante el inicio de la tramitación del correspondiente Planeamiento de desarrollo. El régimen de suelo no urbanizable aplicable a tales terrenos será el definido para los suelos no urbanizables colindantes, y de corresponderse estos con suelos comprendidos en distintas categorías o subcategorías, aquel régimen que mejor se acomode a los criterios de unidad ambiental que sirvieron de base para la clasificación del suelo no urbanizable.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, las únicas construcciones, obras e instalaciones autorizables serán las de carácter provisional previstas por el art. 9 y las públicas necesarias para la ejecución de dotaciones, infraestructuras y servicios. En suelo urbanizable no sectorizado podrán, además autorizarse actuaciones de interés público cuando ello sea compatible con el régimen del suelo no urbanizable que le corresponda.

3. La aprobación inicial del correspondiente Planeamiento de desarrollo determinará por sí sola la suspensión de licencias en los términos previstos por la legislación urbanística. Igualmente exigirá que se de inicio a los procedimientos administrativos necesarios para la cesación o demolición de los usos y obras provisionales autorizados.

Artículo 44. Condiciones generales para su desarrollo urbanístico.

1. El desarrollo urbanístico de los sectores se llevará a efecto de modo sistemático, desarrollándose la participación de la comunidad en el aprovechamiento generado por la ordenación urbanística y la equidistribución de beneficios y cargas en el seno de las Unidades de Ejecución que se delimiten. El derecho al aprovechamiento urbanístico de los propietarios de terrenos quedará definido en función del aprovechamiento medio que se define para cada área de reparto.

2. La urbanización del suelo urbanizable se llevará a efecto, cuando se trate de terrenos comprendidos en sectores, mediante la ejecución del Proyecto de Urbanización que se apruebe de las determinaciones del Plan Parcial que rija en el sector de que se trate.

3. La edificación del suelo urbanizable quedará sometida a igual régimen que el suelo urbano sistemático, así como al régimen de urbanización y edificación simultánea dispuesto para éste.

#### Sección segunda. Régimen del suelo urbanizable sectorizado

Artículo 45. Régimen de derechos relativos a la incorporación de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio.

Los propietarios de suelo urbanizable sectorizado, así como los propietarios de terrenos destinados a la ejecución de sistemas generales adscritos a los distintos sectores de tal categoría de suelo tendrán derecho a promover su desarrollo urbanístico, elevando para su aprobación el correspondiente Plan Parcial, procediendo a su gestión urbanística, urbanización y edificación en los siguientes términos:

1. El derecho a elevar para su tramitación el Planeamiento de desarrollo, será ejercido en los términos dispuestos por el art. 62 relativo a la iniciativa para la redacción del Planeamiento y con el programa de actuaciones del presente Plan.

2. Con independencia de la iniciativa para la redacción del Planeamiento, el derecho a la gestión urbanística, urbanización y edificación de los terrenos se llevará a efecto atendiendo a las reglas propias del sistema de actuación conforme al que se actúe.

Artículo 46. Régimen de deberes relativos a la incorporación de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio.

El régimen de deberes de los propietarios de suelo urbanizable sectorizado, así como de los propietarios de terrenos destinados a la ejecución de sistemas generales adscritos a los distintos sectores de tal categoría de suelo, será el mismo que el dispuesto para los propietarios de suelo urbano comprendido en áreas de reforma, si bien, el deber de costear los gastos de urbanización se verá incrementado por aquellos gastos necesarios para ampliar y asegurar la integridad de las redes generales y las conexiones con éstas, aún cuando ello sea a través de sistemas generales, ello en los términos y con los requisitos y condiciones dispuestos por el Planeamiento.

#### Sección Tercera. Régimen del suelo urbanizable ordenado

Artículo 47. Régimen de derechos relativos a la incorporación de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio.

Los propietarios de suelo urbanizable ordenado, así como los propietarios de terrenos destinados a la ejecución de sistemas generales adscritos al mismo, tendrán derecho a promover su desarrollo urbanístico en los términos que dispongan, en observancia del presente Plan.

Artículo 48. Régimen de deberes relativos a la incorporación de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio.

El régimen de deberes a que quedan sometidos los propietarios de suelo urbanizable ordenado, así como los propietarios de terrenos destinados a la ejecución de sistemas generales adscritos al mismo, será el establecido por el art. 46 o, el superior que resulte de los convenios urbanísticos que se suscriban.

#### Sección Cuarta. Régimen del suelo urbanizable no sectorizado

Artículo 49. Régimen de derechos relativos a la incorporación de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio.

Los propietarios de suelo urbanizable no sectorizado, así como los propietarios de terrenos destinados a la ejecución de sistemas generales adscritos al mismo, tendrán derecho a promover su desarrollo urbanístico en los términos que dispongan, en observancia del presente Plan los Planes de sectorización que, en su caso, se haga preciso aprobar.

Artículo 50. Régimen de deberes relativos a la incorporación de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio.

El régimen de deberes a que quedan sometidos los propietarios de suelo urbanizable no sectorizado, así como los

propietarios de terrenos destinados a la ejecución de sistemas generales adscritos al mismo, será el establecido por el art. 46 o, el superior que resulte de los convenios urbanísticos que se suscriban.

#### CAPÍTULO CUARTO

##### ESTATUTO DEL SUELO NO URBANIZABLE

###### Artículo 51. Régimen del suelo no urbanizable.

Los propietarios del suelo clasificado como no urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de su propiedad de conformidad con la naturaleza de los terrenos, debiendo destinarla a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos u otros vinculados a la utilización racional de los recursos naturales y ello, dentro de los límites que establecen las leyes y el Planeamiento.

Artículo 52. Régimen de la división, segregación o parcelación de las fincas clasificadas como no urbanizables.

1. A los efectos de delimitar el uso y disfrute del suelo no urbanizable en coherencia con la naturaleza y los fines propios de éste, así como para prevenir el riesgo de formación de núcleos de población, el presente Plan establece unas superficies mínimas que impiden el autorizar fraccionamientos del que se sigan lotes inferiores.

2. Resultaran indivisibles igualmente aquellas fincas que por haber sido edificadas hayan agotado su capacidad edificatoria.

Artículo 53. Las posibilidades edificatorias del suelo no urbanizable.

1. En términos generales, y sin perjuicio de las limitaciones que pueden resultar de otras normas y Planes, no se podrán realizar otras construcciones e instalaciones que las destinadas a explotaciones agrícolas, forestales, ganaderas, cinegéticas u otros de análoga naturaleza, y ello, cuando las mismas estén vinculadas a la utilización racional de los recursos naturales y, a su vez, guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca. Igualmente serán autorizables las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

2. Excepcionalmente, cumpliendo las condiciones específicas que se establece para cada una de las subcategorías de suelo no urbanizable y, dentro de éstas, sólo en lugares en que no exista posibilidad de formación o ampliación de nuevos asentamientos de población, podrán ser autorizadas las siguientes edificaciones e instalaciones:

a) Edificaciones aisladas destinadas a usos residenciales directamente vinculados a los usos indicados en el apartado 1 del presente artículo.

b) Edificaciones e instalaciones de acreditado interés público que hayan de emplazarse en suelo no urbanizable.

3. En ningún caso ostentarán la condición de solar, ni serán autorizables edificaciones o instalaciones algunas en los lotes de terrenos resultantes de una parcelación ilegal.

###### Artículo 54. Las actuaciones de interés público.

1. Sólo podrán autorizarse construcciones edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social en suelo no urbanizable en aquellos supuestos en que la implantación de las mismas no sea posible en suelo urbano, bien por la ausencia de suelo calificado adecuadamente a tales efectos, bien por que atendiendo a la actividad a desarrollar, las mismas hayan de emplazarse en el suelo no urbanizable o la misma sea consustancial a la naturaleza de tal clase de suelo.

2. La autorización de las actuaciones indicadas en el apartado anterior, exigirá la aprobación de modo previo al

otorgamiento de la preceptiva licencia urbanística del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación que habrá de pronunciarse sobre el período de duración limitada de la actividad tras la que habrán de restituirse los terrenos a su estado original. La aprobación definitiva de uno u otro exigirá, de modo previo, la prestación de garantía por la cuantía necesaria para proceder la restitución de los terrenos atendiendo al momento en que deba llevarse a efecto conforme al Plan o programa, y para cubrir los posibles incumplimientos e infracciones; tal garantía no podrá ser inferior al 10% de la inversión necesaria para el desarrollo de la actuación.

Acumulándose a lo anterior, la autorización de la ejecución material de las determinaciones del Plan o proyecto, y el otorgamiento de las oportunas licencias exigirá el previo abono de una prestación compensatoria en cuantía del 10% del importe total de la inversión a realizar para la implantación efectiva, excluida la correspondiente a maquinaria y equipos. Mediante las correspondientes ordenanzas podrán establecerse prestaciones inferiores atendiendo al tipo de actividad y condiciones de su implantación.

###### Artículo 55. Condiciones edificatorias genéricas.

Como condición general todos los tipos de construcciones e instalaciones habrán de adaptarse al entorno en que estén situadas, de modo que armonicen con el mismo, y sin que en su altura, volumen limiten el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo. En todo caso habrán de adoptarse soluciones constructivas, materiales, colores, texturas, formas, proporciones, huecos, y carpintería, tomadas de la arquitectura tradicional o típica, en consonancia con las muestras autóctonas próximas en la misma zona. En general queda prohibida la utilización de materiales, colores y elementos o soluciones llamativas u ostentosas no acordes con el ambiente en que se hallaren.

Artículo 56. Condiciones específicas para la autorización de la división y edificación del suelo no urbanizable.

En los procedimientos que se sigan al objeto de autorizar la división, segregación o parcelación del suelo no urbanizable, así como para autorizar la implantación de edificaciones e instalaciones en tal categoría de suelo, sumándose a las exigencias propias dispuestas por la normativa de aplicación, habrán de observarse las siguientes, cuya observancia y acreditación habrá de justificarse suficientemente en el expediente, dejándose constancia de ello en la resolución que se adopte:

a) Compromiso de asunción por el solicitante de los gastos registrales que, en su caso, ocasione el otorgamiento de la licencia.

b) Acreditación de la inscripción registral de la finca.

c) Motivación suficiente de la ausencia de riesgo de formación de núcleo de población.

d) Cuando se trate de las autorizaciones genéricas a que alude el art. 53.1 acreditación de la observancia de los Planes u órganos competentes en materia de agricultura, o de ser conforme la explotación a los usos agrarios.

e) Cuando se trate de las autorizaciones genéricas a que alude el art. 53.1 acreditación de la observancia de los Planes u órganos competentes en materia de agricultura, o de ser conforme la explotación a los usos agrarios.

f) Cuando se trate de las autorizaciones a que alude el art. 53.2.a, además de las indicadas en el apartado anterior, acreditación de estar dado de alta desde el punto de vista social y fiscal para el ejercicio de la actividad agraria o de análoga naturaleza.

g) Cuando se trate de autorizaciones de división, segregación o parcelación, pronunciamiento con relación a los distintos lotes resultantes de su carácter divisible, a los efectos dispuestos por el art. 81 del R.D. 1093/97, dejando constan-

cia igualmente respecto de los que no resulten edificables de tal circunstancia a los efectos dispuestos por el art. 21 de la Ley 6/98.

h) Cuando se trate de las autorizaciones de edificaciones e instalaciones, pronunciamiento con relación al agotamiento de la capacidad edificatoria de la finca y, consiguientemente, a los efectos de las posibilidades de división de la misma, con solicitud, en su caso, en el acuerdo de que se adopte de la constancia en el título e inscripción registral del carácter indivisible y/o no edificable de la finca a los efectos dispuestos por los arts. 81 del R.D. 1093/97 y 21 de la Ley 6/98.

Artículo 57. Asentamientos de población en suelo no urbanizable.

1. La formación de asentamientos de población en suelo no urbanizable es radicalmente incompatible con la naturaleza propia de esta clase de suelo, con los destinos de uso que la legislación y el presente Plan asignan al mismo, con la función social del derecho de propiedad y con los intereses generales del municipio de Trebujena. El fraccionamiento y la edificación del suelo no urbanizable así como el desarrollo de obras, implantación e instalaciones de modo que favorezcan la formación de nuevos asentamientos o la ampliación o consolidación del ya constituido, es ajena a las facultades urbanísticas de los propietarios de suelo y supone un ejercicio antisocial del derecho de propiedad.

2. Es un asentamiento de población en suelo no urbanizable aquél que genera demandas comunes de cualquiera de los servicios urbanísticos básicos, como son, el abastecimiento de agua, evacuación de aguas, acceso rodado y energía eléctrica, o de requerimientos y necesidades asistenciales comunes, impropios de esta categoría de suelo.

3. Es una parcelación urbanística en suelo no urbanizable, y por tanto ilegal, cualquier división de terrenos en dos o más lotes, sea esta física o jurídica, simultánea o sucesiva, que favorezca la edificación, ejecución de obras, implantación de instalaciones y desarrollo de actividades de modo que se origine un riesgo de formación de nuevos asentamientos de población o de la ampliación o consolidación de los existentes.

Artículo 58. Control y prevención de la formación de Asentamientos de población en suelo no urbanizable.

1. Los conceptos relativos a parcelación ilegal y definición del concepto de asentamiento de población en suelo no urbanizable constituyen normas de control y prevención de riesgo, de modo que la concurrencia de indicios que pongan de manifiesto la posibilidad de su formación obliga a la incoación de los distintos procedimientos sancionadores y de protección de la legalidad urbanística previstos por la legislación vigente a los efectos de tomar conocimiento de las actuaciones que se desarrollan, prevenir la formación del núcleo de población y, en su caso, exigir las responsabilidades concurrentes, proceder a la reposición de los terrenos a la situación anterior a la comisión de la infracción y al resarcimiento de daños e indemnización de los perjuicios ocasionados.

2. En términos generales existe riesgo de formación o ampliación de un asentamiento de población desde que sobre unidad o unidades rústicas aptas para la edificación se pretenda ejecutar actos edificatorios cuya realización, teniendo en cuenta, en su caso, la edificación ya existente en la o las unidades colindantes, daría lugar a la existencia de más de dos edificaciones no ligadas a la actividad de explotación rústica efectivamente desarrollada y la consecuente demanda potencial de los servicios o infraestructuras colectivas indicadas en el número anterior o bien de carácter específicamente urbano.

3. Son indicios del riesgo de formación o ampliación de los asentamientos de población que se trata de prevenir cualquiera que conforme a la sana razón, pongan de manifiesto tal peligro, y de modo particular los siguientes:

a) La aparición de, señalización o previsión de accesos o viales interiores a parcelas que no figuren en los Planos catastrales.

b) La división física o jurídica de un terreno en dos o más lotes cuando uno o varios de ellos hayan de dar frente a alguna vía pública o privada existente o en proyecto, o esté situado a una distancia inferior a 100 m del borde de la misma.

c) La aparición de publicidad de cualquier índole que oferte la enajenación de lotes de terrenos, distintos a las fincas rústicas originarias, sin que figure en los mismos la fecha de aprobación definitiva del Planeamiento ejecutivo o preciso en la clase de suelo de que se trate y el órgano administrativo competente que procedió a tal aprobación o, de figurar correctamente tales datos, si no ha alcanzado la aprobación definitiva el instrumento equidistributivo correspondiente.

d) La enajenación de lotes de terrenos, ya sea en instrumento público o privado, sin ajustarse a las reglas de parcelación del suelo no urbanizable previstas por el presente Plan.

e) La división física y/o jurídica de los terrenos por debajo de las superficies determinadas como mínimas por el presente Plan o que no guarde una coherencia con el uso y destino rústico de los terrenos.

f) La enajenación de cuotas indivisas de fincas, cuando ello se lleve a efecto con reserva de uso de porciones de la misma a los distintos condueños, o contemple el derecho individualizable de estos al suministro de energía eléctrica, abastecimiento de agua, evacuación de aguas o acceso rodado, o constituya entre aquellos derechos de servidumbres de paso.

g) La enajenación de participaciones sociales, directamente o mediante sociedades interpuestas con reservas de uso que conlleve efectos análogos a los previstos en el apartado anterior.

h) La ejecución de infraestructuras de suministros que no guarden relación con la naturaleza y destino rústico de la finca.

4. Son ámbitos en los que concurre un especial riesgo de formación y ampliación de asentamientos de población aquellos que quedan comprendidos en la franja exterior de un kilómetro a medir de los límites de los distintos núcleos urbanos del municipio, de las urbanizaciones y parcelaciones, con independencia de su clasificación, y de los asentamientos contrarios al Planeamiento existentes o que pudiesen existir.

5. A los efectos del conocimiento y control del fraccionamiento del suelo no urbanizable, se toma como base la estructura parcelaria contenida en los Planos catastrales de rústica del Municipio de Trebujena vigentes a la entrada en vigor del Plan General.

## CAPÍTULO QUINTO

### ESTATUTO DE LOS TERRENOS DESTINADOS A LA EJECUCIÓN DE DOTACIONES

Artículo 59. Régimen Jurídico.

El régimen jurídico aplicable a los sistemas generales y dotaciones locales será aquel que corresponda a los terrenos en que queden incluidos o adscritos.

Artículo 60. Obtención de terrenos destinados a la ejecución de dotaciones .

Los terrenos destinados a la ejecución de dotaciones, con independencia de su carácter local o general, serán obtenidos en alguno de los siguientes modos:

a) Mediante la gestión sistemática del Planeamiento, a cuyos efectos, los propietarios de los terrenos destinados a la ejecución de dotaciones adscritos a las distintas Unidades de Ejecución se entenderán a todos los efectos propietarios de terrenos comprendidos en las Unidades de Ejecución.

b) Mediante expropiación u ocupación directa, en cuyo caso el Excmo. Ayuntamiento de Trebujena procederá a integrarse en la unidad de ejecución a la que, en su caso, estuviesen comprendidos o adscritos los terrenos.

c) Mediante transferencias o reservas de aprovechamiento.

d) Mediante mecanismos civiles o la suscripción de convenios urbanísticos dirigidos a la obtención de tales terrenos.

e) Mediante la obtención e inscripción unilateral del Ayuntamiento en los términos previstos por el art. 30.2 del R.D. 1093/97, de 4 de julio.

Artículo 61. La ejecución de sistemas generales.

1. El Plan General de Trebujena descende a establecer una ordenación detallada y directamente ejecutiva respecto de los sistemas generales, y su urbanización se llevará a efecto directamente, a iniciativa pública, mediante la aprobación de proyectos de obras ordinarias; la financiación de su urbanización es un deber de los propietarios de suelo urbanizable comprendidos en las Unidades de Ejecución a que estos queden adscritos, a la cual habrán de dar cumplimiento mediante el ingreso en la Tesorería Municipal de la cantidad necesaria para su ejecución.

2. En todo caso, el Planeamiento de desarrollo habrá de prever conforme al art. 70.3 RPU la financiación de tales obras conforme a las previsiones del presente Plan, recogiendo ello igualmente en las determinaciones relativas al sistema de actuación y en los Proyectos de Reparcelación que se aprueben.

3. El régimen dispuesto en los apartados anteriores será aplicable a la ejecución y financiación de las obras de conexión ampliación y refuerzo necesarias para la prestación de los servicios urbanísticos en el suelo urbano no consolidado, en aquellos supuestos en que lo prevé el presente Plan por tratarse de obras no individualizables respecto de las distintas unidades de ejecución.

4. El Ayuntamiento podrá aprobar ordenanzas de urbanización a los efectos de regular lo dispuesto en los apartados anteriores.

### TÍTULO TERCERO

#### DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO GENERAL

#### CAPÍTULO PRIMERO

#### EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE DESARROLLO

##### Sección primera. Disposiciones generales

Artículo 62. Iniciativa en la redacción del Planeamiento de desarrollo.

1. El Planeamiento de desarrollo podrá ser redactado a iniciativa del Excmo. Ayuntamiento de Trebujena, de otras administraciones públicas competentes, y a iniciativa particular.

2. El Plan General determina con relación a sectores de suelo urbanizable sectorizado y ordenado, la iniciativa en la redacción del Planeamiento. En aquellos supuestos en que no se indique nada, éstos podrán ser redactados indistintamente a iniciativa pública o privada.

3. El Planeamiento de desarrollo a redactar a iniciativa municipal, podrá serlo bien directamente por el Excmo. Ayuntamiento de Trebujena, bien mediante los organismos o empresas urbanísticas dependientes de éste competentes para ello.

4. En aquellos supuestos en que el Planeamiento de desarrollo no sea redactado a iniciativa de municipal, el Excmo. Ayuntamiento de Trebujena, además del necesario control de legalidad, habrá de ejercer un control de oportunidad con relación a las determinaciones y criterios adoptados por el redac-

tor. A tales efectos, y sumándose a los objetivos y directrices que se establecen en el presente Plan, podrá acordar aquellos criterios de oportunidad que se hagan necesarios para el mejor logro de sus objetivos y la mejor satisfacción del bien común.

5. A cada instrumento de Planeamiento que sea elevado para su tramitación y aprobación, habrá de acompañarse un ejemplar del mismo en soporte informático. Tal exigencia será igualmente aplicable a los instrumentos de gestión urbanística y Proyectos de Urbanización que sean redactados a iniciativa particular.

Artículo 63. Planeamiento a iniciativa particular.

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

1. Estudio de la estructura de la propiedad y demás derechos afectados, desde una perspectiva tanto registral como catastral, adjuntando notas simples registrales de las distintas fincas afectadas o, en su caso, título del que se sigan los derechos y cargas, así como nombre, apellidos y dirección de los propietarios y titulares de derechos afectados. La relación que a tal efecto se elabore, habrá de encontrar concordancia en la documentación Planimétrica que se acompañe.

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

3. Estudio económico financiero relativo a la viabilidad económica de la actuación aun cuando ello no fuere parte integrante de la documentación del Plan de que se trate.

4. Compromisos con el Excmo. Ayuntamiento de Trebujena en orden a:

a) La conservación de las obras de urbanización, dotaciones e instalaciones de servicios públicos en ejecución en tanto que las mismas no sean recibidas por el Excmo. Ayuntamiento de Trebujena y, en su caso, a su conservación una vez recibidas las mismas.

b) La necesaria constancia en la publicidad que se realice con relación a la ventas de inmuebles, de referencia expresa a si el Planeamiento ejecutivo o preciso se encuentra aprobado y, en caso de estarlo, la fecha de aprobación definitiva del Plan y del instrumento equidistributivo. La no constancia en la publicidad de tales extremos será sancionada como infracción en los términos previstos en la legislación urbanística.

c) La necesaria constancia en los títulos por los que se transmitan fincas, de los extremos dispuestos por el art. 21 de la Ley 6/98, de 13 de abril, así como de dar traslado de copia de las mismas al Excmo. Ayuntamiento de Trebujena.

d) En su caso, compromisos, que excediendo lo generales dispuestos por la legislación urbanística y el presente Plan, en su caso se asuman con relación a la construcción, ejecución o financiación de edificaciones instalaciones e infraestructuras destinadas a dotaciones comunitarias, obtención de terrenos dotacionales o urbanización de estos.

5. Medios económicos de toda índole con que cuente el promotor o promotores para llevar a cabo la actuación conforme a los compromisos asumidos y los plazos de ejecución previstos, indicando los recursos propios y las fuentes de financiación, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, prestando fianza por importe del 6% del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización conforme a la evaluación económica o estudio económico financiero del Plan. Tal garantía será actualizada y revisada en los términos análogos a los previstos para la urbanización y edificación simultáneas y será acumulable a la prevista por el art. 130 LOUA cuando se actúe por compensación.

6. Compromisos a asumir por el promotor con relación a los futuros propietarios de solares o edificaciones dejando expresa constancia entre los que se asuman, con transcripción literal íntegra del art. 21 de la Ley 6/98 de 13 de abril, de que el nuevo adquirente quedará subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario en sus derechos y deberes urbanísticos.

#### Sección segunda. Los Planes de sectorización

##### Artículo 64. El objeto de los Planes de sectorización.

1. Los Planes de sectorización que, en su caso, se redacten al objeto de promover el desarrollo urbanístico de los terrenos urbanizables no sectorizados tendrá por objeto:

a) La ordenación global de la totalidad o parte de los ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado, con grado de detalle suficiente para la redacción de Planes Parciales.

b) La ordenación detallada de tales terrenos de modo que la ordenación sea directamente ejecutiva.

2. Los Planes de sectorización únicamente podrán ser redactados a iniciativa pública o, en su caso, en virtud de concurso.

3. La aprobación de Planes de sectorización exigirá motivar la insuficiencia a medio plazo del suelo urbanizable sectorizado para atender las necesidades del municipio, generalmente, por agotamiento de las posibilidades edificatorias de estos o por imposibilidad de la implantación de los usos o tipologías demandadas en los mismos.

##### Artículo 65. Determinaciones de los Planes de sectorización.

1. Además de las determinaciones propias de los Planes de sectorización conforme a la normativa de aplicación, y como complemento y desarrollo de ésta, habrán los Planes de sectorización que no procedan a establecer una ordenación ejecutiva de contener las siguientes:

a) Motivación, en consonancia con la previsión del apartado 2 del art. anterior, de la necesidad o conveniencia de incorporar el suelo urbanizable no programado al proceso urbanizador y edificatorio.

b) Delimitación de toda o parte de un ámbito de suelo urbanizable no sectorizado a incorporar en el proceso urbanizador y edificatorio.

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

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

e) Determinación, de los sistemas generales, o porciones de estos, adscritos a los distintos sectores para su obtención, así como previsiones relativas a la ejecución y financiación de los sistemas generales y dotaciones locales no individualizables respecto de los distintos sectores y obras de infraestructuras y servicios exteriores precisas con forme a los criterios de los apartados e y f del art. 38.1 y el art. 46 del presente Plan.

f) Determinación respecto de cada sector, de los usos y tipologías admisibles, el aprovechamiento objetivo que se corresponde con cada uno de estos y el aprovechamiento total del sector.

g) Previsión, con carácter vinculante, de las reservas mínimas de dotacionales locales, con determinación de aquellas que necesariamente habrán de ser públicas.

h) Tratándose de actuaciones en que el uso característico sea el residencial, las previsiones de terrenos y aprovechamientos destinados a viviendas sometidas a regímenes de protección pública conforme al art. 10.1.B.a) y Disposición Transitoria octava LOUA.

i) Determinación con carácter vinculante de los objetivos a lograr por el Planeamiento parcial.

j) Programa temporizado de aprobación y ejecución del Planeamiento parcial.

2. En los supuestos en que el Plan de sectorización proceda a categorizar el suelo urbanizable como ordenado, de modo que el Planeamiento resulte directamente ejecutivo, las determinaciones previstas en el apartado anterior habrán de ser integradas y complementadas con las dispuestas para los Planes Parciales por el presente Plan.

#### Sección Tercera. El Planeamiento parcial

##### Artículo 66. El objeto de los Planes Parciales de Ordenación.

1. El objeto de los Planes Parciales que se redacten en desarrollo del presente Plan será, la ordenación detallada e integral de cada uno de los sectores delimitados por el presente Plan. La aprobación de Planes Parciales será preceptiva cuando desarrollen determinaciones del presente Plan, por no proceder el mismo a establecer respecto del suelo urbanizable sectorizado una ordenación pormenorizada y directamente ejecutiva.

2. Los Planes Parciales, conforme al principio de jerarquía del Planeamiento, habrán de someterse en todo caso a las determinaciones que, con carácter imperativo, establece el presente Plan, a aquellas que de modo individualizado respecto de cada sector de suelo urbanizable sectorizado se establecen en las distintas fichas de Planeamiento. Las determinaciones no establecidas como de preceptiva observancia, podrán ser alteradas mediante la aprobación de los correspondientes Planes Parciales.

##### Artículo 67. Determinaciones de los Planes Parciales.

Además, y como complemento, de las determinaciones propias de los Planes Parciales conforme a la normativa de aplicación, habrán estos de contener las siguientes:

1. Reservas para dotaciones públicas en la cuantía necesaria para las necesidades colectivas, ello en observancia del carácter público o privado que el Plan asigna a las mismas y de los mínimos dispuestos por este para cada sector.

2. Trazado y características de los viales e infraestructuras que, teniendo el carácter de dotaciones locales, conecten con las redes generales de la ciudad exteriores a la actuación, de conformidad con las determinaciones del presente Plan.

3. Las obras necesarias para la ampliación y refuerzo de los sistemas generales exteriores a la actuación en adecuación a las exigencias del sector y de beneficiar varios, la parte proporcional que a cada cual corresponde de conformidad con las determinaciones del presente Plan. La financiación de tales gastos habrá de ser contemplada en el estudio económico financiero del Plan conforme a la previsión del art. 63.3 RPU.

4. Los centros de transformación de energía eléctrica habrán de quedar en todo caso integrados en la edificación o en suelo con zonificación específica de Servicios Urbanos.

5. Ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias que resulten de la subzonificación que dispongan, con referencia al uso y tipología característicos, respetando la ponderación dispuesta por el presente Plan.

6. Delimitación de una o varias Unidades de Ejecución con determinación motivada de los correspondientes sistemas de actuación, todo ello en observancia de los criterios establecidos al efecto por el presente Plan. De delimitarse más de una Unidad de Ejecución, el Plan Parcial habrá de observar las siguientes reglas:

a) Deberá distribuir entre estas los sistemas generales adscritos al sector de modo proporcional a sus respectivos aprovechamientos objetivos, ello salvo que por razones de prioridades en la obtención de dichos sistemas o de terrenos

a incorporar al Patrimonio Municipal del Suelo resultare conveniente distribuirlos en modo distinto.

a) En igual modo habrá de actuarse con relación a los conceptos integrantes de los gastos de urbanización que resulten comunes a las distintas Unidades de Ejecución, con especial consideración de los dispuestos por los apartados e y f del art. 38.1 y el art. 77.

b) En todo caso serán de aplicación los criterios de delimitación de Unidades de Ejecución dispuestos por el art. 82.

7. Los depósitos de acumulación de gases licuados necesarios para el suministro a las redes de distribución, deberán quedar integrados en suelos con zonificación específica de servicios Urbanos.

#### Sección Cuarta. El Planeamiento especial

##### Artículo 68. Disposiciones generales.

En desarrollo de las previsiones previstas por el presente Plan podrán redactarse los distintos tipos de Planes especiales que prevé la legislación vigente. En todo caso se redactará un Plan Especial del Casco Antiguo.

##### Artículo 69. Plan Especial del Casco Antiguo de Trebujena.

Habrà de redactarse en el plazo de un año a contar desde la fecha de la entrada en vigor el presente Plan el Especial del Casco Antiguo Trebujena.

Artículo 70. El Plan Especial de Caminos Rurales de Trebujena.

El Plan define con carácter orientativo una red en el Término Municipal, constituida por vías pecuarias y, caminos rurales de titularidad municipal, la cual se integra en el sistema general de comunicaciones. El trazado y características de dicha red, tiene un carácter orientativo, de modo que habrá de ser desarrollado posteriormente mediante un Plan Especial que habrá de establecer unas redes de primer y segundo orden, así como sus respectivas ordenanzas. Este Plan se redactará de acuerdo con los criterios establecidos conjuntamente entre Ayuntamiento y Consejería de Medio Ambiente.

#### Sección Quinta. Los Estudios de Detalle

##### Artículo 71. El objeto de los Estudios de Detalle.

1. En desarrollo del Plan General cuando este contenga la ordenación detallada, de Planes Parciales de ordenación y de los Planes especiales que se aprueben en suelo urbano podrán formularse Estudios de Detalle con el objeto de, dentro de los límites de las determinaciones propias de estos, desarrollar un desarrollo interpretativo y complemento del Plan cuya ordenación culminan. En ningún caso el desarrollo de tales funciones podrá generar resultados contrarios a los objetivos y fines del presente Plan.

2. La aprobación de Estudios de Detalle tiene carácter imperativo en aquellos supuestos dispuestos por el presente Plan, en cuyo caso habrán de ceñirse en sus límites a los ámbitos que éste determina. Con independencia de ello, podrán redactarse aquellos cuando el Excmo. Ayuntamiento de Trebujena así lo acuerde de oficio o a instancia de los particulares para el mejor logro de los objetivos y fines del Planeamiento.

3. En aquellos supuestos en que se imponga redactar Estudios de Detalle, la aprobación de éstos constituye un presupuesto a la ejecución del Planeamiento.

Artículo 72. Los límites y facultades de los Estudios de Detalle.

Los Estudios de Detalle, por remisión del presente Plan y de la que en su caso haga el Planeamiento que desarrollen podrán desplegar, siempre de modo motivado, las funciones

señaladas en el artículo anterior, sometidos a las siguientes restricciones:

a) En su labor de reajuste y adaptación de alineaciones y rasantes, en ningún caso podrán reducir las superficies destinadas a espacios libres, dotaciones o viales públicos, la sección de estos últimos, el espíritu del diseño urbano o la concepción de la integración en la trama urbana de los terrenos. El reajuste de alineaciones y rasantes habrá de estar dirigido al mejor logro de los fines y objetivos del Planeamiento y sometido a criterios municipales de oportunidad.

b) En su función de ordenación de volúmenes no podrán en ningún caso incrementar las alturas volúmenes o edificabilidades máximas dispuestas por el Planeamiento que desarrollen, tampoco podrán incrementar la densidad de población establecida en el mismo, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquél.

c) En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

## CAPÍTULO SEGUNDO

### LA GESTIÓN URBANÍSTICA

#### Sección primera. Disposiciones generales

Artículo 73. Incorporación al proceso urbanizador y edificatorio.

La aprobación del instrumento de Planeamiento más detallado exigible en la clase de suelo de que se trate, obliga a los propietarios afectados bien a incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio en las condiciones y plazos previstos en el Planeamiento, bien a someterse a los regímenes de expropiación o reparcelación forzosa previstos por la legislación urbanística.

##### Artículo 74. Actuaciones sistemáticas y asistemáticas.

1. Son actuaciones sistemáticas aquellas que se desarrollan en el seno de Unidades de Ejecución conforme a las reglas de alguno de los sistemas de actuación previstos por la normativa urbanística. En las actuaciones sistemáticas conforme a los sistemas de compensación y cooperación los propietarios de suelo comprendido en una Unidad de Ejecución así como en su caso los titulares de suelo destinados a la ejecución de dotaciones adscritos a la Unidad de Ejecución y la administración actuante, hacen efectivos sus derechos al aprovechamiento urbanístico en una Unidad de Ejecución y dan cumplimiento conjunto a los deberes de equidistribución de beneficios y cargas urbanísticas, cesión y urbanización.

2. Son actuaciones asistemáticas aquellas por la que propietarios de terrenos de suelo urbano consolidado por la urbanización, de modo individualizado, proceden a ejercer su derecho-deber de urbanizar los terrenos de modo que estos alcancen la condición de solar, si aun no la tuvieren, y de edificar los mismos en los plazos previstos por el Planeamiento.

Artículo 75. Los distintos tipos de aprovechamiento urbanístico.

El aprovechamiento urbanístico define el contenido lucrativo del derecho de propiedad inmobiliario en función del uso a que es susceptible de destinarse una determinada porción de terreno, la intensidad de uso que ésta admite y la tipología edificatoria a que es susceptible de ser destinado.

1. Aprovechamientos urbanísticos específicos y homogéneos. La razón de su distinción es la necesidad de expresar los distintos usos y tipologías concretos susceptibles de materializarse en unos terrenos, en un uso distinto y común en el ámbito territorial superior que constituyen las áreas de reparto al objeto de que aquellos sean susceptibles de comparación para el desarrollo de operaciones equidistributivas.

a) Los aprovechamientos urbanísticos específicos definen la intensidad edificatoria de unos terrenos expresado ello en el uso y tipología concreto susceptible de materializarse en estos.

b) Los aprovechamientos urbanísticos homogeneizados o ponderados son aquellos que lo expresan en el uso característico y predominante de un área de reparto al objeto de desarrollar operaciones equidistributivas.

c) La conversión de un tipo de aprovechamiento en el otro, exige la aplicación del correspondiente coeficiente homogenizador o de ponderación.

2. Aprovechamientos objetivos o subjetivos. Ambos conceptos distinguen entre el aprovechamiento que es susceptible de ser materializado sobre unos terrenos y aquel a que tienen derecho sus propietarios.

a) El aprovechamiento objetivo, real, o permitido por el Plan, es aquel, expresado bien de modo específico, bien homogeneizadamente, susceptible de materializarse sobre unos terrenos.

b) El aprovechamiento subjetivo define los derechos que podrán patrimonializar los propietarios de los terrenos previo cumplimiento de los correspondientes deberes urbanísticos.

3. Aprovechamientos urbanísticos expresados en términos unitarios y absolutos. Tanto los aprovechamientos objetivos como subjetivos, y con independencia de que estos sean específicos u homogeneizados, son susceptibles de expresarse tanto en términos absolutos como en términos unitarios.

a) Los aprovechamientos urbanísticos absolutos son expresados en metros cuadrados construibles, o de techo, susceptibles de materializarse o patrimonializarse en unos terrenos concretos.

b) Los aprovechamientos urbanísticos unitarios se expresan en metros cuadrados construibles o de techo por cada metro cuadrado de suelo, y son el resultado de referir los aprovechamientos absolutos al terreno de que se trate.

c) En los supuestos de que por mediciones más detalladas resulten superficies distintas a las previstas por el presente Plan, prevalecerán los aprovechamientos expresados en términos unitarios, de modo que si estas fuesen inferiores se verán reducidos los excesos de aprovechamiento titularidad del Excmo. Ayuntamiento de Trebujena, y si fuesen superiores, incrementarían tales excesos.

#### Sección segunda. La gestión de la ejecución sistemática del Planeamiento

##### Artículo 76. Las Unidades de Ejecución.

Con relación a la delimitación de Unidades de Ejecución, el presente Plan sigue los siguientes criterios:

1. En el suelo urbano no consolidado por la urbanización tanto ordenado, como remitido a Estudio de Detalle pueden concurrir dos circunstancias diferenciadas:

a) Que las mismas queden delimitadas desde el propio Planeamiento general, previendo los correspondientes sistemas de actuación conforme al cual habrán de desarrollarse las mismas.

b) Que el Planeamiento general no delimite Unidades de Ejecución dejando ello al procedimiento dispuesto por los arts. 106 LOUA y 38 RGU, en cuyo caso al delimitar la unidad de ejecución habrá de procederse a establecer el correspondiente sistema de actuación.

c) Tanto en el supuesto previsto en el apartado a) anterior, como en el previsto en el apartado b), las Unidades de Ejecución podrán ser discontinuas.

2. En suelo urbanizable, las Unidades de Ejecución, habrán de delimitarse necesariamente desde el propio Planeamiento ejecutivo o preciso que se redacte, el cual habrá de determinar motivadamente respecto de cada una de ellas el sistema de actuación por el que se desarrollarán.

##### Artículo 77. Criterios para la delimitación de Unidades de Ejecución.

Las Unidades de Ejecución que se delimiten, así como en su caso las modificaciones de las ya delimitadas de modo que resulte más de una de estas, habrán de cumplir las siguientes exigencias:

a) Las Unidades de Ejecución habrán de ser en todo caso viables económica y técnicamente permitiendo la equidistribución de beneficios y cargas, a tales efectos, cuando así lo dispone el presente Plan, las áreas de reforma sistemática y los sectores habrán de desarrollarse mediante una única unidad de ejecución, los proyectos de delimitación o el Planeamiento, habrán de dividir todo el sector o área de reforma en Unidades de Ejecución, de modo que no queden terrenos excluidos de las mismas.

b) A los efectos de garantizar la viabilidad económica, cuando se delimite más de una unidad de ejecución o cuando se proceda a modificar las ya delimitadas, el Proyecto habrá de incorporar un Estudio Económico que garantice el equilibrio económico de todas ellas, haciendo especial incidencia en el análisis de los costes que supongan las indemnizaciones por demoliciones y otros gastos análogos, así como establecer un programa de desarrollo temporal de las mismas.

c) Como regla general, los costes de urbanización de las Unidades de Ejecución de cada sector o área habrán de ser análogos, si bien excepcional y motivadamente podrán articularse por el Planeamiento mecanismos para equilibrar las distintas Unidades de Ejecución tales como distribuir en el modo no proporcional los gastos de urbanización comunes dispuestos por los apartados e y f del art. 37.1 y el art. 46 o el ingreso en la Tesorería Municipal de las cantidades necesarias para proceder a las compensaciones dispuestas por el art. 105 LOUA.

d) La viabilidad técnica de las delimitaciones o de su modificación, cuando conforme a la programación de actuaciones de lugar a desarrollos no simultáneos exigirá, con vistas a no generar disfuncionalidades que cada una incorpore las dotaciones e infraestructuras necesarias para que pueda desarrollar cada una de aquellas una función urbana autónoma, a tales fines las actuaciones que se lleven a efecto primeramente habrán de quedar integradas en la ciudad ya consolidada.

##### Artículo 78. Determinación de los sistemas de actuación.

1. Los sistemas de actuación habrán de establecerse, de modo motivado, en el mismo acto o instrumento de Planeamiento en el que se proceda a delimitar las Unidades de Ejecución, de modo que no podrá existir unidad de ejecución sin sistema de actuación ni sistema de actuación sin unidad de ejecución.

2. No obstante lo anterior los sistemas de actuación serán susceptibles de modificarse conforme a las previsiones de la legislación urbanística.

3. En aquellos supuestos en que el presente Plan establece como sistemas de actuación para el desarrollo de unidades de ejecución el de cooperación, la eficacia del establecimiento del sistema exigirá que se dé inicio al procedimiento reparcelatorio con requerimiento a los propietarios de terrenos afectados a los efectos de que opten por abonar los gastos en metálico o mediante la aportación de parte de sus derechos en la reparcelación.

Artículo 79. Criterios para la determinación de sistemas de actuación .

1. Las Unidades de Ejecución serán desarrolladas conforme a los sistemas de actuación que el Excmo. Ayuntamiento de Trebujena determine, de modo motivado, en cada caso. A tales efectos se consideran las siguientes circunstancias:

- a) Las necesidades de suelo y la urgencia de su urbanización.
- b) La mayor incidencia que en la satisfacción de intereses generales conlleve la actuación.
- c) Los sistemas generales adscritos a las Unidades de Ejecución y la urgencia de su ejecución.
- d) La complejidad de la estructura de la propiedad del suelo.
- e) Las condiciones socioeconómicas de los titulares de suelo.
- f) Los compromisos y convenios urbanísticos a que se pueda llegar con los titulares de suelo.

2. Son circunstancias que favorecen la opción por sistemas de actuación pública las dispuestos en los apartados a) a d) anteriores, las señaladas en los restantes apartados habrán de ser ponderadas adecuadamente en cada supuesto concreto.

Artículo 80. Particularidades del sistema de compensación.

1. En los Estatutos de las Juntas de Compensación que se eleven para su aprobación, con independencia de la iniciativa pública o privada del Planeamiento que se ejecute, habrá de dejarse constancia de las circunstancias que con relación a la enajenación de terrenos, publicidad respecto de la misma, y deber de traslado de copia de títulos de transmisión dispone el art. 21 de la Ley 6/98 y el art. 167 RPU.

2. La aprobación definitiva de los Estatutos y Bases de Actuación exigirá la aprobación definitiva del instrumento de Planeamiento más detallado exigible en la clase de suelo de que se trate.

3. La aprobación de la constitución de la Junta de Compensación exigirá la previa inscripción en el Registro de la propiedad de la nota de iniciación del procedimiento equidistributivo conforme a la previsión del art. 5.1 del Real Decreto 1093/97, de 4 de julio.

Artículo 81. Los Proyectos de Reparcelación.

1. Estos habrán de tratar como fincas iniciales, además de aquellas fincas comprendidas en la unidad de ejecución, las fincas que se correspondan con los terrenos destinados a la ejecución de dotaciones adscritas a la mismas, ello como si de unidades de ejecución discontinuas se tratase.

2. La aprobación definitiva de los Proyectos de Reparcelación en todo caso habrá de ser previa a la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

3. Su aprobación podrá ser rechazada, por razones de oportunidad en aquellos supuestos en que estos determinen como terrenos lucrativos de cesión obligatoria en que materializarse el aprovechamiento urbanístico titularidad del Excmo. Ayuntamiento de Trebujena, en lugares o con usos y tipologías edificatorias no adecuados para la mejor satisfacción de los fines propios del Patrimonio Municipal del Suelo.

4. Entre las fincas lucrativas resultantes que sean adjudicadas al Excmo. Ayuntamiento de Trebujena habrá de distinguir entre aquellas que proceden a causa de las obligaciones de legales de cesión de suelo y aquellas que proceden de terrenos titularidad del Ayuntamiento, las primeras serán inscritas en todo caso, en pleno dominio y libre de cargas.

5. Cuando proceda conforme al presente Plan, y si ello no hubiera sido llevado a efecto anteriormente, el Proyecto de Reparcelación habrá de contemplar el abono de los gastos necesarios para financiar las infraestructuras exteriores a la

Unidad de Ejecución previstos por los apartados e y f del art. 37.1 y el art. 46.

Artículo 82. Gastos de urbanización en actuaciones sistémicas.

1. Los gastos a financiar por aquellos que hayan de materializar su derecho al aprovechamiento urbanístico en Unidades de Ejecución comprenden, en general, todos los necesarios para proceder al desarrollo urbanístico integral de la actuación de modo que esta quede plenamente integrada en la malla urbana, conectada a las infraestructuras exteriores a la actuación, quedando así satisfactoriamente cubiertas las demandas que genere la dimensión, densidad e intensidad de uso de la actuación, y particularmente, los siguientes conceptos:

a) El coste de las obras de vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado, jardinería, mobiliario urbano y demás servicios públicos que, estando previstos en los Planes y proyectos, sean del interés para la unidad de ejecución.

b) Los gastos necesarios para la integra urbanización de los sistemas generales que queden adscritos a cada Unidad de Ejecución.

c) Los costes necesarios para que la actuación urbanística quede plenamente conectada a las redes viarias, de saneamiento, de suministro de agua y energía eléctrica exteriores a la actuación a través de las conexiones que estén al servicio de la actuación, en función del régimen estatutario dispuesto para las distintas clases de suelo.

d) Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de Plantaciones, obras e instalaciones que exijan la ejecución de los Planes.

e) El coste que genere la redacción del Planeamiento de desarrollo, instrumentos de gestión urbanística y los proyectos de urbanización así como todos aquellos que exija el desarrollo de las operaciones equidistributivas tales como el desarrollo de levantamientos topográficos, análisis de la estructura de la propiedad, gastos registrales etc.

f) Los gastos administrativos y de gestión tales como notificaciones, publicaciones, tramitación administrativa etc.

2. Los anteriormente referidos gastos, cuando estén al servicio de más de una unidad de ejecución, habrán de ser distribuidas de modo proporcional y equitativo entre éstas. En aquellos supuestos de los referidos gastos comunes sean el resultado de propuestas contenidas en Planeamiento redactado a iniciativa particular o de proyectos de modificación de unidades de ejecución redactados a iniciativa particular, habrá de ser el promotor de los mismos quien soporte los gastos comunes con derecho a reintegrarse de los mismos cuando se desarrolle la otra Unidad de Ejecución.

Artículo 83. Gastos adicionales en suelo urbanizable .

Sumándose a los gastos indicados en el artículo anterior, aquellos que hayan de materializar su derecho al aprovechamiento urbanístico en Unidades de Ejecución delimitadas por el Planeamiento parcial habrán de costear las obras necesarias de ampliación y refuerzo de los sistemas generales exteriores a la actuación que resulten necesarias para que esta quede plenamente integrado en la malla urbana, quedando así satisfactoriamente cubiertas las demandas que genera la dimensión, densidad e intensidad de uso de la actuación; todo ello en los términos dispuestos por el presente Plan.

## CAPÍTULO TERCERO

## LA EJECUCIÓN MATERIAL DEL PLANEAMIENTO

## Sección primera. Disposiciones generales

## Artículo 84. Clases de proyectos.

La ejecución material de las determinaciones del Plan General y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en algunas de las siguientes clases:

- a) De urbanización.
- b) De edificación.
- c) Otras actuaciones urbanísticas.
- d) De actividades e instalaciones.
- e) De modificación del uso.

## Artículo 85. Condiciones generales de los proyectos técnicos.

1. A efectos del ejercicio de la competencia municipal de intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, se entiende por proyecto técnico aquél que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar, con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado puede ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.

2. Los proyectos se estructuran documentalmente en Memoria descriptiva y justificativa, Planos y Presupuestos, con los complementos que se exigen para cada clase de actuación en las presentes Normas, en las Ordenanzas Municipales de aplicación y en la normativa aplicable.

3. Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencias de obras o instalaciones deberán venir redactados por técnico competente, por relación al objeto y características de lo proyectado, y visados por sus respectivos Colegios profesionales cuando este requisito sea exigible, conforme a la legislación en vigor.

4. Cada proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa toda alteración durante el curso de las obras del proyecto objeto de la licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidas en el proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la licencia.

## Sección segunda. Proyectos de urbanización

## Artículo 86. Definición, clases y características generales.

1. Los proyectos de urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por el Plan General y Planes Especiales de Reforma Interior en el suelo urbano y por los Planes Parciales, en el suelo urbanizable.

2. A efectos de su definición en proyectos, las obras de urbanización se desglosan en los siguientes grupos:

- a) Excavaciones y movimiento de tierras.
- b) Obras de fábrica. Galerías de servicios.
- c) Pavimentación de viario.
- d) Red de distribución de agua potable. Red de riego e hidrantes.
- e) Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
- f) Red de distribución de energía eléctrica. Alumbrado público. Canalizaciones de telecomunicación.
- g) Redes de distribución de gas.

h) Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres.

i) Aparcamientos subterráneos.

j) Demolición y eliminación de elementos existentes.

3. Son Proyectos Generales de Urbanización los que tienen por objeto el acondicionamiento urbanístico integral, de una Unidad de Ejecución, o de alguna de las fases de urbanización definidas por el Planeamiento, así como cualquier otra operación urbanizadora integrada que comprenda todos o varios de los grupos de obras señalados en el apartado anterior.

Los restantes proyectos de urbanización tendrán carácter parcial y se denominarán Proyectos de Obras Ordinarias de Urbanización especificando, en cada caso, su objeto u objetos específicos.

4. Los proyectos de urbanización cuando deban resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito que comprendan con los generales de la ciudad a los que se conecten, verificarán que éstos tienen la suficiente dotación o capacidad técnica, conforme a lo establecido en estas Normas.

## Artículo 87. Contenido de los proyectos de urbanización.

1. Los proyectos de urbanización estarán constituidos por los documentos dispuestos por la legislación urbanística, con el detalle y complementos que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas en el mismo.

2. Incluirán, en todo caso, los documentos siguientes:

a) Memoria, la cual ofrecerá una visión general de todas las obras recogidas en el proyecto, presentará la documentación legal sobre la que se base el mismo y que justifica su redacción y ofrecer una exposición clara y concluyente de la adecuación del proyecto a los Planeamientos que sirvieron de base a su redacción. Se desglosará en los siguientes capítulos: Memoria descriptiva y Memoria justificativa.

a. Memoria descriptiva. Contendrá la exposición y justificación de los criterios en que se basa el estudio, indicará los datos previos y métodos de cálculo, cuyo detalle y desarrollo incluirá en anejos separados. Quedarán justificadas las soluciones adoptadas en sus aspectos técnicos y económicos y las características de todas y cada una de las obras proyectadas.

b. Memoria justificativa o anexos a la memoria. Contendrá los criterios e hipótesis que justifican los elementos constructivos proyectados, debiendo detallarse cuantos cálculos ha sido preciso realizar para justificar la capacidad o resistencia de las soluciones adoptadas.

b) Planos, los cuales recogerán la información necesaria para definir las obras objeto del proyecto. Podrá desglosarse en los siguientes capítulos: Planos de información y Planos de proyecto.

a. Planos de información. Se desarrollarán sobre topográfico oficial, a escala mínima 1:1.000 y con curvas de equidistancia de una (1) metro, referido a las coordenadas U.T.M. de la red geodésica local, en el que, subdividiéndose en cuantas hojas sea preciso, se fijen:

- I. Los límites del Plan que se proyecta ejecutar y la situación de las obras.
- II. Las construcciones, instalaciones, Plantaciones y arbolado existente, con indicación de los que, por ser incompatibles con el Plan, hayan de derribarse, talarse o trasladarse.
- III. Plano de zonificación del Planeamiento que ejecuta.

- IV. La situación de las infraestructuras, obras y servicios existentes, debidamente acotados, así como la red de drenaje natural.
- b. Planos de proyecto a escala adecuada y sobre igual base, subdividiéndose en las hojas que sean necesarias, incluirán aquellos que sea competencia del proyecto de la siguiente relación:
- I. Plano de replanteo, sobre base topográfica, que concretará los límites previstos de los espacios viales, los parques y jardines de uso público y los espacios abiertos y libres de uso privado, las parcelas para equipamientos de servicios públicos o de interés social y las previstas para edificación privada.
  - II. Planta, perfiles longitudinales y transversales de la red viaria y peatonal y sus conexiones externas, secciones tipo y estructuras de firmes.
  - III. Plano topográfico modificado.
  - IV. Plantas y alzados de las redes de servicios e infraestructuras que comprende el punto 2 del artículo 86 y de las conexiones externas.
  - V. Planta de señalización viaria y semaforización y detalles de instalaciones.
  - VI. Plano de ajardinamiento, arbolado y mobiliario urbano.
  - VII. Planos de estructuras y detalles constructivos.

c) Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares. Expresará las condiciones técnicas, económicas y administrativas de las obras y servicios y se ajustará a la normativa general y a la legislación e instrucciones específicas de los organismos e instituciones competentes a las que se hará expresa referencia en el documento. Contendrá las prescripciones necesarias para la correcta definición de las obras proyectadas, calidad de los materiales a emplear y características de ejecución, medición y abono de las unidades de obra.

d) Presupuesto. Este documento, integrado o no en varios presupuestos parciales, contendrá expresión de los precios unitarios, auxiliares y descompuestos, cuadros de precios, estado de mediciones y los detalles precisos para su valoración. Las mediciones y presupuestos se harán, en su caso, desglosados por unidades de ejecución, presentándose al final un resumen general de los presupuestos.

e) Programa de desarrollo de los trabajos en tiempo y coste óptimo, de carácter indicativo.

f) Estudio geotécnicos de los terrenos, salvo que ello no resultare necesario atendiendo a la naturaleza de las obras a ejecutar.

El citado estudio, así como el Plan de obra a que se refiere el apartado anterior, podrá incluirse dentro del capítulo correspondiente a la Memoria justificativa del proyecto.

3. En los proyectos generales, así como en los de obras ordinarias que comprendan más de un grupo de obras de urbanización de los relacionados en el punto 2 del artículo 86, cada uno de ellos constituirá un Capítulo independiente, sin perjuicio de su refundición unitaria en la Memoria principal, en el Plan de obras y en el presupuesto general.

4. En desarrollo de las presentes Normas, el Ayuntamiento podrá aprobar un Pliego General de Condiciones para la Redacción y Tramitación de los proyectos de urbanización y demás disposiciones municipales.

#### Sección tercera. Proyectos de edificación

##### Artículo 88. Definición y clases.

1. A los efectos de su definición en proyectos y de aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en

las presentes Normas, las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

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

2. Las obras en edificios existentes son aquellas que se efectúan en el interior del edificio o en sus fachadas exteriores, pero sin alterar la posición de los Planos de fachada y cubierta que definen el volumen de la edificación. Entre ellas se encuentran:

- a) Obras de conservación o mantenimiento, cuya finalidad es exclusivamente la de mantenimiento del edificio en correctas condiciones de seguridad, salubridad y ornato.
- b) Obras de restauración, que tienen por objeto la recuperación de un edificio, o parte del mismo, a sus condiciones o estado original.
- c) Obras de rehabilitación, que tienen por objeto la puesta en condiciones adecuadas de uso del edificio, manteniendo sus características estructurales y morfológicas.
- d) Obras de renovación, que afectan a los elementos estructurales del edificio causando modificaciones importantes en su morfología.
- e) Obras menores, que son las realizadas en la vía pública relacionadas con la edificación contigua, así como las pequeñas obras de reparación, adecentamiento o adecuación de edificaciones, que no afecten a elementos estructurales, a la configuración de la edificación ni a las instalaciones de servicio común de la obra principal y, en particular, las siguientes:

1. Construcción o reparación de vados en las aceras, así como su supresión.
2. Ocupación provisional de la vía pública para la construcción, no amparada en licencia de obras mayores.
3. Construcción de quioscos prefabricados o desmontables para la exposición y venta.
4. Colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos.
5. Colocación de anuncios, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios que están sujetos a licencia de obra mayor.
6. Colocación de postes.
7. Colocación de toldos en las plantas bajas con fachada a vía pública.
8. Instalación de marquesinas.
9. Ejecución de obras interiores en viviendas o locales no destinados a vivienda que no modifiquen su estructura.
10. Reparación de cubiertas y azoteas que afecten al armazón o estructura de los mismos.
11. Reparación de cubiertas con sustitución parcial de materiales de cubierta.
12. Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios sin interés histórico-artístico.
13. Colocación de puertas y persianas en aberturas.
14. Colocación de rejillas.
15. Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones desagües y albañales.
16. Construcción de pozos y fosas sépticas.
17. Modificación de balcones, repisas o elementos salientes.
18. Reparación o construcción de elementos estructurales, entre plantas, refuerzos de pilares.
19. Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales.
20. Formación de aseos en locales comerciales o almacenes.
21. Construcción o modificación de escaparates.
22. Colocación de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas que no estén amparadas por licencia de obras.

23. Reposición de elementos alterados por accidente o deterioro de fachadas.

24. Establecimiento de muros.

25. Construcción de vallas.

26. Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios del edificio.

27. Construcción de piscinas.

3. Las obras de nueva edificación comprenden los tipos siguientes:

a) Obras de reconstrucción, que tienen por objeto, mediante nueva construcción, la reedificación de un edificio preexistente, total o parcialmente desaparecido, en el mismo lugar reproduciendo sus características morfológicas.

b) Obras de sustitución, mediante las cuales se derriba una edificación existente o parte de ella, y en su lugar se erige nueva construcción.

c) Obras de nueva Planta. Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.

d) Obras de ampliación, que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.

4. Las obras de demolición podrán ser:

a) Totales.

b) Parciales.

Artículo 89. Condiciones comunes.

1. Según lo dispuesto con carácter general en estas Normas, los proyectos de obras de edificación comprenderán los siguientes documentos: .

a) Memoria descriptiva. Contendrá:

1. La descripción de las obras, y en particular la de aquellos datos que no puedan representarse, numérica o gráficamente, en los Planos.

2. Asimismo se describirán, en su caso, las galerías subterráneas, minas de agua o pozos que existan en la finca, aunque se hallen abandonados, junto con un croquis acotado en el que se expresen la situación, configuración y medidas de los referidos accidentes del subsuelo.

3. Indicación de los canales de acceso y conexión con las redes existentes.

4. Se incluirá una ficha-resumen comprensiva de los datos y documentos requeridos, según modelo oficial, en su caso.

b) Memoria justificativa. Que contendrá la justificación, al menos, de los siguientes aspectos:

1. Cumplimiento de la normativa urbanística y ordenanzas que le sean de aplicación, .

2. Aprovechamiento real permitido sobre la parcela y aprovechamiento susceptible de apropiación por su titular, en función de las determinaciones del presente Plan, reparcelaciones previas, acuerdos de cesión o equidistribución previamente inscritos en el Registro de Transferencias de Aprovechamiento y/o solicitud de reparcelación económica al Ayuntamiento.

3. Justificación específica del que el proyecto cumple las normas sobre prevención de incendios y normas sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.

4. Reserva de espacios para aparcamientos y plazas de garaje, de conformidad con lo dispuesto en estas Normas.

c) Planos, entre los que se incluirán:

1. Emplazamiento, a escala mínima 1:2.000 y 1:500, copias de los Planos oficiales, en los que se exprese claramente la situación de la finca y la obra con referencia a las

vías públicas o privadas en que esté situada. En estos Planos se acotarán las distancias de la obra al eje de la vía pública y la anchura de ésta, así como su relación con la calle más próxima y se indicarán las alineaciones oficiales.

2. En dicho Plano figurará cuando sea necesario las construcciones existentes en las fincas colindantes, con los datos suficientes para poder apreciar, en su caso, los posibles condicionantes que puedan derivarse, y además se dibujará sobre la parcela para la que se solicita licencia, la edificación que se pretende realizar, indicando en números romanos el número de plantas de sus diferentes partes.

3. Topográfico del solar, en su estado actual a escala debidamente acotado, con referencia a elementos fijos de fácil identificación, figurando línea de bordillo si la hubiere, alineación que le afecte y edificaciones y arbolado existente.

En su caso, se presentará copia del Plano correspondiente al Expediente de Alineaciones.

4. Plantas y fachadas, a escala con las secciones necesarias para su completa inteligencia, acotado, anotado y detallado, todo cuanto sea preciso para facilitar su examen y comprobación en relación al cumplimiento de las ordenanzas que fueran aplicables.

d) Presupuesto, que se redactarán con las características y detalle que requiera la debida definición de las obras comprendidas. Deberán satisfacer lo dispuesto en las reglamentaciones técnicas aplicables y en las instrucciones que, en su caso, apruebe mediante Ordenanza el Ayuntamiento.

En proyectos de demolición, reconstrucción y sustitución, se presentará documentación justificadora del cumplimiento de la Disposición Adicional Cuarta de la Ley del Suelo sobre el derecho de realojo.

e) Etapas. Los proyectos incorporarán como anexo el señalamiento de los plazos de iniciación de las obras y de su duración máxima prevista, así como los plazos parciales de ejecución, si éstos fuesen procedentes por el objeto del proyecto. Igualmente, se señalarán los plazos máximos de interrupción de las obras. Para las obras de nueva edificación y las de reestructuración total, los plazos serán como mínimo los que resulten aplicables de las fases de realización del movimiento de tierras, forjado de suelo de planta baja y coronación.

2. Incluirán, además, los complementos documentales específicos previstos en los artículos siguientes para los distintos tipos de obra.

Artículo 90. Documentación específica de los proyectos de obras en edificios existentes.

1. Los proyectos de obras en edificación existente contendrán, en todo caso:

a) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos característicos a efectos de la obra que se pretende. A fin de posibilitar la comparación del estado original con el resultante de la actuación proyectada.

b) Detalles pormenorizados de los principales elementos que sean objeto de consolidación, reparación o sustitución, poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en la tipología del edificio pudieran introducir las obras.

c) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

d) Documentación gráfica y fotográfica que describa o no la existencia de nidos de especies protegidas con propuesta de conservación o de alternativas de renidificación natural o artificial, de conformidad a lo establecido en estas Normas.

2. Además las obras de restauración y rehabilitación contendrán los siguientes documentos:

a) Levantamiento del edificio en su situación actual.

b) Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio, de sus características originales y de su evolución.

c) Detalles pormenorizados de los principales elementos que se restauran o rehabilitan acompañados, cuando sea posible, de detalles equivalentes del proyecto original.

d) Justificación de las técnicas empleadas en la restauración o rehabilitación.

Cuando las obras de restauración o rehabilitación no afecten a la totalidad del edificio, podrá reducirse, a juicio del Ayuntamiento, la documentación a aportar en función del alcance de la actuación.

3. Obras de conservación o mantenimiento. Cuando en la obra se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio, tales como materiales, textura, color, etc., se aportarán los documentos que justifiquen y describan la solución proyectada, la pongan en comparación con la situación original y permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

4. Obras exteriores. Contendrán además la justificación de la solución proyectada como menos lesiva de la configuración y aspectos exteriores y de su homogeneidad con obras análogas.

5. Cuando la obra sea de carácter menor tal cual se define en el artículo 88, apartado 2.e., se requerirá proyecto firmado por técnico competente y visado por su Colegio Profesional, en los casos en que afecten de algún modo a fachadas de locales, a su acondicionamiento interior, y a todo lo que suponga refuerzo, reparación o construcción de elementos estructurales (pilares, entreplantas, etc.).

Dicho proyecto contendrá toda la documentación necesaria para conocer la situación y estado de la edificación existente, el alcance de las obras con Planos y presupuestos, y justificación pormenorizada de las soluciones adoptadas.

Artículo 91. Documentación específica de los proyectos de nueva edificación.

1. En general, los proyectos de nueva edificación deberán contener una separata suscrita por el solicitante de las obras y por el técnico proyectista, con el siguiente contenido:

a) Memoria resumen de los datos cuantitativos y cualitativos básicos del proyecto determinantes del cumplimiento de la normativa urbanística y del uso a que se le destina.

b) Plano de situación a escala 1:2.000.

En todo caso, los proyectos contendrán los documentos particulares que se señalan en los puntos siguientes.

2. Obras de reconstrucción. Se complementarán con la siguiente documentación:

a) Reproducción de los Planos originales del proyecto de construcción del edificio primitivo, si los hubiera.

b) Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio que se proyecta reconstruir, de forma que pueda valorarse la conveniencia de la reconstrucción.

c) Si las obras de reconstrucción fuesen de una parte de un edificio, se expondrá gráficamente la relación con la parte en la que se integra.

3. Obras de sustitución.

Cuando las condiciones particulares de zona lo requieran, se incluirá un estudio comparado del alzado del tramo o tramos de calle a los que dé la fachada del edificio, así como la documentación fotográfica necesaria para justificar la solución propuesta en el proyecto.

Se añadirá una separata sobre condiciones de demolición de la edificación a sustituir.

4. Obra de nueva Planta.

En los casos en que la edificación deba formar frente de calle con sus colindantes y lo requieran las condiciones particulares de la zona, se incluirán los mismos complementarios previstos en el número anterior para las obras de sustitución.

5. Obras de ampliación. Incorporarán los siguientes documentos:

a) Levantamiento del edificio en su situación actual y descripción fotográfica del mismo.

b) Cuando las condiciones particulares de la zona lo requieran, estudio comparado de alzado del tramo o tramos de calle a los que dé fachada el edificio y cuanta documentación gráfica permita valorar la adecuación morfológica conjunta de la ampliación proyectada.

c) Cuando afecten a la estructura del edificio, se aportará documentación específica, suscrita por técnico competente, sobre estudios de las cargas existentes y resultantes, y de los apuntalamientos que hayan de efectuarse para la ejecución de las obras.

Artículo 92. Documentación específica de los proyectos de demolición.

Los proyectos de demolición incluirán documentación adecuada para poder estimar la necesidad o conveniencia de la misma y, en todo caso, contendrán los siguientes documentos:

a) Plano de emplazamiento, a escala mínima 1:500.

b) Croquis de Plantas, alzados y secciones que permitan apreciar la índole del derribo a realizar.

c) Memoria técnica en la que se incluyan las precauciones a tomar en relación con las fotografías en las que se pueda apreciar el carácter de la obra a derribar o demoler. Las fotografías serán firmadas al dorso por el propietario y el técnico designado para dirigir la obra.

d) Comunicación de la aceptación del técnico designado para la dirección de las obras visado, en su caso, por el Colegio Profesional correspondiente.

e) Documentación gráfica y fotográfica que describa o no la existencia de nidos de especies protegidas, con propuesta de conservación o de alternativas de renidificación natural o artificial, de conformidad a lo establecido en estas Normas.

Sección cuarta. Proyectos de otras actuaciones urbanísticas

Artículo 93. Definición y clases.

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

2. Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:

a) Obras civiles singulares.

b) Actuaciones estables.

c) Actuaciones provisionales.

3. Se definen como obras civiles singulares las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyectos de urbanización o de edificación.

4. Serán actuaciones estables cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada.

Comprende este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:

- a) La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.
- b) Movimientos de tierra no afectos a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.
- c) El acondicionamiento de espacios libres de parcela, y la ejecución de vados de acceso de vehículos.
- d) Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.
- e) Implantación fija de las casas prefabricadas o desmontables y similares.
- f) Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.
- g) Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre, recreativas, deportivas, de acampanada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso, requieran.
- h) Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.
- i) Instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.
- j) Vertederos de residuos o escombros.
- k) Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.
- l) Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.
- m) Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones, del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios, teleféricos, etc.
- n) Terraplenados, y vertidos de áridos y piezas de hormigón en el litoral y cualquier actuación destinada a ganar terreno al mar.

5. Son actuaciones provisionales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o precario, y particularmente las siguientes:

- a) Vallados de obras y solares.
- b) Sondeos de terrenos.
- c) Apertura de zanjas y calas.
- d) Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos.
- e) Ocupación de terrenos por recintos feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.
- f) Ocupación de terrenos por otras instalaciones desmontables.

Artículo 94. Condiciones de los proyectos de otras actividades urbanísticas.

1. Los proyectos a que se refiere esta sección se atenderán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate y a los contenidos en estas Normas. Como mínimo contendrán memoria descriptiva y justificativa, Plano de emplazamiento, croquis suficientes de las instalaciones y presupuesto.

2. Tendrán la consideración de obras menores, que no precisen proyecto técnico, las realizadas en la vía pública relacionadas con la edificación contigua, las pequeñas obras de reparación, adecentamiento y modificación de edificios, y las obras en solares y patios.

Sección quinta. Proyectos de actividades e instalaciones

Artículo 95. Definición y clases.

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

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

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

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

Artículo 96. Condiciones de los proyectos de actividades e instalaciones.

1. Los proyectos técnicos a que se refiere esta sección estarán redactados por facultativo competente, y se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica y por el contenido de estas Normas. En su caso satisfarán las especificaciones contenidas en la Ley de Protección Ambiental de Andalucía, del Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, en el Reglamento de Espectáculos Públicos, y en la legislación sectorial que sea de aplicación. Contendrán, como mínimo, los siguientes documentos:

- a) Memoria descriptiva y justificativa.
- b) Planos de situación del local dentro de la planta del edificio.
- c) Planos de proyecto.
- d) Presupuesto.

2. Asimismo se incluirá Declaración de la potencia de los motores a instalar y fotocopia del alta en la Impuestos de Bienes Inmuebles.

Sección sexta. Proyectos de modificación de uso

Artículo 97. Definición.

Se entiende por modificación del uso el ejercicio en una finca de un uso distinto del obligado, según lo definido en estas Normas.

Artículo 98. Condiciones de los proyectos de modificación de uso.

Con la solicitud de licencia para la modificación de uso se acompañará proyecto con el siguiente contenido:

a) Memoria justificativa pormenorizada del cumplimiento de las limitaciones establecidas en el vigente Plan General para el uso pretendido, con indicación de si el nuevo uso es admisible por el Planeamiento vigente.

b) Plano de situación de la finca a escala 1/2.000 con referencia a las vías públicas y particulares que limiten la totalidad de la manzana en este situada.

c) Plano de emplazamiento a escala 1/500, en el que se exprese claramente la situación de la finca dentro del inmueble que ocupa.

## TÍTULO CUARTO

## LA INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO

Artículo 99. Actos sujetos a licencia urbanística.

1 Están sujetos a la obtención preceptiva y previa licencia urbanística los siguientes actos de edificación y uso del suelo, vuelo y subsuelo:

a) Los actos que resultan de los arts. 169 y 170 LOUA y 1 RDU.

b) Cualquiera otro que así lo exija la normativa que resulte de aplicación.

c) En general, cualquiera otra acción sobre el suelo, el vuelo o el subsuelo que implique o requiera alteración de las rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos, la modificación de sus linderos, el establecimiento de nuevas edificaciones, usos e instalaciones o la modificación de los existentes.

2 La exigencia de otorgamiento de preceptiva y previa licencia municipal obliga a todas las actividades señaladas en el número anterior que se desarrollen en el Término Municipal, aun cuando las mismas sean promovidas por administraciones públicas y entidades de derecho público respecto de bienes de su titularidad o que administren. Ello salvo que la normativa de aplicación lo exceptúe de modo expreso.

3 Las concesiones sobre el dominio público, incluido el municipal, lo son sin perjuicio del sometimiento de los actos que proceden a la correspondiente licencia urbanística.

#### 4. PROCESO ADMINISTRATIVO PARA LA CONCESIÓN DE LICENCIAS EN YACIMIENTOS O ÁREAS ARQUEOLÓGICAS.

Se describen aquí los pasos administrativos que conlleva la realización de obras de urbanización que afecten al suelo / subsuelo de un yacimiento arqueológico. La promotora deberá garantizar en todo momento que dichos trabajos serán realizados por un técnico competente en la materia específica.

##### 4.1 INFORME ARQUEOLÓGICO PREVIO.

Consiste en la realización de un informe por parte del técnico competente de los riesgos potenciales arqueológicas derivadas de las labores a realizar en la parcela. Este informe previo deberá ser adjuntado a la documentación necesaria para la obtención de la licencia urbanística. Otra copia deberá ser entregada en la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura Junta de Andalucía que resolverá sobre los riesgos evaluados y las medidas a adoptar.

##### 4.2 ACTIVIDAD ARQUEOLÓGICA.

Los trabajos necesarios derivarán a una actividad arqueológica; en base a quien las genere pueden dividirse en las siguientes:

- Actividad arqueológica puntual.

Es la que no estando impuesta por una norma, se considere necesario por la Consejería de Cultura que deba ejecutarse por razones de metodología, de interés científico o de protección del patrimonio arqueológico.

- Actividad arqueológica preventiva.

Es la que deba realizarse en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 48 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico, aprobado por el Decreto 19/1995, de 7 de febrero.

- Actividad arqueológica urgente.

Es la que, no estando impuesta por una norma, se considere por la Consejería de Cultura que deba ejecutarse en el caso de que concurran circunstancias de peligro de pérdida o destrucción del Patrimonio arqueológico o en los casos de suspensiones de obras motivadas por la aparición de hallazgos casuales de restos arqueológicos.

La tipología de las actividades arqueológicas propuestas como cautela en aquellas obras que generen movimiento de tierra, viene definida en los artículos 2 y 3 del Título I del recientemente aprobado Reglamento de Actividades Arqueológicas, según el Decreto 168/2003, de 17 de junio, pp. 16.137 y 16.138, publicado en el BOJA núm. 134, de 15 de julio de 2003. Las actuaciones arqueológicas, tanto en terreno Urbano como Urbanizable o No Urbanizable deberán enmarcarse dentro de la normativa legal al respecto que se encuentre vigente en el momento de iniciar cualquier expediente sobre el particular, que en este caso es el citado Reglamento de Actividades Arqueológicas que desarrolla la Ley 1/1991, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Las actividades arqueológicas contempladas en dicho Decreto se clasifican en las siguientes modalidades:

#### A. EXCAVACIÓN ARQUEOLÓGICA.

Entendida como la remoción de tierra y el análisis de estructuras realizados con metodología científica, destinada a descubrir e investigar toda clase de restos históricos o paleontológicos, así como los componentes geomorfológicos relacionados con ellos.

Quedan divididos en las siguientes:

- Excavación arqueológica extensiva.

Se entienden como tales las remociones en la superficie o en el subsuelo que se realicen con el fin de descubrir e investigar toda clase de restos históricos o paleontológicos, así como los componentes geológicos con ellos relacionados.

Las excavaciones arqueológicas extensivas suponen la realización de varios cortes de excavación, practicados con medios manuales, y separados entre sí por zonas intermedias que actuarán como testigos estratigráficos. Será fundamental el levantamiento Planimétrico y la nivelación con cotas topográficas de todas las estructuras. El objetivo es comprender y conocer la evolución histórica del solar objeto de excavación.

Igualmente se procederá a la realización de los perfiles o secciones estratigráficas adecuados a la zona objeto de la intervención y a la evaluación histórica previa desarrollada en el informe de petición de la actividad arqueológica.

- Sondeos estratigráficos.

Se entiende por excavaciones arqueológicas con sondeos estratigráficos la práctica de un número reducido de catas, tanto por medios manuales como mecánicos, con el fin de evaluar la riqueza arqueológica de un espacio acotado de terreno.

Las excavaciones arqueológicas con sondeos estratigráficos suponen la realización de catas de muestreo donde prevalece la lectura estratigráfica vertical o diacrónica, realizada por medios manuales, o por medios mecánicos cuando el/la arqueólogo/a así lo estime oportuno por tratarse de rellenos actuales. El objetivo es evaluar el potencial arqueológico y el grado de conservación de estructuras y sedimentos.

La aplicación del sondeo estratigráfico será de máximo interés en las excavaciones que no agoten los niveles arqueológicos, salvo en aquellos casos en que exista la certeza que su realización no aportará nuevos datos de conocimiento científico distinto a los ya obtenidos mediante la ejecución de intervenciones anteriores cercanas.

- Control de movimientos de tierras.

Son actuaciones consistentes en la inspección y control de una excavación sin metodología arqueológica, con el fin de velar por la posible aparición de restos de interés y al registro de los niveles arqueológicamente fértiles mientras se está llevando a cabo los trabajos de excavación para que, mediante la atenuación o paralización del ritmo de extracción de tierras en el área afectada, se atienda a su correcta documentación.

El seguimiento arqueológico supondrá la inspección visual y control de las remociones de tierra que afecten al subsuelo, y será realizado por un/a arqueólogo/a, aunque sin metodología arqueológica.

Se realizará la toma de muestras, dibujos de perfiles y secciones de aquellos restos que sean de interés para el conocimiento de la ciudad, siendo necesario para ello la adecuada coordinación con la dirección facultativa de la obra para la toma puntual de datos. Para ello el ritmo y los medios utilizados para la extracción de tierra deben permitir la correcta documentación de las estructuras inmuebles o unidades de estratificación, así como la recuperación de cuantos elementos muebles se consideren de interés.

Las labores de seguimiento arqueológico y control de movimiento de tierras tendrán como objetivos fundamentales el servir de apoyo a las excavaciones arqueológicas tras su finalización, y/o el servir de cautela independientes que permita comprobar la nula afección arqueológica de los proyectos de obras.

➤ Análisis arqueológico de estructuras emergentes.

Es la actividad dirigida a la documentación de las estructuras arquitectónicas que forman o han formado parte de un inmueble, que se completará mediante el control arqueológico de la ejecución de las obras de conservación, restauración o rehabilitación.

#### B. PROSPECCIÓN ARQUEOLÓGICA.

Se trata de la exploración superficial y sistemática del territorio, realizada con metodología científica y arqueológica, tanto terrestre como subacuática, dirigida al estudio, investigación preliminar o detección del patrimonio arqueológicos o paleontológicos en una porción dada de territorio.

Estos trabajos deberán ser llevados a cabo o supervisados por técnico competente en la materia específica, conforme a las directrices técnicas emitidas desde la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

#### C. REPRODUCCIÓN Y ESTUDIO DIRECTO DE ARTE RUPESTRE.

Se trata del conjunto de trabajos de campo orientados a la investigación, documentación gráfica o, excepcionalmente, cualquier tipo de manipulación o contacto con el soporte de los motivos figurados.

Estos trabajos deberán ser llevados a cabo o supervisados por técnico competente en la materia específica, conforme a las directrices técnicas emitidas desde la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

#### D. LABORES DE CONSOLIDACIÓN, RESTAURACIÓN Y RESTITUCIÓN ARQUEOLÓGICAS.

Todos aquellos trabajos cuyo objetivo sea asegurar la integridad y puesta en valor de un conjunto de restos arqueológicos muebles o inmuebles, con el fin de obtener un aprovechamiento por parte de la sociedad de tipo didáctico, cultural o turístico, posteriores a los trabajos descritos en los apartados A, B y C, y anteriores o no a los de cerramiento y vallado del apartado E.

Estos trabajos deberán ser llevados a cabo o supervisados por técnico competente en la materia específica, conforme a las directrices técnicas emitidas desde la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

#### E. ACTUACIONES ARQUEOLÓGICAS DE CERRAMIENTO, VALLADO Y CUBRICIÓN.

Aquellos trabajos destinados a asegurar la integridad de un yacimiento arqueológico, excavado y estudiado con metodología científica arqueológica, o simplemente detectado en una porción dada de territorio.

Estos trabajos deberán ser llevados a cabo o supervisados por técnico competente en la materia específica, conforme a las directrices técnicas emitidas desde la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

#### F. ESTUDIO Y, EN SU CASO, DOCUMENTACIÓN GRÁFICA DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS.

Todas aquellas actividades realizadas en yacimientos arqueológicos y destinadas a su estudio y documentación gráfica deberán ser aprobadas por la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, conforme a la legislación vigente en materia de Patrimonio Histórico.

En este apartado también entran los materiales depositados en los museos inscritos en el Registro de Museos de Andalucía, previsto en la Ley 2/1984, de 9 de enero, de Museos, u otras instituciones o centros de carácter público sitios en la Comunidad Autónoma.

Estos trabajos deberán ser llevados a cabo o supervisados por técnico competente en la materia específica, conforme a las directrices técnicas emitidas desde la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

Artículo 100. Actos no sujetos a licencia que precisan comunicación.

Las obras de urbanización, construcción o derribo de un edificio cuando se efectúan en virtud de orden municipal y bajo dirección de los servicios técnicos municipales, salvo que precisen de proyecto, estarán exentas de licencias, pero exigen comunicación previa.

#### Artículo 101. Régimen de las licencias.

1. Las licencias se otorgarán en observancia de las previsiones de la legislación vigente y del presente Plan.

2. El procedimiento a seguir para su otorgamiento será el dispuesto por la legislación urbanística y de Régimen Local, ello sin perjuicio de su regulación detallada mediante ordenanzas municipales.

3. A las solicitudes de concesión de licencia habrán de adjuntarse tres ejemplares del proyecto respecto del que se solicita licencia, suscritos por técnico competente y visados por el correspondiente colegio profesional, salvo que esto último no fuere preciso. De los referidos ejemplares uno de ellos habrá de ser aportado en soporte informático para su archivo, y otro será devuelto diligenciado al interesado tras el otorgamiento de la licencia.

4. Los actos y usos que autoriza el otorgamiento de licencia, son los concretos contemplados en el proyecto respecto del que aquella se concede, de modo que exigirá previa autorización municipal toda alteración que se haga preciso introducir en el curso de las actuaciones proyectadas salvo que se trate de meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos contenidos en el proyecto o fijados en las condiciones particulares de la licencia.

5. El acto administrativo por el que se otorguen las licencias determinará el plazo en el que han de iniciarse y concluirse las obras o instalaciones, así como el plazo máximo de paralización de las mismas, todo ello considerando la naturaleza y entidad de las actuaciones proyectadas y los perjuicios que al entorno y a los intereses generales generen lo prolongado de las obras y sin perjuicio de que puedan concederse prórrogas para la conclusión, siguiendo los anteriormente expresados criterios, que devengarán las correspondientes tasas.

Los plazos de inicio y conclusión de los actos autorizados se computarán a partir del día siguiente de la notificación del otorgamiento de la licencia, salvo que el acuerdo fuere adoptado con eficacia demorada, en cuyo caso computarán desde el día siguiente al de la eficacia del acto; el plazo de paralización correrá desde el día siguiente a la fecha del acta que a tal efecto levanten los servicios de inspección.

6. Las licencias se declararán caducadas y quedarán sin efecto, tras el procedimiento que a estos efectos se siga con audiencia del interesado, por el incumplimiento de los plazos indicados en el párrafo anterior por causas imputables al mismo.

Artículo 102. Deberes del titular de la licencia.

El titular de la licencia queda sujeto a los siguientes deberes:

1. A construir o reponer la acera fronteriza a la finca dentro del plazo de conclusión de la obra, así como, así como a reparar o indemnizar los daños que causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública, así como en el mobiliario urbano y jardinería. A los efectos de garantizar tal deber, el Ayuntamiento determinará en cada caso la cantidad que el solicitante habrá de depositar o garantizar con aval bancario, para atender los gastos previsibles, tal cantidad será como mínimo del 6% del coste que resulte para la implantación de los servicios la ejecución de las obras de urbanización según el proyecto presentado.

2. Instalar y mantener en buen estado de señalización la valla de precaución, durante el tiempo de las obras.

3. En toda obra de edificación, salvo las de reforma menor, deberá colocarse, un cartel legible desde la vía pública acreditativo del otorgamiento de la licencia en el que se informe, al menos, de los siguientes extremos: número de expediente municipal, acto de otorgamiento de la licencia, plazos de inicio, paralización y conclusión de las obras, titular de la licencia, empresa constructora y facultativos directores de obra.

4. Conservar en la propia obra, durante toda su ejecución, y a disposición de los servicios municipales, un ejemplar diligenciado del proyecto respecto del que se otorgó licencia así como el original o copia de esta última.

Artículo 103. Licencias de segregación o parcelación.

1. Son licencias de parcelación o segregación aquellas dirigidas a fraccionar el suelo en dos o más lotes. Son parcelaciones urbanísticas aquellas dirigidas a generar un núcleo de población o que originen el riesgo de su formación.

2. En suelo urbano comprendido en áreas de reforma, y en suelo urbanizable, a partir del momento de la aprobación inicial del correspondiente Plan Parcial, no cabrá otorgar licencias de segregación o parcelación salvo que estas tengan por objeto o bien segregar respecto de fincas parcialmente comprendidas en las referidas áreas, sectores, o ámbitos destinados a sistemas generales, la porción comprendida en las mismas, o que se trate de actuaciones a desarrollar por expropiación. En los restantes supuestos, el fraccionamiento de los terrenos se llevará a efecto mediante los correspondientes instrumentos equidistributivo. Tal regla será igualmente aplicada a los sistemas generales adscritos a los distintos sectores.

3. A la solicitud de licencia se acompañarán, además de aquellos otros exigidos particularmente por el presente Plan, como mínimo, los siguientes documentos:

a) Memoria en la que se identifique el Plan que establezca las condiciones de parcelación, describirá la finca a parcelar, se justifique jurídica y técnica-mente la operación de parcelación y la idoneidad de los lotes resultantes al objeto de ajustarse a los usos dispuestos por el Planeamiento, y se describan las parcelas resultantes, con expresión de sus superficies y localización. En suelo urbano consolidado por la urbanización y en suelo urbano y urbanizable respecto de los que se haya aprobado instrumento equidistributivo, la segregación o parcelación habrá de justificar el carácter divisible de las mismas conforme al art. 258.1.d TRLS 92.

b) Certificado de dominio y estado de cargas y otro documento acreditativo de la propiedad de la finca o fincas objeto de

parcelación. Si la finca o fincas no constaren matriculadas, se indicará tal circunstancia, se acompañará el título o títulos que acrediten el dominio y se señalará su descripción técnica, con indicación de su naturaleza, situación, linderos y extensión.

c) Plano de situación o emplazamiento, a escala no inferior a 1:2.000.

d) Plano topográfico de información a escala 1:500, en el que sitúen las lindes de la finca y se representen los elementos naturales y constructivos existentes, así como las determinaciones de los Planes de ordenación vinculantes.

e) Plano de parcelación a escala 1:500.

Artículo 104. Licencias de obras de urbanización.

1. Cuando se trate de actuaciones asistemáticas en suelo urbano, y las obras a ejecutar se contemplen en el proyecto de edificación, la licencia de obras de urbanización estará implícita en la licencia de edificación, en caso contrario habrá de obtenerse licencia de obras de urbanización independiente, las cuales serán tramitadas de modo análogo a las licencias de edificación.

2. Los Proyectos de Urbanización, son tramitados en los términos dispuestos por la legislación urbanística o, en su caso, ordenanzas municipales, quedando autorizado el inicio de las obras sin precisarse de ulterior licencia con el acto de aprobación definitiva de los mismos.

## TÍTULO QUINTO

### RÉGIMEN GENERAL DE LA EDIFICACIÓN, URBANIZACIÓN Y USO DEL SUELO

#### CAPÍTULO PRIMERO

#### REGULACIÓN DE USOS

##### Sección primera. Condiciones generales

Artículo 105. Ámbito de aplicación.

1. Las normas contenidas en el presente capítulo son aplicables tanto en suelo urbano como urbanizable, debiéndose ajustar a las mismas los instrumentos de Planeamiento que desarrollen y complementen el presente Plan, todo ello sin perjuicio del cumplimiento de las exigencias de la normativa sectorial, autonómica o estatal de aplicación.

2. Mediante ordenanzas municipales se regulará el otorgamiento de licencias municipales de apertura, las cuales desarrollarán los aspectos concretos técnicos y las previsiones contenidas en este capítulo, debiendo adaptarse a los cambios tecnológicos y de nuevas necesidades sociales dentro de los parámetros fijados por el Plan General.

Artículo 106. Clasificación de los usos.

Se establece la siguiente clasificación de usos y actividades del suelo y de la edificación que los alberga, con independencia de la clase de suelo en el que se ubiquen.

1. Atendiendo al grado de concreción en los instrumentos de Planeamiento los usos se distinguen entre:

a) Uso global.

Es aquel que caracteriza la ordenación de un ámbito o zona por ser el dominante y de implantación mayoritaria en el área territorial considerada.

La asignación por el Plan General de usos globales en una zona, permite la implantación de otros usos distintos al dominante, con las limitaciones expresadas, y siempre que los mismos se admitan como compatibles en las presentes Normas.

b) Uso pormenorizado.

Es aquel que caracteriza a cada parcela concreta, y no es susceptible de ser desarrollado por otra figura de Planeamiento.

2. Atendiendo a su grado de implantación, los usos pueden ser:

a) Usos dominantes.

Componen el uso predominante del suelo y deriva de la propia calificación asignada por el Plan General.

Se señalarán como exclusivos cuando se trate de la única actividad permitida sobre dicho suelo.

En el caso de sectores de suelo urbanizable, el uso global se considerará como uso dominante, correspondiendo un mínimo de sesenta por ciento (70%) de los usos pormenorizados del sector a dicho uso dominante. En el caso de expresarse porcentajes en las fichas de Planeamiento, serán los porcentajes expresados en las mismas los aplicables para cada uso pormenorizado con una variación no superior del 10% de dichos porcentajes.

En suelo urbano el uso dominante se corresponderá con el derivado de la calificación asignada a los mismos.

Se entenderá como uso dominante el correspondiente al 60% del total del inmueble o terreno, conforme a la regulación de usos establecida en este Plan.

b) Usos compatibles.

Son aquellos que se pueden implantar en coexistencia con el uso pormenorizado, sometido a las restricciones que en su caso establezca el Plan o los Planes de desarrollo.

Asimismo se consideran como compatibles los que pueden sustituir al uso pormenorizado, con los mismos parámetros urbanísticos previstos por el Plan o por los Planes de desarrollo para esa parcela y nuevo uso previsto.

La regulación de la relación entre los usos dominantes y los compatibles en el caso de coexistencia de los mismos así como las características de la misma seguirá la regulación fijada en las presentes normas.

c) Usos prohibidos.

Aquellos cuya implantación no esté expresamente permitida por el Planeamiento.

Tienen en todo caso la consideración de usos prohibidos, los así conceptuados en las disposiciones generales vigentes en materia de seguridad, salubridad y medio ambiente o cualquier otra legislación sectorial vigente.

3. Clases de usos atendiendo a su regulación.

a) Usos regulares.

Son aquellos usos dominantes o compatibles que en cumplimiento de las normas y determinaciones del Plan se implantan de modo normal en el territorio.

b) Usos obligatorios.

Son los que por su singularidad y carácter estratégico para el desarrollo del Plan se hace necesario preservar.

c) Usos provisionales.

Son aquellos usos que no estando prohibidos por estas Normas, no necesitan de obras o instalaciones permanentes. Se podrán autorizar con carácter temporal siempre que no dificulten la ejecución del Plan. Su autorización se regulará con arreglo a los requisitos y condiciones previstos en el art. 9 del presente Plan.

Se autorizarán en todo caso siempre y cuando la actividad sea de modo intrínseco de carácter temporal y su implantación no sea posible en un suelo apropiado a sus características de modo regular.

d) Usos fuera de ordenación.

Son aquellos admisibles conforme al art. 8 del presente Plan.

e) Usos adaptables.

Son aquellos usos que desarrollados legalmente con anterioridad a la aprobación del presente Plan, no se encuentran incluidos en los usos prohibidos por el mismo, incumpliendo alguno de los parámetros regulados en las presentes Normas. Se deberán adaptar a las determinaciones del presente documento cuando se realicen obras que afecten a dichos parámetros o les sea exigible por la legislación sectorial de cualquiera de las administraciones competentes.

4. Clases de uso atendiendo a su régimen.

a. Usos públicos.

Se entenderán por usos públicos los desarrollados por las diversas administraciones o por los particulares en régimen de concesión de servicio público, en bienes de dominio público.

b. Usos privados.

Se entenderán por usos privados los desarrollados por particulares o por las administraciones en sus bienes de carácter patrimonial, pudiéndose prestar a título lucrativo o gratuito.

Artículo 107. Tipos de usos globales y pormenorizados incluidos en el presente Plan.

Los usos empleados en el Plan para la calificación urbanística del suelo son los que siguen, siendo expresados los usos globales en mayúsculas y con nivel 1.º, y los pormenorizados en minúsculas con niveles 2.º y 3.º.

USOS GLOBALES (mayúsculas y nivel 1.º).

Usos pormenorizados (I).

1. RESIDENCIAL.

a) Residencial unifamiliar.

I. Régimen libre.

II. Régimen protección pública.

b) Residencial plurifamiliar.

I. Régimen libre.

II. Régimen protección pública.

2. TURÍSTICO.

3. INDUSTRIAL.

a) Industrial compatible con la zonificación residencial.

b) Industrial intensivo: Zonificación industrial específica integrada dentro de la zonificación residencial.

c) Industrial extensivo: Zonificación industrial específica.

d) Industrial aislado: Industrias incompatibles con el medio ambiente urbano.

4. TERCIARIO.

a) Hotelero.

b) Comercio.

c) Oficinas.

d) Hostelería.

5. EQUIPAMIENTO.

a) Equipamiento Cultural.

b) Equipamiento Asistencial.

c) Equipamiento Religioso.

d) Equipamiento Cementerio.

e) Equipamiento Deportivo.

f) Equipamiento Docente.

g) Equipamiento Servicios de la administración.

h) Equipamiento Sanitario.

i) Equipamiento Genérico.

6. ESPACIOS LIBRES.

a) Espacios libres: Parque urbanos.

b) Espacios libres: Plazas, jardines y zonas verdes.

## 7. INFRAESTRUCTURAS Y TRANSPORTES.

- a) Infraestructura y transportes: Red viaria.
- b) Infraestructura y transporte: Infraestructuras urbanas.
- c) Infraestructura y transporte: Vías rurales.

Artículo 108. Criterios de simultaneidad de usos.

Si una actividad pudiera considerarse simultáneamente como perteneciente a más de un grupo de los relacionados en el artículo anterior, con independencia de la predominancia de alguno de ellos, se clasificará en el grupo que sea más restrictivo respecto a la compatibilidad de usos con la vivienda.

Artículo 109. Condiciones generales de cambio de usos.

1. Todo uso pormenorizado podrá ser sustituido por usos de espacios libres, de dominio y uso público y por usos de equipamiento comunitario de titularidad pública.

2. Todo uso pormenorizado de equipamiento, salvo los religiosos, docentes y deportivos, podrá cambiarse por cualquier otro uso de equipamiento comunitario. El uso pormenorizado equipamiento religioso sólo podrá cambiarse por los usos pormenorizados culturales o administrativos.

3. En todo caso será de aplicación lo expresado en el apartado correspondiente a los usos obligatorios.

Artículo 110. Usos pormenorizados de carácter obligatorio.

1. Son usos obligatorios los siguientes usos pormenorizados:

- a) Equipamiento docente.
- b) Equipamiento deportivo.
- c) Cementerio.
- d) Espacios libres: Parque urbanos.
- e) Espacios libres: Plazas, jardines y zonas verdes.
- f) Infraestructura y transporte: red viaria.
- g) Terciario: comercial.
- h) Terciario: hostelero.

2. Los usos obligatorios solo podrán modificarse en el caso de cumplir todas de las siguientes condiciones:

3. En los usos pormenorizados de espacios libres y equipamientos deportivos quedan prohibidos los cambios de usos. Sólo se permitirán los reajustes de sus límites, sin que en ningún caso el centro de la figura geométrica que lo formalice modifique su localización zonal.

4. En los usos pormenorizados de equipamientos docentes quedan prohibidos los cambios de usos. Solo se permitirá su cambio en el caso de que se cumplan toda y cada una de las siguientes condiciones:

a) Que cese la actividad docente a la que se hubiera dedicado el suelo si este fuera el caso.

b) Que este suficientemente justificada la falta de necesidad de previsión de dicho uso para servicio público, debiendo de existir un pronunciamiento de la administración competente sobre dicha actividad.

c) Que no se encuentre dentro de la zona catalogada como zona de protección del patrimonio edificado urbano en el presente Plan, en el que se considera un uso a proteger.

#### Sección segunda. Uso del suelo residencial

Artículo 111. Uso global residencial.

El uso global residencial es aquel destinado al alojamiento permanente de personas. En las correspondientes fichas de Planeamiento se señalarán los porcentajes correspondientes a los diferentes usos pormenorizados residenciales.

Artículo 112. Uso pormenorizado residencial.

1. Es un uso pormenorizado residencial unifamiliar el correspondiente al alojamiento, con carácter permanente, de

personas vinculadas de modo familiar, ubicadas en algunos de los siguientes casos:

a) En vivienda situada en parcela independiente, en edificio exclusivo a dicho uso.

b) En vivienda agrupada horizontalmente con otras del mismo uso, siempre que cuenten con acceso independiente desde la vía pública o espacio libre público.

2. Es un uso pormenorizado residencial bifamiliar el correspondiente al alojamiento con carácter permanente, de dos viviendas en una misma parcela. Se deberá de hacer constar en escritura pública el carácter mancomunado y no segregable de la parcela.

3. Es un uso residencial plurifamiliar, el correspondiente al alojamiento con carácter permanente de personas vinculadas familiarmente, en agrupación horizontal o vertical, con otras viviendas en un único edificio con accesos y elementos comunes a todas ellas. Los elementos comunes deberán de ser de utilización efectiva común y suficientemente representativos respecto al total del área construida.

4. Cualquiera de los tipos, de uso pormenorizados residenciales anteriormente descritos se pueden realizar en régimen de promoción libre o protección pública, entendiéndose en el primer caso los promovidos desde la iniciativa privada sin acogerse a ningún régimen de protección pública y en el segundo caso los realizados desde la iniciativa privada o pública acogiéndose a algún régimen de protección establecido en la legislación vigente.

#### Sección tercera. Uso Turístico

Artículo 113. Uso global turístico.

El uso global turístico es el destinado al alojamiento de temporada. Se definen en el Plano O-6 Ordenación General y para su desarrollo se contemplarán los parámetros dotacionales establecidos en la LOUA.

#### Sección cuarta. Uso industrial.

Artículo 114. Uso global industrial.

1. Es uso global industrial aquel que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación y almacenaje de productos según las precisiones que se expresan para cada uso pormenorizado.

2. Queda prohibida la implantación de usos pormenorizados residenciales integrados dentro del suelo de uso global industrial.

3. La regulación de los usos industriales se atenderá a la Ley de Protección Ambiental y a los reglamentos que lo desarrollan.

Artículo 115. Uso pormenorizado industrial.

1. Uso industrial compatible con la zonificación residencial.

a) Se consideran industrias compatibles con la zonificación residencial las pertenecientes a los siguientes grupos:

I. Fabricación, elaboración, reparación, y/o tratamiento de productos para el consumo domestico. Estos servicios pueden llevar incluida su venta al público.

II. Talleres de carpintería.

III. Transporte e industria auxiliar del automóvil.

IV. Almacenamiento y comercio mayorista, cuyo objeto es el deposito, guarda, almacenamiento y/o distribución de bienes y productos.

b) Se distinguen dos subgrupos dentro del presente apartado:

I. Uso industrial compatibles; talleres artesanales y servicios vecinales.

Comprende las actividades artesanales y servicios vecinales de escasa magnitud y explotación familiar, con reducido número de trabajadores y escasa entidad de la maquinaria, que no generen molestias a los usos residenciales o similares próximos.

Se incluyen las actividades no clasificadas o las que siéndolo corrigen suficiente las causas de su clasificación conforme a la normativa estatal y autonómica de aplicación, que en ningún caso superen los 50 m<sup>2</sup> de superficie y los 0,03 kw/m<sup>2</sup> de potencia instalada, estando incluidas dentro de este grupo las dedicadas al comercio al por mayor y de recuperación o de reparación de artículos eléctricos del hogar, del cuero y calzado, relojes, restauración de obras, fotografía, óptica, juguetes, música, estudios de fotografía, de radio difusión, televisión, servicios personales de lavanderías, tintorerías, institutos de belleza, saunas, masajes, peluquerías, estudios fotográficos, baños públicos y oficios artesanales que no generen molestias.

II. Usos industrial compatibles; Talleres industriales y almacenes.

Comprenden las actividades compatibles no incluidas en el apartado anterior, consideradas como artesanales y de servicios vecinales, cuya superficie dedicada a la actividad no supere los 300 m<sup>2</sup>, ni los 10 kw de potencia instalada.

c) En todo caso las actividades anteriormente relacionadas deberán de cumplir las siguientes condiciones:

- I. Que no almacenen o manipulen de modo industrial productos peligrosos de ningún tipo.
- II. Que no produzcan residuos que deban ser retirados por empresa autorizadas al efecto, excepción hecha de los aceites de locomoción.
- III. Que el desarrollo de la actividad no de lugar a desprendimiento de humos, vahos, polvos, gases u olores molestos o peligrosos para las personas o bienes.
- IV. Que el desarrollo de la actividad no requiera sistema de depuración de aguas residuales, previas a su vertido a la red municipal.
- V. Que el desarrollo de la actividad no produzca contaminación por radiaciones térmicas, ionizantes u otras fuentes de energía.
- VI. Que no sea necesario el desarrollo de la actividad de modo parcial o total en horario nocturno, siendo solo permitida que desde las 21 h. hasta las 8 h. la carga y descarga de furgonetas y siempre dentro del local cerrado destinado a tal fin.
- VII. Que la contaminación acústica producida por la actividad no sea posible de acondicionar por tenerse que desarrollar la actividad fuera de recinto cerrado. Asimismo el incremento del nivel de ruido fuera del local en el que se desarrolla la actividad sea como máximo de 3 db. en el punto más afectado.
- VIII. Que las maquinarias necesarias para el desarrollo de las actividades no provoquen vibraciones.
- IX. Que las necesidades de accesibilidad de la actividad no entren en contradicción con las restricciones de tránsito de tráfico pesado existentes en su momento en el núcleo urbano, siguiendo las directrices marcadas en este Plan General para el desarrollo de la red viaria.

2. Uso industrial intensivo; zonificación industrial específica integrada dentro del suelo urbano en áreas predominantemente residencial.

a) Se consideran industrias que requieren una zonificación industrial específica, las siguientes grupos:

- I. Fabricación, elaboración, reparación, y/o tratamiento de productos para el consumo doméstico. Estos servicios pueden llevar incluida su venta al público.
- II. Talleres de carpintería.
- III. Transporte e industria auxiliar del automóvil.
- IV. Almacenamiento y comercio mayorista, cuyo objeto es el depósito, guarda, almacenamiento y/o distribución de bienes y productos.

b) En todo caso las actividades anteriormente relacionadas deberán de cumplir las siguientes condiciones:

- I. Que la superficie máxima del local dedicada a la actividad sea de 600 m<sup>2</sup>.
- II. Que no almacenen o manipulen de modo industrial productos de peligrosidad alta o media.
- III. Que no produzcan residuos que deban ser retirados por empresa autorizada al efecto (con excepción de los aceites de locomoción).
- IV. Que el desarrollo de la actividad no de lugar a desprendimiento de humo, vahos, polvos, gases u olores molestos o peligrosos para las personas o bienes.
- V. Que el desarrollo de la actividad no produzca contaminación por radiaciones térmicas, ionizantes u otras fuentes de energía.
- VI. Que la contaminación acústica producida por la actividad no sea posible de acondicionar por tenerse que desarrollar la actividad fuera de recinto cerrado. Asimismo el incremento de la del nivel de ruido fuera del local en el que se desarrolla la actividad sea como máximo de 3 db. en el punto más afectado.
- VII. Que las necesidades de accesibilidad de la actividad no entren en contradicción con las restricciones de tránsito de tráfico pesado existentes en su momento en el núcleo urbano, siguiendo las directrices marcadas en este Plan General para el desarrollo de la red viaria.

3. Uso industrial extensivo; zonificación industrial específica:

Se consideran industrias extensivas en zonificación industrial específica las no clasificadas como compatibles ni integradas en la zonificación residencial que cumplan las siguientes condiciones:

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

4. Uso industrial aislado; incompatible con el medio ambiente urbano:

- a) Se consideran industrias incompatibles con el medio ambiente urbano las no clasificables en los grupos anteriores.
- b) Las actividades incluidas en el Anexo I de la Ley 7/1994, de Protección ambiental, serán consideradas en todo caso pertenecientes a esta categoría, debiéndose de adaptar a las disposiciones legales en vigor y a los regímenes de distancias legalmente establecidos.

c) Esto se hará extensible a todas las instalaciones industriales susceptibles de ubicarse en polígonos industriales, independientemente del citado Anexo.

5. A los efectos anteriormente expresados se clasifican las actividades industriales en función de su grado de peligrosidad, dependiendo de los productos que almacene o manipulen en:

- a) Peligrosidad alta.
  - I. Líquidos con punto de inflamación inferior a +23°C.
  - II. Materiales criógenos.
  - III. Materiales que pueden formar mezclas peligrosas.
  - IV. Líquidos o gases licuados del petróleo.
  - V. Materiales de combustión espontánea en su exposición al aire.
  - VI. Sólidos capaces de inflamarse por debajo de los +100°C.
- b) Peligrosidad media.
  - I. Líquidos con punto de inflamación entre +23°C y +61°C.
  - II. Sólidos que comienzan su ignición entre los +100°C y los +200°C.
  - III. Sólidos y semisólidos que emitan gases inflamables.
- c) Peligrosidad baja.
  - I. Líquidos con punto de inflamación superior a +61°C.

#### Sección quinta. Uso terciario

##### Artículo 116. Uso global terciario.

1. El uso global terciario engloba el conjunto de actividades, que tiene por finalidad la prestación de servicios de algún tipo a la sociedad. Se entienden como usos globales las zonas con más de un 60 por ciento (60%) de sus suelos destinados a usos pormenorizados terciarios.

2. Se admiten usos pormenorizados residenciales hasta un máximo de un veinte por ciento (20%) del total del resto de usos. Queda prohibida la implantación de usos pormenorizados industriales aislados y extensivos.

##### Artículo 117. Usos pormenorizados terciarios.

El Plan distingue los siguientes usos pormenorizados terciarios:

###### 1. Uso pormenorizado terciario hospedaje.

a) El uso terciario hospedaje es aquel que tiene por fin proporcionar alojamiento temporal a las personas, tales como hoteles. Pensiones, moteles, paradores, pensiones, residencias, ...

b) Dado el carácter residencial del uso hostelero deberán de cumplir como mínimo las condiciones específicas, higiénicas y de servicios correspondientes al uso familiar unifamiliar, exceptuando las correspondientes al programa mínimo o de superficies.

c) Deberán asimismo cumplir las condiciones relativas a accesibilidad, seguridad, condiciones térmicas y acústicas correspondientes al uso de vivienda unifamiliar.

d) Deberán de cumplir las condiciones específicas de la legislación sectorial de obligado cumplimiento para el uso hostelero a implantar.

e) Cuando dentro de establecimientos de uso mayoritario hostelero se incluyan restaurantes, salones de espectáculos, anexos al mismo, se acomodarán a la situación más desfavorable y menos molesta para el vecindario de estos usos complementarios.

f) Los parámetros de ordenación por la edificación serán los aplicables por la ordenanza de la zona que corresponda.

###### 2. Uso pormenorizado terciario comercio.

a) Es uso pormenorizado terciario comercial el servicio destinado a suministrar mercancías al público mediante ventas al pormenor, incluyendo su almacenamiento..

b) Las condiciones del uso comercial vienen determinadas en función de su superficie de venta y de las características de las mercancías. Podemos distinguir:

###### II. Local comercial.

- Básico. Estarán comprendidos los de superficie inferior 150 m<sup>2</sup> en comercio alimentario y 500 m<sup>2</sup> en el resto de mercancía.
- Zonal. Estarán comprendidos los no incluidos en el epígrafe anterior de superficie inferior a 750 m<sup>2</sup> en comercio alimentario y 2.500 m<sup>2</sup> en el resto de mercancías.

III. Agrupación comercial. Estarán comprendidos la agrupación de locales comerciales en un espacio con servicios comunes.

IV. Gran superficie comercial. Estarán comprendidos los locales con superficies mayores de 750 m<sup>2</sup> en comercio alimentario y 2.500 m<sup>2</sup> en el resto de mercancías.

c) A efectos de las limitaciones y regulaciones de la compatibilidad de los diferentes usos comerciales con los otros usos en las zonas que expresamente se señalen, se tendrán en cuenta lo específicamente dispuesto para las distintas zonificaciones.

###### d) Condiciones generales del uso terciario comercial.

I. La zona destinada al uso público deberá de tener como mínimo un área de 6 m<sup>2</sup> de superficie y no podrá servir de paso obligado para alguna vivienda.

II. Se preverá en el interior de la parcela una superficie para aparcamiento al servicio de la actividad que garantice aparcamiento rotativos en cantidad de 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de construcción dedicado al uso comercial, siempre que las posibilidades edificatorias de la parcela lo permitan.

III. La altura de los bajos comerciales será la correspondiente a las condiciones de edificación.

IV. Los locales comerciales deberán de tener como mínimo un retrete y un lavabo para superficies de hasta 100 m<sup>2</sup>. Para superficies mayores se ampliará en un retrete y lavabo más por cada 200 m<sup>2</sup> o fracción. Los locales sanitarios contarán con vestíbulo previo de separación con el resto del local.

V. Los locales comerciales deberán de tener iluminación y ventilación natural. Los huecos necesarios para garantizar las condiciones anteriormente señaladas deberán de contar con un área total no inferior a un décimo de la superficie del local en Planta. Los huecos deberán de recibir ventilación e iluminación siguiendo las condiciones de patios expresadas para las edificaciones de tipo residencial.

VI. Los locales comerciales en edificaciones preexistentes a la fecha de aprobación de este Plan General, con imposibilidad física de cumplir las condiciones naturales de ventilación e iluminación, podrán garantizar la consecución de las condiciones necesarias mediante la presentación de proyecto técnico detallado firmado por técnico competente, para el uso previsto, en el que se calculen y describan las instalaciones de iluminación y ventilación previstas. Debiéndose de proceder a la revisión de dichas instalaciones previamente a la apertura del local.

e) Condiciones especiales para la implantación de grandes superficies comerciales.

I. Se deberán de cumplir los parámetros previstos y exigidos en materia de ordenación del territorio y de protección ambiental.

II. Se preverá en el interior de la parcela una superficie para aparcamiento al servicio de la actividad que garantice aparcamiento rotativos en cantidad de 1 plaza por cada 50 m<sup>2</sup> de construcción dedicado al uso comercial.

III. Se redactará y tramitará previamente a la concesión de viabilidad de la actividad, un Plan Especial de Reforma Interior con el objeto de estudiar los parámetros de implantación de la actividad.

IV. Se deberá de realizar por parte del Ayuntamiento un estudio viario y de aparcamientos en el que se valore la incidencia de la implantación de la actividad dentro de la red viaria municipal. La financiación de dicho estudio será sufragada por el promotor de modo previo a la solicitud de implantación y sin derecho a indemnización en caso desfavorable.

V. El promotor en cada caso deberá de correr con los gastos que el refuerzo de las redes viarias y de aparcamiento genere, así como con la redacción del proyecto técnico necesario. La responsabilidad de la ejecución de las obras y estudios anteriores corresponderá a la administración.

VI. Durante el periodo de información pública del Plan Especial se dará audiencia a las organizaciones sociales afectadas.

VII. El Ayuntamiento redactará las ordenanzas municipales necesarias para la consecución de los fines anteriores.

### 3. Uso pormenorizado terciario oficinas.

a) Incluyen el uso de oficinas los de tipo terciario que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información y otros públicos o privados.

b) Se dividen en dos grupos, en función de lo restringido de su carácter público:

- I. Bancos y otros servicios de intermediación comercial.
- II. Servicios profesionales de tipo privado.

### c) Condiciones generales de implantación .

I. Las actividades de servicios profesionales realizadas en dependencias compartidas con viviendas en una superficie menor del 40%, se regirán por la normativa específica del residencial en el que se implanten.

II. Las actividades de bancos y otros servicios profesionales, se deberán de ejercer en la planta baja de la edificación o en caso contrario ocuparán el total de la edificación imPlan-tada en la parcela.

III. Las condiciones de iluminación y ventilación seguirán las prescripciones descritas para el uso pormenorizado terciario comercial.

### 4. Uso pormenorizado terciario hostelería.

a) Comprende la prestación de servicios de públicos propios del ramo de la hostelería, como restaurantes, bares, comedores, discotecas, con y sin espectáculos.

b) Se divide en dos grupos:

I. Instalaciones sin actividad musical, tales como bares, terrazas, cafeterías, restaurantes, cervecerías, etc.

II. Instalaciones con actividad musical, tales como discotecas, bares musicales, pubs, etc.

c) El uso definido en el apartado b. anterior, por razones derivadas del ruido y molestias al vecindario, sólo será permitido en edificaciones con uso exclusivo para tal fin, debiéndose de tomar las medidas necesarias para la insonorización de medianeras y del interior. Se admitirán en edificaciones no exclusivas cuando el uso existente en el edificio y el definido por el Planeamiento no sea residencial.

d) Los usos existentes que no cumPlan los parámetros anteriores quedarán fuera de ordenación tras la aprobación de estas Normas, desapareciendo cuando cese la actividad.

## Sección sexta. Equipamiento comunitario

### Artículo 118. Uso global equipamiento.

Queda constituido por aquellas actividades relacionadas con la prestación de un uso o un servicio público propiamente

dicho, abierto a la comunidad en general, gratuito o tasado, de propiedad pública o privada y que constituyen servicios no destinados a la venta directa de bienes.

Artículo 119. Usos pormenorizados de equipamiento comunitario.

1. Uso pormenorizado equipamiento comunitario docente.

Comprende los espacios y locales destinados a actividades de formación en sus diferentes niveles, tanto públicos como privados. Incluyen las guarderías, centros educativos, academias, enseñanzas universitarias, etc.

2. Uso pormenorizado de equipamiento comunitario cultural.

Comprende los espacios o locales destinados a la conservación, transmisión y génesis de los conocimientos (bibliotecas, museos, archivos, centros de investigación, lugares arqueológicos..) así como los destinados a las actividades socioculturales y de relación (asociaciones de vecinos, asociaciones culturales, cívico-sociales, centros parroquiales,...).

Las actividades de este grupo que contengan instalaciones clasificadas dentro de la hostelería, se considerarán incluida dentro de este último en la superficie destinada a este fin.

3. Uso pormenorizado de equipamiento asistencial.

Comprenden los espacios y locales dedicados a la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante servicios sociales. Se entienden incluidos dentro de este grupo las residencias de ancianos, centros de educación especial de marginados, drogadictos, enfermos mentales..etc.

4. Uso pormenorizado equipamiento comunitario religioso.

Comprende los espacios y locales destinados al culto y los directamente ligados a los mismos ( templos, conventos, organización administrativa,.. etc).

5. Uso pormenorizado equipamiento comunitario cementerio.

Comprende los espacios y locales dedicados a proporcionar enterramiento e incineración de los restos humanos.

6. Uso pormenorizado equipamiento comunitario deportivo.

Comprende los espacios y locales destinados a la práctica, enseñanza, exhibición de actividades deportivas así como las instalaciones complementarias necesarias.

7. Uso pormenorizado equipamiento comunitario servicios de la administración.

Comprende las actividades de gestión de los asuntos públicos y atención al ciudadano en todos sus niveles, así como los servicios urbanos de salvaguarda de las personas (bomberos, policía, protección civil..) de mantenimiento de espacios públicos (servicios de limpieza, basuras..).

8. Uso pormenorizado equipamiento comunitario sanitario.

Comprende las actividades relacionadas con la prestación de asistencia sanitaria, excluyendo los prestados en despachos profesionales.

9. Uso pormenorizado equipamiento genérico.

Comprende los suelos cuya finalidad última dentro de las clases de equipamientos no se define en previsión de las nuevas necesidades sociales que durante el periodo de vigencia del Plan pudieran sobrevenir en materia dotacional, y cuya tipología no estuvieran incluidas dentro de la clasificación anterior. Asimismo servirán para la implantación de los usos de equipamientos de carácter temporal que socialmente sean requeridos.

En todo caso el uso que en las mismas se prevea deberá de seguir las determinaciones definidas para uso global equipamiento y el uso pormenorizado a imPlantar en el mismo.

10. Condiciones generales de las edificaciones con destino a locales del uso pormenorizado equipamiento.

En cualquier caso se cumplirá lo establecido para los usos pormenorizados terciarios comerciales en cuanto a sus condiciones generales.

Las condiciones de accesibilidad, seguridad, barreras arquitectónicas, ..., deberán de ajustarse a las normativas sectoriales específicas o más acordes con los usos previstos.

Las edificaciones de los usos pormenorizados equipamientos comunitarios se ajustarán a las ordenanzas zonales en las que estén incluidas, en caso de que sean elementos singulares no identificables con las tipologías zonales, las edificabilidades no podrán superar los 1,9 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s. de parcela neta, no siendo aplicables los parámetros de ocupación, altura o volumen.

Los suelos de equipamiento de tipo comunitario situados en terrenos públicos en las urbanizaciones del término municipal, se ajustarán a las ordenanzas zonales del uso global en todos los parámetros, excepto en el de altura, ocupación y edificabilidad, permitiéndose un incremento del 100% de los factores anteriormente señalados.

#### Sección séptima. Espacios libres

##### Artículo 120. Uso global espacios libres.

El uso global espacios libres se refiere a la dotación de terrenos, destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población, con carácter público y sin restricciones al libre acceso de la población.

##### Artículo 121. Usos pormenorizados de espacios libres.

###### 1. Uso pormenorizado espacio libre parque urbano.

Corresponde al uso de espacios libres ajardinados y forestados, con incidencia importante en la estructura general urbana, destinado básicamente al ocio y reposo de la población.

Se admitirá sobre dicho uso, otros usos compatibles de equipamiento comunitario deportivo, cultural y de aparcamiento hasta un máximo entre todos ellos de un 20% de la superficie total.

Serán usos compatibles sin restricción los de estanques, auditorios al aire libre, templetos de música, exposiciones al aire libre, etc., en instalaciones siempre de dominio y uso público.

Asimismo se permitirán como compatibles los usos de carácter no permanente, de temporada, como cines de verano, ferias, exhibiciones, chiringuitos de verano, atracciones..

###### 2. Uso pormenorizado espacio libre plaza, jardín y zonas verdes.

Comprende las dotaciones de terrenos con uso de espacios libres enclavados en áreas de otros usos, destinados al disfrute de la población. Dichos espacios deberán de contar con un alto grado de acondicionamiento para su correcto uso e integración urbana.

Se consideran usos compatibles con este uso los deportivos descubiertos y abiertos al uso público hasta un 20 % del área total, así como las edificaciones de tipologías y superficies de carácter efímero, con tipología de kiosco, hasta un máximo de una por cada unidad de plaza o jardín.

###### 3. Uso pormenorizado espacio libre jardín arqueológico.

Comprende las dotaciones de terrenos con usos mixto de espacio libre y equipamiento de carácter cultural. Se corresponde con áreas de yacimientos arqueológicos que por su alto valor patrimonial, se considera de gran importancia para la comprensión por parte de la población.

El alto valor patrimonial exige que para su ordenación y puesta en uso, se redacte un proyecto de urbanización de la zona a ordenar. Dicho proyecto deberá contener la documentación y seguir la tramitación exigida por la vigente ley del suelo para dicha figura.

4. Condiciones generales de implantación de aparcamientos públicos e infraestructuras bajo espacios libres de uso y dominio público.

Se admitirá el uso de garaje o de infraestructuras urbanas bajo rasante de espacios libres de los usos pormenorizados de parque urbano y plaza, jardín y zonas verdes. En el caso del

uso de aparcamiento, estos serán públicos de carácter rotatorio en un mínimo del 50%, en régimen de concesión administrativa sobre un dominio público.

En todo caso el uso del subsuelo quedará condicionado a la normativa específica relativa a la protección arqueológica existente en dicha zona.

La ejecución de cualquier tipo de aparcamiento público bajo espacios libres de uso y dominio público, deberá contemplar obligatoriamente las necesarias soluciones técnicas que aseguren y permitan la Plantación de arbolado y jardinería en dicho espacio.

5. Condiciones generales de ordenación del uso pormenorizado de espacio libre.

Los proyectos de ordenación de los espacios libres definirán todas las obras necesarias para el acondicionamiento total de los espacios libres, así como de las edificaciones auxiliares y de las redes de infraestructuras al servicio de la zona considerada.

Los proyectos de ordenación de los espacios libres, no incluidos en proyectos integrales de urbanización, cuando supongan el acondicionamiento de mas del 50 % del total de los mismos, serán redactados por técnico competente y se expondrán al público de modo similar a los proyectos de urbanización, con el fin de garantizar la participación pública en la concreción de los mismos.

En los referidos proyectos de urbanización se deberán de seguir los siguientes criterios de diseño, valorándose cada uno de ellos independientemente en la memoria del correspondiente proyecto:

- Se realizará un pavimento diferenciado de las distintas zonas en las que se divida el espacio libre ( zona de reposo, estancia, tránsito, juego de niños..).

- Se deberá de diferenciar una zona específica de juego de niños con un área mínima de 100 m<sup>2</sup> que se encontrará situada en la zona de menor incidencia del tráfico rodado, debiéndose de pavimentar adecuadamente al uso previsto (pavimento de material blando) y dotar del mobiliario urbano y de juego necesario. Dicha zona se encontrará vallada de modo ligero y visualmente permeable.

- Deberán de incluirse en el proyecto las instalaciones propias del uso espacio libre y como mínimo una fuente cada 100 m de distancia, bancos a distancia no inferior de 10 m de separación en las zonas de paseo y un kiosco si el Ayuntamiento lo estimara oportuno.

- Se proyectará una red de riego, hidrantes y red de drenaje si fuese necesaria. Asimismo se deberá prever las instalaciones de alumbrado público, adaptadas al carácter de cada zona del espacio libre.

- Se incluirá un presupuesto de las obras a realizar, debiéndose realizar asimismo un cálculo estimativo del coste del mantenimiento anual del espacio libre.

Las determinaciones de los proyectos de urbanización y de obras ordinarias que se aprueben serán plenamente vinculantes, especialmente en lo referente a los espacios libres, servidumbre, superficies efectivas de cesión y niveles de urbanización, de modo que su alteración exigirá la aprobación de un reformado de aquellos.

#### Sección octava. Red viaria

##### Artículo 122. Definición y clases.

1. Se definen con uso red viaria los espacios destinados a la comunicación y transporte de mercancías y personas, así como los complementarios que facilitan su funcionamiento.

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

###### a) Red viaria.

Los usos destinados a facilitar el movimiento de los peatones, bicicletas, automóviles, ganado y medios de transporte colectivo.

## b) Aparcamientos.

Los usos destinados al estacionamiento de vehículos.

## Artículo 123. Tipología de la red viaria.

A efectos de la aplicación de las condiciones de diseño y uso, se distinguen los siguientes usos de la red viaria:

## 1. Red viaria rodada de ámbito supramunicipal.

Son las vías de tránsito rodado cuya función principal es la de garantizar las conexiones de carácter supramunicipal. Corresponde a viarios de propiedad y responsabilidad supramunicipal, pudiendo estar envueltos por el suelo urbano o urbanizable o transitar por el suelo no urbanizable. Estas vías se pueden dividir a su vez en:

- a) Tramos de uso general.
- b) Tramos de uso restringido a vehículos pesados.

## 2. Red viaria de ámbito urbano.

Son las vías de tránsito rodado cuya función principal es el tránsito rodado interno de los distintos núcleos urbanos incluidos en el municipio. Se puede a su vez clasificar en:

- a) Red viaria rodada de ámbito urbano. Primer orden. Viarios rodados de carácter estructurante a nivel urbano.
- b) Red viaria rodada de ámbito urbano. Segundo orden. Viarios rodados de nivel zonal dentro de los núcleos urbanos.
- c) Red viaria mixta de prioridad peatonal. Viarios mixtos de tránsito rodado y peatonal, que formalizan una red de itinerarios peatonales de calidad.
- d) Zonas de integración peatonal. Viarios exclusivamente peatonal compatibles con el tránsito condicionado para la entrada de garajes.

## 3. Red viaria. Caminos rurales.

La forman los caminos, vías de servicio, etc., de carácter complementario a las actividades implantadas en el suelo no urbanizable.

## 4. Red viaria. Vías pecuarias.

La forman las vías clasificadas de conformidad con lo establecido en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de vías pecuarias.

## Artículo 124. Condiciones de diseño de la red viaria.

A los efectos del correcto desarrollo de las actividades a desarrollar en la red viaria se definen los siguientes criterios de diseño que deberán de cumplir tanto las administraciones públicas como los particulares en las actuaciones de iniciativa particular.

Las condiciones de diseño de los viarios existentes o previstos en urbanizaciones y parcelaciones se regirán por lo expresado en la Sección segunda, art. 137.

En todo caso será de obligado cumplimiento la legislación vigente en materia de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte.

## 1. Red viaria de ámbito supramunicipal se regirá:

a) En general por las determinaciones realizadas por el órgano supramunicipal responsable del mismo, estando sujetas a las limitaciones derivada de la legislación vigente en materia de carreteras al respecto de la zona de servidumbre, zona de afección y línea de edificación.

b) En los tramos que discurren o sean colindantes con los suelos urbanos y urbanizables, será este Plan General el que fije los parámetros de alineación, así como las condiciones de urbanización de los mismos, pudiendo el Ayuntamiento mediante un proyecto de obras de urbanización definir los parámetros de urbanización en el momento que lo estime oportuno,

debiendo en todo caso mantener la compatibilidad del uso viario existente.

## 2. Red viaria de ámbito urbano. Primer orden.

En general, y siempre que en las zonas consolidadas el espacio existente entre alineaciones lo permita, se deberá de respetar un ancho de carril de:

	Mínimo	Máximo
Tramos en zonas residenciales	3,00 metros	3,50 metros
Tramos en zonas industriales	3,50 metros	3,75 metros

Asimismo se deberá de respetar un ancho mínimo de acerado de 1.50 metros, en el que se deberá de introducir arbolado de gran porte, si las dimensiones generales del vial lo hicieran posible.

## 3. Red viaria urbana de ámbito urbano. Segundo orden.

En general, y siempre que en las zonas consolidadas el espacio existente entre alineaciones lo permita, deberá de respetar un ancho de calzada de:

	Mínima	Máximo
Tramos en zonas residenciales	2,50 metros	3,50 metros
Tramos en zonas industriales	3,00 metros	3,50 metros

Asimismo se deberá de respetar un ancho mínimo de acerado de 1,50 metros, en el que se deberá de incluir arbolado de porte adecuado.

## 4. Red de caminos rurales.

a) Corresponde a los titulares de los caminos su construcción, conservación y reparación.

b) La apertura de caminos, así como su modificación en cuanto a pavimento o sección, estarán sujetos a licencia municipal.

c) Solo se permitirá la apertura o modificación de los caminos rurales cuando se justifique la necesidad de su apertura, por el carácter de acceso o servicio a una actividad implantada en el medio rural o dentro de los usos permitidos por el Plan General en suelo no urbanizable.

## Artículo 125. Condiciones específicas de las vías públicas.

Toda calle y plaza se considerará de uso público con independencia de que la conservación y el mantenimiento estuviera a cargo de los particulares.

1. Será compatible la existencia de viario de uso público con subsuelo privado destinado a aparcamientos. Dicha situación se deberá de regular mediante la constitución de servidumbre, o cesión de la cota +0, debiendo en todo caso de mantener y conservar dicha área por los particulares.

2. Se entiende que los viarios no adaptados a las normativa vigente en materia de eliminación de barreras arquitectónicas se encuentran en situación de fuera de ordenación, siéndoles aplicables los parámetros correspondientes a este tipo de instalaciones, debiendo en todo caso suprimir las barreras arquitectónicas existentes en simultaneidad con cualquier obra de reurbanización, mejora, modificación de instalaciones urbanas, implantación de mobiliario urbano.., que afecte al vial en cualquiera de sus tramos.

3. Se considerarán como gastos de urbanización incluidos dentro de la unidad de ejecución los correspondientes a las obras necesarias de adaptación de todos los viarios físicamente limítrofes a dichas unidades, aunque no se encuentren grafiados dentro de los límites del área.

Artículo 126. Servidumbres y afecciones a viarios.

1. Con independencia de lo dispuesto en las normativa sectorial de aplicación, se define las siguientes zonas de afección a aplicar a los viarios denominados como caminos rurales y vías pecuarias.

a) Separación de vallados al límite de los viarios: 5 metros.

b) Separación de edificaciones al límite de los viarios: 15 metros.

2. En vías cedidas por la Consejería de Obras Públicas y Transportes se seguirán aplicando, en Suelo No Urbanizable, los valores de distancias establecidos en la normativa sectorial vigente.

3. Las distancias se medirán desde la arista exterior de la exPlanación del viario.

#### Sección novena. Infraestructuras urbanas

Artículo 127. Definición y clases.

4. Comprende el uso de infraestructuras urbanas y provisión de servicios vinculados a dichas infraestructuras. Se encuentran comprendidos dentro de estos usos los relativos a:

a) Suministro de agua.

b) Saneamiento.

c) Suministro eléctrico.

d) Redes de telefonía.

e) Eliminación y tratamiento de residuos.

5. Cuando para la ejecución de las infraestructuras no fuese necesaria la expropiación del dominio, se podrá establecer sobre los terrenos afectados por las instalaciones la constitución de una servidumbre.

6. A los efectos previstos por las determinaciones del presente Plan, llevan implícita la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, los terrenos incluidos en la zonificación de infraestructuras urbanas.

Artículo 128. Líneas aéreas de alta y media tensión.

1. Quedan prohibidos los tendidos de aéreos de alta tensión en suelo urbano y urbanizable.

2. Los cableados existentes en suelos con dicha clasificación se consideran en situación de fuera de ordenación.

3. Se considerarán como gastos de urbanización incluidos en las respectivas unidades de ejecución, los correspondientes al enterramiento de las redes de alta y media tensión incluidas en dichas unidades.

Artículo 129. Instalaciones aéreas en zona de protección del patrimonio edificado urbano.

1. Queda prohibida la instalación de cualquier tipo de cableado o instalación aérea en la zona delimitada como zona de protección patrimonial.

2. Los cableados e instalaciones existentes en dichos suelos se consideran en situación de fuera de ordenación.

3. Se considerarán como gastos de urbanización incluidos en las respectivas unidades de ejecución, los correspondientes al enterramiento de las redes incluidas en dichas unidades o viarios limítrofes.

## CAPÍTULO SEGUNDO

### CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN Y DE LAS OBRAS

#### Sección primera. Aspectos generales

Se contemplará, como medida general, el cumplimiento de la Normas de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas contempladas en el R.D. 72/1992, de 5 de mayo.

Artículo 130. Redes de infraestructuras. Condiciones generales.

1. Sólo se consideran en las presentes Normas aquellos aspectos que deben ser tenidos en cuenta en la redacción de los proyectos de urbanización para conseguir una deseable homogeneidad y, en todo caso, la calidad adecuada de las redes de infraestructura.

2. Los proyectos de urbanización recogerán la condición de que los Servicios de Infraestructura Urbana se dimensionen teniendo en cuenta la incidencia de las restantes zonas urbanizables, tanto existentes como previstas, que puedan influir de forma acumulativa en el cálculo de las redes del sector de estudio.

3. Será perceptivo el informe de la Compañía Suministradora correspondiente para cada proyecto individual de cada infraestructura urbana, donde se garantizará además del suministro, las especificaciones técnicas de cada Compañía sobre materiales a emplear y detalles constructivos.

4. Para todo lo no contemplado en las presentes normas con relación a aspectos técnicos de los proyectos y obras de urbanización será de aplicación la Normativa específica de carácter Nacional y Autonómico que les afecten y, en su defecto, las Normas de las empresas y compañías suministradoras.

5. Las infraestructuras correspondientes a las urbanizaciones y parcelaciones del término municipal se regirán por lo expresado la Sección tercera.

Artículo 131. Valores de referencia para dimensionado de redes y servicios.

1. A los efectos de evaluación de necesidades se adoptarán como valores de referencia en Suelos Urbanizables desarrollados con Planeamiento Parcial los más desfavorables posibles derivados de las condiciones urbanísticas, incluyendo los ámbitos o sectores contiguos cuyo abastecimiento tenga que producirse necesariamente a través de las redes a ejecutar. En suelos urbanos consolidados los valores de referencia serán los más desfavorables que se deriven bien de las condiciones de Ordenación de la zona, bien del estado actual. En Planes Especiales de Reforma Interior, el criterio será el indicado para los suelos urbanizables, desarrollados mediante Planeamiento Parcial.

2. El dimensionado de calzadas y especialmente de aceras se hará considerando los distintos servicios para evitar superposiciones de redes o anchos de las mismas inferiores a los reglamentarios, según las especificaciones y distribución indicadas en el siguiente apartado.

Artículo 132. Disposición de servicios en aceras y calzadas.

1. En cuanto a distancias mínimas entre diferentes instalaciones, disposición de las mismas, etc., se estará a lo dispuesto por las Compañías Suministradoras en sus Pliegos Técnicos.

2. Como norma general todos los servicios a excepción de la red de saneamiento deberán trazarse y discurrir bajo aceras o red viaria peatonal y el saneamiento, en caso de existir bandas de aparcamiento, bajo éstas.

3. Como norma general los servicios se desdoblaron en las dos aceras para evitar cruces de la calzada en las acometidas. Cuando por la dimensión de las aceras sea imposible cumplir con las distancias mínimas establecidas por las Compañías Suministradoras, se podrán repartir los servicios entre ambos acerados. Esta decisión deberá ser justificada y previo informe favorable de los servicios técnicos municipales.

4. Cuando se repartan los diferentes servicios entre los dos acerados, se dispondrán en una de ellas la red de energía eléctrica, alumbrado público, comunicaciones y vacío y en la otra la red de telefonía, gas natural, vacío y abastecimiento de aguas.

5. La posición relativa en planta de los servicios básicos en redes enterradas con relación a la línea de fachada se re-

comienda que sea: energía eléctrica, telefonía, distribución de agua, alumbrado público y saneamiento. El prisma más próximo a línea de fachada dejará un espacio o banda libre entre él y dicha línea de, al menos, 15 cm.

6. La posición relativa en sección, de las redes enterradas será tal que los cruces entre redes para acometidas y en encuentros de calles permita mantener las posiciones relativas y distancias de seguridad fijadas por las Normativas específicas correspondientes. Se recomienda, de menor a mayor profundidad, la siguiente distribución para los servicios básicos: alumbrado público, energía eléctrica, telefonía, distribución de agua y saneamiento.

7. Las variaciones en la disposición de servicios respecto a las presentes recomendaciones, que se introduzcan en los Proyectos de Urbanización, deberán ser justificados.

8. En caso de existir o preverse arbolado, se procurará no disponer ninguna red bajo los alcorques ni a menos de 1 m del eje de los árboles.

9. En obras de urbanización en suelos urbanos consolidados con calles de menos de 8 metros, en el Casco Antiguo y en los proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto desarrollar integralmente el conjunto de determinaciones de este Plan General, las condiciones anteriores podrán excusarse previa justificación razonada y consulta a los servicios técnicos municipales correspondientes.

10. Las tapas de las arquetas serán de fundición y anti-deslizantes.

Artículo 133. Previsión de ampliaciones. Conducciones en vacío.

En general, además de las conducciones necesarias para los diferentes servicios urbanos, en el subsuelo se preverá y dejará un conducto de PVC de diámetro 110 mm situado bajo el acerado y dos tubos en los cruces de calzada.

Artículo 134. Instalaciones especiales.

Cuando por razones de necesidad los proyectos de urbanización tengan que contemplar instalaciones especiales o no previstas en las presentes ordenanzas, tales como obras de captación de aguas, depósitos de almacenamiento, estaciones de tratamiento, centros de transformación aéreos, torres y tendidos aéreos, etc., las condiciones de diseño y ejecución se atenderán a la Normativa General y a las especificaciones que los servicios técnicos municipales y las empresas o compañías suministradoras tengan al respecto y en defecto de las citadas Normativas.

Artículo 135. Medidas de seguridad. Balización y señalización de las obras.

a. Obras que se realizan en vías públicas.

1. Las obras que se realizan en la vía pública deben señalizarse de tal forma que los peligros y dificultades que originan se reduzcan al mínimo indispensable. Todo lo que se indica en adelante, se refiere a estas obras.

2. Los andamiajes, zanjas o cualquier otro tipo de obras en las aceras, vías públicas e itinerarios peatonales se señalizarán y protegerán de manera que garanticen la seguridad física de los/as viandantes. A estos efectos, deberán disponerse de forma que las personas con visión reducida puedan detectar a tiempo la existencia del obstáculo.

b. Características generales.

1. La señalización deberá ajustarse en todo momento a lo establecido al efecto en el Código de Circulación vigente, sin que puedan ser alterados sus requisitos o modelos.

2. En combinación con una señal reglamentaria, se podrán añadir indicaciones suplementarias, para lo que se utilizará una placa rectangular, colocada debajo de la señal.

c. Señalización y balizamientos mínimos.

1. Toda obra deberá estar advertida por la señal «peligro de obras».

2. Se dispondrá siempre de una o varias vallas que limiten frontalmente la zona no utilizable para el tráfico. La separación entre vallas o entre ellas y el borde de la calzada será inferior a un metro. Lateralmente se dispondrán vallas o balizas que limiten la zona de calzada no utilizable y cuya separación será inferior a 1,50 metros.

3. Las vallas utilizadas en ningún caso tendrán una altura inferior a un metro o una longitud menor de ochenta centímetros. Los elementos de sujeción o de apoyo de la valla asegurarán una estabilidad suficiente.

4. Las especificaciones técnicas concretas de señalización serán las siguientes:

- La protección se realizará mediante vallas estables y continuas, disponiéndose las mismas de manera que ocupen todo el perímetro de los acopios de materiales, zanjas, calcatas etc., y separadas de ellas al menos 0,50 m. En ningún caso se permitirá la sustitución de las vallas por cuerdas, cintas, cables o similares.

- Las vallas estarán sólidamente instaladas de forma que no puedan ser desplazadas en caso de tropiezo o colisión con las mismas.

- Las vallas estarán dotadas de luces rojas que emitan destellos luminosos manteniéndose encendida las veinticuatro horas del día.

- Cuando, con motivo de las obras, se instalen andamios, deberá garantizarse a los viandantes un tráfico correcto libre de obstáculos, cuya anchura mínima será, como regla general, no inferior a 1 metro.

- Cuando, por la naturaleza y ubicación de las obras, sea necesario cruzar zanjas, etc., se dispondrán Planchas adosadas convenientemente, con una anchura mínima de 1 metro.

d. Señalización complementaria.

1. Cuando el estrechamiento de la calzada sea imprescindible, se señalizará por medio de carteles y flechas el camino de desvío a seguir.

2. Cuando las obras reduzcan más de tres metros el ancho de la calzada, se indicará la dirección con señales de «DIRECCIÓN OBLIGATORIA» inclinadas a 45°.

e. Señalización nocturna.

1. Las señales habrán de ser claramente visibles durante la noche, por lo que señales y vallas serán reflectantes.

f. Modo de efectuar las obras.

1. Ninguna calle de sentido único podrá quedar con una anchura inferior a 2,50 metros libres para el tráfico.

2. Ninguna calle de doble sentido podrá quedar con una anchura inferior a 5,00 metros libres para el tráfico.

3. Para cualquier obra que se haya de acometer en la vía pública, se comunicará con la debida antelación a la Delegación de Tráfico, la que estimará la necesidad o no de presentación de un plan de obras.

4. Independientemente del tipo de obra o vía en que ésta se realice, será obligatorio, una vez obtenidos los permisos necesarios comunicar a la Policía Municipal, con veinticuatro horas de antelación, el momento en que se dará comienzo a la obra para que se tomen las medidas oportunas.

g. Pasos de peatones.

1. En las obras que afecten a las aceras y puntos de la calzada que son paso habitual de peatones, habrá de mantenerse el paso de los mismos. El ancho mínimo del paso de peatones será de 1 metro.

2. Cuando, a menos de un metro de distancia del paso de peatones exista una zanja o excavación cuya profundidad sea

superior a un metro, será obligatoria la instalación de pasamanos o barandillas de protección.

3. Cuando para la realización de obras sea preciso instalar contenedores, será preceptiva la autorización de la Delegación de Tráfico.

Artículo 136. Medidas correctoras de impacto ambiental.

En los Proyectos de Urbanización que desarrollen las obras a realizar en los ámbitos de Planes Parciales en Sectores de Suelo Urbanizable, o Planes Especiales y Estudios de Detalle en Áreas de Actuación en Suelo Urbano, en los que se prevea en el Estudio de Impacto Ambiental (EIA) del presente Plan, la aplicación de medidas correctoras, deberán especificarse en Capítulo aparte, las causas principales de impacto ambiental, con descripción de las alternativas para su atenuación y las medidas que se proponga adoptar para ello. Estas medidas tendrán su reflejo en el Presupuesto General con valoración de las unidades de obra previstas en dicho apartado.

Las solicitudes de licencia urbanística para la realización de cualquier obra o actividad que lleve aparejada la realización de movimientos de tierras en pendientes superiores al 15%, o que afecten a una superficie mayor de 2.500 m<sup>2</sup> o aun volumen superior a 5.000 m<sup>3</sup> deberán ir acompañadas de la documentación y estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la erosionabilidad de los suelos, debiendo establecerse las medidas correctoras pertinentes en caso de necesidad para poder obtener la autorización. Se ha de recuperar en lo posible la cobertura edáfica superficial.

Las medidas correctoras y protectoras, de carácter ambiental, propuestas tanto en el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental como en la Evaluación de Impacto Ambiental que deban incorporarse a los Proyectos de Urbanización, lo harán con el suficiente grado de detalle que garantice su efectividad. Por ello, aquellas medidas que sean presupuestables deberán incluirse como una unidad de obra, con su correspondiente partida presupuestaria en el Proyecto, o bien en un nuevo Proyecto de mejoras. Las medidas que no puedan presupuestarse deberán incluirse en los pliegos de prescripciones técnicas particulares y en su caso, económico-administrativas, de obras y servicios.

Para garantizar la falta de afección a las aguas subterráneas quedará prohibida expresamente la implantación de fosas sépticas o pozos negros en suelo urbano y urbanizable, siendo obligatoria la conexión a la red general. Se procederá a la conexión a la red de saneamiento de las edificaciones que cuenten con fosa séptica, procediendo posteriormente al demantelamiento de las mismas.

En relación con la recogida de residuos sólidos urbanos se deberá contemplar la recogida selectiva de los mismos, estableciendo puntos para la instalación de contenedores destinados a la misma.

Los escombros que se produzcan en el término municipal deberán ser gestionados de acuerdo al Plan de Gestión y Aprovechamiento de Escombros de la Provincia de Cádiz, aprobado el 10 de febrero de 2000, destinándose a la regeneración de las canteras previstas en dicho Plan y autorizadas a este propósito.

Las redes de saneamiento y abastecimiento de los nuevos suelos urbanos y urbanizables 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.

Al objeto de controlar el vertido de residuos sólidos urbanos, inertes o agrarios que pudieran emplazarse en las parcelas sin edificar, se exigirá, como medida de control, el vallado de las mismas.

La red de saneamiento de los nuevos desarrollos será preferentemente de tipo separativa, destinándose las aguas fecales o contaminadas a las estaciones depuradoras de aguas residuales.

Sección segunda. Condiciones específicas de las instalaciones en superficie y aéreas. Firmes y pavimentos, jardinería y obras complementarias

Artículo 137. Red viaria. Tráfico y aparcamientos.

a. Condiciones de diseño y cálculo. Generalidades.

1. Las normas contenidas en este apartado incluyen los aspectos fundamentales a tener en cuenta en el diseño de los viarios de nuevo desarrollo, o en la reposición de viarios existentes, no siendo una normativa exhaustiva, que ha de estar abierta por otro lado a las innovaciones tecnológicas y a las condiciones singulares de los terrenos en los que se construye. Por tanto, se indican parámetros mínimos, que son de obligado cumplimiento.

2. Para todo lo no contemplado en las presentes ordenanzas de aplicación 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.

b. Secciones mínimas de viario.

1. En suelo urbano en el que estén fijadas alineaciones, las secciones de viario serán las indicada en el Plano correspondiente del presente Plan.

2. Para suelo urbano sometido a Planes Especiales o Estudio de Detalle, y suelo urbanizable a desarrollar por Planes Parciales, será preceptivo realizar un Estudio de Tráfico rodado, en el que se tengan 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.

c. Secciones mínimas de vías de tráfico rodado y acerado.

1. Viario de primer orden.

▪ En cuanto a las dimensiones mínimas de calzada, acerados y presencia de arbolado se ha de remitir a la Sección octava del Capítulo primero de este Título.

▪ La calzada no superará el 70% del ancho total de la calle.

▪ No podrá desarrollarse con pendientes superiores al 10% en tramos superiores a 100 metros.

▪ El radio mínimo en el eje de la calzada en las intersecciones será con carácter general de 8 metros en ángulos superiores a 90°, y de 15 metros en ángulos inferiores a 90°.

2. Viario de segundo orden

▪ En cuanto a las dimensiones mínimas de calzada, acerados y presencia de arbolado se ha de remitir a la Sección octava del Capítulo primero de este Título.

▪ La calzada no superará el 70% del ancho total de la calle.

3. Cualquier disminución de las secciones indicadas deberá ser justificada y sometida a la consideración de los Servicios Técnicos Municipales.

4. Se admiten variaciones, que deberán ser debidamente justificadas, en el ámbito del casco histórico y en prolongaciones de calles existentes con otras secciones.

5. En viarios en urbanizaciones y parcelaciones, se establecen asimismo diferentes tipos de viario:

▪ Viarios principales, con dos sentidos de circulación, los cuales tendrán un ancho mínimo de calzada de 7 metros y

dos acerados de 1,50 metros como mínimo. Se obtiene así un ancho total mínimo de 10 metros para este tipo de viario.

- Varios principales con un solo sentido de circulación, los cuales tendrán un ancho de calzada mínimo de 5 metros, con dos acerados de 1,5 metros como mínimo.

- Varios mixtos peatonales, con un ancho mínimo de 3 metros, y que no podrán dar acceso a más de 4 parcelas, ni tener una longitud mayor de 50 metros.

6. En viarios de urbanizaciones y parcelaciones se admitirán fondos de saco formalizando una rotonda de dimensiones mínimas de 15 metros de diámetro..

7. La calzada en viales de urbanizaciones constará al menos de una sub-base de albero mezclado en proporciones granulométricas adecuadas, sobre el terreno previamente compactado, 20 cms. de piedra partida y una capa de rodadura de riego asfáltico en los viales primarios y de polvo de albero compactado y estabilizado en los viales secundarios.

#### d. Secciones mínimas de Aparcamientos.

1. Los aparcamientos en calles son de dos tipos: Aparcamientos en línea y en batería. Los aparcamientos en línea tendrán dimensiones mínima 4,50 x 2,00 m. Los aparcamientos en batería serán de 5,00 x 2,50 m. Los aparcamientos para minusválidos en batería tendrán dimensiones 5,00 x 3,30 m.

#### e. Secciones mínimas de calles.

1. En calles peatonales o de tráfico restringido, correspondientes a urbanizaciones en nuevos desarrollo, que no tengan que soportar tráfico de paso, se admiten calles de anchura mínima 6 metros. Estas calles podrán tener dos disposiciones:

- Sin diferenciación entre acera y calzada, con línea de aguas en el centro.

- Con acerado de 1,50 m a ambos lados, carril circulatorio de 3 m de ancho y línea de aguas junto al bordillo.

2. En ninguno de los dos casos será compatible el aparcamiento en líneas, y presupone que el tráfico rodado se reduce a la entrada y salida de vehículos propios de los núcleos residenciales inmediatos, además de los de reparto y servicios públicos.

3. Este tipo de calle de anchura mínima se podrá hacer en todo caso sólo en zonas de uso vivienda unifamiliar, debiendo justificarse de forma expresa.

4. En cualquier otro caso, la anchura mínima de la calle será la resultante de la adición de las secciones mínimas de los distintos elementos: acera, calzada y aparcamientos.

#### Artículo 138. Firmes y pavimentos.

1. Los pavimentos destinados en forma exclusiva o no a la circulación peatonal serán en general duros y antideslizantes, variando la textura y el color de los mismos en las esquinas, paradas de autobuses y cualquier otro posible obstáculo.

2. Para indicación de los invidentes, en todos los frentes de los vados peatonales, semáforos, cruces de calles, escaleras, rampas, paradas de autobuses y taxis o cualquier otro obstáculo, desnivel o peligro en la vía pública, se colocarán franjas de pavimento de un metro de ancho en todo su largo, formadas por baldosas especiales con distinta textura o material. Los registros ubicados en estos itinerarios se situarán en el mismo Plano que el pavimento circundante.

3. Los árboles situados en estos itinerarios tendrán los alcorques cubiertos con rejillas o elementos similares situados en el mismo Plano que el pavimento circundante. en caso de utilizar enrejado, las dimensiones máximas de la malla serán de 2 x 2 cm.

4. Para la definición de los distintos firmes y pavimentos se estará a lo dispuesto por las Ordenanzas específicas que se redactarán desde el Ayuntamiento.

5. A título informativo y no vinculante se establecen los siguientes tipos de firmes y pavimentos:

#### a. Firmes en calzada.

I. Firmes de Adoquinado de Hormigón para tráfico rodado medio.

- Zahorra natural, 20 cm.
- Hormigón H-150, 10 cm.
- Mortero de cemento de 300 kg/m<sup>3</sup> en seco, 5 a 7 cm.
- Adoquinado de 8 cm. de hormigón, con recebo de arena en juntas.

II. Adoquinado de piedra para tráfico rodado intenso.

- Zahorra compactada, 20 cm.
- Hormigón H-150, 15 cm.
- Mortero de cemento de 300 kg/m<sup>3</sup> con espesor de 5 a 7 cm.
- Adoquín de piedra, rellenando las juntas con mortero de cemento.

III. Firmes de empedrado para tráfico rodado.

- Zahorra natural, 20 cm.
- Hormigón H-150, 15 cm.
- Empedrado sobre mortero de 350 Kg./m<sup>3</sup> de cemento, rejuntado con mortero en seco.

IV. Empedrado en calles Peatonales.

- Zahorra natural, 10 cm.
- Hormigón H-100, 10 cm.
- Empedrado sobre mortero de 300 kg/m<sup>3</sup> de cemento, rejuntado con mortero de cemento.

V. Firmes de Hormigón.

- Zahorra compactada, 30 cm.
- Hormigón H-200, 20 cm.

VI. Firmes asfálticos de grava cemento para tráfico rodado.

- Zahorra natural, 30 cm.
- Grava cemento, 20 cm.
- Capa intermedia Aglomerado, 4 cm.
- Capa rodadura Aglomerado, 4 cm.

VII. Firmes asfálticos de zahorra para tráfico rodado.

- Zahorra natural, 30 cm.
- Zahorra artificial, 20 cm.
- Capa intermedia Aglomerado, 4 cm.
- Capa rodadura Aglomerado, 4 cm.

VIII. Firme mixto para tráfico rodado.

- Zahorra natural, 30 cm.
- Hormigón H-100, 15 cm.
- Capa intermedia Aglomerado, 4 cm.
- Capa rodadura Aglomerado, 4 cm.

#### b. Bordillos y Líneas de Agua.

- El bordillo separador de calzada y acera será de dimensiones 15 x 30, biselado con 3 cm de talud de granito.

- La línea de aguas se compone por una doble línea de adoquín de piedra, tomado con mortero de cemento, con anchura total 25 cm.

- Tanto el bordillo como la línea de aguas asientan sobre base de Hormigón de 200 kg/m<sup>3</sup> de cemento.

- En medianas y zonas ajardinadas, junto al bordillo de piedra se coloca un bordillo de hormigón redondeado de 8 cm.

#### c. Pavimentos blandos.

- Se entiende por firmes y pavimentos blandos los constituidos por tierras o piedras naturales mejoradas o no o cua-

lesquiera otros que no estando incluidos en los antes descritos tengan características de flexibilidad, asiento y filtración propios de senderos naturales o zonas ajardinadas.

- Los firmes de esta naturaleza usuales serán los de base de albero en rama y acabado de albero cernido. Los pavimentos usuales de albero se acabarán con mezcla de cal o cemento, ejecutados sobre base de zahorra natural.

- Las diferentes características y especificaciones técnicas serán las definidas en las Ordenanzas específicas que se redactarán por parte del Ayuntamiento.

- Cuando por su ubicación o condiciones de uso no sea tolerable su encharcamiento se instalarán drenajes que acometerán a la red de saneamiento a través de arquetas registrables con arenero.

#### Artículo 139. Señales verticales y marcas en pavimentos.

##### a. Generalidades.

1. Se utilizarán las señales vigentes del código de circulación, y señalización informativa autorizada.

2. La señalización, tanto vertical como horizontal, será supervisada por los Servicios Técnicos del Área de Tráfico del Ayuntamiento de Trebujena.

3. Las señales de tráfico, semáforos, postes de iluminación o cualesquiera otros elementos verticales de señalización que deban colocarse en un itinerario o espacio de acceso peatonal, se dispondrán y diseñarán de forma que no entorpezcan la circulación y puedan ser usados con la máxima comodidad.

4. Las especificaciones técnicas de colocación y diseño serán las siguientes:

5. Se dispondrán en el tercio exterior de la acera siempre que la anchura libre restante sea igual o superior a 1,20 metros. Si esta dimensión fuera menos, se colocarán junto al encuentro de la alineación con la fachada y se procurará, en cualquier caso, la colocación en grupo de varias de ellas en único soporte.

6. Las placas y demás elementos volados de señalización tendrán su borde inferior a una altura no inferior a 2,10 metros.

7. En los pasos de peatones con semáforos manuales, el pulsador para accionar el cambio de la luz deberá situarse a una altura máxima de 1 metro.

8. Los semáforos peatonales instalados en vías públicas cuyo volumen de tráfico rodado o peligrosidad objetiva así lo aconseje, deberán estar equipados de mecanismos homologados que emitan una señal sonora suave, intermitente y sin estridencias, o de mecanismos alternativos, que sirvan de guía, cuando se abra el paso a los viandantes, a las personas con visión reducida.

##### b. Señales verticales.

1. Para las señales verticales se emplearán placas debidamente sustentadas, provistas de leyendas, que tienen por misión advertir un peligro, prohibir una maniobra, o simplemente, dar al usuario una información de interés general. Constarán de la placa propiamente dicha y de los elementos de sustentación.

2. Placas: Las placas a emplear en señales estarán constituidos por chapa blanca de acero de dieciocho décimas de milímetro (1,8 mm.) de espesor.

3. Elementos de sustentación y anclaje: Los elementos de sustentación y anclaje para señales estarán constituidos por acero galvanizado.

4. Tanto en placas como en elementos de sustentación y anclaje, podrán utilizarse también otros materiales que tengan, al menos, las mismas cualidades que la chapa de acero en cuanto a aspecto, duración y resistencia a la acción de los agentes externos. Sin embargo, para el empleo de todo material distinto a la chapa de acero, será necesaria la autorización

expresa de la Dirección Facultativa, o estar definida en el Proyecto.

Elementos reflectantes para señales: Todos los materiales que se utilicen para hacer reflexivas las señales deberán haber sido previamente aprobados por los servicios técnicos municipales.

Señalización informativa. Cualquier señal no reglamentaria cuya instalación esté prevista, tendrá que ser aceptada previamente por los Servicios Técnicos Municipales correspondientes.

##### c. Marcas viales. Señalización horizontal.

1. Se entienden por marcas viales las señalizaciones horizontales a partir de pinturas que se colocarán sobre los pavimentos u otras superficies, correspondiendo a líneas, señales, palabras, etc.

2. Las marcas serán reflectantes o no en función de que el tipo de iluminación de la zona sea permanente o no permanente.

3. Las pinturas a utilizar serán del tipo a indicar por los servicios municipales.

#### Artículo 140. Redes superficiales y aéreas.

##### a. Condiciones generales.

1. Como norma general se prohíbe la instalación de redes de servicio superficiales o aéreas, tendiéndose en las obras de urbanización en la ciudad consolidada a suprimir los tendidos aéreos actualmente existentes.

2. Cuando por razones debidamente justificadas sea imprescindible contemplar tendidos aéreos - tales como instalaciones complementarias de redes existentes, obras parciales, etc. éstas se atenderán a la Normativa General que les sea de aplicación, la específica de las empresas suministradoras y las recomendaciones de los servicios técnicos municipales.

3. No obstante lo indicado, se especifican a continuación las condiciones correspondientes a cada situación urbanística.

##### b. Suelo Urbanizable .

1. No se admitirá el levantamiento de líneas eléctricas aéreas de alta, media o baja tensión así como de comunicaciones o cualquier otro tipo y, en su defecto, en caso de no ser posible la instalación subterránea por falta de definición en el trazado urbanístico o por cualquiera otra causa solo se admitirán con carácter provisional.

##### c. Nuevas Urbanizaciones .

1. Todos los servicios eléctricos de media o baja tensión así como los de alumbrado público, comunicaciones o cualquier otro servicio deberán disponerse bajo canalización subterránea entubada y registrable que permita la sustitución de los conductores, en caso necesario, sin romper el pavimento.

2. Las líneas aéreas existentes con anterioridad a la designación como suelo urbanizable o las que se hubieren levantado con carácter provisional, deberán incluirse en el correspondiente proyecto de urbanización, cambiando su trazado actual a canalización subterránea.

##### d. Suelo Urbano .

1. En la ampliación, modificación o modernización de instalaciones de distribución pública existentes se tenderá a eliminar trazados aéreos o adosados a las fachadas debiendo disponerse las correspondientes canalizaciones subterráneas entubadas y registrables que conecten con el interior de los edificios.

2. En el caso de que se efectúen nuevas construcciones, o en la restauración de edificios existentes, deberán preverse canalizaciones subterráneas en acera o empotradas en la fa-

chada que permitan el paso de circuitos de las diferentes instalaciones.

e. Casco Antiguo .

1. Además de las medidas previstas para las instalaciones en el casco urbano, deberán seguirse las siguientes:

2. Se evitarán los módulos de contadores en las fachadas de los edificios situados en esta zona particularmente en los edificios catalogados y si, excepcionalmente, tuvieran que colocarse, porque no fuera posible disponer otra solución, se utilizarán los modelos homologados por el Exmo. Ayuntamiento de Trebujena. Se actuará de igual forma para las cajas generales de protección.

Artículo 141. Jardinería y tratamiento de espacios libres no pavimentados.

a. Condiciones generales.

1. Toda actuación que incluya o afecte a zonas verdes y espacios libres no pavimentados de carácter público deberá contar con proyecto específico redactado y firmado por técnico competente. Cuando las obras de jardinería formen parte de obras de urbanización general, el proyecto de jardinería podrá integrarse en el global como separata del mismo.

2. Junto con el proyecto se presentará documento público que comprometa al promotor o entidad promotora al mantenimiento de las zonas verdes hasta que no pasen a la tutela del Ayuntamiento.

3. En cualquier actuación cuya zona de obras o pasos de vehículos esté próxima a algún árbol o Plantación, será condición previa al comienzo de cualquier actividad de la obras, el haber protegido los árboles o Plantaciones.

4. Los itinerarios peatonales, situados en parques, jardines y espacios libres públicos en general, se ajustarán a los siguientes criterios de itinerarios peatonales.

5. El ancho mínimo será de 1,20 metros.

6. Las pendientes transversales serán iguales o inferiores al 2% y las longitudinales serán como máximo del 12% en tramos inferiores a 3 m y del 8% en tramos iguales o superiores a 3 m.

7. La altura máxima de los bordillos será de 12,5 cm., debiendo rebajarse en los pasos de peatones y esquinas de las calles a nivel del pavimento, mediante un Plano inclinado con pendiente máxima del 12%.

8. Las zonas ajardinadas y los setos estarán siempre delimitados por un bordillo de 5 cm. de altura mínima o por un cambio de textura del pavimento que permita a las personas con visión reducida localizarlos. Se prohíben las delimitaciones realizadas únicamente con cables, cuerdas o similares.

9. Los bolardos o mojones que se coloquen en la vía pública para impedir el paso de vehículos a parques, jardines y espacios libres públicos, dejarán espacios con luz libre mínima de 1,20 metros, para permitir cómodamente el paso de una silla de ruedas, disponiéndose sendas franjas de baldosas especiales en sentido perpendicular a la marcha a cada lado y a todo lo largo de la hilera de bolardos o mojones, para advertir de la proximidad del obstáculo a las personas con visión reducida.

10. En aquellas obras de construcción o urbanización y para las que esté prevista la Plantación de vegetación como mecanismo de adecuación ambiental, se deberá establecer en el correspondiente proyecto, la época, especies y cuidados necesarios, para que dicha Plantación pueda realizarse con la antelación suficiente, de manera que cuando la obra esté ejecutada y entre en funcionamiento se encuentre debidamente establecida dicha Plantación.

b. Condiciones de protección del arbolado y jardines.

1. En cualquier trabajo público o privado en el que las operaciones y pasos de vehículos y máquinas se realicen en

zonas próximas a algún árbol o Plantación existente previamente al comienzo de los trabajos deberán protegerse. Los árboles se protegerán a lo largo del tronco y en una altura no inferior a 3 m desde el suelo, con tablones ligados con alambres o cualquier otra protección eficaz que se retirará una vez terminada la obra.

2. Cuando se abran hoyos o zanjas próximas a Plantaciones de arbolado, bien sean calles, plazas, paseos o cualquier otro tipo, la excavación no deberá aproximarse al pie del mismo más de una distancia igual a cinco veces el diámetro del árbol a la altura normal (1,20 metros) y, en cualquier caso, esta distancia será siempre superior a 0,50 metros. En caso de que, por otras ocupaciones del subsuelo, no fuera posible el cumplimiento de esta norma, se requerirá la visita de inspección de los correspondientes servicios municipales antes de comenzar las excavaciones.

3. En aquellos casos que por la excavación resulten alcanzadas raíces de grueso superior a 5 centímetros, éstas deberán cortarse con hacha, dejando cortes limpios y lisos que se pintarán, a continuación, con cualquier cicatrizante de los existentes en el mercado.

4. Deberá procurarse que la época de apertura de zanjas y hoyos próximos al arbolado sea la de reposo vegetal (diciembre, enero, febrero) y los árboles, en todo caso se protegerán tal como se ha indicado en el apartado 1.

5. Será motivo de sanción el depositar cualquier tipo de materiales de obra en los alcorques del arbolado, el vertido de ácidos, jabones o cualquier otro tipo de líquidos nocivos para el árbol, en el alcorque o cercanías de éste y la utilización del arbolado para clavar carteles, sujetar cables, etc., o cualquier fin que no sea específico del arbolado.

6. Cuando por daños ocasionados a un árbol o por necesidades de una obras, paso de vehículos, badenes particulares, etc., resultase éste muerto o fuese necesario suprimirlo, el Ayuntamiento, a efectos de indemnización, y sin perjuicio de la sanción que corresponda, valorará el árbol siniestrado en todo o parte.

c. Sistema de riegos.

1. Todo proyecto y obra de ajardinamiento contemplará los sistemas de riego previstos, captación de aguas si fuese necesario, etc., cuyas características se atenderán a lo establecido en el art. 143 «Redes de abastecimiento de aguas potables, de riego e hidrantes».

2. La ejecución de todo sistema de riego se hará de acuerdo a lo establecido por el Área de Obras Municipales del Ayuntamiento de Trebujena.

3. Tal y como se indica en la legislación vigente se tenderá a que el suministro de agua para el riego no dependa de la red de abastecimiento de agua potable.

d. Condiciones del suelo y las tierras.

1. Suelos. Cuando se realicen movimientos de tierra que supriman las capas de suelo fértil, o en aquellos casos en que el suelo no presente características favorables a la vida vegetal, se proyectará y presupuestará la aportación de tierras vegetales en altura no inferior a 50 centímetros. Igualmente, se proyectará la escarificación del suelo natural del fondo de los desmontes, previo al aporte de tierra vegetal.

e. Plantación y siembra.

1. Las exigencias de cultivo de la especie a elegir, dependientes de las características climáticas y edáficas de su zona de procedencia, serán compatibles con las condiciones climáticas y edáficas del medio urbano de Trebujena y con los límites de tolerancia, ya experimentados, para cada especie.

2. En el caso del arbolado las especies se elegirán de forma que el volumen que alcance cada ejemplar al llegar a la madurez de su desarrollo coincida o sea menor que el espacio urbano (aéreo y subsuelo) de que va a disponer.

3. La justificación prioritaria para dotar de elementos vegetales a la ciudad procede de los servicios medioambientales que proporcionan. Son fundamentalmente la regulación de las oscilaciones térmicas y de la humedad relativa del aire. Esto depende directamente de la cantidad de hojas que sombrean y transpiran; es decir, del volumen de la copa o parte aérea de cada especie. Por tanto el desarrollo de los ejemplares de la especie a elegir en proyecto será el máximo posible para un espacio dado: se proyectará preferentemente la Plantación de pocos árboles de gran volumen de copa y extenso desarrollo que de muchos árboles pero de poco porte.

4. Por otra parte, dadas las condiciones de extremosidad de nuestro clima, los elementos vegetales principales (árboles) se elegirán preferentemente de hoja caduca. No se rebasará la proporción de 1/3 de ejemplares de hoja perenne en la masa proyectada.

5. El cultivo de las especies elegidas, previendo su conservación tras la Plantación, será concordante con las consignas de simplificación y moderación presupuestaria.

6. Para establecer el tamaño y características de las plantas a utilizar se incluirán en el proyecto anejos en los que para cada especie se indique:

- Dimensión característica del suministro. En general: perímetro del tronco a 1 m de altura para frondosas caducifolias y altura total desde el cuello de la raíz para coníferas, frondosas de hoja perenne y arbustos.

- Método de cultivo en vivero, con especial referencia a número de trasPlantes y repicados.

- Presentación de la planta suministrada y tamaño del cepellón.

- Otras características particulares como: formación especial, períodos vegetativos crecidos por una planta injertada y especie del porta injertos, garantía de precedencia de la semilla de plantas autóctonas, pasaporte fitosanitario de las especies que lo requieran, etc.

7. El tamaño de los hoyos de Plantación será el necesario para el correcto acomodo del cepellón o volumen de raíces de la Planta. En caso de Plantaciones en pavimentos, donde no se puede acceder a preparar todo el medio de Plantación en profundidad y extensión antes de efectuar la Plantación, se excavará toda la superficie del alcorque por 1m. de profundidad al menos con objeto de aportar el mayor volumen de tierra vegetal sería posible. Por este motivo se construirán alcorques de dimensiones útiles superiores a 1 x 1 m<sup>2</sup>.

8. Plano de Plantación. Todo proyecto deberá llevar un Plano de Plantación en el que figuren únicamente las líneas y las especie a Plantar, representadas en una clave que podrá detallarse al margen del mismo Plano. Se grafiarán los símbolos de las plantas de forma que su centro sea el punto exacto de ubicación de la asociación vegetal proyectada considerando los espaciamientos naturales de cada especie y demás exigencias de cultivo.

f. Zonas ajardinadas y diseño general de las urbanizaciones.

1. Como criterio básico se tenderá a la concentración de toda la superficie ajardinada exigible al proyecto en un solo punto o parcela, evitando la dispersión y proliferación de rincones ajardinados y jardinerías de exiguas dimensiones cuya conservación es cara y complicada. En el resto de la superficie a urbanizar se preverá la Plantación de arbolado viario en alcorques. Se exigirá proyectar la Plantación de arbolado en todas las aceras de ancho igual o superior a 3 m.

2. A su vez cada superficie objeto de intervención de ajardinamiento se zonificará según la calidad del suelo que va a servir de medio de Plantación si este no se ha homogeneizado previamente.

g. Conservación.

1. En el capítulo de conservación se detallarán los cuidados anuales o periódicos, incluyendo presupuestos de los mismos, así como entidad o entidades que vengán obligados a realizarlos. Se propondrá un Plan de Mantenimiento Anual, detallando para cada labor a realizar: las fechas previstas, método de trabajo y relación de materiales a emplear.

2. Se especificará también el equipo de máquinas y herramientas precisas para la conservación, detallando, por separado el presupuesto de adquisición y duración del equipo.

h. Contenido específico de los proyectos de jardinería.

1. Además de lo especificado en el Título III, Capítulo cuarto, Sección segunda, referente al contenido de los Proyectos de Urbanización, los proyectos o separatas de los mismos relativas a obras de jardinería cumplirán las siguientes condiciones específicas.

2. Memoria: Incluirá referencia a los antecedentes, estudio de demanda de cada tipo de zona verde, justificación de lo proyectado, descripción del terreno, suelo, elección de especies, descripción de las obras complementarias necesarias, cálculo de riego, Plantaciones y siembras y conservación.

3. Planos: Incluirán: situación, estado actual con curvas de nivel cada 0,5 m señalando la ubicación de los elementos vegetales existentes, planta general, movimiento de tierras y perfiles, construcciones, Plano de hidráulica (agua, riego, vertido, drenajes, etc.) y Plano de Plantaciones. Se exigirá además Plano de compatibilidad espacial de las Plantaciones previstas con el trazado de las redes de las infraestructuras proyectadas, siguiendo el criterio de separación neta de los elementos vegetales respecto de los restantes elementos urbanos.

4. Mediciones y presupuestos. Incluirán además de los capítulos o partidas normales de toda obra de urbanización el Capítulo o partidas correspondientes a Plantaciones, siembras y mantenimiento. El Capítulo de Jardinería se subdividirá de forma clara en los siguientes apartados o partidas:

- Preparación del medio de Plantación.
- Suministro de plantas y Plantación.
- Mantenimiento durante el primer año.
- Red de riego.

5. Pliego de Condiciones. Incluirá, además de los apartados necesarios para la definición, control y calidad de las obras, las condiciones específicas que deben cumplir las plantas y semillas, el agua de riego, las tierras, reposición de maderas y condiciones de conservación. Este Pliego será al menos tan detallado como el del Área de Obras Municipales.

6. Las siembras de praderas se mantillarán con compostos naturales adecuados, siendo más aconsejables los de champiñón o «campos» de basuras urbanas.

i. Arbolado en urbanizaciones y parcelaciones.

1. En todas las urbanizaciones y parcelaciones se deberán hacer Plantaciones en calles y zonas comunes, de árboles y arbustos, para restablecer el estado natural anterior a la actuación.

2. El riego en calles y zonas verdes tiene carácter obligatorio. Para ello se deben prever en la red de abastecimiento las suficientes bocas de riegos, o bien utilizar una red de riegos independiente de la de abastecimiento de agua potable y que podrá estar conectada a diferentes pozos de captación existentes. Esta red contará con la aprobación de los Servicios Municipales.

Artículo 142. Equipamiento y mobiliario urbano.

a. Condiciones generales.

1. Todos los equipamientos, tales como papeleras, bancos, juegos infantiles, etc., deberán ir sujetos a los cimientos

por medio de espárragos atornillados con tuercas visibles de forma que puedan desmontarse sin romper la obra ni el elemento que se desee mover. En ningún caso quedarán encareados en alguna de sus partes.

2. Los elementos urbanos de uso público, tales como cabinas u hornacinas telefónicas, fuentes, papeleras, bancos, etc. se diseñarán y ubicarán de forma que puedan ser usados por todos los ciudadanos y que no constituyen obstáculos para el tránsito peatonal.

3. Así mismo, la construcción de elementos salientes sobre las alineaciones de fachadas que interfieran un espacio o itinerario peatonal, tales como vitrinas, marquesinas, toldos y otros análogos, se realizarán evitando que se constituyan en obstáculos.

b. Condiciones de los juegos y zonas infantiles.

1. En los juegos no podrán utilizarse materiales como chapa, tubos u otros elementos que al desgastarse o partirse puedan suponer peligro para los niños.

2. Los juegos serán preferentemente de maderas duras y en sus movimientos no deberán suponer peligro para sus visitantes, construyéndose vallas que protejan las zonas de trayectoria de los mismos y colocándose carteles indicadores del peligro.

3. En el diseño de las zonas infantiles deberá tenderse a los terrenos de aventuras en los que los niños tengan la ocasión de desarrollar su iniciativa y poner en juego su imaginación, procurando huir de elementos aislados con una finalidad única y determinada.

c. Papeleras y bancos.

1. Las papeleras serán del tipo municipal.

2. Los bancos que incluyan elementos de madera, éstos no podrán tener ninguna dimensión inferior a los 6 centímetros.

d. Especificaciones técnicas del mobiliario urbano.

1. No estará permitida la construcción de salientes sobre las alineaciones de fachadas a alturas inferiores a 2,10 metros.

2. Los aparatos y diales de teléfono estarán situados a una altura mínima de 90 cm. y máxima de 120 cm.

3. Las bocas de los contenedores y papeleras no podrán estar a una altura superior a los 90 cm.

4. Las bocas de los buzones estarán situadas en el sentido longitudinal del tránsito de peatones, y a una altura de 90 cm. Iguales prescripciones deberán seguirse respecto de las máquinas expendedoras, en lo que se refiere a las ranuras de introducción de fichas, tarjetas o monedas, así como las de expedición; en caso de existir torniquetes o barreras, se habilitará un acceso sin estos obstáculos, con un ancho mínimo de 1 metro.

5. Se señalarán mediante franjas de pavimento de textura y color diferentes, y de 1 metro de ancho, todos los elementos de mobiliario urbano que interfieran u ocupen un espacio o itinerario peatonal.

6. Los quioscos o puestos fijos situados en las vías y espacios públicos, se diseñarán de forma que permitan la aproximación frontal de una persona en silla de ruedas. Y para ello deben disponer de mostrador de 0,80 m de anchura y una altura no superior a 1,10 m.

7. Donde haya asientos a disposición del público, un 2% de los mismos, como mínimo, tendrán una altura de 50 cm, con un ancho y fondos mínimos de 40 cm.

8. Cuando se disponga de fuentes bebedoras, el caño o grifo debería estar situado a una altura de 70 cm, sin obstáculos o bordes, de forma que sean accesible por una persona usuaria de silla de ruedas.

9. El diseño de cabinas u hornacinas telefónicas, deberá ser tal que pueda ser utilizado por todas las personas con movilidad reducida.

Sección tercera. Condiciones específicas de las redes y servicios

Artículo 143. Redes de abastecimiento de aguas potables, de riego e hidrantes.

a. Generalidades .

1. En todo momento se adoptarán las determinaciones y especificaciones técnicas de la empresa suministradora, tanto respecto a materiales como a detalles constructivos.

2. Sólo se incluyen en este apartado la características técnicas y funcionales de los elementos básicos y más comunes que componen los proyectos de red de distribución de aguas potables. Para las restantes obras fundamentales de captación, conducción, sistema de depósitos y estaciones de tratamiento que se engloben dentro de un proyecto de urbanización, se seguirá la normativa y directrices que fije el Departamento de Obras y Proyectos de la Empresa Municipal de Aguas.

3. Toda instalación que se adapte o ejecute será para agua potable procedente de los recursos hidráulicos que el Excmo. Ayuntamiento de Trebujena defina. Aquellas urbanizaciones y parcelaciones que no se surtan de aguas potabilizadas por el Excmo. Ayuntamiento de Trebujena, deberán hacer necesariamente análisis periódicos donde se especifique la potabilidad y idoneidad del agua.

4. La Compañía Suministradora garantizará en todo momento la potabilidad del agua.

5. En urbanizaciones y parcelaciones, la red que se adapte o se ejecute, tendrá el ámbito completo de la urbanización o parcelación. El caudal de consumo considerado será de 1,6 m<sup>3</sup>/vivienda y día.

b. Caudales de cálculo.

1. Para los sectores definidos con uso residencial, habrá de preverse una dotación fija de 500 litros por habitante y día, estando incluidos los caudales correspondientes a riego y contra incendios. El número de habitantes previstos se obtendrá calculando 3 habitantes por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

2. Para las zonas industriales y terciarias se justificarán debidamente los caudales previstos, debiéndose considerar a efectos de cálculo que los caudales punta no serán inferiores a 2 litros/segundo/ha.

3. En parques, jardines, espacios libres, paseos, etc.. las instalaciones serán suficientes para un consumo mínimo diario de 50 metros cúbicos por ha.

4. El consumo máximo resultará de multiplicar el consumo diario medio por un coeficiente mínimo de 2,4.

5. De estos cálculos quedarán excluidas todas aquellas arterias que la empresa o compañía suministradora determine que tienen función de transporte, además del propio abastecimiento.

6. En zonas consolidadas o semiconsolidadas se tomarán como referencia los valores antes indicados.

c. Dimensiones de los conductos y características generales de la red.

1. Se dimensionará la red teniendo en cuenta los aspectos siguientes:

- Caudales necesarios en los distintos nudos, obtenidos a partir de la distribución topográfica de la población, de la demanda industrial y de otros usos.

- Comprobación de presiones y velocidades en todos los tramos, para las condiciones normales de funcionamiento, en función de los datos obtenidos en el punto de conexión con la arteria de abastecimiento.

- Se comprobarán asimismo las presiones y velocidades, para un catálogo de averías en ramales importantes que per-

mitan conocer el comportamiento de la red en estas condiciones excepcionales.

- La línea piezométrica de las arterias, a pleno consumo, debe sobrepasar en 5 metros por lo menos, la parte más alta de las edificaciones, sobreelevando en una altura igual a la pérdida de carga interior de las mismas. Cuando esto no pudiera cumplirse, el proyectista deberá disponer grupos de presión en las edificaciones.

- Con independencia de los resultados obtenidos en los cálculos los diámetros no serán en ningún caso inferiores a 150 mm.

2. En el dimensionamiento estático-resistente deberá tenerse en cuenta el comportamiento de las secciones para las siguientes solicitudes:

- Peso del conducto a tubo vacío y lleno.
- Sobrecargas exteriores de tierras y otras cargas muertas.
- Empuje de tierras adyacentes.
- Sobrecarga de tráfico.
- Acciones térmicas.

d. Características de la red.

1. Deberá proyectarse mallas cerradas, adaptadas al trazado de las calles, tanto para la ampliación de las redes existentes como para las de nueva Planta, siempre que sea posible. Las arterias de estas mallas tendrán tomas en dos puntos distintos al objeto de disponer de suministro en caso de avería. Los ramales interiores podrán ser ramificados.

2. Las conducciones que afecten a estos proyectos discurrirán necesariamente por zonas de dominio público. En caso excepcional de que no pudiera ser, se elaborará un documento público que establecerá la servidumbre correspondiente.

3. Las redes para riego de zonas verdes deberán ser independientes de las de abastecimiento debiendo preverse la instalación del correspondiente contador en el inicio de las mismas.

4. En urbanizaciones y parcelaciones, la red será mallada o ramificada, justificándose convenientemente la elección. En los viales de fondo de saco se podrán disponer ramas unitarias. Se desarrollarán siguiendo el trazado viario o por espacios públicos no edificables, mediante tramos lo más rectos posibles. La red discurrirá próxima al límite de la parcela, bajo la canalización de gas si existiera, y siempre superior a la canalización de saneamiento. La separación mínima entre las canalizaciones de abastecimiento y saneamiento será de 60 cms.

e. Características de las tuberías.

1. De forma general todas las conducciones cumplirán las especificaciones técnicas determinadas por la empresa suministradora en sus pliegos de condiciones.

2. Para todas ellas regirán las prescripciones del vigente «Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de Abastecimiento de Agua», especialmente en lo concerniente a características de fabricación, rugosidad, diámetro y espesores, resistencias, presión de trabajo, pruebas y uniones.

f. Colocación y montaje de los conductos.

1. La profundidad mínima de las zanjas para alojamiento de tuberías se determinará de forma que las tuberías resulten protegidas de los efectos del tráfico y cargas exteriores, así como preservadas de las variaciones de temperatura del medio ambiente. Como norma general, la profundidad mínima será tal que la generatriz superior de la tubería quede, por lo menos a 0,60 metros de la superficie y siempre por encima de las conducciones de alcantarillado. Si el recubrimiento indicado como mínimo no pudiera respetarse por razones topográficas, por otras canalizaciones, etc., se tomarán las medidas que la empresa suministradora considere necesario.

2. La anchura de la zanja debe ser suficiente para que los operarios trabajen en buenas condiciones. Para tubos pequeños, la anchura mínima será de 0,80 m

3. El montaje de la tubería se realizará por personal experimentado del Contratista Homologado por la Empresa Suministradora, que a su vez vigilará el posterior relleno de zanja, en especial la compactación. Los tubos no se apoyarán directamente sobre la rasante de la zanja, sino sobre camas. En terrenos normales y de roca, estas camas serán de arena de río en todo lo ancho de la zanja, con un espesor mínimo de diez centímetros, dejando los espacios suficientes para la perfecta ejecución de las juntas.

4. Una vez los tubos en el fondo de la zanja, se examinarán para cerciorarse de que su interior está libre de tierra, piedras, útiles de trabajo, etc., y se realizará su centrado y perfecta alineación, conseguido lo cual, se procederá a calzarlos y acordonarlos con un poco de material de relleno para impedir su movimiento. Se procurará que el montaje de los tubos se efectúe en el sentido ascendente.

g. Características de las piezas especiales y otros materiales y equipos.

1. Deberá definirse las disposiciones de todos los elementos en la red justificándose su misión en el conjunto, teniendo en cuenta las exigencias funcionales de la explotación y la seguridad en el servicio.

2. Como norma general se dispondrán válvulas de cierre en todos los ramales de salida de un nudo, además de las que tengan que intercarse atendiendo a los Criterios de funcionalidad y explotación.

3. Se dispondrán bocas de riego en todos los cruces de calles y cada cincuenta metros, siendo del modelo normalizado por la Empresa o Compañía Suministradora.

4. Los hidrantes se conectarán a la red con conducto independiente y serán del tipo homologado por el Servicio de Extinción de Incendios. Se situarán en lugares fácilmente accesibles al citado servicio y debidamente señalizados.

5. Acometidas. Durante las obras de ejecución de la urbanización sólo se podrán instalar las acometidas de edificios que cuenten con licencia municipal, debiendo presentar en la Compañía suministradora de agua un Plano en el que estén suficientemente acotadas, para obtener la aprobación de su instalación. Se construirán según las normas de la compañía suministradora, con válvulas previamente precintadas por ella.

6. Depósitos, impulsiones y grupos de bombeo. En aquellas zonas donde la red existente no disponga de 1,5 kg/cm<sup>2</sup> de presión sobre el punto superior de las edificaciones futuras, construirán depósitos a cota suficiente para obtener dicha presión. En caso de zonas de pequeña entidad se podrá utilizar grupo de presión de velocidad con regulador de frecuencia, con dos bombas de uso alternativo, conectado a la red de la compañía suministradora. La alimentación de los depósitos se hará con impulsiones instaladas en casetas que contarán con doble equipo de bombeo.

7. En urbanizaciones y parcelaciones, se dispondrá siempre un depósito regulador y/o de almacenamiento, con capacidad suficiente para abastecer al núcleo de población de su competencia durante 24 horas continuas, protegido convenientemente para evitar su contaminación.

8. En urbanizaciones y parcelaciones las acometidas se realizarán siempre bajo arqueta. Se dispondrá una caja para cada parcela, donde irá el contador de medida de consumo, siendo revisable desde el exterior de la parcela. Asimismo se dispondrá de válvula de escuadra con dispositivo antirretorno y una segunda llave de paso que pueda ser manipulada para dejar sin servicio a la finca y poder realizar los trabajos de mantenimiento.

9. En urbanizaciones y parcelaciones se dispondrán hidrantes cada 200 m en las áreas en las que se prevea edificación.

Artículo 144. Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.

a. Tipo de red.

1. Se optará por el Sistema Separativo.  
2. Se adoptarán las determinaciones de la empresa suministradora, tanto en el cálculo de los diferentes caudales, como en características técnicas de la instalación y su mantenimiento.

3. En urbanizaciones y parcelaciones, el ámbito será la evacuación de las aguas residuales y pluviales desde las respectivas acometidas hasta el cauce receptor o la estación depuradora cuando su existencia sea necesaria.

b. Dimensionado de los conductos.

1. Diagrama auxiliar de cálculo. Determinados los caudales de cálculo, deberán marcarse los mismos en cada tramo de la red en un Plano esquemático, en el que se indiquen las pendientes de cada tramo y los sentidos del flujo.

c. Características de la red.

1. Las redes de alcantarillado deben discurrir necesariamente por viales de uso público.

2. En casos especiales, por razones topográficas, urbanísticas, o de otra índole, podrá discurrir algún tramo por zonas verdes públicas.

3. Las conducciones que afecten a estos proyectos discurrirán necesariamente por zonas de dominio público. En caso excepcional de que no pudiera esta condición, se elaborará un documento público que establecerá la servidumbre correspondiente.

4. La pendiente de los conductos no es aconsejable que exceda de 3% y, salvo justificación y autorización expresa del Departamento de Obras y Proyectos de la Empresa o Compañía Suministradora, en ningún caso podrá ser inferior al cinco por mil (5%), debiéndose en todo caso mantener los límites de velocidad entre 0,6 y 3 m/seg.

5. La conducción se dispondrá de modo que quede un recubrimiento no inferior a un metro, contado desde la generatriz superior del tubo hasta la rasante de la calle y siempre por debajo de la conducción de la red de distribución de agua potable.

d. Características de los conductos.

1. Cualquier tipo de conducto a utilizar, deberá ajustarse en sus características y modo de colocación a lo especificado por la empresa adjudicataria. A efectos de establecimiento de las presentes Normas, se podrán adoptar como conductos normales, los prefabricados de hormigón.

2. En urbanizaciones y parcelaciones, los conductos podrán ser de hormigón en masa, PVC de color teja pared compacta UNE 53332, o de hormigón armado. El diámetro mínimo a utilizar será de 300 mms, pudiéndose reducir en los inicios de los ramales a 200 mms, siendo posible en acometidas diámetros de 160 mms.

La velocidad del agua será como máximo 4 m/sg para el hormigón y 5 m/sg para el PVC, para el 90% de llenado de sección. Se garantizará siempre por otro lado una velocidad mínima de 0,5 m/sg para el hormigón y de 0,3 m/sg para el PVC para un llenado de sección del 10%.

3. Los conductos prefabricados de hormigón pueden ser: Circulares con base Plana y ovoidales. Dichos conductos cumplirán las Normas vigentes, y aquellas otras que considere necesarias la Empresa Suministradora.

4. Características de Fabricación. Además de las establecidas por las Normas de tuberías de hormigón del IETCC, de obligado cumplimiento, el hormigón deberá ser homogéneo, compacto o impermeable, fabricado con cemento Pórtland o Puzolánico, y habiendo sufrido en su fabricación procesos de centrifugación, vibrocentrifugación o vibropresión adecuados.

5. Pruebas. Además de las pruebas de resistencia antes indicadas y de las pruebas preceptivas en fábrica, los conductos deben ser sometidos a la prueba de presión interior y a la de estanqueidad en la forma y según los métodos que se fijen en las Normas para tuberías de hormigón de IETCC.

6. Juntas entre conductos. Con carácter general las juntas deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Estanqueidad de la unión a presión de prueba de los tubos.
- No producir alteraciones apreciables en el régimen hidráulico.
- Resistir los esfuerzos mecánicos sin debilitar la resistencia total de la tubería.

7. En cualquier caso las juntas deben ser del tipo de enchufe de campana con junta elástica, que realice la estanqueidad, quedando especialmente prescrito el tipo de junta base mortero de cualquier tipo de cemento.

e. Colocación de los conductos.

1. Zanjas para alojamiento de tuberías. La profundidad mínima de las zanjas se determinará de forma que las tuberías resulten protegidas de los efectos del tráfico y cargas exteriores, así como preservadas de las variaciones de temperatura del medio ambiente. Como norma general, la profundidad mínima será tal que la generatriz superior de la tubería quede, por lo menos a 1,50 metros de la superficie y siempre por debajo de las conducciones de agua potable. Si el recubrimiento indicado como mínimo no pudiera respetarse por razones topográficas, por oras canalizaciones, etc., se tomarán las medidas de protección necesarias.

La anchura de la zanja debe ser suficiente para que los operarios trabajen en buenas condiciones. En general se determinará el ancho mínimo por la fórmula  $B = De + 2 \times 0,25$  m siendo  $De$  el diámetro exterior del tubo.

2. Montaje de los conductos. El montaje de tubería se realizará por personal experimentado del Contratista homologado por la Empresa o Compañía Suministradora, que a su vez vigilará el posterior relleno de zanja, en especial la compactación. Los tubos no se apoyarán directamente sobre la rasante de la zanja, sino sobre camas. En terrenos normales y de roca, estas camas serán de arena de río en todo lo ancho de la zanja, con un espesor mínimo de diez centímetros, dejando los espacios suficientes para la perfecta ejecución de las juntas.

Una vez los tubos en el fondo de la zanja, se examinarán para cerciorarse de que su interior está libre de tierra, piedras, útiles de trabajo, etc., y se realizará su centrado y perfecta alineación, conseguido lo cual se procederá a calzarlos y acodarlos con un material de relleno para impedir su movimiento. Se procurará que el montaje de los tubos se efectúe en el sentido ascendente.

f. Obras especiales.

1. Pozos de registro. Cualquier tipo de pozo a utilizar, deberá ajustarse en sus características y modo de colocación a lo especificado por la Empresa Suministradora.

2. Los pozos de registro son, después de los conductos, elementos primordiales de una red de alcantarillado por lo que tendrá que cumplir las funciones siguientes:

- Acceso a la red para control de las conducciones y su reparación.
- Acceso para la limpieza de los conductos.
- Acceso para control de las características de aguas residuales.

3. Se dispondrá un pozo de registro en:

- Todos los empalmes de conductos.
- Todas las singularidades de la red, como cambios de alineación o de rasante.

- A distancia máxima de 50 m.
- A cada acometida procedente de bloques de más de doce viviendas.

4. Acometidas. El trazado y disposición de la acometida y la conexión con la alcantarilla receptora deben ser tales que el agua de ésta no pueda penetrar en el edificio, a través de la misma.

g. evacuación de pluviales en urbanizaciones y parcelaciones.

1. Se permite la consideración de las cunetas como evacuación de las aguas pluviales con los siguientes condicionantes:

- Que el talud natural de la cuneta quede estabilizado mediante cualquier sistema aceptable.
- Que la cuneta tenga un ancho mínimo de 50 cms.
- Que se aseguren los accesos a las parcelas mediante los pasos necesarios.

h. depuración y vertidos de aguas residuales en urbanizaciones.

1. En ningún caso se tratarán aguas residuales procedentes de actividades industriales.

2. En ningún caso se utilizarán pozos negros, y en los casos en los que estén en uso, será obligatoria su sustitución por un sistema de fosa séptica. Los pozos negros deberán cegarse, desinfectando su contenido antes de extraerlo, por medio de lechada al 25%, vertiendo 5 litros de esta lechada por m<sup>3</sup> de contenido del pozo.

3. La esterilización será obligatoria en todos los vertidos a cauces. Las aguas una vez depuradas deben cumplir:

- DBO menor a 40 ppm.
- Materia en suspensión menor a 100 mg/l.

4. Para una población de 100 a 1000 habitantes, el sistema será el de aireación prolongada mediante soplantes. Las características técnicas de estos sistemas serán los definidos por la Compañía adjudicataria del saneamiento.

5. En el caso de que el sistema sea el de fosa de decantación-digestión, cuando el vertido se realice al terreno y existan pozos de abastecimiento de agua regulados por la empresa concesionaria del servicio de abastecimiento a menos de 50 metros, se deberá colocar un lecho biológico entre la fosa y el sistema de filtración.

6. La estación depuradora se colocará de manera que la longitud de los colectores sea la menor posible.

7. La cota a la que se sitúe la estación depuradora evitará las cámaras de bombeo.

8. Se tendrán en cuenta los vientos dominantes en la zona de elección de la ubicación de la estación depuradora y en aquellos casos necesarios se tomarán las oportunas medidas correctoras.

Artículo 145. Vertidos y residuos sólidos.

1. Todas las urbanizaciones y parcelaciones poseerán un único sistema de tratamiento o vertido de residuos sólidos, de acuerdo con la Ordenanza Municipal que regule el servicio en cada momento.

2. Los vertidos y residuos sólidos que regula esta normativa serán los producidos por las siguientes actividades o situaciones:

- Limpieza domiciliaria.
- Limpieza de viales y zonas verdes o recreativas.
- Abandono de muebles, enseres y vehículos.

3. Quedan excluidos los desechos y residuos de las actividades agrícolas y ganaderas.

4. Los vertidos y residuos sólidos se depositarán mediante bolsas convenientemente cerradas en los contenedores que al respecto se encuentren en los viales y lugares determinados al efecto.

5. La periodicidad en la recogida de los residuos será la menos de una vez por semana, estimando la urbanización en cada caso un plazo más corto.

6. En nuevas urbanizaciones se proyectarán contenedores soterrados suficientes para la recogida de Residuos Sólidos Urbanos (orgánicos, papel/cartón, vidrio y envases/plásticos). La disposición, ubicación y número de elementos se consultarán previamente con la oficina técnica municipal.

Artículo 146. Limpieza y mantenimiento.

1. Las urbanizaciones y parcelaciones se podrán constituir, cuando así lo disponga el Ayuntamiento, en Entidades de Conservación una vez cumPlan con los requisitos urbanísticos adecuados, siendo de su competencia disponer un servicio de mantenimiento y limpieza eficaz en todo el ámbito de la urbanización.

2. Cuando así sea, tanto el personal como los medios adecuados para el servicio de limpieza y mantenimiento será competencia exclusiva de cada urbanización a través de Entidades de Conservación.

3. Los residuos provenientes de la limpieza de la vía pública se depositarán en los contenedores de recogida de basuras al efecto dispuestos en cada urbanización.

Artículo 147. Redes de suministro y distribución de energía eléctrica.

1. Los proyectos de urbanización deberán ir acompañados de un informe de la Compañía Suministradora, en el que se exprese la conformidad con las instalaciones que se proyecten en cada actuación que desarrolla el Plan.

2. Todas las instalaciones eléctricas deberán proyectarse y construirse de acuerdo con los Reglamentos Electrotécnicos actualmente en vigor:

- Redes de alta tensión: Reglamento Técnico de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión (aprobado por Decreto 3151/1968).

- Centros de transformación: Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en Centrales eléctricas, Subestaciones y Centros de transformación e Instituciones Técnicas complementarias (aprobado por R.D. 3275/1982).

- Baja Tensión: Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión e Instrucciones Complementarias (aprobado por R.D. 842/2002).

- Por ser de obligado cumplimiento, la construcción de las instalaciones deberá llevarse a cabo de acuerdo con la Normas Técnicas de Construcción y Montaje de las Instalaciones Eléctricas de Distribución de Compañía Suministradora, aprobadas por la Dirección General de la Energía de la Junta de Andalucía con fecha 11.10.1989.

3. Previsión de cargas. Será obligatorio, en los edificios dedicados principalmente a viviendas, establecer una previsión de cargas conforme a los dispuesto en el REBT, instrucción técnica ITC-BT-10, que se resumen seguidamente:

Tipo de edificación	Grado de electrificación	Superficie mínima	Potencia asignada en W	Potencia mínima en W
Vivienda	Básica	Hasta 160 m <sup>2</sup> .	5.750.	
Vivienda	Elevada	>160 m <sup>2</sup> .	9.200.	
Comercial	–	–	100 W/m <sup>2</sup>	3.450
Industrial	–	–	125 W/m <sup>2</sup>	10.350

4. Redes de Media Tensión. Las redes de media tensión deberán ser proyectadas y realizadas en canalización subterránea.

nea, preferentemente bajo tubo, y con los registros necesarios para su montaje e inspección. La sección de los conductores se establecerá a partir de los datos facilitados por la Compañía Suministradora en sus Normas, teniendo en cuenta no solo las condiciones del transporte de la energía dentro de los márgenes reglamentarios de caída de tensión, del 5%, sino atendiendo también a la potencia de cortocircuito del punto de la red y la intensidad de la corriente de defecto a tierra para la cual están diseñadas las protecciones de la salida de las subestaciones. Las redes serán «cilíndricas» en su sección, es decir, tendrán la misma sección en toda su longitud, y se proyectarán teniendo en cuenta la necesidad de doble alimentación en cada circuito.

En Urbanizaciones y Parcelaciones, las líneas de media tensión, se llevarán desde el punto de toma hasta el transformador, a ser posible en subterráneo.

5. Centros de transformación. Queda prohibida la ubicación de los centros de transformación en las vías públicas y espacios libres destinados a zonas verdes y áreas de juego debiendo preverse su instalación en los proyectos de los Planes parciales correspondientes, en el interior de parcelas de uso privado. También podrán disponerse en parcelas de uso público de cesión obligatoria destinadas a equipamientos cuando la potencia demandada, considerada individualmente o en su conjunto, sea equivalente a la potencia de un transformador normalizado de los utilizados en el resto de la urbanización (generalmente 630 kVA). En este último caso su situación definitiva deberá consultarse con los técnicos municipales.

En el caso de que las demandas correspondientes a varios equipamientos distintos, dentro de un mismo Plan parcial, sumen dicha potencia, se podrá disponer un centro de transformación en la parcela de uno de ellos aunque la alimentación a los otros se efectúe desde diferentes.

En cuanto a las características técnicas de los transformadores, se seguirán las especificaciones de la Compañía suministradora.

6. Línea de baja tensión. La red de distribución de las diferentes zonas se realizará mediante instalación subterránea.

En urbanizaciones y parcelaciones, cada parcela dispondrá de una caja de acometida. Dichas cajas estarán suficientemente protegidas y se encontrarán situadas de forma que sean registrables desde el exterior de la parcela.

#### Artículo 148. Redes de alumbrado público.

##### a. Fuentes de luz y lámparas.

1. Se redactarán unas ordenanzas específicas por el Ayuntamiento para establecer las diferentes tipologías de fuentes de luz, así como de luminarias a instalar en el Municipio de Trebujena.

2. A título informativo y sin efecto vinculante, las fuentes de luz a emplear en el alumbrado público de la ciudad serán:

- Vapor de sodio alta presión (VSAP). Se empleará especialmente en el alumbrado de calles con tráfico rodado y en general en todas las vías y espacios urbanos donde no haya una contraindicación específica en el uso de esta fuente de luz.

- Vapor de mercurio color corregido (VMCC). Se empleará especialmente en el alumbrado de espacios y plazas ajardinadas y en barrios típicos en que lo aconseje el tratamiento de su específica fisonomía.

- Fluorescencia. Se emplea específicamente en zonas de paseos y espacios ajardinados donde quiera conseguirse un alumbrado ambiental y además por el tipo de luminaria a emplear quiera evitarse el efecto perturbador de la radiación ultravioleta.

##### b. Luminarias.

1. Al igual que en el caso de las fuentes de luz, se redactarán unas Ordenanzas específicas desde el Ayuntamiento

para establecer los distintos tipos de luminarias a utilizar en el municipio.

2. De forma general y hasta que se disponga de normativa específica al respecto, las luminarias proyectadas, tanto las convencionales como las de tipo ambiental, estarán concebidas para evitar la dispersión luminica masiva y directa hacia el hemisferio superior con objeto de paliar el llamado resPlandor luminoso nocturno o contaminación luminica por lo que, dichas luminarias, preferentemente deberán contar con dispositivo óptico interno que oriente el flujo luminoso hacia el hemisferio inferior y consecuentemente aumente su eficiencia energética.

3. El valor admisible de FHS (flujo emitido hacia el hemisferio superior) en % del flujo total de la instalación, así como los niveles de iluminación a adoptar, deberá consultarse en cada caso con los técnicos municipales encargados del alumbrado público.

4. Luminarias convencionales. Son las luminarias de concepción moderna y que están diseñadas específicamente para conseguir elevadas prestaciones fotométricas conjugando al mismo tiempo las demás exigencias normalizadas por los reglamentos y recomendaciones existentes al respecto. Son utilizadas siempre que se quiera conseguir un alumbrado de alta eficacia en lúmenes / watio, uniformidades correctas y un adecuado control del deslumbramiento.

Deben proyectarse obligatoriamente en vías de tráfico con intensidad de normal en adelante.

Las características genéricas de las luminarias serán:

- Luminarias con envoltente de fundición de aluminio inyectado.

- Reflector de aluminio anodizado y abrillantado.

- Cierre de vidrio refractar borosilicatado. En algún caso específico por vandalismo acusado podrá preverse el cierre de policarbonato.

- Compartimento para alojamiento del equipo auxiliar.

5. Luminarias ambientales. Son las luminarias que están diseñadas específicamente para alumbrados de zonas históricas, bulevares, plazas y paseos ajardinados, etc.

Se distinguen los tipos siguientes:

- Farolas artísticas de diseño propio o ajeno que hayan sido aceptadas y homologadas por el Servicio Municipal.

- Luminarias esféricas: Estas luminarias serán de policarbonato en la versión traslúcida o transparente y de 450 mm. de diámetro, salvo indicación específica. En casos especiales y en zonas de escasa o nula incidencia vandálica, podrán ser de vidrio.

##### c. Soportes.

1. Soportes de chapa de acero. Estarán fabricados con chapa o tubo de acero al carbono de acuerdo con la reglamentación específica vigente y serán galvanizados en caliente.

Los tipos de soportes de chapa serán:

- Báculos y columnas de distintas alturas y vuelos de brazo.

- Brazos murales para ser adosados en fachada.

Se proyectarán solo para soporte de luminarias convencionales o luminarias ambientales esféricas.

2. Soportes de fundición o mixtos. Estarán fabricados en fundición de hierro o aluminio con modelos comerciales o propios del Servicio Municipal de Alumbrado.

Estos soportes podrán ser mixtos de fundición y acero o con cerrajería artística.

Se proyectarán solo para soporte de luminarias ambientales.

## d. Obra civil.

## 1. Canalizaciones.

Trazado. Seguirán un sentido paralelo al eje de la vía a iluminar y bajo acera o zona de protección de la circulación rodada.

Los cruces de calzada se harán perpendicularmente a su eje.

En ningún caso, salvo justificación y aprobación por el Servicio Municipal, especialmente para plazas o espacios públicos, se recurrirá a trazados de otro tipo.

Tipo. Las canalizaciones se ejecutarán de acuerdo con el las directrices de los Servicios Municipales, tanto para canalización bajo acera como bajo calzada. El tipo empleado será como mínimo de 100 mm Ø y de PVC rígido o corrugado del tipo reforzado.

## 2. Arquetas.

Las arquetas podrán ser de alimentación de báculo e incorporadas al basamento, de cambio de sentido y de cruce de calzada.

Las dos primeras son constructivamente iguales la tercera difiere solo en la profundidad.

Para su construcción se usará encofrado metálico recuperable no siendo admisible el uso de tubería de hormigón del diámetro de la arqueta como encofrado perdido.

El aro y la tapa de la arqueta se construirán con perfiles y chapa de acero al carbono. La tapa llevará estrías antideslizantes y una A marcada como símbolo de Alumbrado.

Su ejecución se hará de acuerdo con los Planos normalizados.

## 3. Retranqueos y vuelos.

Los báculos se retranquearán un mínimo de 0,75 metros respecto al bordillo.

Cuando la anchura de acera sea inferior a 2 metros y existan fachadas con suficiente altura, se irá a la implantación en brazos murales.

Los vuelos de los báculos oscilarán entre un mínimo de 1 metro y un máximo de 2 metros. En caso de tener que sobrepasar estas dimensiones tendrán que quedar convenientemente justificado.

Los vuelos de los brazos murales de chapa seguirán el mismo criterio anterior.

En el caso de brazos de fundición y por colocarse generalmente a baja altura habrá de tenerse en cuenta la incidencia del tráfico de la calle para evitar implantaciones dentro de la zona que pudiera ser invadida por el paso de vehículos en los casos más desfavorables.

## e. red de alumbrado en urbanizaciones y parcelaciones.

1. La red de alumbrado será independiente de la línea de B.T. de alimentación de parcelas.

2. La instalación de alumbrado se realizará mediante lámparas de vapor de sodio o mercurio a alta presión, sobre postes o báculos. Las luminarias serán de aluminio anodizado o fundición de aluminio y estarán completamente cerradas para evitar la pérdida de rendimiento por oxidación.

3. Los niveles de iluminación, tendrán una intensidad media de iluminación, al menos de 3 lux y en el punto más desfavorable será de 0,5 lux.

4. En cada esquina de cruces de calles deberá situarse un punto de luz. En las curvas, los puntos de luz se situarán en la parte exterior de las mismas. Cuando una calle se una a otra vía principal, deberá colocarse un punto de luz en el lado opuesto al del encuentro de los ejes de las vías.

## Artículo 149. Semaforización.

Las características y condiciones generales y particulares de las obras e instalaciones de semaforización serán las fija-

das, en cada caso, por el Área de Tráfico del Ayuntamiento o servicios técnicos municipales correspondientes.

En todo proyecto y obra de urbanización que afecte a red viaria con tráfico rodado y que contemple instalación de redes y servicios enterrados se contemplará y ejecutará conducción en vacío de tubo de PVC de diámetro 110 mm que podrá discurrir en paralelo y en la misma zanja del alumbrado público para posible uso exclusivo de instalaciones de semáforos.

Bajo calzadas, junto a pasos de peatones y en los cruces en que así lo indiquen los servicios técnicos municipales, se dispondrá conducción en vacío para este fin.

Las características de los materiales de relleno, protección, etc., así como las normas de ejecución serán iguales que las definidas para las redes de alumbrado público.

## Artículo 150. Telefonía.

## a. Relación con la empresa suministradora del servicio.

1. Los proyectos de urbanización deberán ir acompañados de un informe de la compañía suministradora en el que se exprese la conformidad con las instalaciones proyectadas.

2. Corresponderá a la entidad promotora, en el interior del área considerada, la apertura y tapado de zanjas, la colocación de conductos y la construcción de las arquetas, (con instalación de sus herrajes) y construcción de pedestales para armarios de distribución, precisas para el tendido de la red de distribución interior que sea necesaria para dar el servicio telefónico adecuado, todo ello con sujeción a las normas técnicas de la compañía suministradora del servicio.

## b. Condiciones generales para su diseño y cálculo.

1. A efectos de dimensionado, diseño y cálculo de la red se considerarán los números de suministro máximos derivados de las condiciones urbanísticas del área a urbanizar y en suelos consolidados el mayor de los datos obtenidos de las edificaciones y usos existentes o de los previstos por el Plan, de acuerdo con las previsiones de consumo establecidas por la compañía suministradora.

## c. Canalizaciones.

1. No se permiten tendidos aéreos de cables telefónicos salvo en obras parciales de reforma de redes existentes en suelos urbanos consolidados y ello siempre que no sea posible su sustitución por redes enterradas.

2. En redes enterradas se utilizará una infraestructura canalizada. Las canalizaciones con tubo de PVC estarán constituidas por un conjunto resistente, formado por tubos de cloruro de polivinilo (PVC) recubiertos por una protección completa de hormigón, denominándose al conjunto prisma de canalización.

## 3. El prisma estará compuesto por las siguientes capas.

- Solera de hormigón de 8 cm de espesor.
- Haz de tubos con una separación entre sí de 3 cm, consiguiéndose ésta mediante la utilización de soportes distanciadores, rellenándose los espacios libres con hormigón.
- Protección lateral de 6 cm. de hormigón.
- Protección superior de 8 cm. de hormigón.

## d. Separación con otras redes y servicios.

1. En paralelismo con redes de distribución de energía eléctrica, semáforos, alumbrado público, etc., debe mantenerse una separación adecuada de 25 cm con líneas de alta tensión y 20 cm con las de baja tensión. Se considera como límite entre baja y alta tensión los 500 voltios.

2. La separación con otras instalaciones como son las redes de agua, gas, alcantarillado, etc., deberá ser de 30 cm.

## e. Arquetas.

1. La arqueta es un paralelepípedo recto constituido por una solera, dos paredes transversales, dos longitudinales y

una tapa. Se construirán en hormigón en masa o en hormigón armado, en función del tipo de arqueta y de la hipótesis de cálculo utilizada. Las arquetas siempre irán ubicadas en la acera.

Artículo 151. Redes de telecomunicación por cable.

1. En general, se estará a lo dispuesto en la Ley General de Telecomunicaciones, 32/2003, de 3 de noviembre.

2. El corte de la superficie de rodadura en calzadas con pavimento asfáltico se realizará de forma rectilínea.

3. La profundidad mínima de las canalizaciones, medida desde la parte superior de su generatriz, será de 60 cm bajo calzadas y calles con tráfico rodado y 40 cm bajo aceras y calles con tráfico exclusivamente peatonal.

4. Las canalizaciones irán protegidas en todo su perímetro con arena seleccionada (mínimo 20 cm sobre la generatriz del tubo) y posterior relleno de zanja con zahorra compactada.

El relleno de las zanjas se efectuará con zahorra compactada al 95% del Próctor Modificado. La base de la capa de rodadura será siempre de hormigón H-150 con un espesor de 20 cm bajo calzadas y 15 cm bajo aceras.

5. La reposición de la capa de rodadura en calzadas con pavimento de aglomerado asfáltico, se realizará con aglomerado asfáltico en caliente tipo S-12 ó G-12, con un espesor de 8 cm previo riego de imprimación. Si la capa de rodadura fuera asfáltica con tratamientos superficiales, se podrá reponer con aglomerado asfáltico en frío, realizándose un riego de sellado.

6. La reposición de la capa de rodadura en calzadas con pavimento hidráulico y en aceras se hará con materiales iguales a los existentes, y si la acera tuviese menos de 1,5 m se levantará y repondrá íntegramente al acerado en toda su anchura.

7. Si por necesidades de la obra se tuviera que situar en la calzada algún registro, la tapa correspondiente a este será de fundición así como el cerco, teniendo este último una altura mínima de 10 cm, y los elementos de fijación suficientes que impidan el movimiento y sonido de la tapa al paso de vehículos, además de la perfecta identificación de la empresa concesionaria encargada de su conservación y mantenimiento, al igual que el resto de los elementos de las instalaciones visibles.

8. Para la ejecución de las obras, las herramientas neumáticas serán del tipo «insonorizado», así como los compresores; en su defecto se utilizarán martillos eléctricos para dar cumplimiento a la Normativa sobre la emisión de ruidos en la vía pública.

Artículo 152. Otras redes de comunicaciones.

1. Las condiciones que han de cumplir los proyectos y obras de urbanización de redes de comunicaciones no telefónicas ni Oficiales. Correos y Telégrafos, serán las derivadas de las normas técnicas específicas de las correspondientes compañías suministradoras de dichos servicios.

2. Para poder utilizar conducciones en vacío existentes, siempre y cuando estas cumplan con los requerimientos técnicos necesarios se tendrá que solicitar autorización expresa a los servicios técnicos municipales.

Artículo 153. Redes de suministro y distribución de gas.

a. Ámbito de aplicación.

1. El objeto de la presente Ordenanza es el de establecer las condiciones a contemplar en los proyectos y obras de urbanización con redes de distribución de gas.

Dichos proyectos y obras además de cumplir con el vigente Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles Gaseosos se adaptarán a las Normas Técnicas específicas de la compañía suministradora.

b. Criterios de selección de presiones de suministro, trazado, estaciones reguladoras, válvulas de línea y registros de presión.

1. Selección de presión de suministro. Como criterio general se optará, siempre que sea posible, por el diseño de la red que permita operar a la menor presión.

2. Definición del trazado. Contendrá el proyecto la situación de la o las estaciones de regulación, definición de arterias principales que discurran preferentemente por avenidas o calles principales y redes secundarias.

3. Estaciones reguladoras. Se elegirán y ubicarán de acuerdo con los siguientes criterios: Instalación preferente en armarios que se atenderán a los módulos standard de la compañía suministradora. Las estaciones reguladoras que se alimenten de redes de Alta Presión se ubicarán fuera del medio urbano y sus posibles ampliaciones. Las que se alimentan de redes de Media Presión se situarán lo más próximas al punto donde se concentre la máxima densidad de demanda.

## CAPÍTULO TERCERO

### CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

#### Sección primera. Ámbito de aplicación

Artículo 154. Ámbito de aplicación.

1. Las presentes condiciones generales de la edificación serán aplicables en las obras de nueva planta y ampliación. Serán asimismo aplicables a las reformas de edificaciones en las partes reformadas. En las obras de restauración y modernización sólo serán aplicables las condiciones de uso, seguridad, salubridad, higiene y accesibilidad.

2. Las presentes condiciones serán de aplicación en suelo urbano y no urbanizable. Las figuras de Planeamiento asimismo se deberán de adaptar obligatoriamente a las presentes normativas.

#### Sección segunda. Condiciones de parcela.

Artículo 155. Parcelas y solares.

1. Se entiende por parcela la superficie de terreno delimitada como unidad predial registrada. Las dimensiones de la parcela son las dimensiones de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

2. Es solar la parcela edificable por reunir las exigencias dispuestas por el art. 26 del presente Plan.

3. Excepcionalmente a lo expresado en el apartado primero, en urbanizaciones externas al núcleo urbano principal, se entiende como parcela cualquiera de las situaciones que a continuación se relacionan; la unidad predial registrada o la parcela catastral así grafada en el momento de realización de la última revisión catastral previa a la aprobación del presente Plan, aquella que en el momento de realización de la última revisión catastral contara con acceso rodado independiente, límite físico exterior reconocible en todo el contorno y suministros independientes de los servicios urbanísticos con que pudiera contar.

Artículo 156. Alineaciones y rasantes.

1. Alineación a vial. Será la línea que separa el uso vial de otros usos, distinguiendo la propiedad pública de la privada. Salvo señalamiento expreso y concreto en los Planos del Plan General de mantenimiento, supresión o modificación de alineaciones, serán las líneas definidas por las alineaciones actuales.

2. Alineación de edificación. Será la línea que señala el límite entre la edificación y el espacio no edificable interior de la parcela, pudiendo coincidir o no con la alineación a vial. La alineación de la edificación se fijará gráficamente por el Plan

General o las figuras de desarrollo. En el caso de no grafarse expresamente se entenderán coincidentes con la alineación a vial. Fuera de este límite solo serán permitidos los vuelos autorizados.

3. Rasante. Es la línea que fija el presente Planeamiento o las figuras de desarrollo, como perfil longitudinal de las vías públicas, tomados salvo indicación contraria en el eje de la vía pública. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición sobre rasante en el presente Plan, se considerará como rasante el perfil actual existente.

Sección tercera. Condiciones volumétricas de las edificaciones

Artículo 157. Superficie edificable.

La superficie edificable será la superficie máxima construable definida por el Plan, para cada parcela. Las plantas bajo rasante no se computarán a estos efectos.

Artículo 158. Superficie ocupada.

La superficie ocupada es la resultante de proyectar verticalmente sobre un Plano horizontal las líneas exteriores de la edificación, incluyendo soportales y excluyendo los cuerpos volados sobre la vía pública.

Artículo 159. Ocupación máxima.

1. La ocupación máxima es la relación expresada en porcentaje entre la superficie ocupada y la superficie de la parcela.

2. Si de la conjunción del resto de los parámetros reguladores de la edificación resultase una ocupación menor de la establecida como máxima, será de aplicación el valor más restrictivo que resultase.

3. La ocupación podrá definirse tanto por encima como por debajo de la rasante. En el caso de no definirse expresamente, de modo contrario, en las ordenanzas zonales correspondientes, los sótanos no podrán sobrepasar el porcentaje máximo de ocupación de parcela, definido por encima de la rasante.

Artículo 160. Superficie edificada por planta.

1. Es la comprendida entre los límites exteriores de la edificación de cada Planta. Computarán a razón de un 50% de superficie, a los efectos del cálculo de esta área, la superficie edificada de terrazas, balcones y cuerpos volados que se encuentren cerrados en más del 50% de sus límites laterales.

2. No computarán a los efectos del cálculo:

- a) Los patios interiores de parcela que no estén cubiertos.
- b) Las superficies bajo cubierta sin posibilidad de uso que cuenten con una altura libre en todos sus puntos inferior a 1,60 m.
- c) Las superficies construidas dedicadas a maquinarias de ascensores, instalaciones de acondicionamiento térmico o de producción de agua caliente, siempre que las dimensiones de las mismas sea la mínima exigible por la normativa sectorial, normas técnicas o las ordenanzas municipales.
- d) En soluciones singulares de doble altura solo computará la superficie de edificada a la planta donde se encuentre el pavimento de dicho espacio.

3. Si computarán a los efectos del cálculo los elementos situados por encima de la altura máxima permitida no incluidos anteriormente, como las cajas de escaleras.

Artículo 161. Superficie edificada total.

Será la suma de las superficies edificables de todas las Plantas. No computarán como superficie edificada total las plantas bajo rasante que se destinen al uso de garaje, trastero o actividades complementarias de las viviendas.

Artículo 162. Planta.

Es toda superficie edificada transitable o susceptible de serlo, ya sea cubierta o no.

Artículo 163. Superficie útil.

Es la superficie comprendida en el interior de los paramentos verticales de la edificación, directamente utilizable para el uso previsto. No computarán los espacios no cubiertos, computando al 50% los cerrados lateralmente en más de un 50% de sus límites laterales.

Artículo 164. Superficie edificable.

Es el valor límite que señala el Planeamiento para la superficie edificada total que puede construirse en una parcela. Su dimensión puede definirse por el Planeamiento bien mediante el conjunto de determinaciones volumétricas o bien mediante un coeficiente de edificabilidad. En todo caso se atenderá siempre a las condiciones más restrictivas de ambos criterios.

Artículo 165. Coeficiente de edificabilidad.

Es el cociente entre la superficie edificable y la superficie de parcela neta excluyendo los espacios de carácter público. Se expresará en m<sup>2</sup> de superficie edificada por m<sup>2</sup> de superficie de parcela neta (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s).

Artículo 166. Superficie libre no edificable.

Se define como la parte de la parcela excluida de la superficie ocupada, ya sea de uso público o privado.

Artículo 167. Separación a linderos.

Es la distancia horizontal entre el Plano de fachada y el lindero correspondiente medido de modo perpendicular a este último. Cuando la irregularidad de la forma de la parcela impida la formalización de una separación coherente se realizará una regularización de la envolvente que garantice la separación mínima en todos sus puntos, primando siempre la garantía de continuidad y regularidad del espacio libre.

Artículo 168. Altura de la edificación.

Se entiende por altura de la edificación la dimensión vertical del volumen definido por las determinaciones del Planeamiento, dentro del cual debe de contenerse la edificación sobre la rasante.

Dicha altura puede expresarse en unidades métricas o número de plantas.

Artículo 169. Altura máxima.

1. La altura máxima es la distancia desde la cota de referencia hasta la intersección que forma la cara inferior del forjado de techo de la última planta con el Plano de la fachada del edificio, la misma puede fijarse en unidades métricas y en número de plantas. En el caso en el que se fije los dos parámetros se deberán de cumplir conjuntamente, contando como altura tipo de una planta 3 metros.

2. Por encima de la altura máxima permitida solo se permitirá:

a) La cubierta del edificio con pendientes para cualquiera de sus faldones inferiores al 35%, debiendo en cualquier caso su cumbrera no superar en ningún caso los 1,80 metros de altura por encima de la cara superior del forjado de planta alta.

b) Los petos de fachada con alturas inferiores en cualquier caso a 120 cms, medidos desde la cota superior del forjado de planta alta.

c) Las chimeneas de ventilación o evacuación de humos, instalaciones de acondicionamiento térmico, energía solar, antenas y demás elementos técnicos. Para que su ubicación sea posible deberá de justificarse mediante una memoria técnica la necesidad de ubicación por encima la altura máxima. De-

berá de estar motivada dicha ubicación en función de cumplimiento de la legislación sectorial, normas tecnológicas o normas constructivas para su correcto funcionamiento. Se deberá de ubicar en todo caso en el lugar que suponga la menor contaminación visual posible, debiéndose de circunscribir sus dimensiones a las mínimas técnicamente posibles. El Ayuntamiento a la vista de los factores anteriormente descritos podrá justificadamente impedir la instalación de elementos por encima de la altura máxima o sugerir la ubicación de los mismos dentro de los parámetros de ocupación aplicables.

d) Los remates decorativos de las edificaciones.

e) Los cuerpos de ascensores, cajas de escaleras que permitan el acceso a las azoteas, conforme siguientes dimensiones y características:

I. Superficie máxima por núcleo de comunicación vertical; la definida en la normativa de la zona y sub-zona en la que se encuentre. En caso de no definirse será de 12 m<sup>2</sup> de superficie máxima para toda la parcela, independientemente del número o localización de los núcleos de comunicaciones verticales existentes.

II. Altura máxima desde la cota superior del forjado inferior, hasta el elemento más alto del cuerpo elevado: 3,30 m

III. La superficie edificable de caja de escalera y accesos a azoteas contará para el cálculo de la edificabilidad total.

3. La altura máxima definida para una manzana o parcela señalada en los planos de ordenación prevalecerá, en caso de contradicción, frente a la determinación genérica definida en la normativa correspondiente de la zona en la que se encuentre.

Artículo 170. Altura mínima.

En edificios de nueva planta en parcelas situadas en zonas con valores arquitectónicos o cuando se pretenda formalizar un conjunto urbano concreto, se podrá definir por la presente normativa los parámetros de altura mínima o número mínima de plantas.

Los edificios deberán de adaptarse a las condiciones anteriores de modo obligatorio en el caso de la realización de edificaciones de nueva planta.

Artículo 171. Cota de referencia para la medición de la altura de la edificación.

1. Edificios con alineación obligatoria a vial.

La determinación de la cota de referencia será la señalada dependiendo de los siguientes casos:

a) Edificios con frente a una sola vía.

I. Si la diferencia entre de niveles entre los extremos de un tramo continuo de fachada es igual o inferior a 1,20 metros, la cota de referencia será la correspondiente la cota media de los extremos de la fachada. En todo caso la cota de la cara superior del forjado de planta baja estará en todo momento a una altura inferior a 1,50 metros de la rasante del vial en toda la longitud de la fachada.

II. Si la diferencia de niveles entre los extremos de un tramo continuo de fachada fuese superior a 1,20 metros, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior. Cada uno de los tramos resultante se tomarán a todos los efectos como fachadas independientes.

b) Edificios con frente a dos vías en esquina.

I. Si las alturas reguladoras de los dos frentes de viales fuera la misma, la cota de referencia se regulará de igual modo a lo dispuesto en el apartado anterior.

II. Si las alturas reguladoras fueran diferentes, se tomará la altura correspondiente a la calle más ancha y se prolongará desde la esquina una distancia inferior a una vez y media la dimensión de la calle más estrecha, con un máximo de 10 metros o 3 metros desde el límite de la parcela. El paramento

originado por la diferencia de cota recibirá un tratamiento de fachada.

c) Edificios con frente a dos vías que no formen esquina.

I. En las edificaciones con patio interior de manzana entre los viales correspondiente, se regulará a efectos de la medición de las alturas como dos edificaciones independientes.

II. En las edificaciones sin espacio libre interior de manzana, se regulará por la altura correspondiente a cada vial al que de cada edificación hasta una profundidad equidistante de ambas alineaciones.

d) Edificios exentos.

I. En los edificios exentos con fachada no alineada a vial, la cota de referencia será la cota natural del terreno. En ningún caso la cara superior del forjado de planta baja se situará por encima de 1,50 metros respecto a la cota de referencia.

II. La edificación deberá de adaptarse a la pendiente del terreno, sometiéndose cada parte a los parámetros de altura máxima que se fijen en la presente normativa.

2. En cualquiera de los caso anteriores, el cumplimiento de los parámetros fijados, no provocará un incremento de la edificabilidad máxima u ocupación máxima definida para la correspondiente zona en la presente normativa. En todo caso se realizará un diferente reparto volumétrico de la edificabilidad sin incremento de la misma.

Artículo 172. Terreno natural.

Tiene la consideración de terreno natural a los efectos de la presente Plan:

1. Aquel que se presenta, sin las alteraciones procedentes de rellenos o excavaciones realizadas previamente, con independencia del momento de realización de las mismas. En caso de duda acerca de las posibles alteraciones, el Ayuntamiento podrá definir como terreno natural el que figure documentación planimétrica existente con anterioridad a las modificaciones realizadas independientemente de la antigüedad de las mismas o el teórico del perfil trazado entre las calles superior e inferior de la manzana.

2. El terreno resultante de los movimientos de tierras realizados al amparo de los proyectos de urbanización aprobados.

Sección cuarta. Características morfológicas y tipológicas

Artículo 173. Conceptos morfológicos.

1. Las características morfológicas de las edificaciones son las correspondientes a las resultantes de los diferentes generadores morfológicos urbanos utilizados para la construcción de los modelos teóricos de ciudad que se recogen en los artículos siguientes:

a) Manzana compacta. Es el modelo urbano tradicional, en el que se produce una alineación continua al viario y el interior de la manzana se fracciona de un modo orgánico. Se resuelven individualmente las necesidades de espacio libre para iluminación, ventilación y esparcimiento.

b) Manzana cerrada. Es el modelo propio de las actuaciones de ensanche de principios de siglo pasado, retomados a finales del siglo pasado. Se basa en el modelo urbano de alineación a vial, sin la necesaria continuidad de la manzana compacta, con la resolución de la iluminación, ventilación y recreo por medio de un elemento unitario situado en el interior de la manzana denominado patio interior de manzana. Dicho patio puede ser público o privado mancomunado. Debiendo en todo caso mantener una continuidad en las alineaciones interiores.

c) Manzana con edificación aislada. Es el modelo urbano propio del movimiento moderno de mediados del siglo pasado,

caracterizado por la inexistencia de la alineación de la edificación al viario. No se define un espacio único interior de la manzana con alineaciones interiores. El espacio libre existente entre las edificaciones podrá ser público o privado mancomunado o no.

2. La manzana es el elemento generador urbano a nivel morfológico, con base en la importancia que, para el modelo urbano mediterráneo en el que nos encontramos situados, tiene la alineación y la separación física entre público y privado. Dentro de cada manzana se podrán edificar diferentes tipologías compatibles con su concepto urbano.

#### Artículo 174. Características tipológicas.

Las características tipológicas son los modelos edificatorios que conforman las diferentes morfologías urbanas. Se diferencian en cuanto uso y relación con la parcela en la que se implantan. Se divide en los siguientes tipos:

1. Residencial unifamiliar. Edificación situada en parcela individual, admitiéndose una única vivienda por parcela.

2. Residencial unifamiliar aislado. Residencial unifamiliar en tipología edificatoria exenta en cada parcela, con las condiciones volumétricas y de separación a linderos definidas para la zona en que se encuentre.

3. Residencial unifamiliar pareada. Residencial unifamiliar en tipología edificatoria adosada en uno de sus límites medianeros con otra vivienda y exenta en el resto. Mantendrá una composición uniforme de dos en dos.

4. Residencial unifamiliar en hilera. Residencial unifamiliar en tipología edificatoria adosada en dos de sus medianeras con otras edificaciones de las mismas características, excepto en la edificación del extremo de la manzana. La edificación se podrá mantener exenta o no en el resto sus límites según se defina en las condiciones zonales.

5. Residencial bifamiliar. Cualquiera de los tipos unifamiliares anteriores son factibles de su clasificación tipológica como bifamiliares, cuando sea compatible el uso por dos unidades familiares en dos viviendas.

6. Residencial plurifamiliar. Es la edificación destinada a albergar a mas de un grupo familiar, serán mancomunados tanto el terreno o parcela en el que se implanta como los servicios y espacios comunes.

7. Residencial plurifamiliar en tipología edificatoria aislada con elementos comunes de distribución vertical, pudiendo situarse en agrupación de edificaciones con parcela común o una edificación por parcela. Los espacios libre que definan las edificaciones serán de uso zona verde privada mancomunada. No se permitirán los patios interiores en tipologías de bloque en H.

8. Residencial plurifamiliar en edificación adosada. Residencial plurifamiliar en tipología edificatoria adosada con elementos comunes de distribución vertical. Las edificaciones se adosarán en dos de sus laterales medianeros a edificaciones de similares características, excepto en los extremos de las manzanas, manteniéndose en el resto de sus límites exentos o manteniendo las alineaciones edificatorias si estas estuvieran definidas. Los espacios libres serán de uso zona verde priv Residencial plurifamiliar en bloque horizontal. Residencial plurifamiliar en tipología edificatoria residencial unifamiliar en hilera con parcela común proindivisa. Los espacios libres podrán ser de uso privado o mancomunado. Para el otorgamiento de la licencia de primera ocupación será preciso previamente la presentación de la escritura de división horizontal.

9. Industrial aislada. Edificación de uso industrial exenta en todos sus linderos.

10. Industrial pareada. Edificación de uso industrial adosada a uno de sus linderos laterales.

11. Industrial pareada. Edificación de uso industrial adosada a uno de sus linderos laterales.

12. Industrial adosada Edificación de uso industrial adosada en al menos dos de sus linderos laterales.

#### Sección quinta. Condiciones higiénicas, de salubridad y seguridad en las edificaciones

##### Artículo 175. Ámbito de aplicación.

1. El ámbito de aplicación de las presentes condiciones será el de las edificaciones de nueva planta así como las reformadas.

2. En cualquier caso se deberán cumplir las condiciones correspondientes a los diferentes usos, determinaciones de aplicación en las diferentes calificaciones del suelo y las normativas sectoriales de que fueran afectadas.

3. Quedan exceptuados de la presente normativa las edificaciones y los elementos catalogados en el presente documento, en los aspectos de las presentes condiciones que puedan afectar a algunas de las características protegidas.

##### Artículo 176. Condiciones generales de calidad en las construcciones.

1. Las construcciones de nueva planta y reformadas atenderán a la normativa de aplicación en tal materia.

2. El Ayuntamiento en orden al cumplimiento de los parámetros anteriores podrá solicitar de los técnicos redactores y/o directores de la obra, informe técnico que describa y justifique las soluciones constructivas empleadas, así como el cumplimiento de la normativa aplicable.

##### Artículo 177. Condiciones de necesidades ambientales de aislamiento.

1. Las construcciones y edificaciones de nueva planta y reformadas, deberán de atenerse a las determinaciones derivadas de las legislaciones sectoriales vigentes en materia de aislamientos térmicos y acústicos.

2. El Ayuntamiento en orden a una política de ecología energética, podrá exigir el cumplimiento de los coeficientes de aplicación en las materias anteriores.

3. En cualquier caso las soluciones constructivas de cerramientos verticales y horizontales integrarán soluciones constructivas con inclusión de cámara de aire y materiales con funciones de aislamiento siguiendo como mínimo las soluciones constructivas de uso generalizado y comprobada eficacia.

4. Se valorarán positivamente el mantenimiento de soluciones constructivas de carácter tradicional con las que se mejora la inercia térmica de los cerramientos (tapiales, adobes,..).

##### Artículo 178. Condiciones de salubridad.

###### 1. Pieza habitable.

Son piezas habitables toda aquella en las que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo, que requiera la permanencia prolongada de personas. No gozan de tal consideración los cuartos de baño, aseos, pasillos, armarios y trasteros.

Toda pieza habitable deberá de satisfacer algunas de las siguientes condiciones de vistas directas:

- Dar vistas directas a vía pública, calle o plaza.
- Dar a un espacio libre de carácter público.
- Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla con las condiciones fijadas para la calificación en la que se encuentre.

###### 2. Condiciones de ventilación e iluminación.

a) Toda pieza habitable deberá de contar con las siguientes condiciones de iluminación y ventilación:

b) Los huecos de ventilación e iluminación tendrán una superficie mínima de 1/10 de la planta de la estancia en la que se encuentren.

c) Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzcan combustión y gases, dispondrán de conductos independientes de ventilación forzada para su eliminación.

### 3. Oscurecimiento de piezas habitables.

Con carácter obligatorio, las piezas habitables, con destino a dormitorios, contarán con medios de oscurecimiento temporal frente a la luz exterior.

### 4. Condiciones de los patios.

Son patios los espacios no edificados situados dentro del volumen de la edificación y destinado a obtener iluminación y ventilación. Los patios admiten las siguientes tipologías:

a) Patios de parcela. Es aquel situado en el interior de la edificación o en contacto con alguno de los linderos de la parcela.

b) Patios de manzana. Es aquel patio rodeado de edificación en al menos dos de sus laterales, que cuenta con acceso y dimensiones tales para poder ser considerado como vividero.

### 5. Definición de anchura y altura máxima de los patios.

a) La anchura del patio es la medida de la separación entre paramentos verticales opuestos. No podrá reducirse su anchura mínima establecida mediante la presencia de cuerpos salientes, ya sean escaleras, cuerpos volados, cubiertas ligeras, etc.

b) La altura máxima de la edificación vinculada al patio, es la distancia entre el suelo acabado de la planta más baja a la que sirva dicho patio y el elemento de remate más alto vinculado al mismo, ya sean petos, barandillas, cornisas..

### 6. Condiciones de los patios de parcela.

#### a) Dimensiones mínimas.

I. La dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a 3,00 metros.

II. En todo patio de parcela se deberá de poder trazar un círculo en su interior de diámetro igual a un tercio de la altura de las edificaciones vinculadas.

III. En cualquier caso las luces rectas, medidas perpendicularmente al hueco en su punto medio, nunca serán inferiores a 3 metros.

#### IV. Las superficies mínimas de los patios de serán:

Altura del patio	Superficie mínima ( m <sup>2</sup> )
Hasta PB + 1	9
PB + 2	12

b) Los patios podrán cubrirse con lucernarios siempre que se deje en los mismos un espacio libre, de superficie mínima de un 20% de la superficie del patio. En caso de viviendas unifamiliares podrán cubrirse con elementos opacos siempre que se respete la condición antes mencionada. En este caso el patio computará como una planta de superficie edificada.

c) El pavimento del patio estará como máximo a un metro de altura sobre el nivel de la estancia a ventilar e iluminar.

d) Los patios de parcela deberán de tener en cualquier caso acceso para su mantenimiento y limpieza. En el caso de patios mancomunados en edificaciones plurifamiliares se deberá de garantizar el acceso desde las zonas comunes de la edificación.

### 7. Condiciones de patios de manzana.

#### a) Dimensiones mínimas.

I. La superficie mínima de los patios de manzana será de 100 m<sup>2</sup>, debiendo encontrarse un mínimo de 50 m<sup>2</sup> del patio a la misma cota.

II. Se deberá de poder inscribir un círculo igual o superior a la altura de las edificaciones vinculadas, con un mínimo de 9 metros.

b) Las luces rectas de los huecos serán como mínimo de 3 metros, medidas de igual modo que en el apartado anterior.

c) Los patios de manzana deberán de contar con acceso desde todos los portales o espacios comunitarios que permitan el acceso directo desde las viviendas que rodeen al mismo.

d) La cota de los patios de manzana será como máximo de 1,20 metros por encima de la cota de referencia.

e) El uso principal del patio de manzana deberá ser el de esparcimiento, estancia o recreo. Podrá dedicarse un máximo de un 15% de la superficie del patio de manzana para el uso de aparcamiento.

### 8. Condiciones de los solares.

a) Los terrenos situados dentro de los límites del suelo urbano se deberán de mantener en condiciones de salubridad y seguridad. Se mantendrán limpios de vegetación y basuras y completamente vallados, siendo responsabilidad del propietario el cumplimiento de las condiciones anteriores. En el caso de solares el vallado se deberá de realizar con cerramiento opaco no ligero con terminación propia de elemento de fachada y altura entre 2 y 3 metros.

b) El Ayuntamiento podrá realizar la ejecución subsidiaria de lo anteriormente expuesto, con cargo al propietario del terreno.

### Artículo 179. Condiciones de seguridad en las edificaciones.

#### 1. Prevención de incendios.

a) Las edificaciones deberán de cumplir con la normativa sectoriales vigentes en materia de protección contra incendios.

b) Asimismo deberán de cumplir las ordenanzas municipales en dichas materias.

#### 2. Prevención de caídas.

a) Los huecos abiertos directamente al exterior deberán de contar con protecciones formadas por barandillas de altura mínima de 1 metro o antepecho de 95 cms de altura.

b) Las escaleras y huecos interiores de forjados deberán de contar con barandillas de altura mínima de 95 cms.

### Sección sexta. Condiciones estéticas de los terrenos y las edificaciones

#### Artículo 180. Definición.

Condiciones estéticas son el conjunto de normas y parámetros que se dictan para procurar la adecuación formal mínima de los edificios, construcciones, instalaciones con los ambientes urbanos como rústicos en las que se imPlantan.

#### Artículo 181. Ámbito de aplicación.

Las condiciones que a continuación de relacionan son de obligado cumplimiento en todas las actuaciones sujetas a licencia municipal.

#### Artículo 182. Condiciones genéricas compositivas.

Serán aspectos genéricos inspiradores de las actuaciones de control de la integración de las edificaciones en el entorno:

1. La adaptación de las obras de urbanización que se realicen dentro de los nuevos desarrollos urbanos a las topografías existentes del terreno natural, manteniendo las características topológicas y su relación visual y paisajísticas con el resto de la ciudad y del territorio.

2. La adaptación de las edificaciones a la topografía del terreno en el que se imPlantan, procurando mantener una relación y un diálogo con su entorno.

3. La integración de la vegetación de interés existente dentro de las composiciones volumétricas proyectadas.

4. El respeto de las edificaciones proyectadas a los hitos urbanos existentes, así como a los perfiles urbanos zonales.

5. La correcta relación de los edificios con los espacios públicos de los que se sirven, procurando corresponder con el nivel representativo de los mismos.

6. Procurar la adecuada respuesta tipológica, evitando soluciones basadas en intereses especulativos que motiven deterioro de cualquiera de los parámetros expresados en el presente artículo y con soluciones que no favorecen la correcta relación entre con los espacios públicos.

7. Se deberá de procurar la correcta integración de las edificaciones en sus entornos ambientales, a través del empleo de materiales que se adapten a los mismos, con especial incidencia en las zonas consolidadas por la edificación.

8. En el caso de obras de reforma, se deberá de respetar las soluciones volumétricas y tipológicas precedentes que se consideren de interés.

Artículo 183. Condiciones de composición y materiales de fachada.

1. Las soluciones de colores, ritmos de las fachadas y de relación de hueco-macizo deberá de adaptarse a las condiciones del entorno en el que se imPlante la edificación, así como la tipología y uso de la edificación.

2. Los tamaños de los huecos y sus proporciones se adaptarán al entorno en el que se implanten.

3. Se evitará la presencia de huecos con forma de arcos de medio punto en fachadas.

4. En zonas urbanas predominantemente residenciales se prohíben los materiales con acabados impropios del entorno como son los bloques de hormigón, alicatados tanto parcial como totalmente.

5. Las fachadas de los edificios compondrán unitariamente todas las Plantas, incluidas las plantas bajas dedicadas a comercio. Queda prohibida la composición incompleta de la fachada pendiente de la configuración de los locales comerciales.

6. Se podrá proceder al cerrado de balcones y terrazas existentes, siempre y cuando responda a un proyecto técnico conjunto sobre la totalidad de la fachada. Dicho proyecto será presentado por la comunidad de propietarios del edificio. En cualquier otro caso queda prohibida la ejecución de cerramientos de balcones y terrazas.

7. No se procederá a conceder la licencia de primera utilización a las edificaciones que no tengan acabadas las fachadas y medianeras. Las edificaciones que presenten fachadas sin acabar tendrán un plazo de un año para terminarlas. Se prohíbe el empleo en fachada de cerámica vidriada propia de interiores y baldosas hidráulicas, terrazos, azulejos o similares.

Artículo 184. Composición de los cuerpos salientes.

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

a) Se entiende por balcón el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja saliente respecto a la fachada, no superior a cuarenta y cinco (45) centímetros y cuya longitud no supere en más de treinta (30) centímetros el ancho del vano. Este no podrá exceder de 140 (140) centímetros. El concepto de balcón es independiente de la solución constructiva y de diseño de sus elementos de protección.

b) Balconada es el saliente común a varios vanos que arranca del pavimento de las piezas a las que sirven. La dimensión máxima del saliente no superará los cincuenta (50) centímetros.

c) Se entiende por cerrado el vano de anchura igual o inferior a ciento ochenta (180) centímetros que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo protegido por herrajes en toda su altura y que además puede estar acristalado, cuya bandeja no sobresalga de la fachada en planta baja más de veinticinco (25) centímetros y en planta alta más de treinta y cinco (35) centímetros.

d) Se entiende por terraza el cuerpo saliente no cerrado que supera la dimensión máxima saliente fijada para las balconadas.

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

2. Desde el Plano de fachada situado en la alineación exterior solamente podrán sobresalir balcones, cerrados y miradores con los salientes máximos recogidos en el apartado anterior, o los señalados en la normativa de zonas si son más restrictivos. En todas las zonas de ordenanza, excepto en Casco Antiguo, las terrazas podrán sobresalir hasta un diez (10)% de la anchura de la calle con un máximo de ochenta (80) centímetros, sin sobrepasar la anchura de la acera; Excepto en la zona de ordenanza Casco Antiguo, no se permitirán los cuerpos salientes en planta baja.

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

Cuerpos volados cerrados y miradores: 100%.

Terrazas: 50 %.

Balcones y balconadas: No computan.

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

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

b) La altura mínima libre sobre la rasante de la acera, medida en cualquier punto de la misma, será de trescientos cincuenta (350) centímetros.

5. Todos los cuerpos salientes permitidos sobre Planos de fachada que no sean exteriores quedarán separados de los linderos laterales y testero una distancia de, como mínimo dos (2) metros.

6. Los cuerpos salientes deberán separarse entre sí y de la medianera, una distancia superior a su vuelo, con un mínimo de sesenta (60) centímetros.

Artículo 185. Portadas, escaparates, anuncios y muestras.

1. La alineación exterior no se podrá en ningún caso rebasar en planta baja con salientes superiores a 15 cms. En el caso de aceras inferiores a 70 cms no se permitirá ningún tipo de salientes.

2. La colocación de anuncios se deberá de integrar en la composición general de la fachada. Se deberá circunscribir en todo caso a la planta o piso en la que se realice la actividad.

3. Deberá de presentarse proyecto técnico de la instalación del anuncio, cartel o muestra, donde quede reflejada la composición del mismo en conjunto de la fachada.

4. No podrán colocarse anuncios sobre las cubiertas de los edificios.

Artículo 186. Medianeras.

1. Las medianeras que queden al descubierto se deberán en tratar de forma y aspecto de igual dignidad que los elementos de fachada.

2. El Ayuntamiento podrá subsidiariamente ejecutar el tratamiento de las medianeras que tengan especial incidencia visual para los espacios públicos.

Artículo 187. Obras de edificación en proceso de ejecución.

1. Las edificaciones que se encuentren en proceso de ejecución independientemente del cumplimiento de los plazos previstos en la correspondiente licencia de obras, deberán de mantener una imagen urbana digna. Se exigirá a los propietarios y promotores de dichas obras el enfoscado y pintado de las mismas en el plazo más breve posible.

2. El Ayuntamiento podrá subsidiariamente ejecutar el tratamiento de las medianeras que tengan especial incidencia visual para los espacios públicos.

Artículo 188. Cubiertas.

1. Las soluciones de cubiertas se basarán en el mantenimiento de las soluciones de cubierta del entorno en el que se encuentre la edificación.

2. Las soluciones de cobertura podrán ser de cubierta inclinada o Plana, debiéndose corresponder la solución empleada en cubierta de teja a elementos estructurales o volumétricos completos, como crujías, cuerpos edificatorios..

3. En el caso de cubierta de teja en que ésta permita la utilización del espacio que cubre (bajo cubierta), la superficie construida permitida por encima de la altura máxima, computará dentro del valor de edificabilidad total del edificio. Debiendo en cualquier caso cumplir con todos los parámetros volumétricos y de usos permitidos por el presente Plan.

4. En el caso de las soluciones de cubierta inclinadas en zonas residenciales, se deberá utilizar la teja cerámica como acabado, siendo la máxima pendiente autorizada la de 35%. Quedan prohibidas las cubiertas inclinadas de fibrocemento, así como las láminas asfálticas.

5. Las construcciones que de acuerdo con la presente normativa sean susceptibles de ubicarse por encima de la altura máxima permitida deberán en cualquier caso de situarse dentro del volumen definido por el Plano inclinado del 40% con arista en la intersección del forjado de última planta con las fachadas del edificio, con las limitaciones de altura definidas para los mismos.

6. Por encima de la altura máxima permitida queda prohibida la instalación de depósitos de agua.

## TÍTULO SEXTO

### LOS DISTINTOS REGÍMENES DEL SUELO EN TREBUJENA

Artículo 189. Legislación Sectorial de Aguas.

En todos los distintos regímenes del suelo, con independencia de su clasificación, será de aplicación la Legislación Sectorial de Aguas, entendiéndose por tal la siguiente:

- Texto Refundido de la Ley de Aguas (R.D.L. 01/2001, de 20 de julio, modificado por la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de acompañamiento a los Presupuestos Generales del Estado para 2004.

- Reglamento de Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/1986, de 11 de abril, modificado por R.D. 606/2003, de 23 de mayo).

- Plan Hidrológico del Guadalquivir (R.D. 1664/1998, de 24 de julio).

- Plan Hidrológico Nacional (Ley 10/2001, de 5 de julio).

## CAPÍTULO PRIMERO

### SUELO URBANO. ZONIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN

#### Sección primera. Determinaciones generales

Artículo 190. Definición.

Son las condiciones particulares que, junto a las generales que se establecen en los títulos anteriores, regulan las

condiciones a que deben de sujetarse los edificios en función de su localización.

Artículo 191. Aplicación.

Las condiciones de uso que se señalan en el presente capítulo son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal.

Las condiciones de edificación y estéticas que se señalan son de aplicación a las obras en los edificios existentes siempre que a juicio de los servicios técnicos municipales no constituyan una desviación importante de los objetivos de la misma.

Todos los usos que no sean considerados como característicos o compatibles en cada una de las Ordenanzas se considerarán como prohibidos. Los usos existentes que no sean considerados como característicos o compatibles se considerarán fuera de ordenación, siéndoles de aplicación las determinaciones que se establecen en el art. 8.

Artículo 192. Clases de Ordenanzas.

Se consideran las distintas Clases de Ordenanzas:

- Zona de Ordenanza Casco Antiguo.
- Zona de Ordenanza Manzana Compacta.
- Zona de Ordenanza (1). (Plan Parcial Sector 1 de NNSS Aprobado definitivamente).
- Zona de Ordenanza (1 a). Residencial Alta.
- Zona de Ordenanza (1 b). Residencial Media.
- Zona de Ordenanza (1 c). Residencial Baja.
- Zona de Ordenanza (2). (Plan Parcial Sector 2 de NNSS Aprobado definitivamente).
- Zona de Ordenanza (2 a). Residencial Extensiva Baja.
- Zona de Ordenanza (2 b). Residencial Extensiva Media.
- Zona de Ordenanza (2 c). Residencial Intensiva.
- Zona de Ordenanza (2 d). Industrial.
- Zona de Ordenanza (4). (Plan Parcial Sector 4 de NNSS Aprobado definitivamente). Industrial.
- Zona de Ordenanza (5). (Plan Parcial Sector 5 de NNSS Aprobado definitivamente).
- Zona de Ordenanza (5 a). Residencial Unifamiliar U 1.
- Zona de Ordenanza (5 b). Residencial Unifamiliar U 2.
- Zona de Ordenanza (5 c). Residencial Plurifamiliar.
- Zona de Ordenanza (9). (Área de reforma Interior).
- Zona de Ordenanza Productiva.
- Zona de Ordenanza Equipamientos y Servicios Públicos.

Sección segunda. Zona de Ordenanza Casco Antiguo

Artículo 193. Ámbito y tipología.

Su ámbito de aplicación corresponde a los suelos señalados con la especificación ZO(CA) en el Plano O-6 Ordenación General del Plan.

Responde al tipo de edificación entre medianería con alineación al viario.

Artículo 194. Aplicación.

En los edificios afectados por el Nivel de Protección B, se propone el mantenimiento de la fachada, pudiéndose permitir su sustitución, siempre que en el preceptivo proyecto de demolición, se presente la propuesta de la nueva fachada, en la que se habrán de mantener sus características morfológicas (siendo necesario presentar documentación fotográfica suficiente del elemento a demoler, así como documentación gráfica a escala adecuada de los elementos a reponer).

Se podrá modificar las condiciones de la edificación original, alterando la posición de sus fachadas interiores y de cubierta, cumpliendo las condiciones de ocupación del presente capítulo y sin superar la altura de la cubierta del edificio primitivo en primera crujía.

Artículo 195. Uso característico.  
El uso característico es el residencial.

Artículo 196. Usos compatibles.  
Son usos compatibles los que se señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas.

a) Productivo.  
- Industrial en categoría I, en plantas baja o semisótano.  
- Bodegas.  
- Comercial en categoría I y II, y en situaciones de planta baja, semisótano o en edificio exclusivo.  
- Oficinas en situaciones de plantas baja o primera.

b) Equipamientos y servicios públicos. Los usos pormenorizados de educativo, socio-cultural, sanitario-asistencial, deportivo y servicios infraestructurales en situaciones de planta baja, primera o en edificio exclusivo, excepto los usos deportivo, recreativo y servicios infraestructurales que no se permiten en planta primera si no son edificios exclusivos para dichos usos.

Artículo 197. Condiciones de las parcelas.

A efectos de segregaciones y reparcelaciones, se entiende por parcela mínima la que tiene una superficie mínima de 100 m<sup>2</sup> y un frente de parcela mínimo de 6 (seis) metros.

Cuando se produzcan agregaciones de parcelas, la composición de la fachada reflejará la división parcelaria preexistente.

Artículo 198. Posición de la edificación en la parcela.

La línea de la edificación coincidirá con la alineación exterior señalada en el Plano O-6 «Ordenación General».

No se admiten retranqueos tanto respecto a la alineación exterior como a los linderos laterales de la parcela, sin perjuicio de que existan patios adosados a lindero o servidumbres previas de luces o de paso de la parcela colindante.

Artículo 199. Ocupación de la parcela.

Los coeficientes de ocupación de las plantas sobre rasante asignados, en función de las superficies de las parcelas, son los siguientes:

- Igual o inferior a 150 m<sup>2</sup>, el 100% en planta baja. La edificación deberá cumplir las condiciones higiénicas y de ventilación establecidos de forma general en los artículos 150 a 184 de estas Normas.
- Mayor de 150 m<sup>2</sup> y menor o igual de 300 m<sup>2</sup>, el 90%.
- Mayor de 300 m<sup>2</sup> y menor o igual de 500 m<sup>2</sup>, el 80%.
- Superior a 500 m<sup>2</sup> el 70%.

Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela. Los semisótanos, cuya altura sobre la rasante de la calle sea superior a 1,50 metros (cara superior del acabado del piso), se considerarán plantas sobre rasante.

Artículo 200. Altura de la edificación.

La altura de la edificación en número de plantas es de dos. Permitted sobre esta altura los áticos retranqueados (mínimo retranqueo de seis metros) y las plantas bajo cubierta (cubierta inclinada), cuyo forjado de cubrición parta de una altura máxima de 7,50 metros en la alineación de la calle.

La altura máxima de estas plantas bajo cubierta será de 3 metros sobre el piso y sobre esta planta no se permitirá ningún tipo de edificación, (castilletes, depósitos, cuartos de máquinas, etc.).

La limitación en superficie de las plantas bajo cubierta, quedará fijada por la edificabilidad máxima asignada la parcela, contabilizando como superficie construida la de los espacios con altura libre superior a 1,50 metros.

La altura de pisos será la siguiente:

- En planta baja, la altura mínima será de 3 metros (de sería a forjado) y la máxima de 4 metros.
- En planta primera, la altura mínima será 2,80 metros y la máxima de 3,50 metros.

Se plantea como excepción la manzana que contiene al castillo medieval declarado Bien de Interés Cultural. En esta manzana la altura permitida es de dos Plantas, sin ningún tipo de construcción por encima de esta altura. Se permite en esta manzana la flexibilización de las condiciones de ocupación, hasta agotar la edificabilidad de la zona. En las nuevas edificaciones de esta manzana será preceptiva la redacción de un Estudio Previo Arqueológico.

Artículo 201. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima será de 1,9 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. En caso de que las determinaciones relativas a ocupación y altura impliquen una menor edificabilidad, ésta será la de la parcela.

En el caso de parcelas de superficie menor a 150 m<sup>2</sup>, los castilletes de acceso a cubierta no computarán como superficie edificada siempre que su superficie sea inferior a 12 m<sup>2</sup>.

Artículo 202. Regulación de los cuerpos salientes en fachada.

Los únicos cuerpos salientes que se permiten son los balcones y cierros con las dimensiones que se establecen en los artículos 184 y 185 de estas Normas, a excepción del saliente máximo estipulado para los balcones que podrá alcanzar los 60 cm.

Cumplirán además las siguientes condiciones:

El número de balcones o cierros que se permiten en una misma planta piso es el que se establece en el siguiente cuadro, en función de la longitud de la fachada y considerando que en una misma planta pueden coexistir balcones y cerros cumpliendo en cualquier caso las condiciones que se fijan en el artículo 184.

LONGITUD DE FACHADA (L)	BALCONES	CIERROS
< 6 m	2	1
e m < L < 9 m	3	2
9 m < L < 12 m	4	3
12 m < L < 15 m	5	4
15 m < L < 18 m	6	5

Para longitudes mayores se considerarán tramos de 12 m y, si la longitud total no es subdivisible por 12 m se tomará el exceso que la haga divisible como tramo independiente.

En planta baja sólo se permiten cierros con un saliente máximo de 20 cm. (medidos en la reja), siempre que las calles sean peatonales o cuando dejen un paso mínimo en la acera de 90 cm.

Artículo 203. Patios de luces.

No se permiten patios abiertos a la calle o espacio libre de uso público.

Los patios interiores de luces se regirán por lo establecido en el artículo 178 de estas Normas.

Artículo 204. Composición de las fachadas.

Todos los huecos en fachada tendrán una composición vertical (más altos que anchos). La altura de los huecos será igual o mayor a una vez y media la anchura de los mismos.

**Artículo 205. Acabado de las fachadas.**

- Los elementos salientes tipo marquesina se permiten con un saliente máximo de 40 cm., con un grosor menor de 15 cm. Y deberán situarse como prolongación del dintel del hueco.

- Los toldos se pueden instalar en la anchura de cada uno de los huecos de planta baja, con los límites de vuelo establecidos en las Ordenanzas Municipales. Se prohíben los tonos los brillantes y fuertes, entendiéndose como tales: azules, amarillos, rojos, violetas y anaranjados.

- Se admiten rótulos publicitarios en fachadas, haciéndolos coincidir sobre los huecos de planta baja. No podrán alcanzar una altura superior a 60 cm., no sobre saliendo más de 20 cm. Del Plano de fachada.

- Los canalones sólo podrán ser vistos en el caso de cubiertas inclinadas. En cualquier caso las bajantes quedarán embebidas en el Plano de fachada, sin ser vistas a partir de 60 cm. Por debajo de la altura de la cornisa.

- Las carpinterías podrán ser de madera, perfiles metálicos. De PVC y otros materiales similares, debiendo cumplir, en todo caso, las características siguientes:

a). Los elementos metálicos no se admiten en su color natural, y deben, por tanto, ser pintados preferentemente en blanco, verde, o tonos ocres y grises.

b). Se prohíben los anodizados o tratamientos análogos.

- Las persianas se atenderán en cuanto a material a lo señalado en el punto anterior y deberán ser pintadas en blanco, marrones o verdes.

- Los balcones y cierros no deberán estar cerrados con antepechos de fábrica, ni con celosías. Estarán cerrados con herrajes que en el caso de los balcones no superarán la altura del antepecho. Los barrotes estarán separados una distancia entre ejes no menor de 11 cm. Ni mayor de 14 cm. La pintura de la cerrajería se limitará a tonos oscuros próximos al color del hierro forjado o bien verde.

- Cuando en las nuevas edificaciones se dispongan zócalos, éstos tendrán una altura comprendida entre los 80 y 120 cm. El material de acabado no será vitrificado ni brillante. Si se tratara de piedras naturales éstas no estarán abrillantadas ni pulimentadas.

- Las portadas de acceso principal a los edificios podrán disponerse con grecas que enmarquen el vano, sobresaliendo no más de 15 cm. Del Plano de fachada y con un ancho no superior a 40 cm.

- Los vanos de los huecos con balcón podrán estar enmarcados con recercados que no podrán sobresalir más de 6 cm. Del Plano de fachada y con un ancho no mayor de 25 cm.

- Las fachadas, aparte de lo señalado para zócalos, portadas y recercados de vanos, serán enfoscadas y pintadas de blanco o tonos tradicionales como el almagra o albero.

**Artículo 206. Cubiertas.**

- Las cubiertas podrán ser Planas o inclinadas.

- Las cubiertas Planas irán rematadas obligatoriamente en el Plano de fachada a la calle o espacios libres públicos, con petos macizos construidos con los mismos materiales y pintados en el mismo color del resto de la fachada o bien con barandillas de cerrajería pintadas en tonos oscuros, sujetas con elementos macizos intermedios.

- Las cubiertas inclinadas serán de teja cerámica en su color natural u otro material de aspecto similar, pero nunca vidriado, debiendo ser del mismo material los elementos complementarios: tejas cumbreiras, remates laterales, etc.

**Artículo 207. Aparcamientos.**

Para edificaciones de más de tres viviendas o 300 m<sup>2</sup> construidos sobre rasante, se dotará de una plaza de aparcamiento por cada vivienda o cada 100 m<sup>2</sup> construidos. Las

dimensiones de las plazas de aparcamiento y de viario de acceso, serán las establecidas en el régimen de Viviendas de Protección Oficial.

**Sección tercera. Zona de Ordenanza de Manzana Compacta****Artículo 208. Ámbito y tipología.**

Su ámbito de aplicación corresponde a los suelos señalados con la especificación ZO(MC) en el Plano O-6 Ordenación General del Plan.

Responde, en general, al tipo de edificación entre medianería con alineación al viario.

**Artículo 209. Uso característico.**

El uso característico es el residencial.

**Artículo 210. Usos compatibles.**

Son usos compatibles los que se señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:

**a) Productivo.**

- Industrial en categoría I, en plantas baja o semisótano.

- Bodegas.

- Comercial en categoría I y II, y en situaciones de planta baja, semisótano o en edificio exclusivo.

- Oficinas en situaciones de plantas baja o primera.

b) Equipamientos y servicios públicos. Todos los usos por menorizados excepto servicios urbanos e infraestructurales.

**Artículo 211. Condiciones de las parcelas.**

A efectos de segregaciones y reparcelaciones, se entiende por parcela mínima la que tiene una superficie mínima de 90 m<sup>2</sup> y un frente de parcela mínimo de 6 (seis) metros.

**Artículo 212. Posición de la edificación en la parcela.**

La línea de la edificación coincidirá con la alineación exterior señalada en el Plano O-6 «Ordenación General».

En casos de actuaciones sobre manzanas completas, o en los que la adecuación al entorno así lo requiera, podrán plantearse retranqueos de fachada, previa aprobación de los Servicios Técnicos Municipales.

Si la edificación se separa del lindero testero, lo hará a una distancia mínima de tres (3) metros e igual o superior a la mitad de su altura de cornisa.

**Artículo 213. Ocupación de la parcela.**

El coeficiente de ocupación será del 90 %. Salvo en parcelas previamente existente de menos de 150 m<sup>2</sup>., en que podrá ser del 100%.

Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela. Los semisótanos, cuya altura sobre la rasante de la calle sea superior a 1,50 metros (cara superior del acabado del piso), se considerarán plantas sobre rasante.

**Artículo 214. Altura de la edificación.**

La altura de la edificación en número de plantas es de dos. Permitiéndose sobre esta altura los áticos retranqueados (mínimo retranqueo de tres metros) y plantas bajo cubierta (cubierta inclinada), cuyo forjado de cubrición parta de una altura máxima de 7,50 metros en la alineación de la calle.

La altura máxima de estos áticos o plantas bajo cubierta será de 3 metros sobre el piso y sobre esta planta no se permitirá ningún tipo de edificación, (castilletes, depósitos, cuartos de máquinas, etc.).

La limitación en superficie de las plantas ático y bajo cubierta, quedará fijada por la edificabilidad máxima asignada a la parcela, contabilizando como superficie construida la de los espacios con altura libre superior a 1,50 metros.

La altura de pisos será la siguiente:

- En planta baja, la altura mínima será de 2,60 metros (de solería a forjado) y la máxima de 4 metros.
- En planta primera, la altura mínima será 2,60 metros y la máxima de 3,20 metros.

En ningún caso la altura de cara inferior del forjado sobre planta primera, superará los 7,5 m de altura sobre la rasante media de la calle.

Artículo 215. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima será de 1,9 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. En caso de que las determinaciones relativas a ocupación y altura impliquen una menor edificabilidad, ésta será la de la parcela.

En el caso de parcelas de superficie menor a 150 m<sup>2</sup>., los castilletes de acceso a cubierta no computarán como superficie edificada siempre que su superficie sea inferior a 12 m<sup>2</sup>.

Artículo 216. Aparcamientos.

Para edificaciones de más de tres viviendas o 300 m<sup>2</sup> construidos sobre rasante, se dotará de una plaza de aparcamiento por cada vivienda o cada 100 m<sup>2</sup> construidos. Las dimensiones de las plazas de aparcamiento y de viario de acceso, serán las establecidas en el régimen de Viviendas de Protección Oficial.

#### Sección cuarta. Zona de Ordenanza 1

Artículo. 217. Ámbito y tipología.

Su ámbito de aplicación corresponde a los suelos señalados con la especificación ZO(1) en el Plano O-6 «Ordenación General» del Plan.

Responde al desarrollo del Plan Parcial del Sector 1 de las Normas Subsidiarias revisadas, donde existen tres categorías:

Categoría 1a. Edificación Residencial Alta.

1. La edificación residencial propuesta es la de vivienda colectiva.

2. Condiciones de parcela.

a) Superficie mínima de parcela: 800 m<sup>2</sup>.

b) Frente mínimo: 20 m

La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior al frente mínimo de parcela establecido.

3. Condiciones de la edificación.

a) Ocupación máxima: 100 %.

b) Edificabilidad máxima: 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

La superficie edificada en plantas sótano o semisótano situado a menos de 1,20 m sobre la rasante, no computará a efectos de edificabilidad.

4. Posición de la edificación.

a) La edificación se situará en general alineada a vial.

I. En caso de proyectos unitarios sobre la totalidad de la manzana, el proyecto podrá proponer otros retranqueos.

b) Las edificaciones se adosarán a los linderos laterales.

c) Las edificaciones podrán adosarse a los linderos testeros, debiendo retranquearse tres metros como mínimo en caso que se proponga dicha separación.

5. Altura.

La altura máxima de la edificación se establece en tres Plantas, (Baja + 2) y diez con cincuenta (10,50) metros.

6. Usos.

a) El uso característico es el residencial.

b) Son usos compatibles:

I. Garaje en plantas baja, sótano o semisótano.

II. Comercial y talleres artesanales en planta baja.

III. Equipamiento.

c) Son usos incompatibles todos los demás.

7. Aparcamientos.

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por vivienda proyectada.

Categoría 1b. Edificación Residencial Media.

1. La edificación residencial propuesta es la de vivienda colectiva o unifamiliar preferentemente de promoción conjunta.

2. Condiciones de parcela.

a) Superficie mínima de parcela: 120 m<sup>2</sup>.

b) Frente mínimo: 7 m.

La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior al frente mínimo de parcela establecido.

3. Condiciones de la edificación.

a) Ocupación máxima: 80 %.

b) Edificabilidad máxima: 1,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

La superficie edificada en plantas sótano o semisótano situado a menos de 1,20 m sobre la rasante, no computará a efectos de edificabilidad.

4. Posición de la edificación.

a) La edificación se situará en general alineada a vial al menos en el 50% de su frente de fachada .

b) En caso de proyectos unitarios sobre la totalidad de la manzana, el proyecto podrá proponer otros retranqueos.

c) Las edificaciones se adosarán a los linderos laterales.

d) Las edificaciones podrán adosarse a los linderos testeros, debiendo retranquearse tres metros como mínimo en caso que se proponga dicha separación.

5. Altura.

La altura máxima de la edificación se establece en dos Plantas, (Baja + 1) y siete con cincuenta (7,50) metros.

6. Usos.

a) El uso característico es el residencial.

b) Son usos compatibles:

I. Garaje en plantas baja, sótano o semisótano.

II. Comercial y talleres artesanales en planta baja, sólo en caso de proyecto unitario sobre la totalidad de la manzana, con un límite del 20% de la edificabilidad total.

III. Equipamiento.

c) Son usos incompatibles todos los demás.

Categoría 1c. Edificación Residencial Baja.

1. La edificación residencial propuesta es la de vivienda unifamiliar adosada.

2. Condiciones de parcela.

a) Superficie mínima de parcela: 120 m<sup>2</sup>.

b) Frente mínimo: 6 m.

La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior al frente mínimo de parcela establecido.

3. Condiciones de la edificación.

a) Ocupación máxima: 80%.

b) Edificabilidad máxima: 1,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

La superficie edificada en plantas sótano o semisótano situado a menos de 1,20 m sobre la rasante, no computará a efectos de edificabilidad.

4. Posición de la edificación.

a) La edificación se situará retranqueada 3 metros respecto de la fachada principal, excepto en las parcelas 1 y 16 en las que se alineará a vial.

b) Las edificaciones podrán adosarse a los linderos laterales, debiendo retranquearse tres metros como mínimo en caso que se proponga dicha separación.

c) Las edificaciones podrán adosarse a los linderos testeros, debiendo retranquearse tres metros como mínimo en caso que se proponga dicha separación.

5. Altura.

La altura máxima de la edificación se establece en dos Plantas, (Baja + 1) y siete con cincuenta (7,50) metros.

## 6. Usos.

a) El uso característico es el residencial.

b) Son usos compatibles:

I. Garaje en plantas baja, sótano o semisótano.

II. Equipamiento.

c) Son usos incompatibles todos los demás.

## 7. Aparcamientos.

a) Se dispondrá una plaza de aparcamiento por vivienda proyectada.

## Sección quinta. Zona de Ordenanza 2

## Artículo 218. Ámbito y tipología.

Su ámbito de aplicación corresponde a los suelos señalados con la especificación ZO(2) en el Plano O-6 «Ordenación General» del Plan.

Responde al desarrollo del Plan Parcial del Sector 2 de las Normas Subsidiarias revisadas.

El nuevo Plan Plantea una ligera modificación en la delimitación del Plan Parcial, en su trazado viario y en la ordenanza de algunas parcelas, de forma que se de respuesta a situaciones preexistentes a la redacción de las Normas subsidiarias revisadas.

Existen cuatro categorías:

## Categoría 2a. Residencial Extensiva Baja.

1. Condiciones de parcela.

a) Superficie mínima de parcela. 150 m<sup>2</sup>.

b) Frente mínimo: 7 m.

2. Condiciones de la edificación.

a) La tipología de la edificación podrá ser aislada, pareada o adosada.

b) Longitud máxima de la edificación. No se permitirán edificaciones o agrupaciones en las que un frente continuo de uno de sus lados tenga un desarrollo superior a 100 metros lineales.

c) Altura máxima: 2 plantas o 7,50 metros, a contar desde la parte inferior del forjado de la planta sótano o semisótano. Se permite por encima de la segunda planta un torreón que no supere más del 25% de la superficie ocupada en planta baja por la edificación.

d) Edificabilidad máxima: 1,00 m<sup>2</sup> construido/m<sup>2</sup> suelo aplicable en cada parcela.

Cuando en una manzana se prevean espacios libres deportivos, viario interno o aparcamientos, la edificabilidad neta sobre parcela será la definida en el proyecto de parcelación.

Se podrá modificar el índice de edificabilidad sobre una manzana mediante un proyecto de parcelación (Estudio de Detalle) que abarque a dos o más manzanas, siempre que se cumplan el resto de condiciones de esta sección y se justifique que no sobrepasan los aprovechamientos máximos establecidos por el Plan Parcial para el conjunto de manzanas incluidas en el proyecto de parcelación (Estudio de Detalle).

e) Retranqueos.

I. Mínimo de 2,50 metros a las alineaciones públicas de manzana salvo que se modifique mediante Estudio de Detalle que debe referirse al menos a un frente completo de manzana.

II. Mínimo de 2,50 metros a los otros linderos de parcela salvo que se trate de pareada o adosada en cuyo caso no se exige el lindero de adosamiento.

f) Ocupación máxima sobre parcela neta: 70%.

3. Condiciones de uso.

a) Uso principal: residencial en vivienda unifamiliar.

b) Uso complementario: aparcamiento en la proporción de 1 plaza/vivienda en planta baja, sótano o semisótano.

c) Usos compatibles: Usos terciarios, de equipamiento, viario y jardines de juego y recreo.

## Categoría 2b. Residencial Extensiva Media.

1. Condiciones de parcela.

a) Superficie mínima de parcela: 90 m<sup>2</sup>.

b) Frente mínimo: 6 m.

2. Condiciones de la edificación.

a) La tipología de la edificación será adosada.

b) Altura máxima: 2 plantas o 7,50 metros.

c) Edificabilidad máxima permitida en cada parcela: 1,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

d) Retranqueos: mínimo de 2,50 metros a lindero de fachada y 2,00 metros del trasero, siendo la edificación adosada en las medianeras laterales. Caso de esquina es adosada en medianeras contiguas.

e) Ocupación máxima sobre parcela neta: 75%.

3. Condiciones de uso. Serán de aplicación las mismas condiciones que para la ordenanza Residencial Extensiva Baja.

## Categoría 2c. Residencial Intensiva.

1. Condiciones de parcela.

a) Superficie mínima de parcela: 350 m<sup>2</sup>.

2. Condiciones de la edificación.

a) La tipología de la edificación será de edificio plurifamiliar con planta baja destinada a uso comercial.

b) Altura máxima: 3 plantas o 10 metros.

c) Edificabilidad máxima permitida en cada parcela: 2,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

d) Retranqueos: Mínimo de 2,50 metros en lindero de fachada a vía pública en planta de vivienda, excluyéndose la planta baja.

e) Ocupación máxima sobre parcela neta: 75%. Se excluye planta baja que podrá ocupar hasta el 100% de la superficie de la parcela.

3. Condiciones de uso. Serán de aplicación las mismas condiciones que para la ordenanza Residencial Extensiva Baja.

## Categoría 2d. Industrial.

1. Condiciones de parcela.

a) Superficie mínima de parcela. 250 m<sup>2</sup>.

b) Frente mínimo: 8 m.

2. Condiciones de la edificación.

a) La tipología de la edificación será de naves entre medianeras.

b) Altura máxima: 8 metros.

c) Edificabilidad máxima permitida en cada parcela: 0,85 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

d) Retranqueos: mínimo de 5,00 metros en lindero de fachada a vía pública de ancho menor de 15 metros.

e) Ocupación máxima sobre parcela neta: 85%.

f) Tratamiento de fachadas en las cabeceras de las manzanas con áreas ajardinadas o arboladas.

3. Condiciones de uso.

a) Uso principal: industrial.

b) Uso complementario: aparcamiento en la proporción de 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

c) Usos compatibles: Equipamiento, viario y jardines de juego y recreo. Queda prohibido el uso residencial.

4. Condiciones ambientales.

Será de consideración el Decreto 99/2004, de 9 de marzo, por el que se aprueba la Revisión del Plan de Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía.

## Sección sexta. Zona de Ordenanza 4

## Artículo 219. Ámbito y tipología.

Su ámbito de aplicación corresponde a los suelos señalados con la especificación ZO(4) en el Plano O-6 «Ordenación General» del Plan.

Responde al ámbito consolidado del Plan Parcial del Sector 4 de las Normas Subsidiarias revisadas.

El nuevo Plan Plantea una modificación en el trazado viario, de forma que queda ampliada la manzana de Equipamiento a costa de una de las manzanas de uso Industrial.

1. Condiciones de parcela.

- a) Superficie mínima de parcela. 250 m<sup>2</sup>.
- b) Frente mínimo: 8 m.

2. Condiciones de la edificación.

- a) La tipología de la edificación será de naves adosadas a medianeras.
- b) Edificabilidad máxima permitida en cada parcela: 0,90 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- c) Altura máxima de edificación: 8 metros.
- d) Ocupación máxima sobre parcela neta: 90%.

3. Condiciones de uso.

- a) Uso principal: Industrial.
- b) Uso complementario: aparcamiento en la proporción de 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.
- c) Usos compatibles: Comercial, equipamiento, edificaciones de interés público. Queda restringido el uso residencial a parcelas de tamaño mínimo 1.500 m<sup>2</sup> en la proporción de una vivienda por parcela.

4. Condiciones ambientales.

Será de consideración el Decreto 99/2004, de 9 de marzo, por el que se aprueba la Revisión del Plan de Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía.

Sección séptima. Zona de Ordenanza 9

Artículo 220. Ámbito y tipología.

Su ámbito de aplicación corresponde a los suelos incluidos en el Área de Reforma Interior 1 del Plan General.

Responde a la ordenación establecida en el Plano O-6 «Ordenación General» del Plan.

La ordenanza de aplicación es la de Manzana Compacta ZO(9), con las limitaciones de edificabilidad y número máximo de viviendas establecidos en la ficha de desarrollo del Área de Reforma Interior 1.

Sección octava. Zona de Ordenanza Productiva

Artículo 221. Ámbito y tipología.

Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en el Plano O-6 «Ordenación General» del Plan.

Los edificios responderán a la tipología edificatoria de edificación entre medianeras o en edificio aislado.

Condiciones de uso

Artículo 222. Clasificación y niveles.

A los efectos de la aplicación de las condiciones referentes a los usos, se distinguen dos niveles, que comprenden, cada uno de ellos, los terrenos de la zona señalados en el Plano O-6 «Ordenación General» del Plan, con los códigos A y B.

Artículo 223. Usos característicos.

El uso característico se establece para cada uno de los niveles:

- Nivel A. Actividades económicas.
- Nivel B. Bodegas.

Artículo 224. Usos compatibles.

Son usos compatibles los que se señalan a continuación para cada nivel, con las condiciones siguientes:

- Nivel A.

a. Residencial: Se admite el uso de vivienda siempre que sea adscrita al edificio industrial, con un máximo de una (1) vivienda por cada mil (1.000) metros cuadrados de parcela, y con una superficie máxima construida de cien (100) metros cuadrados por vivienda.

b. Productivo:

Comercial, categorías I y II.  
Oficinas.  
Bodegas.

c. Equipamiento y servicios públicos.

Deportivo.  
Recreativo.  
Servicios urbanos.

- Nivel B: Productivo: Oficinas y comercio no alimentario (bares) con un máximo del veinte (20) % de la superficie edificada, pudiendo disponer en cada parcela un mínimo de veinticinco (25) metros cuadrados de oficina o cincuenta (50) metros cuadrados de bares.

Condiciones de la edificación.

Artículo 225. Condiciones de las parcelas.

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones.

Artículo 226. Posición de la edificación.

- Nivel A. Los retranqueos mínimos quedan regulados en el Plano O-6 «Ordenación General».

- Nivel B. La línea frontal de la edificación podrá coincidir o quedar retranqueada en relación a la alineación exterior según se determina para cada grado:

- No se establece retranqueo, aunque si se produce éste será mínimo de tres (3) metros.

Artículo 227. Ocupación de la parcela:

Los coeficientes de ocupación de las plantas sobre y bajo rasante, asignados a cada grado son:

- Nivel A. Quince por ciento (15%).
- Nivel B. Ochenta por ciento (80%).

Los semisótanos cuya altura sobre la rasante de la calle sea superior a uno con veinte (1,20) metros, se considerarán plantas sobre rasante.

Artículo 228. Coeficiente de edificabilidad.

El coeficiente de edificabilidad máximo por parcela, para cada nivel es el siguiente:

- Nivel A. Cero con veinte (0,20) m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de parcela.
- Nivel B. Cero con ochenta y cinco (0,85) m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de parcela.

Artículo 229. Altura de la edificación.

La altura máxima de la edificación en número de plantas será de dos (B+1)-.

La altura máxima en metros de la línea de cornisa de la edificación se establece para cada nivel en:

- Nivel A. Siete (7) metros.
- Nivel B. Diez (10) metros.

Estas limitaciones de altura podrán ser superadas por aquellas instalaciones necesarias para el desarrollo del proceso productivo.

La altura mínima de piso en cualquier planta sobre rasante será de tres (3) metros.

Artículo 230. Salientes en la alineación oficial exterior.

No se admiten vuelos sobre la calle o espacios libres públicos que sean distintos de los aleros, cornisas y marquesinas, con sujeción a las condiciones generales.

#### Condiciones estéticas

Artículo 231. Cerramiento de las parcelas.

La altura total media de la cerca será de dos (2 metros) desde la rasante de la acera.

Las cercas medianeras se construirán por la industria que primero se establezca, debiendo abonar el colindante su parte proporcional, con precio actualizado, en el momento de solicitar la Licencia de Obras.

Artículo 232. Bodegas.

La composición de las fachadas se ajustará a la tipología tradicional.

Salvo los zócalos que pueden ser pintados en negro o en tonos grises o granates, el resto de los paramentos exteriores se pintarán de blanco.

En el ámbito del casco antiguo las cubiertas serán de teja cerámica.

#### Sección novena. Zona de Ordenanza Equipamiento y Servicios Públicos

Artículo 233. Ámbito y características.

Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en el Plano O-6 «Ordenación General». Incluye los terrenos y edificaciones que con carácter exclusivo se destinan a los distintos usos de equipamientos y servicios públicos.

#### Condiciones de uso

Artículo 234. Uso característico.

Es el señalado a cada parcela con la siguiente simbología:

- E. Educativo.
- SC. Socio-cultural.
- SA. Sanitario-asistencial.
- D. Deportivo.
- PA. Público-administrativo.
- SU. Servicios urbanos.
- SI. Servicios infraestructurales.

Artículo 235. Usos compatibles.

En las parcelas calificadas para uso de equipamiento y servicios públicos, además del uso característico señalado, podrá disponerse cualquier otro uso de equipamiento y servicios públicos que no interfiera el desarrollo de las actividades propias del uso característico.

En las parcelas calificadas para uso de equipamiento y servicios públicos se considera compatible la vivienda de quien guarde la instalación. También se considera compatible la residencia comunitaria con el uso característico socio-cultural.

#### Condiciones de la edificación

Artículo 236. Posición de la edificación.

La posición de la edificación en la parcela es libre siempre que:

- No queden medianeras al descubierto.
- Si las parcelas colindantes están calificadas con la Ordenanza de Manzana Compacta, no presentando medianeras al descubierto, o bien están clasificadas como suelo urbanizable,

la edificación se separará de los linderos laterales y testero una distancia igual o superior a la mitad de la altura de la edificación, con un mínimo de cuatro (4) metros, en estructuras cuya morfología sea de edificación aislada.

Artículo 237. Altura de la edificación.

La altura máxima de la edificación en número de plantas será la media de la zona en que se ubique.

La altura en metros deberá ser justificada en función de las necesidades concretas de la instalación.

#### Sección décima. Fichas de desarrollo de Áreas de Reforma Interior en Suelo Urbano No Consolidado

#### ÁREA DE REFORMA INTERIOR A.R.I.-1. CALVARIO

##### ANTECEDENTES.

Se trata del suelo que formaba parte de la Unidad de Actuación núm. 3, «Calvario», de las Normas Subsidiarias en revisión.

##### DETERMINACIONES GENERALES.

Superficie: 10.608 m<sup>2</sup>.

Uso Global: Residencial.

Densidad: 40 viv/ha.

Núm. máximo de viviendas: 42.

Coefficiente de edificabilidad: 1,0855 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Máxima edificabilidad: 11.515 m<sup>2</sup>.

##### CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

Se pretende con esta actuación la colmatación de la zona norte del núcleo urbano y la obtención de viales y suelo libre de uso público.

##### CONDICIONES DE ORDENACIÓN.

Cesión de viales: 3.170 m<sup>2</sup>.

Cesión de Espacios Libres: 1.039 m<sup>2</sup>.

Ordenanza de aplicación: Manzana Compacta.

##### CONDICIONES DE URBANIZACIÓN.

- Saneamiento. Red Separativa.

##### MEDIDAS AMBIENTALES.

- Todas las viviendas de más de 100 m<sup>2</sup> útiles y al menos el 50% de las viviendas totales incorporarán instalaciones receptoras de energía solar con capacidad suficiente para satisfacer el 40% de las necesidades energéticas medias anuales relativas a agua caliente sanitaria propias del edificio. Para las viviendas de más de 100 m<sup>2</sup> ese porcentaje se eleva al 60%.

- Proyecto de urbanización:

- Las luminarias serán de vapor de sodio u otras tecnologías de bajo consumo.
- Se estudiará la posibilidad de regular la intensidad lumínica mediante sistemas automáticos de control.

##### CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

Área de Reparto: 1.

Aprovechamiento Medio: 1,0855 U.A. / m<sup>2</sup>.

Coefficientes de homogeneización.

- Uso y Tipología: 1.

- Localización: 1.

- Rend.: 1.

- Sector: 1.

##### Análisis del Aprovechamiento.

- Aprovechamiento Medio: 10.608 x 1,0855 = 11.515,0 U.A.

- Aprovechamiento Objetivo: 10.608 x 1 x 1,0855 = 11.515,0 U.A.

- Aprovechamiento Subjetivo: 0,9 x 1,0855 x 10.608 = 10.363,5 U.A.

- Cesión de Aprovechamiento: 0,1 x 1,0855 x 10.608 = 1.151,5 U.A.

- Excesos de Aprovechamiento: Ap. Ob. - Ap. Med. = 0,0 U.A.

**CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.**

Para su gestión se divide en dos unidades de ejecución: U.E.1 - A.R.I.1 y U.E.2 - A.R.I.1.

	UE1-ARI1.	UE2-ARI1.
Superficie	3.162 m <sup>2</sup>	7.446 m <sup>2</sup> .
Espacios Libres		1.039.
Viario	1.100	2.072.
Parcelas Netas	2.062	4.335.

Planeamiento de Desarrollo. E. de Detalle y/o Proy. de Urb. Sistema de Actuación. No se establece. Plazos para la Ordenación Particular. Primer cuatrienio.

**FICHAS DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN**

**UE-1.**

Localización: Morisco Alto.  
 Superficie: 4.872 m<sup>2</sup>.  
 Objetivos: Obtención de viario.  
 Uso: Residencial.  
 Ordenanza: Manzana Compacta.  
 Cesión de viarios: 2.159 m<sup>2</sup>.  
 Parcelas netas. 2.713 m<sup>2</sup>.  
 Conciones de desarrollo: Proyecto de Reparcelación.  
 Proyecto de Urbanización.  
 Cesión de Viarios.

**UE-2.**

Localización: Calle Pepe La Gordita..  
 Superficie: 4.225 m<sup>2</sup>.  
 Objetivos: Obtención de viario.  
 Uso: Residencial.  
 Ordenanza: Manzana Compacta.  
 Cesión de viarios: 1.987 m<sup>2</sup>.  
 Parcelas netas: 2.238 m<sup>2</sup>.  
 Conciones de desarrollo: Proyecto de Reparcelación.  
 Proyecto de Urbanización.  
 Cesión de Viarios.

**UE-3.**

Localización: Carretera de Lebrija.Calle Pepe La Gordita.  
 Superficie: 956 m<sup>2</sup>.  
 Objetivos: Obtención de viario.  
 Uso: Residencial.  
 Ordenanza: Manzana Compacta.  
 Cesión de viarios: 281 m<sup>2</sup>.  
 Parcelas netas: 675 m<sup>2</sup>.  
 Conciones de desarrollo: Proyecto de Reparcelación.  
 Proyecto de Urbanización.  
 Cesión de Viarios.

**CAPÍTULO SEGUNDO**

**SUELO URBANIZABLE**

**Sección primera. Régimen del Suelo Urbanizable Transitorio**

**Artículo 238. Descripción.**

Integran esta categoría de suelo los pertenecientes a Sectores de Suelo Urbanizable de las normas subsidiarias en revisión, que manteniendo su ordenación, aún no se consideran consolidados.

**Sector 3**

**Artículo 239. Ámbito y tipología.**

Su ámbito de aplicación corresponde a los suelos señalados con la especificación Z0(3) en el Plano O-6 «Ordenación General» del Plan.

Responde al desarrollo del Plan Parcial del Sector 3 de las Normas Subsidiarias revisadas.

El nuevo Plan Plantea una modificación en la ordenanza de aplicación de algunas parcelas, que responden a la Ordenanza de Manzana Compacta, de forma que se de respuesta a situaciones preexistentes a la redacción de las Normas subsidiarias revisadas.

1. Tipología edificatoria: manzana cerrada.
2. Condiciones de parcela.
  - a) Superficie mínima de parcela: 90 m<sup>2</sup>.
  - b) Frente mínimo: 6 m.
  - c) La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior al frente mínimo de parcela establecido.
3. Condiciones de edificación.
  - a) Ocupación máxima:
    - I. Parcelas menores a 150 m<sup>2</sup> 100%.
    - II. Parcelas mayores a 150 m<sup>2</sup> 90%.
  - b) Edificabilidad máxima permitida en cada parcela: 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - c) La superficie edificada en plantas sótano o semisótano situado a menos de 1,20 metros sobre la rasante, no computa a efectos de edificabilidad.
4. Posición de la edificación.
  - a) La edificación se situará en general alineada a vial.
  - b) Se podrá retranquear la edificación respecto del lindero frontal un mínimo de tres (3) metros, siempre que se realice en todo el frente de manzana, en actuación conjunta o con acuerdo de todos los propietarios y siempre con previa autorización municipal.
  - c) En el caso de parcelas en esquina podrá autorizarse el retranqueo en todos los frentes de calle, aunque no exista retranqueo en el resto de manzana, siempre que se traten adecuadamente las medianeras colindantes que resulten vistas. El cerramiento de la parcela armonizará con el resto de la manzana.
5. Altura.
 

La altura máxima de la edificación se establece en dos plantas (Baja + I) y siete con cincuenta (7,50) metros.
6. Usos.
  - a) El uso característico es el Residencial.
  - b) Son usos compatibles:
    - I. Garaje en planta baja, sótano o semisótano.
    - II. Comercial y talleres artesanales en planta baja.
  - III. Equipamiento.
  - c) Son usos incompatibles todos los demás.
7. Número de viviendas.
 

El número de viviendas estarán en proporción a una (1) vivienda por cada noventa (90) metros cuadrados.
8. Estudios de Detalle.

Se podrán realizar estudios de detalles sobre manzanas completas, trasvasando edificabilidades y manteniendo el número de unidades de viviendas, admitiéndose promociones de unifamiliares adosadas.

**Sector 5**

**Artículo 240. Ámbito y tipología.**

Su ámbito de aplicación corresponde a los suelos señalados con la especificación Z0(5) en el Plano O-6 «Ordenación General» del Plan.

Estudios de Detalle. Se podrán realizar estudios de detalles sobre manzanas completas, trasvasando edificabilidades y manteniendo el número de unidades de viviendas, admitiéndose promociones de unifamiliares adosadas.

Responde al desarrollo del Plan Parcial del Sector 5 de las Normas Subsidiarias revisadas, donde existen tres categorías:

## Categoría 5a. Edificación Residencial Unifamiliar U1.

1. La edificación residencial propuesta corresponde a vivienda unifamiliar acogida a algún régimen de promoción pública.

2. Condiciones de parcela.

a) Superficie mínima de parcela: 70 m<sup>2</sup>.

b) Frente mínimo: 6 m.

c) La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior al frente mínimo de parcela establecido.

3. Condiciones de edificación.

a) Ocupación máxima: 80%.

b) Edificabilidad máxima: 1,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

c) La superficie edificada en plantas sótano o semisótano situado a menos de 1,20 metros sobre la rasante, no computa a efectos de edificabilidad.

4. Posición de la edificación.

a) La edificación se situará en general alineada a vial.

b) El retranqueo mínimo al lindero testero será en todos los casos de tres (3) metros.

5. Altura.

La altura máxima de la edificación se establece en dos plantas (Baja + I) y siete con cincuenta (7,50) metros.

6. Usos.

a) El uso característico es el Residencial.

b) Son usos compatibles:

I. Garaje en planta sótano y semisótano.

II. Comercial y talleres artesanales en planta baja.

III. Equipamiento.

c) Son usos incompatibles todos los demás.

## Categoría 5b. Edificación Residencial Unifamiliar U2.

1. La edificación residencial propuesta corresponde a vivienda unifamiliar de promoción libre.

2. Condiciones de parcela.

a) Superficie mínima de parcela: 120 m<sup>2</sup>.

b) Frente mínimo: 7 m

c) La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior al frente mínimo de parcela establecido.

3. Condiciones de edificación.

a) Ocupación máxima: 70%.

b) Edificabilidad máxima: 1,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

c) La superficie edificada en plantas sótano o semisótano situado a menos de 1,20 metros sobre la rasante, no computa a efectos de edificabilidad.

4. Posición de la edificación.

a) La edificación se situará en general alineada a vial.

b) Se podrá retranquear la edificación respecto del lindero frontal un mínimo de tres (3) metros, siempre que se realice en todo el frente de manzana, en actuación conjunta o con acuerdo de todos los propietarios y siempre con previa autorización municipal.

c) En el caso de parcelas en esquina, podrá autorizarse el retranqueo en todos los frentes de calle, aunque no exista retranqueo en el resto de la manzana, siempre que se traten adecuadamente las medianeras colindantes que resulten vistas. El cerramiento de la parcela armonizará con el resto de la manzana.

d) El retranqueo mínimo al lindero testero será en todos los casos de tres (3) metros.

5. Altura.

La altura máxima de la edificación se establece en dos plantas (Baja + I) y siete con cincuenta (7,50) metros.

6. Usos.

a) El uso característico es el Residencial.

b) Son usos compatibles:

I. Garaje en planta sótano y semisótano.

II. Comercial y talleres artesanales en planta baja.

III. Equipamiento.

c) Son usos incompatibles todos los demás.

7. Aparcamientos.

Se establece la obligatoriedad de disponer de una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

## Categoría 5c. Edificación Residencial Plurifamiliar.

1. La edificación residencial propuesta corresponde a vivienda plurifamiliar acogida a algún régimen de promoción pública.

2. Condiciones de parcela.

a) Superficie mínima de parcela: 70 m<sup>2</sup>.

b) Frente mínimo: 6 m.

3. Condiciones de edificación.

a) Ocupación máxima: 80%.

b) Edificabilidad máxima: 2,099 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

c) La superficie edificada en plantas sótano o semisótano situado a menos de 1,20 metros sobre la rasante, no computa a efectos de edificabilidad.

4. Posición de la edificación.

a) La edificación se situará alineada a vial.

5. Altura.

La altura máxima de la edificación se establece en dos plantas (Baja + I) y siete con cincuenta (7,50) metros a la calle Libertad (norte) y tres plantas (Baja + II) y diez (10,00) metros a la avenida de la Constitución (sur).

6. Usos.

a) El uso característico es el Residencial.

b) Son usos compatibles:

I. Garaje en planta sótano y semisótano.

II. Comercial y talleres artesanales en planta baja.

III. Equipamiento.

c) Son usos incompatibles todos los demás.

## Sección segunda. Régimen del Suelo Urbanizable Ordenado

## Artículo 241. Definición.

Integran esta categoría de suelo los incluidos en sectores ordenados por el presente Plan, habiéndose considerado para su ordenación los parámetros fijados en la LOUA y en el RP.

## Sector 6

## Artículo 242. Ámbito y tipología.

Su ámbito de aplicación corresponde a los suelos incluidos Sector 6 de Suelo Urbanizable Ordenado del Plan General.

Responde a la ordenación establecida en el Plano O-6 «Ordenación General» del Plan.

La ordenanza de aplicación es la de Manzana Compacta ZO(6), con las limitaciones de edificabilidad y número máximo de viviendas establecidos en la ficha de desarrollo del Sector 6.

Para proponer una edificabilidad no homogénea en todas las parcelas, se realizará un Estudio de Detalle.

## Sector 7

## Artículo 243. Ámbito y tipología.

Su ámbito de aplicación corresponde a los suelos incluidos Sector 7 de Suelo Urbanizable Ordenado del Plan General.

Responde a la ordenación establecida en el Plano O-6 «Ordenación General» del Plan.

La ordenanza de aplicación es la de Manzana Compacta ZO(7), con las limitaciones de edificabilidad y número máximo de viviendas establecidos en la ficha de desarrollo del Sector 7.

Para proponer una edificabilidad no homogénea en todas las parcelas, se realizará un Estudio de Detalle.

Sector 8

Artículo 244. Ámbito y tipología.

Su ámbito de aplicación corresponde a los suelos incluidos Sector 8 de Suelo Urbanizable Ordenado del Plan General.

Responde a la ordenación establecida en el Plano O-6 «Ordenación General» del Plan.

La ordenanza de aplicación es la de Manzana Compacta ZO(8), con las limitaciones de edificabilidad y número máximo de viviendas establecidos en la ficha de desarrollo del Sector 8.

Para proponer una edificabilidad no homogénea en todas las parcelas, se realizará un Estudio de Detalle.

Sección tercera. Régimen del Suelo Urbanizable Sectorizado

Artículo 245. Definición y régimen.

Integran este tipo de suelo los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado especificados en el Plano O-6 «Ordenación General» del presente Plan.

Las determinaciones a aplicar respecto de los distintos sectores a desarrollar por Planes Parciales, así como los objetivos y fines pretendidos por el presente Plan con su desarrollo queda determinado de modo vinculante en las correspondientes fichas de Planeamiento urbanístico, en cuya observancia habrán de redactarse los Planes Parciales desarrollando las previsiones del presente Plan.

Sección Cuarta. Régimen del Suelo Urbanizable No Sectorizado

Artículo 246. Régimen del suelo urbanizable no sectorizado.

El Plan General de Trebujena define dos áreas de suelo urbanizable no sectorizado, las determinaciones a aplicar en su desarrollo quedan reflejadas en las correspondientes fichas de Planeamiento urbanístico, en cuya observancia habrá de redactarse el Plan de sectorización, de ser ello oportuno conforme a la previsión del art. 28.4.

Sección Quinta. Ficha de desarrollo del Suelo Urbanizable

SUELO URBANIZABLE ORDENADO.

SECTOR 6. FERIA VIEJA.

DETERMINACIONES GENERALES.

Superficie: 36.885 m<sup>2</sup>.

Uso Global: Residencial.

Densidad: 40 viv./ha.

Núm. máximo de viviendas: 148.

Coefficiente de edificabilidad: 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Máxima edificabilidad: 18.443 m<sup>2</sup> de techo.

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

Este Sector está constituido por los terrenos que en las Normas Subsidiarias que se revisan formaban las Unidades de Actuación 2, 3 y 4, más la bolsa de terrenos que estaban clasificados como Suelo No Urbanizable, comprendida entre el Grupo de Viviendas Juan Villagrán y el Instituto Alventus.

Se unifican en un único Sector de suelo Urbanizable Ordenado, de forma que se consiga un trazado coherente en todo el área de actuación, resolviéndose las conexiones con el casco antiguo y unificando los Espacios Libres locales con los de Sistema General adyacentes.

En cuanto a los equipamientos, se concentran junto al Instituto Alventus, de forma que se posibilite su ampliación.

Para su gestión se divide en tres Unidades de Ejecución.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN.

Cesión de Espacios Libres.

Sistema Local: 3.818 m<sup>2</sup>.

Mínima cesión de equipamiento docente.

Sistema Local: 3.095 m<sup>2</sup>.

Mínima cesión de Viario.

Sistema Local: 9.688 m<sup>2</sup>.

Parcelas netas. 20.284 m<sup>2</sup>.

Aparcamientos.

Los exigidos por la LOUA y el Reglamento de Planeamiento.

Se dejará una plaza de aparcamiento en el interior de las parcelas.

Ordenanza de aplicación: Manzana Compacta.

CONDICIONES DE URBANIZACIÓN.

- Saneamiento: Red Separativa.

MEDIDAS AMBIENTALES.

- Se exigirá un estudio de integración paisajística.

CONDICIONES DE GESTION.

Se divide en tres Unidades de ejecución:

	U.E.1.	U.E.2.	U.E.3.
Superficie	6.754	15.875	14.256
Esp. Libres	1.569	2.249	-
Equipamiento	-	388	2.707
Viario.	1.845	3.612	3.612
Parcelas Netas	3.340	9.007	7.937

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

Área de Reparto. 4.

Aprovechamiento Medio. 0,4295 U.A./m<sup>2</sup>.

Coefficientes de homogeneización.

- Uso y Tipología. 1.

- Localización. 1.

- Rend. 1.

- Sector. 1.

Análisis del Aprovechamiento.

- Aprovechamiento Medio. 36.885 x 0,4295 = 15.842,1 U.A.

- Aprovechamiento Objetivo. 36.885 x 1 x 0,5 = 18.442,5 U.A.

- Aprovechamiento Subjetivo. 0,9 x 0,4295 x 36.885 = 14.257,9 U.A.

- Cesión de Aprovechamiento. 0,1 x 0,4295 x 36.885 = 1.584,2 U.A.

Excesos de Aprovechamiento. Ap. Ob. - Ap. Med. = 2.600,4 U.A.

CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

Planeamiento de Desarrollo. Estudio de Detalle y/o Proyecto de Urbanización.

Sistema de Actuación. Compensación.

Plazos para la Ejecución. Primer Cuatrienio.

SUELO URBANIZABLE ORDENADO.

SECTOR 7. ESTACADILLA.

DETERMINACIONES GENERALES.

Superficie. 17.865 m<sup>2</sup>.

Uso Global. Residencial.

Densidad. 40 viv./ha.

Núm. máximo de viviendas. 71.

Coefficiente de edificabilidad. 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Máxima edificabilidad. 8.933 m<sup>2</sup> de techo.

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

Se pretende mediante el desarrollo de este sector la colmatación del vacío dejado por el desarrollo residencial de los últimos años, entre el conjunto de viviendas Juan Villagrán y el Parque de La Toya.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN.

Mínima cesión de Espacios Libres.

Sistema Local: 2.040 m<sup>2</sup>.

Mínima cesión de equipamiento docente.

Sistema Local: 919 m<sup>2</sup>.

Mínima cesión de Viario.

Sistema Local. 3.319 m<sup>2</sup>.

Aparcamientos.

Entre 0,5 y 1 plazas de aparcamiento público por cada 100 m<sup>2</sup> de techo edificable, completándose con aparcamientos privados hasta una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de techo edificable de cualquier uso.

Parcelas netas. 11.586 m<sup>2</sup>.

Ordenanza de aplicación. Manzana Compacta.

#### CONDICIONES DE URBANIZACIÓN.

- Saneamiento. Red Separativa.

- En su tramitación deberá producirse la evaluación de la Delegación Provincial de Medio Ambiente, con carácter previo a su aprobación definitiva.

- Las obras de urbanización no podrán comenzar sin autorización previa de la Delegación Provincial de Medio Ambiente.

- Cualquier Proyecto de Infraestructura viaria que afecte a Vías Pecuarias deberá ser evaluado por la Delegación Provincial de Medio Ambiente, con carácter previo a su aprobación definitiva.

#### CONDICIONES DE GESTIÓN.

Se divide en dos Unidades de ejecución:

	U.E.1.	U.E.2.
Superficie	5.803	12.063
Esp. Libres	-	2.040
Equipamiento	919	-
Viario	786	2.534
Parcelas Netas	4.097	7.489

Las condiciones de desarrollo del sector se han establecido en dos Convenios Urbanísticos.

#### CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

Área de Reparto. 2.

Aprovechamiento Medio. 0,5 U.A./ m<sup>2</sup>.

Coefficientes de homogeneización.

- Uso y Tipología. 1.

- Localización. 1.

- Rend. 1.

- Sector. 1.

Análisis del Aprovechamiento.

- Aprovechamiento Medio.  $17.865 \times 0,5 = 8.933$  U.A.

- Aprovechamiento Objetivo.  $17.865 \times 0,5 = 8.933$  U.A.

- Aprovechamiento Subjetivo.  $0,85 \times 0,5 \times 17.865 = 7.593$  U.A.

- Cesión de Aprovechamiento.  $0,15 \times 0,5 \times 17.865 = 1.340$  U.A.

- Excesos de Aprovechamiento. Ap. Ob. - Ap. Med. = 0 U.A.

#### CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

Planeamiento de Desarrollo. Estudio de Detalle y/o Proyecto de Urbanización.

Sistema de Actuación. Compensación.

Plazos para la Ejecución. Primer cuatrienio.

#### SUELO URBANIZABLE ORDENADO.

##### SECTOR 8. LA HACIENDA.

#### DETERMINACIONES GENERALES.

Superficie. 24.325 m<sup>2</sup>.

Uso Global. Residencial.

Densidad. 40 viv./ha.

Núm. máximo de viviendas. 97.

Coefficiente de edificabilidad. 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Máxima edificabilidad. 12.162,5 m<sup>2</sup> de techo.

#### CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

Se pretende mediante el desarrollo de este sector la creación de una oferta de suelo en parcelas mayores de lo habitual en el crecimiento estándar, posibilitando la aparición de un tipo residencial más extensivo.

La topografía del terreno favorece este tipo de crecimiento.

#### CONDICIONES DE ORDENACIÓN.

Mínima cesión de Espacios Libres.

Sistema Local. 3.026 m<sup>2</sup>.

Mínima cesión de equipamiento.

Sistema Local Docente. 1.001 m<sup>2</sup>.

Sistema Local Comercial. 195 m<sup>2</sup>.

Servicios urbanos. 655 m<sup>2</sup>.

Aparcamientos. Los exigidos por la LOUA y el Reglamento de Planeamiento.

Se dejará una plaza de aparcamiento en el interior de las parcelas.

Mínima cesión de Viario.

Sistema Local. 6.489,4 m<sup>2</sup>.

Parcelas netas. 12.946 m<sup>2</sup>.

El 30% de la edificabilidad total del sector se destinará a Viviendas de Protección Oficial.

Ordenanza de aplicación. Manzana Compacta con los replanteos y condiciones volumétricas a establecer en Estudio de Detalle.

#### CONDICIONES DE URBANIZACIÓN.

- Saneamiento. Red Separativa.

#### MEDIDAS AMBIENTALES.

- Se exigirá un estudio de integración paisajística.

- Todas las viviendas de más de 100 m<sup>2</sup> útiles y al menos el 50 % de las viviendas totales incorporarán instalaciones receptoras de energía solar con capacidad suficiente para satisfacer el 40% de las necesidades energéticas medias anuales relativas a agua caliente sanitaria propias del edificio. Para las viviendas de más de 100 m<sup>2</sup> ese porcentaje se eleva al 60%.

- Proyecto de urbanización :

- las luminarias serán de vapor de sodio u otras tecnologías de bajo consumo.

- Se estudiará la posibilidad de regular la intensidad lumínica mediante sistemas automáticos de control.

#### CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

Área de Reparto. 3.

Aprovechamiento Medio. 0,5 U.A./m<sup>2</sup>.

Coefficientes de homogeneización.

- Uso y Tipología. 1.

- Localización. 1.

- Rend. 1.

- Sector. 1.

Análisis del Aprovechamiento.

- Aprovechamiento Medio.  $24.325 \times 0,5 = 12.162,5$  U.A.

- Aprovechamiento Objetivo.  $24.325 \times 0,5 = 12.162,5$  U.A.

- Aprovechamiento Subjetivo.  $0,85 \times 0,5 \times 24.325 = 10.338,1$  U.A.

- Cesión de Aprovechamiento.  $0,15 \times 0,5 \times 24.325 = 1.824,4$  U.A.

- Excesos de Aprovechamiento. Ap. Ob. - Ap. Med. = 0 U.A.

#### CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

Planeamiento de Desarrollo. Estudio de Detalle y/o Proyecto de Urbanización.

Sistema de Actuación. Compensación.

Iniciativa. Privada.

Plazos para la Ejecución. Primer cuatrienio.

Las condiciones de desarrollo se han establecido según Convenio Urbanístico.

## SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

## SECTOR 10. LA DEHESA.

## DETERMINACIONES GENERALES.

Superficie. 26.345 m<sup>2</sup>.

Uso Global. Residencial.

Densidad. 40 viv./ha.

Núm. máximo de viviendas. 105.

Coeficiente de edificabilidad. 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.Máxima edificabilidad. 13.173 m<sup>2</sup> de techo.

## CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

Se pretende mediante el desarrollo de este sector la ordenación del área de acceso al núcleo desde la Carretera del Río, resolviendo el tratamiento de borde en su relación con el campo.

La relativa cercanía al Cementerio, no respetándose la distancia mínima que se establece en el Decreto de Policía Mortuoria, se justifica en base a la existencia de suelo clasificado como Urbano que separa el Sector del Cementerio.

Este Suelo Urbano está constituido por los terrenos que forman el Área De Reparto Interior A.R.I. 1 en el nuevo Plan General, y que provienen de la Unidad de Actuación U.A. 3 de las Normas Subsidiarias que se revisan.

## DETERMINACIONES VINCULANTES.

La disposición de parte de los Espacios Libres en la zona oeste del sector, y el tratamiento ajardinado del viario que delimita al Sector por el norte y oeste.

La concentración del resto de los Espacios libres junto con los Espacios Libres del Área de Reforma Interior A.R.I.-1.

30% de viviendas a construir acogidas a algún régimen de Protección Oficial.

## DETERMINACIONES ORIENTATIVAS.

Se propone como trazado viario no vinculante, el reflejado en la documentación gráfica del Plan.

## CONDICIONES DE ORDENACIÓN.

Mínima cesión de Espacios Libres.

Sistema Local.

Mínima cesión de equipamiento docente.

Sistema Local.

Mínima cesión de S.I.P.S.

Sistema Local.

Cesión de Viario.

Sistema Local.

Aparcamientos.

Los establecidos en la LOUA y Reglamento de Planeamiento.

Altura máxima de la edificación: Tres plantas (B+II).

## CONDICIONES DE URBANIZACIÓN.

- Saneamiento. Red Separativa.

- En su tramitación deberá producirse la evaluación de la Delegación Provincial de Medio Ambiente, con carácter previo a su aprobación definitiva.

- Las obras de urbanización no podrán comenzar sin autorización previa de la Delegación Provincial de Medio Ambiente.

- Cualquier Proyecto de Infraestructura viaria que afecte a Vías Pecuarias deberá ser evaluado por la Delegación Provincial de Medio Ambiente, con carácter previo a su aprobación definitiva.

## MEDIDAS AMBIENTALES.

- Se exigirá un estudio de integración paisajística.

- Todas las viviendas de más de 100 m<sup>2</sup> útiles y al menos el 50% de las viviendas totales incorporarán instalaciones re-

ceptoras de energía solar con capacidad suficiente para satisfacer el 40% de las necesidades energéticas medias anuales relativas a agua caliente sanitaria propias del edificio. Para las viviendas de más de 100 m<sup>2</sup> ese porcentaje se eleva al 60%.

- Proyecto de urbanización:

- Las luminarias serán de vapor de sodio u otras tecnologías de bajo consumo.

- Se estudiará la posibilidad de regular la intensidad lumínica mediante sistemas automáticos de control.

## CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

Área de Reparto. 4.

Aprovechamiento Medio. 0,4295 U.A. / m<sup>2</sup>.

Coeficientes de homogeneización.

- Uso y Tipología. 1.

- Localización. 1.

- Rend. 1.

- Sector. 1.

## Análisis del Aprovechamiento.

- Aprovechamiento Medio. 26.345 x 0,4295 = 11.315,2 U.A.

- Aprovechamiento Objetivo. 26.345 x 1 x 0,5 = 13.172,5 U.A.

- Aprovechamiento Subjetivo. 0,9 x 0,4295 x 26.345 = 10.183,7 U.A.

- Cesión de Aprovechamiento. 0,1 x 0,4295 x 26.345 = 1.131,5 U.A.

- Excesos de Aprovechamiento. Ap. Ob. - Ap. Med. = 1.857,3 U.A.

## CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

Planeamiento de Desarrollo. Plan Parcial.

Sistema de Actuación. No se establece.

Plazos para la Ordenación Particular. No se establece.

## SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

## SECTOR 11. ENTREVAGUADAS 2.

## DETERMINACIONES GENERALES.

Superficie. 27.326 m<sup>2</sup>.

Uso Global. Residencial.

Densidad. 40 viv./ha.

Núm. máximo de viviendas. 109.

Coeficiente de edificabilidad. 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Máxima edificabilidad. 13.663.

## CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

Se pretende mediante el desarrollo de este sector la ordenación del área de acceso al núcleo desde el Camino del Prado, colmatando la cuña de terreno existente entre este camino y el ya desarrollado Sector 2 Entrevaguadas.

## DETERMINACIONES VINCULANTES.

30% de viviendas acogidas a algún régimen de Protección Oficial.

## DETERMINACIONES ORIENTATIVAS.

Se propone como trazado viario no vinculante, el reflejado en la documentación gráfica del Plan.

## CONDICIONES DE ORDENACIÓN.

Mínima cesión e Espacios Libres.

Sistema Local.

Mínima cesión de equipamiento docente.

Sistema Local.

Mínima cesión de S.I.P.S.

Sistema Local.

Cesión de Viario.

Sistema Local.

Aparcamientos.

Los establecidos en la LOUA y Reglamento de Planeamiento.

Altura máxima de la edificación: Tres plantas (B+II).

## CONDICIONES DE URBANIZACIÓN.

- Saneamiento. Red Separativa.

## MEDIDAS AMBIENTALES.

- Se exigirá un estudio de integración paisajística.  
 - Todas las viviendas de mas de 100 m<sup>2</sup> útiles y al menos el 50 % de las viviendas totales incorporarán instalaciones receptoras de energía solar con capacidad suficiente para satisfacer el 40% de las necesidades energéticas medias anuales relativas a agua caliente sanitaria propias del edificio. Para las viviendas de más de 100 m<sup>2</sup> ese porcentaje se eleva al 60%.

- Proyecto de urbanización:

- Las luminarias serán de vapor de sodio u otras tecnologías de bajo consumo.
- Se estudiará la posibilidad de regular la intensidad lumínica mediante sistemas automáticos de control.
- En base al Reglamento de Dominio Público Hidráulico, se presume afección a zona de policía (100 m) del Arroyo del Prado.
- Se realizará un Estudio Hidrológico que contemple la inundabilidad del Arroyo del Prado para una avenida de 500 años.

## CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

Área de Reparto. 4.

Aprovechamiento Medio. 0,4295.

Coefficientes de homogeneización.

- Uso y Tipología. 1.

- Localización. 1.

- Rend. 1.

- Sector. 1.

## Análisis del Aprovechamiento.

- Aprovechamiento Medio.  $27.326 \times 0,4295 = 11.736,5$  U.A.
- Aprovechamiento Objetivo.  $27.326 \times 1 \times 0,5 = 13.663,0$  U.A.
- Aprovechamiento Subjetivo.  $0,9 \times 0,4295 \times 27.326 = 10.562,9$  U.A.
- Cesión de Aprovechamiento.  $0,1 \times 0,4295 \times 27.326 = 1.173,7$  U.A.
- Excesos de Aprovechamiento. Ap. Ob. - Ap. Med. =  $1.926,5$  U.A.

## CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

Planeamiento de Desarrollo. Plan Parcial.

Sistema de Actuación. No se establece.

Plazos para la Ordenación Particular. No se establece.

## SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

## SECTOR 12. MONASTEREJO.

## DETERMINACIONES GENERALES.

Superficie. 32.967 m<sup>2</sup>.

Uso Global. Residencial.

Densidad. 40 viv./ha.

Núm. máximo de viviendas. 132.

Coefficiente de edificabilidad. 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Máxima edificabilidad. 16.483,5 m<sup>2</sup> de techo.

## CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

Se pretende mediante el desarrollo de este sector la ordenación del área de acceso al núcleo desde el Camino de Monasterejo, colmatando la zona existente entre el Sector 3 y la ampliación del Suelo Industrial del Sector 14.

## DETERMINACIONES VINCULANTES.

30 % de viviendas acogidas a algún régimen de Protección Oficial.

## DETERMINACIONES ORIENTATIVAS.

Se propone como trazado viario no vinculante, el reflejado en la documentación gráfica del Plan.

## CONDICIONES DE ORDENACIÓN.

Mínima cesión e Espacios Libres.

Sistema Local.

Mínima cesión de equipamiento docente.

Sistema Local.

Mínima cesión de S.I.P.S.

Sistema Local.

Cesión de Viario.

Sistema Local.

Aparcamientos.

Los establecidos en la LOUA y Reglamento de Planeamiento.

Altura máxima de la edificación: Tres plantas (B+II).

## CONDICIONES DE URBANIZACIÓN.

- Saneamiento . Red Separativa.

## MEDIDAS AMBIENTALES.

- Se exigirá un estudio de integración paisajística.  
 - Todas las viviendas de mas de 100 m<sup>2</sup> útiles y al menos el 50 % de las viviendas totales incorporarán instalaciones receptoras de energía solar con capacidad suficiente para satisfacer el 40% de las necesidades energéticas medias anuales relativas a agua caliente sanitaria propias del edificio. Para las viviendas de más de 100 m<sup>2</sup> ese porcentaje se eleva al 60%.

- Proyecto de urbanización:

- Las luminarias serán de vapor de sodio u otras tecnologías de bajo consumo.

- Se estudiará la posibilidad de regular la intensidad lumínica mediante sistemas automáticos de control.

En base al Reglamento de Dominio Público Hidráulico, se presume afección a zona de policía (100 m) del Arroyo de Rematacaudales.

- Se realizará un Estudio Hidrológico que contemple la inundabilidad del Arroyo de Rematacaudales para una avenida de 500 años.

## CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

Área de Reparto. 4.

Aprovechamiento Medio. 0,4295.

Coefficientes de homogeneización.

- Uso y Tipología. 1.

- Localización. 1.

- Rend. 1.

- Sector. 1.

## Análisis del Aprovechamiento.

- Aprovechamiento Medio.  $32.967 \times 0,4295 = 14.159,3$  U.A.
- Aprovechamiento Objetivo.  $32.967 \times 1 \times 0,5 = 16.483,5$  U.A.
- Aprovechamiento Subjetivo.  $0,9 \times 0,4295 \times 32.967 = 12.743,4$  U.A.
- Cesión de Aprovechamiento.  $0,1 \times 0,4295 \times 32.967 = 1.415,9$  U.A.
- Excesos de Aprovechamiento. Ap. Ob. - Ap. Med. =  $2.324,2$  U.A.

## CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

Planeamiento de Desarrollo. Plan Parcial.

Sistema de Actuación. No se establece.

Plazos para la Ordenación Particular. No se establece.

## SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

## SECTOR 13. LA CARRERA.

## DETERMINACIONES GENERALES.

Superficie. 75.455 m<sup>2</sup>.

Uso Global. Residencial.

Densidad. 40 viv./ha.

Núm. máximo de viviendas. 302.

Coefficiente de edificabilidad. 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Máxima edificabilidad. 37.727,5 m<sup>2</sup> de techo.

## CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

Se pretende mediante el desarrollo de este sector la ordenación del área de acceso al núcleo desde Lebrija, solucionando el espacio de borde que queda tras el Campo de Fútbol y otros equipamientos deportivos.

#### DETERMINACIONES VINCULANTES.

30% de las viviendas acogidas a algún régimen de Protección Oficial.

#### DETERMINACIONES ORIENTATIVAS.

Se propone como trazado viario no vinculante, el reflejado en la documentación gráfica del Plan.

#### CONDICIONES DE ORDENACIÓN.

Mínima cesión e Espacios Libres.

Sistema Local.

Mínima cesión de equipamiento docente.

Sistema Local.

Mínima cesión de S.I.P.S.

Sistema Local.

Cesión de Viario.

Sistema Local.

Aparcamientos.

Los establecidos en la LOUA y Reglamento de Planeamiento.

Altura máxima de la edificación: Tres plantas (B+II).

#### CONDICIONES DE URBANIZACIÓN.

- Saneamiento . Red Separativa.

#### MEDIDAS AMBIENTALES.

- Se exigirá un estudio de integración paisajística.

- Todas las viviendas de más de 100 m<sup>2</sup> útiles y al menos el 50% de las viviendas totales incorporarán instalaciones receptoras de energía solar con capacidad suficiente para satisfacer el 40% de las necesidades energéticas medias anuales relativas a agua caliente sanitaria propias del edificio. Para las viviendas de más de 100 m<sup>2</sup> ese porcentaje se eleva al 60%.

- Proyecto de urbanización :

- Las luminarias serán de vapor de sodio u otras tecnologías de bajo consumo.

- Se estudiará la posibilidad de regular la intensidad lumínica mediante sistemas automáticos de control.

#### CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

Área de Reparto. 4.

Aprovechamiento Medio. 0,4295.

Coefficientes de homogeneización.

- Uso y Tipología. 1.

- Localización. 1.

- Rend. 1.

- Sector. 1.

#### Análisis del Aprovechamiento.

- Aprovechamiento Medio.  $75.455 \times 0,4295 = 32.407,9$  U.A.

- Aprovechamiento Objetivo.  $75.455 \times 1 \times 0,5 = 37.727,5$  U.A.

- Aprovechamiento Subjetivo.  $0,9 \times 0,4295 \times 75.455 = 29.167,1$  U.A.

- Cesión de Aprovechamiento.  $0,1 \times 0,4295 \times 75.455 = 3.240,8$  U.A.

- Excesos de Aprovechamiento. Ap. Ob. - Ap. Med. = 5.319,6 U.A.

#### CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

Planeamiento de Desarrollo. Plan Parcial.

Sistema de Actuación. No se establece.

Plazos para la Ordenación Particular. No se establece.

#### SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

##### SECTOR 14. INDUSTRIAL.

#### DETERMINACIONES GENERALES.

Superficie. 44.607 m<sup>2</sup>.

Uso Global. Industrial.

Densidad. -.

Núm. máximo de viviendas. -.

Coefficiente de edificabilidad. 0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Máxima edificabilidad. 20.073 m<sup>2</sup> de techo.

#### CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

Se pretende mediante el desarrollo de este sector la ampliación de la oferta de Suelo Industrial, proponiéndose como crecimiento del Sector 4, ya desarrollado, de las Normas Subsidiarias en revisión.

#### DETERMINACIONES VINCULANTES.

Mantener el trazado viario de las calles que partiendo de la Avda. de Jerez, articulan el Sector 4 en gran parte desarrollado.

#### DETERMINACIONES ORIENTATIVAS.

Se propone como trazado viario no vinculante, el reflejado en la documentación gráfica del Plan.

#### CONDICIONES DE ORDENACIÓN.

Mínima cesión e Espacios Libres.

Sistema Local.

Mínima cesión de equipamiento docente.

Sistema Local.

Mínima cesión de S.I.P.S.

Sistema Local.

Cesión de Viario.

Sistema Local.

Aparcamientos.

Los establecidos en la LOUA y Reglamento de Planeamiento.

#### CONDICIONES DE URBANIZACIÓN.

- Saneamiento . Red Separativa.

#### MEDIDAS AMBIENTALES.

- Se exigirá un estudio de integración paisajística.

- El polígono contará con un medidor automático de control de calidad del agua.

- El agua caliente sanitaria se proveerá a partir de instalaciones termosolares.

- Será de consideración el Decreto 99/2004, de 9 de marzo, por el que se aprueba la Revisión del Plan de Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía.

- En base al Reglamento de Dominio Público Hidráulico, se presume afección a zona de policía (100 m) y servidumbre (5 m) del Arroyo de Rematacaudales.

- Se realizará un Estudio Hidrológico que contemple la inundabilidad del Arroyo de Rematacaudales para una avenida de 500 años.

#### CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

Área de Reparto. 5.

Aprovechamiento Medio. 0,3949 U.A. / m<sup>2</sup>.

Coefficientes de homogeneización.

- Uso y Tipología. 1.

- Localización. 1.

- Rend. 1.

- Sector. 1.

#### Análisis del Aprovechamiento.

- Aprovechamiento Medio.  $44.607 \times 0,3949 = 17.615,3$  U.A.

- Aprovechamiento Objetivo.  $44.607 \times 1 \times 0,45 = 20.073,2$  U.A.

- Aprovechamiento Subjetivo.  $0,9 \times 0,3949 \times 44.607 = 15.853,8$  U.A.

- Cesión de Aprovechamiento.  $0,1 \times 0,3949 \times 44.607 = 1.761,5$  U.A.

- Excesos de Aprovechamiento. Ap. Ob. - Ap. Med. = 2.457,9 U.A.

#### CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

Planeamiento de Desarrollo. Plan Parcial.

Sistema de Actuación. No se establece.

Plazos para la Ordenación Particular. No se establece.

## SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

## SECTOR 15. EL CORREDERO.

## DETERMINACIONES GENERALES.

Superficie. 127.271 m<sup>2</sup>.

Uso Global. Industrial.

Densidad. ---.

Núm. máximo de viviendas. ---.

Coeficiente de edificabilidad. 0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.Máxima edificabilidad. 57.272 m<sup>2</sup> de techo.

## CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

Se pretende mediante el desarrollo de este sector la oferta de Suelo Industrial para actividades que demanden parcelas amplias y que su instalación no sea del todo compatible con otros suelos industriales de carácter más comercial.

## DETERMINACIONES VINCULANTES.

La linde de la edificación se separará como mínimo 50 m de la carretera A-471.

El desarrollo del sector será posterior a la obtención del Sistema General Viario que le da acceso.

En su tramitación deberá producirse la evaluación de la Delegación Provincial de Medio Ambiente, con carácter previo a su aprobación definitiva.

## DETERMINACIONES ORIENTATIVAS.

Ninguna.

## CONDICIONES DE ORDENACIÓN.

Mínima cesión de Espacios Libres.

Sistema Local.

Mínima cesión de equipamiento.

Sistema Local.

Mínima cesión de S.I.P.S.

Sistema Local.

Cesión de Viario.

Sistema Local.

Aparcamientos.

Los establecidos en la LOUA y Reglamento de Planeamiento.

- Se dispondrán sistemas de espacios libres o acerados amplios que permitan la disposición de masas de arbolado en el borde de contacto con el suelo no urbanizable.

- Deberá contemplarse el tratamiento obligado de los espacios no ocupados por la edificación y en los bordes de contacto con la carretera se imPlantarán pantallas vegetales que oculten, al menos parcialmente, la edificación prevista.

- Como condición estética en la fachadas, medianeras y cerramientos que hayan de quedar visibles sólo se emplearán como materiales vistos aquellos cuyo acabado de fabricación está previsto y homologado para dicha finalidad. Las pinturas deberán ser de colores claros, ocre, tierras, blancos y en general, los que tradicionalmente se hayan demostrado eficaces en el lugar para la integración en el entorno existente.

## CONDICIONES DE URBANIZACIÓN.

- Saneamiento: Red Separativa.

- Las obras de urbanización no podrán comenzar sin autorización previa de la Delegación Provincial de Medio Ambiente.

- Cualquier Proyecto de Infraestructura viaria que afecte a Vías Pecuarias deberá ser evaluado por la Delegación Provincial de Medio Ambiente, con carácter previo a su aprobación definitiva.

## MEDIDAS AMBIENTALES.

- Se exigirá un estudio de integración paisajística.

- El polígono contará con un medidor automático de control de calidad del agua.

- El agua caliente sanitaria se proveerá a partir de instalaciones termosolares.

- Será de consideración el Decreto 99/2004, de 9 de marzo, por el que se aprueba la Revisión del Plan de Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía.

- En base al Reglamento de Dominio Público Hidráulico, se presume afección a zona de policía (100 m) y servidumbre (5 m) del Arroyo de Rematacaudales.

- Se realizará un Estudio Hidrológico que contemple la inundabilidad del Arroyo de Rematacaudales para una avenida de 500 años.

## CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

Área de Reparto. 5.

Aprovechamiento Medio. 0,3949 U.A. /m<sup>2</sup>.

Coeficientes de homogeneización.

- Uso y Tipología. 1.

- Localización. 1.

- Rend. 1.

- Sector. 1.

## Análisis del Aprovechamiento.

- Aprovechamiento Medio.  $127.271 \times 0,3949 = 50.259,3$  U.A.- Aprovechamiento Objetivo.  $127.271 \times 1 \times 0,45 = 57.272,0$  U.A.- Aprovechamiento Subjetivo.  $0,9 \times 0,3949 \times 127.271 = 45.233,4$  U.A.- Cesión de Aprovechamiento.  $0,1 \times 0,3949 \times 127.271 = 5.025,9$  U.A.

- Excesos de Aprovechamiento. Ap. Ob. - Ap. Med. = 7.012,7 U.A.

## CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

Planeamiento de Desarrollo. Plan Parcial.

Sistema de Actuación. No se establece.

Plazos para la Ordenación Particular. No se establece.

## SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

## SECTOR 16. TURÍSTICO.

## DETERMINACIONES GENERALES.

Superficie. 2.326.698 m<sup>2</sup>.

Uso Global. TURÍSTICO.

Usos. Característicos: Hotelero y Deportivo.

Compatibles: Comercial y Terciario.

Prohibidos: Residencial e Industrial.

Densidad. Un mínimo de 100 m<sup>2</sup> de suelo de parcela neta por cada plaza hotelera.

Núm. de viviendas. 0.

Coeficiente de edificabilidad. 0,043 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Máxima edificabilidad. 100.000 m<sup>2</sup> de techo, de los cuales un máximo de 80.000 m<sup>2</sup> serán de uso hotelero y un máximo de 20.000 m<sup>2</sup> de uso complementario.

Los usos hoteleros se ajustarán a las definiciones del Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de Establecimientos Hoteleros.

## CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

Se pretende mediante el desarrollo de este sector la potenciación del sector turístico de interior, mediante la integración de la actuación en el medio natural.

## DETERMINACIONES VINCULANTES.

- Resolución de las infraestructuras.

- Obtención de suelo y adecuación, por parte del Promotor, de un nuevo viario de acceso al Sector. (Sistema General).

- Las condiciones de desarrollo se han establecido según Convenio Urbanístico.

- Construcción de depósito de suministro de agua de al menos 600 m<sup>3</sup>.

- Construcción de una depuradora.

- Construcción de una subestación eléctrica.
- Obligatoriedad de utilizar como agua de riego la proveniente de la depuradora y de escorrentías de la zona, debidamente acumulada en lagos artificiales.
- Las características concretas del Campo de Golf estarán homologadas por el organismo competente en materia deportiva.
- La Zona de Servidumbre de Protección de DPMT, tendrá una anchura, considerando la Línea Probable, de 200 m, en todo el frente costero del municipio, incluyendo el Sector 16.
- Los usos permitidos en la Zona de Servidumbre de Protección del DPMT serán los descritos en la Ley de Costas y su Reglamento. Todas las actuaciones que se desarrollen en dicha Zona de Servidumbre de Protección deberán contar con carácter previo a la concesión de la correspondiente licencia con Autorización de Uso en Zona de Servidumbre de Protección tramitada ante la Delegación Provincial de Medio Ambiente.
- En los espacios libres se deben cumplir:
  - Utilización de vegetación autóctona.
  - Creación de pequeños humedales de interés herpetológico.
  - Restricción de usos a fines recreativos o de educación ambiental.
  - Para la conexión con la carretera A-471 será necesaria la autorización previa por el Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía.

#### DETERMINACIONES ORIENTATIVAS.

Conveniencia de disponer los espacios libres y los campos de golf en la periferia y en concreto en los límites norte y occidental.

#### CONDICIONES DE ORDENACIÓN.

- Dotaciones: El estándar legalmente exigido por la LOUA (25% de la superficie total del Sector, debiendo destinarse como mínimo un 20% de la superficie del sector al Sistema de Espacios Libres y el resto a equipamientos).
- Aparcamientos. Los establecidos en la LOUA y Reglamento de Planeamiento.
- Al objeto de minimizar los impactos paisajísticos y favorecer la integración paisajística de la adecuación prevista en Gabela Honda, deberá establecerse la altura máxima de las edificaciones previstas, baja + 2 en el caso de instalaciones hoteleras.

#### CONDICIONES DE URBANIZACIÓN.

- Saneamiento: Red Separativa.
- Para el control y vigilancia de los efectos de campo de golf, deberán establecerse puntos de control para el análisis de las aguas, debiendo llevar a cabo un análisis previo a la puesta en marcha de las actividades. En este sentido, por Entidad Colaboradora de la Administración se procederá a efectuar análisis de aguas en los puntos de control que se determinen, los cuales deberán ser representativos de las posibles afecciones a las aguas subterráneas. Los parámetros que al menos deberán ser controlados serán: nitratos, nitritos, amonio, organoclorados, fosfatos, zinc, manganeso, aluminio, conductividad, ph y oxígeno disuelto. Dichos análisis, deberán ser remitidos, trimestralmente en los dos primeros años de funcionamiento del campo de golf y semestralmente los tres años siguientes, a la Delegación Provincial de Medio Ambiente en Cádiz para su valoración, pudiendo a la vista de los mismos rectificar el uso de determinados productos sanitarios.
- Los puntos de control para efectuar los análisis de aguas deberán ser propuestos en el proyecto de construcción del campo de golf, debiendo disponerse en las situaciones más adecuadas para detectar posibles incidentes de contaminación por uso de abonos y productos fitosanitarios.

- Para la prevención de la contaminación hídrica se recomienda para el mantenimiento de las zonas ajardinadas y los greens del campo de golf la utilización de abonos de liberación lenta, análisis de las características del suelo, aplicación de productos fitosanitarios de baja toxicidad y su aplicación a posterior, una vez aparecidas las plagas.

- Las instalaciones destinadas al almacenamiento de plaguicidas y fertilizantes deberán estar separadas del resto de actividades y zonas de almacenamiento, debiendo contar con suelo impermeable y de hormigón, situándose alejadas de los cursos de agua superficiales que recorren la zona.

- Antes de la puesta en funcionamiento de las instalaciones deberá acreditarse la solución dada tanto a fangos provenientes de los lagos del campo de golf, en el que se especifique la forma de retirada y el destino final de los mismos, debiendo el mismo adecuarse a sus características físico-químicas y biológicas.

- El alumbrado eléctrico de los nuevos espacios públicos se diseñará con criterios de ahorro energético y se utilizarán medios que garanticen una disminución del consumo anual previsto del 15%, como las farolas autoalimentadas con placas fotovoltaicas.

- Implantar farolas de iluminación de los espacios públicos y viarios interiores alimentadas por paneles fotovoltaicos instalados sobre las mismas y/o dispositivos de iluminación de bajo consumo energético. Regulación de la intensidad lumínica mediante sistemas automáticos de control (empleo de iluminación pública sólo en franjas horarias con mayores requerimientos de iluminación).

- El alumbrado público incorporará medidas de ahorro energético, y se proponen para ello dos soluciones: 1º Farolas con autoalimentación de energía fotovoltaica solar; 2º Recubrimientos de edificios o instalaciones con paneles fotovoltaicos que suministren la energía para la iluminación pública. En ambos casos se aconseja que la energía fotovoltaica proporcione al menos el 30% de la energía eléctrica demandada para atender el alumbrado público.

- Se utilizarán luminarias de vapor de sodio, preferiblemente de baja presión, prescindiendo de las de vapor de mercurio.

- Los proyectores serán asimétricos o simétricos con rejilla, evitando la emisión de luz directa hacia el cielo y los excesos en los niveles de iluminación (luz reflejada).

- Luminarias de uso vial: Flujo en el hemisferio superior del total eficaz inferior a 0,2%.

- Luminarias de uso peatonal: % FHS < 1,5.

- Las luminarias se instalarán sin inclinación, especialmente las de vidrio curvo o con cierres transparentes abombados.

- Las luminarias con %FHS que superen el 1,5% hasta el 2% podrán instalarse sólo en zonas apantalladas por edificación. La altura de los báculos que las sustenten en ningún caso excederá la de los edificios a fin de que estos actúen como pantalla y que las luminarias no se perciban desde el Parque Natural.

- Las luminarias de uso peatonal en la zona de contacto con el Parque Natural se instalarán a una altura inferior a la de las barreras vegetales perimetrales.

- A partir de medianoche se apagará el alumbrado excepto el imprescindible.

- Se impedirá el uso de cañones de luz o láseres, el uso de lámparas de vapor de mercurio, los anuncios luminosos, y las lámparas de descarga de alta presión.

- Se propiciará el uso de energías renovables en las edificaciones y en el alumbrado público.

#### MEDIDAS AMBIENTALES.

- Los edificios incorporarán medidas pasivas de ahorro energético.

- Las instalaciones hoteleras estarán dotadas de sistemas de ahorro de agua en griferías y cisternas así como sistemas de iluminación de bajo consumo y sistemas de aprovechamiento termosolar y fotovoltaico.

- Las especies vegetales a implantar en las áreas destinadas a campo de golf, áreas arboladas y espacios libres tendrán como objetivo recuperar, en la medida de lo posible, o bien favorecer a las formaciones vegetales potenciales.

- Deberá tenerse en cuenta, en las áreas hoteleras y zona de equipamiento, la reserva de espacios para la ubicación de contenedores de residuos urbanos, aptos para su separación y posibilitar la recogida selectiva de residuos.

- Para los edificios se tendrán en cuenta las condiciones bioclimáticas del entorno, de manera que el diseño de los mismos favorezca la eficiencia desde el punto de vista energético. Del mismo modo se recomienda el empleo de sistemas de iluminación y grifería que favorezcan el bajo consumo de energía y agua.

- Los sistemas de conducción de aguas residuales y pluviales serán separativos, conduciéndose preferentemente las pluviales a las lagunas artificiales previstas para el campo de golf, que así actuarán como depósitos de agua para riego.

- Para integrar ambientalmente la actuación y con vistas a propiciar un modelo de urbanístico más sostenible desde el punto de vista de la Adecuación Ecológica de los Asentamientos se recomienda que los instrumentos de desarrollo y ejecución (Plan Parcial, Estudio de detalle, Proyectos de Urbanización, Proyectos de Edificación, etc.) incorporen soluciones encaminadas a reducir el consumo de agua y energía, que deberán especificarse en un apartado concreto de los mismos.

- El riego del campo de golf minimizará el consumo de agua y reutilizará las aguas residuales.

- Todas estas medidas se controlarán en un Documento sobre Medidas Ambientales que se presentará ante el Ayuntamiento junto con el Plan Parcial.

#### MEDIDAS CORRECTORAS DERIVADAS DE ESTUDIO DE INUNDABILIDAD.

- Para minimizar los efectos de la inundación bajo la hipótesis más desfavorable de máxima avenida de 500 años coincidente con máximo nivel en el Río Guadalquivir, sería necesario realizar las siguientes medidas correctoras:

- Elevar la rasante de la carretera de Trebujena al Río a 3 m sobre el nivel de la marisma circundante. La rasante actual presenta un nivel de unos 2 m (aproximadamente) sobre la misma.

- Plantear toda la actuación prevista en el Sector 16, sobre una plataforma de 1 m sobre el nivel de la marisma ó en su defecto proteger toda el área de actuación con un muro de defensa de 1 m.

- Acondicionar y ampliar las obras de evacuación existentes en la finca Alventus que dan salida a las aguas de escorrentía de la Subcuenca Noreste del Caño de Sanlúcar.

#### MEDIDAS CORRECTORAS DERIVADAS DEL ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.

##### - TRATAMIENTO DE LA TOPOGRAFÍA.

###### I. Espacios Libre perimetrales.

Los espacios libres, en los que crearán lagunas salobres, se situarán mayoritariamente a continuación de la marisma a regenerar en el Dominio Público Marítimo Terrestre.

###### II. Regeneración de la marisma y transición con el DPMT.

Con objeto de dar continuidad a dichas marismas, la intervención sobre esos espacios libres del sector seguirá el mismo patrón de regeneración adoptado en el DPMT adyacente. Caso de que la intervención sobre los espacios libres sea anterior a

la del DPMT, et patrón de intervención a seguir consistirá en la regeneración de la marisma natural autóctona.

###### III. Elevación y ondulación topográfica del campo de golf.

Debe aprovecharse la dotación de espacios libres y la distribución de las calles del campo de golf para conseguir minimizar la impronta visual de la propuesta. Para ello se modificará la topografía del campo de golf que irá subiendo de cota a medida que se penetra en el sector, con objeto de dejar en sombra visual a las edificaciones.

La elevación/ondulación topográfica, acompañada de la vegetación de los espacios libres y del campo de golf, servirá para ocultar y romper las líneas rectas de las edificaciones a implantar y corregir sus efectos visuales.

###### IV. Ocultación de edificaciones de líneas rectas.

En las porciones mas altas, próximas a los cerros situados al Sureste del Sector, Cerro Calera, Cerro de la Higuera y Cerro Gibraltar, verdaderos fondos, junto al Cerro del Palmar ya en Sanlúcar, en los que sustentar la integración paisajística, se dispondrán las construcciones más elevadas, las destinadas a Hotelero, Casa Club o Equipamientos, que alcanzarán et bajo + 2 Plantas. En torno a estas construcciones se incorporará la vegetación de mayor porte.

###### V. Naturalización de las zonas húmedas artificiales v la creación de habitats naturales.

Es conveniente recordar que el golf es un deporte que se desarrolla completamente al aire libre y que necesita recrear un paisaje, que si bien resulta muy antropizado, permite mantener un importante grado de naturalidad y conexión con su entorno inmediato. Como criterio de integración de la propuesta de campo de golf debe tenderse a la potenciación del paisaje natural conformado por la Desembocadura del Guadalquivir, sus riberas, la orla de terrenos marismefios y las colinas margosas que lo cierran. La presencia cercana de colinas margosas, además de su efecto de ocultación ya comentado, representan una oportunidad de integración paisajística.

El golf, de origen escocés, se creó practicándose en zonas dunares, ligeramente onduladas y bien drenadas, pues las precipitaciones superan los 2.000 l/m<sup>2</sup> en esas tierras. Ese paisaje es bastante distinto al de Gabela Honda, que aunque también es una unidad fisiográfica perteneciente al dominio litoral, se caracteriza por la horizontalidad, casi totalmente Plana por su origen marismefio, por el protagonismo de los microrelieves y la falta de precipitaciones. Hay una similitud que representa otra oportunidad, la presencia de láminas y cuerpos de agua. La adaptación del terreno para la práctica del golf obliga a la transformación del actual paisaje tipo páramo, rodeado de colinas y cerros de albariza, resultante del abandono de las marismas desecadas para su cultivo. El resultado final, visualmente representa un nuevo paisaje, no exento de belleza, pero extraño al que actualmente domina la ribera trebujenera del Guadalquivir.

Todas las modificaciones derivadas de su construcción deben ser congruentes, en la medida en que puedan compatibilizarse con el desarrollo deportivo, con las condiciones originales y potenciales en cuanto a cubiertas del suelo, no teniendo por qué actuar como acción excluyente de la flora y fauna autóctona. Ha podido comprobarse (Gómez Lama et al, 1994) que en espacios degradados o abandonados, como en el caso de las antiguas marismas de Gabela Honda, se produce una mejora en el entorno, tanto desde el punto de vista paisajístico, como estético y urbanístico, actuando el campo de golf como «pulmón verde» equivalente a un gran espacio libre, de estas zonas.

El territorio en el que se propone el campo de golf presenta, desde los puntos de vistas geomorfoedáfico y agrológico, escaso valor agrícola, debido a la pobreza, salinidad y escaso desarrollo del suelo, presentando su cubierta actual una situación de degradación. En la mayoría de estos casos, la

construcción de campos ha reavivado estos paisajes ya antropizados desde antiguo. Permitirá, por tanto, la naturalización de las zonas húmedas artificiales y la creación de hábitats naturales acordes con las exigencias de la fauna local pudiendo realizarse así una contribución importante a la conservación de la biodiversidad.

#### VI. Elementos de ocultación e integración visual.

En la construcción del campo de golf se realizarán ligeras transformaciones de la topografía primitiva de la zona alterando la llanura mínimamente en las distintas calles, con niveles de altura equivalentes a los actualmente alcanzados por los muretes de los canales de desagüe, es decir unos 3 m sobre el nivel del suelo como máximo. Así se conseguirá alomar subviente el solar y al tiempo ofrecer plataformas de ocultación para los usos residenciales.

Así se propone que, desde el límite interior de la zona de Dominio Público Marítimo Terrestre (DPMT) y bordes occidentales del Sector hacia el interior se vayan sucediendo en primer lugar la dotación de espacios libres con las charcas de potencial herpetológico y para la avifauna que prescribía la DPIA, para continuar con las primeras calles del campo de golf, que, como se ha dicho, alomarán la topografía original incrementando la altura ligeramente. Sobre estas zonas elevadas se procederá a la Plantación de especies arbustivas e incluso arbóreas autóctonas, siguiendo las composiciones que más abajo se detallan. Ambos aspectos, elevación de la topografía e incorporación de la vegetación actuarán como elementos integradores y armonizadores de las vistas más probables.

#### VII. Equipamiento de educación ambiental e interpretación de la naturaleza.

Se dispondrá en los espacios libres de un Equipamiento destinado a la educación ambiental e interpretación de la naturaleza, tipo museo de las marismas o del estuario del Guadalquivir, como único elemento constructivo. El equipamiento debe de dotarse de los medios materiales y de recursos humanos necesarios para su correcto funcionamiento.

#### - TRATAMIENTO DE LA VEGETACIÓN.

##### I. Implantación de Vegetación Hidrófila.

La incorporación de vegetación en cantidades y composiciones adecuadas al lugar de actuación es una de las acciones fundamentales, no sólo de la integración paisajística de la actuación, sino de las mejoras ecológicas que se pueden introducir.

Así, en las zonas de espacios libres y en las lagunas del campo de golf próximas a la marisma a regenerar por la Dirección General de Costas en el DPMT, se emplearán especies propias de las charcas marismas y de suelos salobres como tarajes *Tamarix africana* y *T. gallica*, especies de mayor porte y capacidad de ocultación de cuantas pueblan las áreas más altas de las marismas, junto con salados *Limoniastrum monopetalum*, *Suaeda maritima*, *S. splendens*, *Suaeda vera*, *Arthrocnemum macrostachyum*, juncos *Juncus maritimus*, *J. conglomeratus*, *J. acutus*, carrizos *Phragmites australis*, cañas *Arundo donax*, enea *Typha domingensis*, castañuela *Scirpus maritimus*, adelfa *Nerium oleander* o bufalaga marina *Thymelaea hirsuta*, concentrándose especialmente en los bordes elevados de las charcas a crear y en los muretes de los canales de drenaje, que ya son suficientemente elevados como para ofrecer en sí mismos elementos de ocultación, aspecto que se verá incrementado al consolidar sobre ellos estas Plantaciones.

##### II. Revegetación con especies arbustivas y arbóreas.

En las entrecalles del campo de golf, en porciones más inferiores del sector y alternando con las manzanas residenciales se ira incorporando vegetación más propia de los cerros de albariza y lomas de la Campiña Norte gaditana con empleo

de acebuche *Olea europaea sylvestris*, algarrobo *Ceratonia siliqua*, encian *Quercus rotundifolia*, lentisco *Pistacia lentiscos*, romero *Rosmarinus officinalis*, retama blanca *Retama monosperma*, coronilla *Coronilla juncea*, albaida *Anthyllis cystoides* y otras similares propias de series de vegetación de tipo ya climatófilo. En las áreas más interiores, en torno a los usos Hoteleros y de Equipamientos, ya pegadas a los cerros Gibraltar y de la Higuera se incrementara la presencia de las especies arbóreas con predominio de la encina.

#### - TRATAMIENTO DE FACHADAS Y TECHOS.

I. Empleo de tonalidades en las fachadas acordes con las tradicionales de la zona.

Se emplearán tonalidades en las fachadas acordes con las tradicionales de la zona, fundamentalmente blancos, blanquecinos y ocre evitando en todo caso los colores llamativos o que ofrezcan altos contrastes. Se evitarán así mismo los tratamientos de paredes y techos brillantes o con capacidad para reflejar la luz creando puntos de atención.

##### II. Techos con azoteas y pérgolas vegetales.

Los techos serán mayoritariamente Planos, con azoteas que permitan el uso de terraza. En estas se podrán disponer de pérgolas u otros sistemas que posibiliten la creación de cubiertas vegetales vivas, a la vez que dan sombra. Para ello resulta indicado la Plantación de parras, muy relacionadas con la identidad local y con mínimas exigencias de mantenimiento.

##### III. Alternancia de líneas rectas y curvas en los techos.

Así mismo, se alternarán formas puramente lineales con ondulantes a fin de conseguir un efecto más natural de la línea de techos, evitando picos o rupturas bruscas que resulten llamativas a la vista.

##### IV. Integración visual de antenas y captadores solares.-.

Aquellos edificios que cuenten con instalaciones para la captación de energía solar, antenas u otro tipo de elementos que pudieran instalarse sobre las cubiertas adoptarán medidas de integración para la ocultación, evitando en todo caso el resalte de los mismos.

#### CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

Área de Reparto. 6.

Aprovechamiento Medio. 0,043 U.A. /m<sup>2</sup>.

Coefficientes de homogeneización.

- Uso y Tipología. 1.

- Localización. 1.

- Rend. 1.

- Sector. 1.

#### Análisis del Aprovechamiento.

- Aprovechamiento Medio.  $2.326.698 \times 0,043 = 100.000$  U.A.

- Aprovechamiento Objetivo.  $2.326.698 \times 1 \times 0,043 = 100.000$  U.A.

- Aprovechamiento Subjetivo.  $0,8 \times 0,043 \times 2.326.698 = 80.000$  U.A.

- Cesión de Aprovechamiento.  $0,2 \times 0,043 \times 2.326.698 = 20.000$  U.A.

- Excesos de Aprovechamiento. Ap. Ob. - Ap. Med. = 0 U.A.

#### CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

Planeamiento de Desarrollo. Plan Parcial.

Sistema de Actuación. Compensación.

Plazos para la Ordenación Particular. Primer cuatrienio.

#### SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

##### SECTOR 9. BARRAMEDA.

#### CONDICIONES DE SECTORIZACIÓN.

- La sectorización del sector estará vinculada al cumplimiento del Decreto de policía Mortuoria.

- A este sector se adscribe una superficie de 5.587 m<sup>2</sup> de Sistema general de Espacios Libres 23, Parque del Cementerio.
- El uso característico será residencial.
- Se considera el uso industrial como uso incompatible.

#### SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

##### SECTOR 17. LA GOTERA.

##### CONDICIONES DE SECTORIZACIÓN.

- La sectorización del sector será viable una vez desarrollados todos los suelos sectorizados residenciales.
- Se proponen como situaciones preferentes del Sistema General de Espacios Libres (10.000 m<sup>2</sup> incluidos en el sector), las coincidentes con el área del terreno de mayor altitud, o con el borde de relación con el Suelo No urbanizable.
- El uso característico será residencial.
- Se considera el uso industrial como incompatible.

#### CAPÍTULO TERCERO

#### RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

##### Sección primera. Aspectos generales

La Ordenación del Suelo No Urbanizable de Trebujena se acomete, primero, con el establecimiento de las Categorías en las que dicha Clase de Suelo se subdivide. Estas Categorías se definen en la normativa, y se relacionan las Subcategorías que se integran en cada una de ellas. En la Cartografía de Ordenación se representa el área comprendida en cada Categoría del SNU y se diferencian las distintas Subcategorías con su trama o color correspondiente.

En segundo lugar, se procede al establecimiento de las condiciones generales de uso y de la edificación en esta Clase de Suelo, prestando especial atención a la regulación de la edificación, a las parcelaciones, al concepto y formación de núcleo de población y al régimen jurídico de la propiedad.

Tras ello se abre otro Capítulo dedicado a la definición de los Tipos de Usos y actividades susceptibles de implantarse en la totalidad del mismo o en las partes en las que este Suelo se zonifica.

##### Artículo 247. Ámbito.

1. Las Normas contenidas en el presente Título serán de aplicación a los suelos clasificados por el Plan General de Ordenación Urbanística como no urbanizables.

2. Subsidiariamente, para los aspectos no previstos por el presente PGOU, se complementarán con las limitaciones que con carácter general señala la legislación aplicable.

##### Artículo 248. Delimitación y limitaciones.

Constituyen el Suelo No Urbanizable del presente PGOU, aquellas áreas del territorio municipal que deben ser activamente preservadas del proceso de desarrollo urbano, bien con medidas de protección tendentes a evitar la transformación degradante de la naturaleza y destino rústico que lo caracteriza, o bien con medidas de potenciación y regeneración para la mejora de sus condiciones de aprovechamiento integrado. Sus límites y Subcategorías vienen cartografiados en los Planos de ordenación del Suelo No Urbanizable.

##### Artículo 249. Categorías del Suelo No Urbanizable.

Se distinguen dos grandes Categorías para el tratamiento urbanístico del régimen del Suelo No Urbanizable:

1. Suelo No Urbanizable de Carácter Rural o Natural. Es aquel suelo que debe mantener su destino agrario ya que, aunque no presenta especiales valores naturales, se reconoce su valor agrícola, forestal y/o ganadero y que es inadecuado para

un desarrollo urbano, al tiempo que cumple una función equilibradora del sistema territorial. Presenta tres subcategorías:

- Marismas Transformadas; el potencial agrícola de estos terrenos justificó la desecación de estas marismas, pero la lentitud del drenaje implica que aún existen riesgos leves de inundación en caso de precipitaciones. Por tanto, su valor económico, los riesgos y la improcedencia de su transformación se corresponden con lo contemplado en los apartados f, i y k del artículo 46.1 de la LOUA.
- Microparcelario sobre Albarizas; el tradicional aprovechamiento de las lomas albarizas ha generado un terrazgo característico con destacado valor socioeconómico, cultural y paisajístico, al tiempo que cumple funciones territoriales estructurantes, correspondiendo estas características a las previstas en los apartados c, f, i y k del artículo 46.1 de la LOUA.
- Campiñas. Las campiñas de Adventus y Monasterejo son el origen histórico del sector agrario municipal, conservando su funcionalidad y correspondiendo a lo contemplado en los apartados c, f y k del artículo 46.1 de la LOUA.

2. Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Es aquel suelo que se considera preciso preservar al contener dominios públicos, especiales valores o presentar riesgos naturales, todo ello acreditado por Planeamiento sectorial o por el mismo PGOU, lo que da lugar a que su Capacidad de Acogida para soportar otros usos distintos a los aprovechamientos socioeconómicos tradicionales sea muy limitada, pues su alteración o transformación puede implicar riesgos o suponer la ruptura de los equilibrios ambientales básicos. Presenta cinco subcategorías:

- Dominio Público Marítimo-Terrestre y servidumbre de protección; su afectación por legislación específica de rango superior, los riesgos de inundación y los valores naturales que contiene, estos últimos acreditados por la propuesta del Codo de la Esparraguera como Reserva Natural Concertada, vinculan estos suelos a esta categoría en aplicación de los apartados a, b, d, i y k del artículo 46.1. de la LOUA.
- Dominio Público de Vías Pecuarias; tiene condición de bien de dominio público natural, lo que vincula este suelo a la categoría de Especial Protección en aplicación de los apartados a, c, f y k del artículo 46.1. de la LOUA.
- Regeneración de Marisma; son suelos con leves riesgos de inundación y contenidos en el ámbito de la Línea Probable de Delimitación del Dominio Público Marítimo Terrestre. Se vinculan estos suelos a esta categoría en función de los apartados b, c, d, f e i del artículo 46.1 de la LOUA
- Preservación Paisajística; son aquellas áreas de alta incidencia visual identificadas por el PGOU y el POT de la Costa Noroeste de Cádiz. La actividad edificatoria puede ocasionar un deterioro del paisaje, por lo que aquella deberá desarrollarse tomando las oportunas cautelas, en aplicación de los apartados c, f y k del artículo 46.1 de la LOUA.
- Charco de Adventus. La concurrencia de Dominio Público Hidráulico, contemplada en el art. 46.1.a de la LOUA, no está acreditada por ausencia de deslinde. No obstante, la presencia de valores y riesgos naturales derivados de su carácter inundable, y la improcedencia e insostenibilidad de una eventual transformación, indican la aplicación de los apartados c, i y k del artículo 46.1 de la LOUA, por lo que se incluye este suelo en la categoría de Especial Protección por la Planificación Urbanística.

##### Condiciones generales de uso y edificación

##### Artículo 250. Destino.

Los terrenos clasificados como no urbanizables no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y, en general, de los vinculados a la utilización racio-

nal de los recursos naturales conforme a lo establecido en la legislación que los regula, sin perjuicio de lo establecido en los artículos siguientes.

Artículo 251. Régimen general de las edificaciones.

En esta clase de suelo, además de las limitaciones que resulten aplicables en virtud de otras normas se observarán las siguientes reglas, que constituyen el régimen general:

a) No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas, ganaderas o avícolas, que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten en su caso a los Planes o normas de los órganos competentes en materia de agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

b) Podrán autorizarse Actuaciones de Interés Público para edificaciones e instalaciones que hayan de emplazarse en SNU, siempre en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población. Los usos admisibles serán los industriales, terciarios, turísticos no residenciales y análogos, y requerirán aprobación previa de Plan Especial (en casos de afección a la estructura del PGOU o actuaciones de incidencia supramunicipal) o Proyecto de Actuación (en extensiones inferiores a 50 has). Habrá de justificarse la utilidad pública, la necesidad de implantación en el SNU, la incidencia y compatibilidad en lo urbanístico, territorial y ambiental, y la no formación de núcleos de población. La viabilidad económico-financiera y el plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos condicionan la licencia urbanística, vinculada exclusivamente al fin propuesto y limitada al plazo de amortización de la inversión.

Artículo 252. Áreas de Especial Protección.

En las Áreas de Especial Protección delimitadas estará prohibida cualquier utilización que implique transformación de su destino o naturaleza, lesione el valor específico que se quiera proteger o infrinja el concreto régimen limitativo establecido en las presentes Normas pudiendo, en consecuencia, quedar restringido el régimen general de uso y edificación establecido en el artículo anterior.

Artículo 253. Normas generales de Protección del Paisaje.

1. Con el fin de conservar la estructura del paisaje tradicional, se tendrán en cuenta de modo general las determinaciones relativas a:

- a) Protección de la topografía, impidiendo que se alteren las características morfológicas del terreno.
- b) Protección de cauces naturales y el arbolado correspondiente, así como de acequias y canales de riego.
- c) Protección de Plantaciones y masas forestales.
- d) Protección de accesos, cañadas, veredas, etc.

2. Se prohíbe la instalación de carteles publicitarios que afecten o limiten la percepción del paisaje, salvo aquellos de interés general autorizadas expresamente.

3. Se protegerán con carácter general las visualizaciones del entorno natural desde el núcleo urbano.

4. Los espacios exteriores no accesibles (interiores de parcela, patios y espacios abiertos comunitarios) deberán ser conservados y cuidados por los propietarios en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, llevar a cabo su conservación con cargo a la propiedad.

5. En los edificios que contengan elementos que no se integren en el medio en que se insertan, la concesión de licencia de obras quedará condicionada a la realización de las

obras que eliminen o atenúen los impactos negativos que contengan.

6. La obligatoriedad de realizar las obras referidas en el número anterior se exigirá cuando las obras solicitadas sean de reestructuración o cuando sean de igual naturaleza que las necesarias para eliminar los referidos impactos negativos.

Artículo 254. Condiciones de edificación.

1 Con carácter general, los tipos de construcciones habrán de ser adecuadas a su condición aislada, conforme a las presentes Normas, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas. Sólo estará justificada la edificación destinada a:

- a) Explotaciones agropecuarias.
- b) Conservación del medio natural.
- c) Explotaciones mineras.
- d) Mantenimiento de servicios urbanos e infraestructuras o al servicio del tráfico de las carreteras.

A tales efectos, las construcciones en el medio rural a que se refiere esta clase de suelo utilizarán soluciones constructivas, materiales, colores, textura, formas, proporciones, huecos y carpintería, tomadas de la arquitectura tradicional o típica, en consonancia con las muestras autóctonas próximas en la misma zona. En general queda prohibida la utilización de fibrocemento o pizarras para las cubiertas o fachadas -salvo instalaciones industriales- y elementos o soluciones formalmente disonantes, llamativas u ostentosas no acordes con el ambiente en que se hallaren.

2 Previa justificación de la necesidad de ser realizada en suelo no urbanizable, siguiendo el procedimiento previsto en los arts. 52 y 176 de la LOUA, podrán edificarse las instalaciones necesarias para:

- a) El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.
- b) La necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada, vinculada con fines agrícolas, forestales o ganaderos.
- c) Conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.
- d) Las características propias de los ámbitos del hábitat rural diseminado.
- e) La ejecución y el mantenimiento de infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

3 En todos los casos de edificaciones o instalaciones autorizadas en esta clase de suelo, se estará obligatoriamente a lo dispuesto con carácter general en las normas generales de protección del paisaje.

4 En todo caso, cualesquiera de las construcciones e instalaciones a que se refiere el presente artículo deberán vincularse a parcelas independientes que reúnan las condiciones fijadas en esta normativa.

5 Se prohíben la construcción de vivienda no agraria.

Artículo 255. Edificaciones e instalaciones fuera de ordenación.

Las situaciones fuera de ordenación en que puedan encontrarse las edificaciones e instalaciones existentes en SNU son las definidas el art. 8 de estas Normas.

Artículo 256. Condiciones para la edificación vinculada a la actividad agropecuaria.

Podrán instalarse en cualquier parcela, en proporción de dos metros construidos por cada 100 metros cuadrados de parcela en parcela mínima de una Aranzada (4472 metros cuadrados), siempre que, con presentación de proyecto, cumplan las siguientes condiciones:

1. Casetas para el almacenamiento de aperos de labranza.

a) Se separan como mínimo tres (3) metros de linderos, sin perjuicio de lo establecido en el art. 126 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

b) Su superficie no excederá en ningún caso los cuarenta (40) metros cuadrados.

c) La altura máxima de sus cerramientos con Planos verticales será de tres (3) metros, y la altura total de cuatro con cinco (4,5) metros.

d) Carecerán de cimentación.

e) La estructura de la cubierta tendrá características que la hagan fácilmente desmontable.

2. Invernaderos o protección de cultivos.

a) Cumplirán las mismas condiciones que las casetas para almacenamiento de aperos de labranza, salvo que no se fija limitación de superficie y la separación mínima a linderos será de tres (3) metros, sin perjuicio de lo establecido en el art. 126 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

b) Deberán construirse con materiales translucidos y con estructura fácilmente desmontable.

En el caso de invernaderos comerciales, resolverán en el interior de la parcela el aparcamiento de vehículos.

3. Almacenes y establos o criaderos de animales.

a) En ningún caso ocuparán una superficie superior a dos por ciento (2%) de la finca.

b) Se separarán un mínimo de quince (15) metros de los linderos de la finca. En todo caso, cuando los establos o criaderos de animales tengan una superficie superior a cien (100) metros cuadrados, su separación a otros lugares donde se desarrollen actividades que originen presencia permanente o concentraciones de personas no será inferior a quinientos (500) metros.

c) La altura máxima de sus cerramientos con Planos verticales será de cinco con cinco (5,5) metros, y la máxima total de siete (7) metros.

d) Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas que en ningún caso podrán ser vertidos directamente a cauces y caminos.

e) En todo caso cumplirán cuanto les fuese de aplicación en las disposiciones de carácter sectorial.

4. Para actuaciones que demanden una mayor ocupación (edificación), se tramitará un Plan Especial o Proyecto de Actuación.

Artículo 257. Condiciones de la edificación vinculadas a las explotaciones mineras.

1. Les será de aplicación las condiciones establecidas para la edificación vinculada a la producción industrial en su categoría «a», salvo que por su carácter de insalubridad o peligrosidad le correspondiesen las de categoría «b», según se establece en el artículo 256.

2. En todo caso deberá justificarse la necesidad de las edificaciones, que deberán adecuarse al paisaje, tanto en su localización como en su volumetría y diseño.

Artículo 258. Condiciones de la edificación vinculada al mantenimiento de servicios urbanos e infraestructuras o al servicio del tráfico de las carreteras.

1. Se separarán veinticinco (25) metros de los linderos de caminos y fincas colindantes, salvo ubicación en los accesos al núcleo urbano desde la variante de la C-441, actual A-471, donde esta distancia podrá reducirse a cinco (5) metros.

2. Las construcciones tendrán como máximo una superficie edificada de quinientos (500) metros cuadrados, y en nin-

gún caso la ocupación superará el veinte por ciento (20%) de la superficie de parcela.

3. La altura máxima será de cuatro con cinco (4,5) metros, salvo las gasolineras, que podrán alcanzar los doce (12) metros.

4. Cumplirá cuantas disposiciones de estas normas o de la regulación sectorial de carácter supramunicipal les fuese de aplicación.

5. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados edificadas.

Artículo 259. Condiciones de la edificación vinculada a actividades declaradas de interés social.

1. La parcela mínima será de mil (1.000) metros cuadrados.

2. La construcción tendrá como máximo una superficie edificada del veinte por ciento (20%) de la superficie de parcela.

3. La altura máxima será de dos (2) plantas y siete (7) metros de altura.

4. La separación a linderos será como mínimo de una vez la altura.

5. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados edificadas.

Artículo 260. Condiciones de la edificación de vivienda familiar ligada a la explotación agraria.

1. Las edificaciones se separarán de los linderos a una distancia igual o superior a veinticinco (25) metros.

2. La superficie edificada de la vivienda no superará los ciento cincuenta (150) metros cuadrados.

3. La altura máxima de la edificación será de tres con cinco (3,5) metros a la cara inferior del forjado de cubierta y seis (6) en total, y de una (1) Planta.

4. Cumplirá las condiciones generales señaladas en estas Normas Urbanísticas para las viviendas en suelos con destino urbano, y cuantas le fuesen de aplicación de carácter municipal o supramunicipal.

5. No podrá construirse en tipologías de vivienda colectiva y, para su autorización deberán justificar que no constituye núcleo de población.

6. Se imPlantarán sobre parcela mínima de 25000 m<sup>2</sup>.

7. Mención especial recae sobre la tipología de «Cortijo», definida como la edificación rural destinada a vivienda familiar (y en su caso vivienda del guarda o casero) y otras dependencias de uso agrícola y/o ganadero, que conforman un único edificio en forma de «U» abierta, o cerrada sobre un patio central, que puede estar porticado, y con las características arquitectónicas que presenta este tipo de edificación en Andalucía. La edificabilidad será de 0,015 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, en dos (2) plantas y siete (7) metros de altura, permitiéndose sobre esta altura sólo miradores y belvederes. Se imPlantarán sobre parcela mínima de 100.000 m<sup>2</sup>.

Artículo 261. Condiciones generales de las edificaciones vinculadas a la producción industrial.

1. A efectos de su regulación diferencial, se distinguen dos categorías de industrias que pueden establecerse en Suelo No Urbanizable:

a) Las que, por su sistema de producción, estén extremadamente vinculadas con la extracción de la materia prima, o su carácter o dimensión resultasen incompatibles con los suelos urbanos o urbanizables.

b) Las manifiestamente peligrosas, sujetas al procedimiento previsto en los arts. 52 y 176 de la LOUA.

2. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor de veinte mil (20.000) metros cuadrados.

3. Las industrias señaladas en el apartado «a» se separarán veinticinco (25) metros de los linderos de la finca y quinientos (500) metros de cualquier otra construcción en la que se produzca presencia habitual de personas o concentraciones temporales. Las que pertenezcan al apartado «b» se separarán en todo caso setenta y cinco (75) metros a linderos y no estarán a menos de dos mil (2.000) metros de cualquier núcleo habitado.

4. La edificación ocupará como máximo el veinticinco por ciento (25%) de la superficie de parcela. La altura máxima de la edificación será de nueve (9) metros, y la edificación se desarrollará en un máximo de dos (2) Plantas. La altura máxima podrá ser superada por aquellos elementos imprescindibles para el proyecto técnico de construcción.

5. La finca en la que se construya el edificio industrial se arborará perimetralmente con una distancia máxima entre árboles de siete (7) metros, y en un veinte por ciento (20%) de la misma se plantará vegetación con arbolado autóctono.

6. Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados que se construyan.

7. Se cumplirán las condiciones generales que para el uso industrial se señalan en los suelos con destino urbano.

#### Artículo 262. Condiciones estéticas.

1. Las condiciones estéticas y tipológicas de las edificaciones deberán responder a su carácter aislado y a su emplazamiento en el medio rural. Se aplicará lo previsto en el art. 98 del Reglamento de Planeamiento.

2. Se procurará que las edificaciones se adapten a las condiciones del terreno natural, evitándose modificar la topografía del mismo salvo casos excepcionales y debidamente justificados.

3. Las fachadas se acabarán preferentemente mediante enfoscado y pintura a la cal u otra pintura de superior calidad, de textura lisa y color blanco mate. Se permiten zócalos siempre que no se utilicen con azulejos o aplacados cerámicos vidriados y que no sobrepasen uno con cincuenta (1,50) metros de altura.

4. En las cubiertas de las edificaciones de uso predominantemente residencial podrá optarse por cualquiera de las dos soluciones siguientes:

a) Tejado con pendiente no superior a 30° y terminación de teja. Se podrán disponer simultáneamente azoteas Planas siempre que no ocupen más del treinta por ciento (30%) del total de la planta cubierta.

b) Azotea Plana, visitable o no, rematándose a todo lo largo de las fachadas con antepecho de similares características a las soluciones tradicionales.

5. Los cerramientos de parcelas serán preferiblemente vegetales. Cuando den frente a caminos o espacios públicos no podrán ser ciegos a partir de una altura superior a un (1) metro, completados en su caso mediante protecciones diáfanas, estéticamente admisibles, pantallas vegetales o elementos semejantes hasta una altura máxima de dos con cincuenta (2,50) metros.

#### Artículo 263. Régimen concurrente de la legislación sectorial agraria.

1. En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos calificados como urbanizables (mientras no posean Plan Parcial) o suelos no urbanizables, no se podrán realizar fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria o en otra aplicable, para la consecución de sus correspondientes fines. La parcela mínima será de 25.000 m<sup>2</sup> en secano y 2.500 m<sup>2</sup> en regadío y viñedos.

2. La unidad mínima de cultivo del régimen sectorial agrario y las parcelaciones rústicas, fraccionamientos, segregaciones o divisiones que a su amparo pudieran hacerse, no son

equiparables a la parcela mínima, susceptible o no de ser edificada, que se señala en cada zona del Suelo No Urbanizable del presente Plan.

3. La condición de edificable de toda parcela viene regulada por la legislación urbanística, con salvaguarda de los Planes o normas de la Administración de Agricultura.

4. En conformidad con lo precedente y con el concepto de núcleo de población, en el régimen urbanístico del Suelo No Urbanizable o del Urbanizable, hasta que posea Plan Especial, Proyecto de Actuación o Plan Parcial aprobado, las parcelas mínimas edificables no serán necesariamente coincidentes con la eventual división rústica propia de las unidades mínimas de cultivo. En todo caso, las dimensiones de las unidades mínimas de cultivo de la legislación agraria deberán ser respetadas como mínimas indivisibles para sus fines agrarios que le son propios, y a sus efectos registrables y civiles en las transferencias de propiedad.

5. Con independencia de las unidades mínimas de cultivo, cuando sobre un espacio agrario existiese un Plan del Ministerio de Agricultura o de la Consejería de Agricultura y Pesca sobre mejora de la explotación, el régimen jurídico de la propiedad, unidades indivisibles, requisitos y demás condiciones, serán en todo caso las que en tales Planes y en sus documentos públicos se exijan, respetándose sus determinaciones y limitaciones en el Planeamiento municipal o en los Planes que lo desarrollen, siempre que sean más restrictivas que las del presente Plan.

6. En las enajenaciones o segregaciones de fincas rústicas deberá hacerse constar expresamente, en el correspondiente título de enajenación, las condiciones de edificación y uso derivadas del presente Plan, así como las referentes a cultivos protegidos y cláusulas sobre la disposición de las parcelas y compromisos con los adquirentes, junto con las limitaciones y deberes derivados por los que el adquirente quedará subrogado en lugar y puesto del anterior propietario.

7. Toda parcelación o segregación de fincas deberá contar con licencia municipal o certificado de innecesariedad.

8. La publicidad que se realice por cualquier medio de difusión que se refiera a ventas de parcelas edificadas, edificables y no edificables, deberá hacer constar las condiciones urbanísticas a que se refiere el número anterior y las derivadas del presente Plan; el incumplimiento será considerado infracción urbanística a los efectos de su sanción.

#### Artículo 264. Otras disposiciones complementarias.

- Ley 81/61, de Incendios Forestales.
- Ley 1170/70, de Caza.
- Ley 38/1972, de Protección del Ambiente Atmosférico.
- Ley 22/73, de Minas.
- Ley 22/88, de Aguas.
- Ley 4/89, de Conservación de la Naturaleza.
- Ley 3/95, de Vías Pecuarias.
- Ley 10/98, de Residuos.
- Ley 2/89, de Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía.
- Ley 2/92, Forestal de Andalucía y su reglamento.
- Ley 7/94, de Protección Ambiental Andaluza y sus reglamentos.
- Ley 5/99, de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales.
- Decreto 155/1998, Reglamento de Vías Pecuarias.
- Ley 8/2003, de la Flora y Fauna Silvestres.
- Ley 43/2003, de Montes.
- Ley 22/88, de 28 de julio, de Costas.
- R.D. 1471/89, de 1 de diciembre: Reglamento General para el Desarrollo y Ejecución de la Ley de Costas.
- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de Ruidos.
- Ley 1/2001, de 20 de julio, Texto Refundido de la Ley de Aguas.

Condiciones previas a la concesión de licencia a los usos autorizables:

- La instalación de actividades que, por su emplazamiento o vertido de aguas residuales, supongan un riesgo de contaminación o alteración de la potabilidad de las aguas de abastecimiento, no podrá autorizarse hasta tanto no se de cumplimiento a las condiciones señaladas en el Reglamento de Policía de Aguas.

- Si el vertido no se efectuase al colector municipal sino a alguna vaguada, arroyo o cauce públicos, deberá asumir el correspondiente sistema de depuración y será necesaria la oportuna autorización de la Confederación Hidrográfica, con el expediente aprobado y el proyecto ajustado a las condiciones de vertidos de aguas residuales que ésta imponga.

- Se deberá establecer para cada uso el sistema de depuración o tratamiento de aguas residuales más adecuado. En todo caso, deberán cumplirse las determinaciones del Real Decreto Legislativo Ley 1/2001, de 20 de julio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y demás legislación vigente.

#### Parcelaciones y núcleo de población

Artículo 265. Parcelaciones urbanísticas y núcleos de población.

1. En el suelo rústico o No Urbanizable y en el Urbanizable, hasta que tenga aprobado el Plan especial, Proyecto de Actuación o el Plan Parcial no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas ni se podrá efectuar ni proseguir ninguna parcelación rústica que, amparada en la unidad mínima de cultivo, pueda ser ocupada total o parcialmente por usos temporales o permanentes que impliquen transformación de su destino o naturaleza rústica, o que presenten indicios racionales de pretender su conversión en parcelaciones urbanísticas.

2. Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población, en la forma en que éste se define en los números siguientes.

3. Se entenderá que es núcleo de población, el asentamiento humano que genera demandas o necesidades asistenciales y de servicios urbanísticos comunes de agua, luz, accesos rodados y alcantarillado.

4. Se considerará que constituyen lugares en los que existe el riesgo o posibilidad de formación de núcleo de población, aquellos en los que se presente una sola o varias de las siguientes características objetivas:

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

b) Accesos señalizados exclusivos y materialización o previsión de nuevas vías rodadas en su interior, no señaladas en los Planos del Catastro, con anchura de rodadura superior a 2 m asfaltadas o compactas, con o sin encintado de aceras.

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

d) Centros sociales, sanitarios, deportivos de ocio y recreo para presunto uso de los propietarios de la parcelación.

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

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

g) Ausencia de cláusulas en los títulos de enajenación o alquiler de las parcelas que condicionen y comprometan al adquirente al cultivo y explotación total de la finca, o que no adviertan de todas las condiciones de edificación.

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

i) Utilización de la vivienda unifamiliar como vivienda no permanente o edificaciones en bloques de pisos en propiedad horizontal, o concentraciones de unas u otros superiores a lo admitido por este Plan para la zona.

j) Cuando las inversiones previsibles totales para la transformación del territorio no vengan suscritas por ingeniero agrónomo y debidamente autorizadas por la Consejería de Agricultura y Pesca, y no correspondan con la rentabilidad económica de la explotación agraria en función de otras de similares características, clima y calidad de suelo en la zona geográfica.

k) Cuando uno o varios lotes de la parcelación dé frente a alguna vía pública o privada existente o en proyecto, o esté situada en distancia inferior a 100 metros del borde de la misma.

#### Artículo 266. Acciones contra la parcelación ilegal.

1. La concurrencia de cualquiera de los indicios evidentes expresados en el anterior artículo en parcelaciones realizadas en una misma finca rústica, en una actuación conjunta, o por agregación en el tiempo de varias próximas, mediante un Plan preconcebido o proyecto de urbanización o actuación común o acumulativa, aunque fuese discontinua en el tiempo y en el espacio, dará lugar al ejercicio de las acciones previstas la vigente legislación urbanística.

2. A los efectos de lo dispuesto en el artículo anterior, se entenderá que es un supuesto de parcelación, segregación o división material, la constitución de proindiviso o régimen de multipropiedad sobre la parcela en la que concurren algunos de los indicios que revelen el riesgo de formación de núcleo de población, excepto en los supuestos en que derive el proindiviso por adquisición «mortis causa».

3. Los Notarios y Registradores de la Propiedad, exigirán para autorizar e inscribir respectivamente escrituras de división de terrenos en Suelo No Urbanizable, que se acredite el control municipal de su procedencia.

#### Régimen jurídico de la propiedad en el Suelo No Urbanizable

##### Artículo 267. Régimen Jurídico.

1. Cualquiera que sea la zona, el Suelo No Urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las facultades de utilización de los predios en esta clase de suelo se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las presentes Normas, sin que sobre dicho suelo se reconozca contenido edificatorio distinto del que en cada zona puede ser autorizado.

2. La aplicación de estas Normas y sus limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre el Suelo No Urbanizable impone este Plan y los instrumentos que lo desarrollen, no darán derecho a indemnización alguna, siempre que tales limitaciones no afecten al valor inicial que posee por el rendimiento rústico que le es propio por su explotación efectiva, o no constituyen una enajenación o expropiación forzosa del dominio.

##### Artículo 268. Derechos y Deberes de los propietarios.

Integran el contenido urbanístico del derecho de propiedad del Suelo No Urbanizable, las siguientes facultades y deberes:

## 1. Facultades.

a) Realizar los actos de uso del suelo conforme a su naturaleza agrícola, forestal, ganadera o cinegética, en la forma establecida en la legislación sectorial y en las normas urbanísticas.

b) Realizar las obras y construcciones de edificaciones e instalaciones, en los términos establecidos en el presente Plan, requeridas para una adecuada explotación de los recursos naturales de los terrenos. En ningún caso, el contenido de estas facultades se extiende a la realización de actos de uso o edificación que impliquen la transformación de su destino o lesione el valor específico protegido por el Planeamiento.

## 2. Deberes.

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

b) Conservar y mantener las edificaciones en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

c) Conservar y mantener el suelo y su masa vegetal en condiciones precisas para evitar riesgos de erosión, de incendios o cualquier otra perturbación medioambiental, así como para garantizar la seguridad y salubridad pública. A tal efecto, y de conformidad con la legislación forestal, se ejecutará por el titular del terreno las actuaciones necesarias para la conservación de los suelos, para la prevención, detección y extinción de incendios, así como para la recuperación de las áreas incendiadas. Igualmente se efectuarán los tratamientos fitosanitarios adecuados para combatir las plagas y enfermedades forestales.

d) Abstenerse de realizar cualquier acto o actividad que pueda tener como efecto la contaminación de la tierra, el agua o el aire.

e) Abstenerse de realizar cualquier acto que potencialmente contribuya a crear riesgos de formación de núcleo de población.

f) Respetar las limitaciones de uso que deriven de la legislación administrativa aplicable por razón de la colindancia del dominio público natural, en los que estén establecidos obras o servicios públicos.

## Sección segunda. Regulación de los usos

## Artículo 269. Clases de Usos.

Según su mayor o menor posibilidad de implantación en el Suelo No Urbanizable, los usos pueden ser:

Usos característicos: Son aquellos que, previa licencia municipal, pueden implantarse en esta clase de suelo por ser acordes con las características naturales del mismo.

Usos autorizables: Son aquellos que, previa licencia municipal, pueden implantarse en esta clase de suelos, siempre y cuando se acredite específicamente en cada supuesto que el impacto producido es admisible en relación con las normas de carácter general establecidas para cada zona.

Usos prohibidos: Son aquellos cuya implantación está expresamente excluida.

## Artículo 270. Tipos de Usos.

1. En el Suelo No Urbanizable se regulan los siguientes usos:

- 1.º Uso Agrario y Acuícola.
- 2.º Uso Medioambiental.
- 3.º Usos vinculados a las Obras Públicas.
- 4.º Usos de Carácter Industrial y Extractivo.
- 5.º Usos de Interés Público.
- 6.º Uso de Vivienda.

2. En todo lo que no colisione con lo regulado en la normativa especial de usos y edificación para el Suelo No Urbanizable,

serán de aplicación a estos usos las determinaciones de las normas generales.

## Artículo 271. Uso Agrario y Acuícola.

1. Engloba todo tipo de actividades relacionadas con la producción agraria, entendiéndose como tales la agricultura extensiva en secano o regadío, los cultivos experimentales o especiales, la horticultura o floricultura a la intemperie o protegida bajo plástico, la explotación maderera, la cría y guarda de animales en régimen de estabulación libre, la caza, la pesca y la acuicultura.

2. Se establecen los siguientes usos pormenorizados:

a) Actividades agrícolas: Se incluyen dentro de esta categoría las ligadas directamente al cultivo de recursos vegetales. Distinguiéndose:

- Agrícola Tradicional: cuando la actividad se realiza sin la instalación o construcción de ningún elemento, ni la alteración de las condiciones topográficas.

- Agricultura Protegida, instalación o construcción de invernaderos y viveros: Se trata de instalaciones o construcciones fijas o semipermanentes para el abrigo de los cultivos, así como las instalaciones destinadas al cultivo de Plantones para su posterior trasplante.

b) Actividades ganaderas: Se incluyen en esta categoría la cría de todo tipo de ganado. Dentro de la misma se prevén específicamente los establos, granjas avícolas y similares, incluyendo aquellas construcciones destinadas a la producción comercial o sus productos. En ella pueden diferenciarse: la ganadería extensiva u la estabulada o intensiva, la ganadería de especies tradicionales y las ganaderías de especies exóticas.

c) Acuicultura: Se consideran usos acuícola los relacionados con la explotación de los recursos marítimos y todas las actividades a ellos vinculadas. Las edificaciones estarán restringidas a las relacionadas directamente con la explotación acuícola o con los otros tipos de uso permitidos, prohibiéndose las edificaciones de tipo residencial. Se limitará la implantación de nuevas naves asociadas a la actividad acuícola, cuya tipología arquitectónica y materiales se aproximarán a los tradicionales salineros a fin de no incrementar las afecciones paisajísticas ni el aspecto industrial que han ido adquiriendo estas marismas durante su proceso de transformación. Los otros elementos asociados a la explotación se implantarán teniendo en cuenta siempre su incidencia visual intentado no introducir formas o colores disonantes con el entorno y minimizando siempre que sea factible su altura. Entre los usos se distinguen:

- Aprovechamientos acuícolas tradicionales. Son aquellos que se desarrollan en salinas poco transformadas y, a veces también, en la marisma natural, como la extracción de sal. Incluye actividades complementarias consistentes en la recolección de mariscos, cebos y la pesca artesanal.

- Acuicultura extensiva. Consiste en la introducción de alevines para su engorde natural en estado de semiautividad, sin aporte de pienso, ni aireación, ni otras ayudas exógenas, ni transformaciones de la fisiografía de los caños o esteros ni, específicamente, su profundidad.

- Acuicultura intensiva. Consistente en la reproducción de los ciclos vitales de los organismos objeto de cultivo en condiciones confinadas en un medio artificial o semiartificial, mantenido a base de fuertes inputs, tipo pienso, aireación, tratamiento sanitario, separación por edades, dragado y aumento de la profundidad de los estanques, aportes de materiales a los muros, etc.

Condicionantes de implantación.

- Las instalaciones deberán ubicarse en las áreas menos frágiles de las zonas marismas y su construcción deberá ser precedida de las autorizaciones de las administraciones con competencia sobre el uso y el espacio.

- Se permitirán exclusivamente edificaciones vinculadas directamente a la explotación: almacenes, centros de investigación, oficinas y vivienda de guarda. Las edificaciones se situarán en los límites de las zonas costeras, evitando en lo posible rellenos, movimientos de tierra y accesos viarios.

d) Actividades vinculadas a la explotación agraria:

- Obras e instalaciones anejas a la explotación, se incluyen en esta denominación aquellas instalaciones para el desarrollo de las actividades primarias, tales como almacenes de productos, embalajes y maquinaria, cuadras, establos, vaquerías, etc.

- Obras e instalaciones de transformación de productos agrícolas: se incluyen aquí instalaciones industriales.

- Instalaciones para la primera transformación de productos, tales como almazaras, bodegas, secaderos, aserraderos, etc.; así como unidades para la clasificación, preparación, embalaje y comercialización de productos. Se incluyen igualmente los almacenes, depósitos, comercios, etc. de productos necesarios para el desarrollo del uso agropecuario.

- Infraestructura de servicio a la explotación: se consideran como tales aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc.) que han de desarrollarse para el servicio de una explotación o de un reducido número de ellas. En general supondrán obras de conexión de determinadas explotaciones y los sistemas generales que les sirven o pueden servirles.

- Desmontes, aterramientos, rellenos: en general se incluyen aquí todos aquellos movimientos de tierras que supongan la transformación de la cubierta vegetal y edáfica del suelo, alterando o no sus características topográficas. Están sujetos a licencia urbanística (en caso de no estar ya contemplados en proyecto tramitado de acuerdo con la normativa urbanística y sectorial aplicable), cuando las obras superen una superficie de dos mil quinientos (2.500) m<sup>3</sup> de tierra.

- Captaciones de agua: se consideran aquí aquellas obras e instalaciones que posibiliten captaciones de aguas subterráneas o superficiales. Se incluyen dentro de éstas, entre otras, los pequeños represamientos de aguas superficiales para el abastecimiento y utilización de las propias explotaciones, así como cualquier tipo de sondeo o pozo para la captación de aguas subterráneas.

3. La regulación de estas actividades y explotaciones se sujetará a los Planes y normas del Ministerio de Agricultura, de la Junta de Andalucía y a su legislación específica.

Artículo 272. Uso Medioambiental.

Corresponde a las actividades relacionadas con los objetivos de conservación, mantenimiento y preservación del medio ambiente natural, incluyendo, cuando así lo requieran dichos objetivos, cuantas actividades específicas sean necesarias para la regeneración de espacios degradados (regeneración de zonas húmedas, canteras y zonas mineras, áreas quemadas, etc.). El uso medioambiental está relacionado con la conservación, protección y regeneración de áreas ecológicamente valiosas, incluyendo actividades de investigación y culturales, regeneración de la fauna, flora, suelo y paisaje, y cualquier otra actividad que permita la recuperación de sus valores naturales y ambientales.

Artículo 273. Usos vinculados a Obras Públicas.

1. Engloban todo tipo de actividades relacionadas con la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas;

y específicamente el uso del suelo donde se implantan las infraestructuras.

2. Las actividades vinculadas a la ejecución de obras públicas, se considerarán como usos provisionales. De este modo en el otorgamiento de la licencia se establecerá el período de tiempo que permanecerán estas construcciones y las medidas necesarias para el restablecimiento de las condiciones agropecuarias y/o naturales originales de los suelos afectados, una vez demolida o desmantelada la construcción de que se trate. Cuando se pretenda el mantenimiento y reutilización de las construcciones destinada a la ejecución de obras públicas, se hará constar dicho extremo expresamente en la solicitud de licencia, y ésta se otorgará o no, de acuerdo con las determinaciones del Plan General.

3. Cuando las construcciones o las instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas admitan localizaciones alternativas, se deberá justificar en la solicitud de la licencia la idoneidad de la ubicación elegida. Igualmente, las instalaciones o construcciones para el mantenimiento o entretenimiento de las obras públicas deberán justificar su vinculación funcional a la misma. En ningún caso se incluye en este concepto los usos residenciales.

4. Las infraestructuras no previstas por el presente Plan, sólo se autorizarán si son congruentes con el modelo territorial propuesto en el mismo y facilitan la consecución de sus objetivos.

5. Se considerarán construcciones o instalaciones al servicio de las obras públicas, aquellas que sean de dominio público o de concesionarios de la Administración. Las edificaciones e instalaciones de servicios privados destinadas a los usuarios de carreteras deberán cumplir las condiciones establecidas en la regulación de los usos de interés público (arts. 42 y 43 LOUA), salvo las exceptuadas en los arts. 42.2 y 143 de la misma Ley.

6. Dentro de este uso, se prevén las siguientes actividades específicas:

- Instalaciones provisionales para la ejecución de la obra pública: de carácter temporal, vienen normalmente previstas en el proyecto global unitario. No precisan de cimentación en masa y van ligadas funcionalmente al hecho constructivo de la obra pública o infraestructura territorial. Se trata siempre de instalaciones fácilmente desmontables, cuyo período de existencia no rebasa en ningún caso el de la actividad constructiva a la que se encuentran ligadas.

- Instalaciones o construcciones para el entretenimiento de la obra pública: son de carácter permanente y han de venir previstas en el proyecto unitario. Se vinculan funcionalmente al mantenimiento de las condiciones originarias de la obra pública o la infraestructura territorial. En ningún caso se incluyen en este concepto los usos residenciales.

- Instalaciones o construcciones al servicio de la carretera: bajo este concepto se entienden exclusivamente las estaciones de servicio, las básculas de pesaje, los puntos de socorro en las carreteras y las áreas de servicio en el caso de las autopistas, que han de estar vinculadas al proyecto de construcción.

- Instalaciones o construcciones de las infraestructuras urbanas básicas: se incluyen en este concepto las de las infraestructuras energética, de abastecimiento y saneamiento de agua, de oleoductos y gaseoductos y de las redes de comunicaciones y telecomunicaciones, comprendiendo específicamente, dentro de la infraestructura energética, las líneas de transporte de energía de alta tensión y las subestaciones de transformación y excluyendo la red de distribución en baja y sus instalaciones anejas.

- Sistemas de comunicación de carácter general: se entiende como tal todas aquellas vías que no son de servicio a una instalación o infraestructura determinada, o que son im-

prescindibles para la gestión del territorio, y que, en cualquier caso tienen una utilización general.

- Obras de protección hidrológica: se incluyen todas las actuaciones destinadas a proteger el territorio frente a las avenidas (encauzamientos, Plantaciones de setos en riberas, construcción de pequeños azudes, etc) en defensa del suelo.

#### Artículo 274. Usos de Carácter Industrial y Extractivo.

Es el que corresponde al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de primeras materias, así como para su preparación para posteriores transformaciones, incluso envasado, transporte, almacenamiento y distribución, que resulten incompatibles con el medio urbano. Dentro del mismo se prevén las siguientes categorías:

**Industrias extractivas:** Son aquellas cuya localización viene condicionada por la necesidad de explotación directa e indirecta de los recursos litológicos del subsuelo. Se distinguen dos categorías:

- **Actividades extractivas de interés Local:** Son aquellas explotaciones, o agrupación de las mismas cuando tengan por objeto la explotación de un mismo recurso litológico o de un área concreta del término y desarrollen su actividad coincidiendo en el tiempo durante 4 años como mínimo, que prevean generar un efecto positivo relevante y duradero sobre el medio socioeconómico de Trebujena. Se entiende que el efecto socioeconómico de una explotación o conjunto de explotaciones es relevante y duradero cuando cumple alguna de las siguientes condiciones:

- Genera 20 empleos a tiempo completo directos en Trebujena o su Comarca, 100 si se trata de un conjunto de explotaciones.

- Genera 10 empleos directo a tiempo completo y otros 10 indirectos a tiempo completo en Trebujena o su Comarca, 50 y 50 si se trata de un conjunto de explotaciones.

- El valor estimado del material extraído alcanza un (1) millón de Euros/ anuales, diez (10) si se trata de un conjunto de explotaciones.

- Se realizan operaciones tras la extracción del material en centros de trabajo ubicados en el término o en la Comarca por valor superior a un (1) millón de Euros/ anuales, Diez (10) si se trata de un conjunto de explotaciones.

- Se mantienen las cifras de empleo y de generación de valor por un periodo no inferior a los 5 años.

- **Actividades extractivas menores:** Son aquellas explotaciones, o agrupación de las mismas cuando tengan por objeto la explotación de un mismo recurso litológico o de un área concreta del término, que no generan un efecto positivo relevante y duradero sobre el medio socioeconómico de Trebujena.

Los servicios municipales realizarán inspección y seguimiento de las explotaciones para comprobar que el proyecto cumple con las condiciones previstas y establecerán las sanciones oportunas caso de que estas no se alcancen pudiendo retirar la licencia de la explotación y pedir indemnizaciones por los daños originados al Medio Ambiente y a la Ordenación del Territorio.

Dentro de las industrias extractivas se prevén específicamente los siguientes usos o actividades:

a) Canteras y minería a cielo abierto: se trata de excavaciones a cielo abierto para la extracción de rocas y minerales.

b) Extracción de arenas o áridos: se trata de movimientos de tierra conducentes a la obtención de arenas y áridos de todo tipo.

c) Instalaciones anexas a la explotación: comprenden las edificaciones e instalaciones de maquinarias propias para el desarrollo de la actividad extractiva, o para el tratamiento primario de estériles o minerales.

d) Infraestructuras de servicios: se consideran como tales aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc.) que han de desarrollarse para el servicio de una determinada explotación extractiva.

Las condiciones de implantación son las siguientes:

a) Se consideran en todo caso como «uso autorizable» en el Suelo No Urbanizable, y su implantación exigirá el procedimiento de prevención ambiental previsto en la Ley Ambiental 7/1994 de la Comunidad Autónoma.

b) El proyecto técnico, además de las condiciones generales establecidas en estas Normas, deberá hacer referencia a los siguientes aspectos:

- Extensión y límites del terreno objeto de la autorización, para lo cual se acompañará un Plano de situación con reflejo de la edificación e infraestructuras existentes.

- Clases de recursos a obtener, uso de dichos productos y áreas de comercialización.

- Condiciones que resulten necesarias para la protección del medio ambiente, con especial referencia a las medidas a adoptar en evitación de obstrucciones en la red de drenaje.

- Compromiso que se asuman, una vez concluidas la explotación, para la reposición del terreno o, en su caso, para la restauración del mismo mediante la conservación de los pequeños humedales que haya podido originar el laboreo, compromisos que deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad.

**Industrias no compatibles con el medio urbano del municipio de Trebujena.** Son aquellos que desarrollan una actividad fabril considerada como peligrosa o insalubre, lo cual conlleva la obligatoriedad de ubicarse a una distancia superior a dos (2) kilómetros de cualquier núcleo de población agrupada.

Las condiciones para su implantación son:

a) Se consideran en todo caso como «uso autorizable» en el Suelo No Urbanizable, y su implantación exigirá el procedimiento de prevención ambiental previsto en la Ley de Protección Ambiental 7/1994 de la Comunidad Autónoma.

b) Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica de la actividad que desarrollan y demás normativa general o sectorial que le sea de aplicación.

c) Sólo se admitirá el emplazamiento en el medio rural de actividades de estas características cuando se justifique la imposibilidad de implantación en los suelos calificados como industriales urbanos o urbanizables.

d) No podrán situarse en ningún caso a menos de dos mil (2000) metros de cualquier núcleo de población agrupada o de doscientos cincuenta (250) metros de la vivienda más próxima.

e) El coste de la solución de acceso rodado, abastecimiento de agua, así como de la recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos, deberá ser garantizado y asumido como coste a cargo del establecimiento de la propia actividad.

f) Participación en la adopción de medidas de mejora de las condiciones medio ambientales de su entorno inmediato por un importe equivalente al 5% de la inversión total a realizar para la ejecución de la implantación del uso.

Se establecen dos Subtipos:

g) **Industrias Energéticas:** Son aquellas dedicadas a la generación de energía eléctrica a partir de combustibles fósiles no renovables o de recursos renovables. Se descarta la localización en el término de Centrales Térmicas que utilicen combustibles fósiles y de Centrales Nucleares de Fisión. Sólo se admite la localización de Centrales Térmicas con instalacio-

nes de alta eficiencia energética (cogeneración) que utilicen biocombustibles u otras materias primas similares.

- A las plantas de Energía Renovable (centrales fotovoltaicas, plantas Térmicas con uso de Biocombustibles u otros recursos renovables) no les será de aplicación lo especificado en los puntos c, e y f de este apartado. La ocupación máxima de la Parcela podrá llegar hasta el 40%.

- El Resto de Industrias Energéticas no les será de aplicación lo especificado en el punto c de este apartado. Para estas la ocupación máxima de la parcela podrá llegar hasta el 30%.

h) Otras Industrias: El resto de las actividades industriales no compatibles con el medio Urbano.

- El Proyecto contará con un apartado de Integración Paisajística donde se describirán las soluciones de localización-emplazamiento, de diseño y de materiales utilizados para integrar paisajísticamente la edificación.

- El tamaño mínimo de la parcela será lo suficientemente amplio como para integrar paisajísticamente las Instalaciones y en ningún caso podrá ser inferior a los 20.000 m<sup>2</sup>.

#### Artículo 275. Usos de Interés Público.

1. Son aquellos usos que disponen de una declaración formal de interés público en virtud de la Ley o de un acto administrativo concreto, y que hayan de emplazarse en esta clase de suelo por su singular naturaleza y características, siendo por tanto procedente en interés público su emplazamiento en el medio rural, por ser precisas o convenientes para la convivencia social e imposible o perjudicial su emplazamiento en zonas pobladas, sin inducir la creación de nuevos asentamientos.

Se consideran en este uso los Equipamientos y Servicios, tales como: adecuaciones naturalistas y recreativas, equipamientos deportivos turísticos. De igual forma se consideran en este uso los Servicios Terciarios como las instalaciones de servicios especializadas no visitables por el público, los productos turísticos especiales tales como hoteles cuyo recurso básico sea las posibilidades de contacto con la naturaleza, vinculados a actividades terapéuticas o los de asistencia al mantenimiento de la salud, los vinculados a actividades universitarias, culturales, deportivas, etc.

2. Para la autorización-declaración se deberán ponderar las siguientes circunstancias:

a) Incidencia de las actividades a desarrollar y edificaciones necesarias para las mismas sobre la ordenación territorial establecida, valorándose su relación con los núcleos urbanos y las redes generales de infraestructuras, servicios y dotaciones.

b) Incidencia de la actividad sobre el destino del Suelo No Urbanizable general, y evaluación del impacto en el medio físico.

c) Oportunidad y conveniencia de las actividades de que se trate desde el punto de vista del desarrollo económico-social.

d) Necesidad de su emplazamiento en la localización propuesta.

e) Aprobación de un Plan Especial o Proyecto de Actuación, y en su caso de licencia urbanística, sin perjuicio de otras autorizaciones preceptivas.

f) La declaración de interés público conlleva la aptitud de los terrenos necesarios en los términos y plazos precisos para su legitimación. Transcurrido dicho plazo, cesará la vigencia de la declaración.

3. Las instalaciones y edificaciones autorizables deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) El 30% de la parcela deberá destinarse a arbolado y zonas ajardinadas, pudiendo sólo ser ocupada por edificaciones

el 20% de la misma. Las Casas Rurales de nueva creación en parcelas que no superen los 10.000 m<sup>2</sup> podrán llegar a ocupar con las edificaciones un 25% de la parcela.

b) Las que se señalen en la declaración de interés público según las circunstancias concurrentes y las características de la actividad, a fin de salvaguardar los valores naturales.

c) El coste de la solución de acceso rodado, abastecimiento de agua, así como de la recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos, deberá ser garantizado y asumido como coste a cargo del establecimiento de la propia actividad.

d) Participación en la adopción de medidas de mejora de las condiciones medio ambientales de su entorno inmediato por un importe equivalente al 5% de la inversión total a realizar para la ejecución de la implantación del uso.

4. Se considera implícitamente efectuada la declaración de interés público, así como la necesidad de su localización en el medio rural, en los casos de los sistemas generales previstos en Suelo No Urbanizable así como aquellas instalaciones que sin estar adscritas al dominio público por las presentes Normas se prevén expresamente su localización en Suelo No Urbanizable, por haberse ponderado suficientemente las circunstancias en el citado instrumento de Planeamiento general.

5. Su implantación será considerada siempre como «uso autorizable» y cada actividad cumplimentará, además de las condiciones de las presentes Normas, las que se deriven de la legislación aplicable en razón de la materia.

6. A los efectos de las presentes Normas se consideran los siguientes usos pormenorizados:

Equipamientos y Servicios: Se consideran como tales al conjunto de actividades destinadas a satisfacer necesidades o a mejorar la calidad de vida de la población de los núcleos urbanos, tanto en el aspecto de ocio, como en el cultural, sanitario, deportivo, asistencial, etc. Se trata de dotaciones sin edificación significativa y ligadas con el esparcimiento al aire libre y con ocupación de grandes espacios, y caracterizadas por la necesidad o conveniencia de su implantación en el medio rural, tales como:

a) Adecuaciones naturalistas y recreativas: Se incluyen obras e instalaciones menores en general fácilmente desmontables, destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza, tales como senderos y recorridos peatonales, casetas de observación etc. Igualmente, se incluyen las obras e instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza. En general, comparten la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas para aparcamientos, etc. Se excluyen construcciones o instalaciones de carácter permanente.

b) Equipamientos deportivos turísticos: Se trata de un conjunto integrado de obras e instalaciones destinadas a posibilitar el esparcimiento, recreo y la realización de prácticas deportivas al aire libre. Supone la construcción de instalaciones de carácter permanente.

Se establecen una categoría:

- Lugares para el Deporte en la Naturaleza (o Plataformas recreativas): se trata de instalaciones, temporales o permanentes, que permiten la práctica del deporte en la Naturaleza y que consumen escaso espacio (menos de 10 Has.), aunque las prácticas deportivas asociadas, que en ningún caso han de poseer capacidad significativa de transformación del entorno, pueden abarcar amplias superficies. Son casos propios y genuinos de esta modalidad los embarcaderos fluviales, así como las construcciones anexas al servicio de la instalación. Su implantación exigirá la elaboración de un In-

forme donde se analice y valore la integración ambiental y paisajística de la actuación.

Servicios Terciarios: Son las destinadas al desarrollo de la vida social y al divertimento. Deberán cumplir la normativa que le sea de aplicación según la actividad de que se trate, en razón de las circunstancias de seguridad, salubridad y explotación y se regirán por el contenido de las Normas Generales de uso y edificación. Engloba a la siguiente actividad:

a) Las instalaciones de servicios especializadas no visitables por el público.

#### Artículo 276. Uso de Vivienda.

1. Uso de vivienda es el de aquellos edificios o parte de ellos destinados a vivienda unifamiliar, es decir, aquella situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a otro de distinto uso y con accesos exclusivos.

2. Se prevén específicamente los siguientes supuestos:

a) Vivienda agraria ligada a la explotación agropecuaria. Se entiende como tal el edificio residencial aislado de carácter familiar y uso permanente, vinculado a explotaciones de superficie suficiente y cuyo promotor ostenta la actividad agropecuaria principal. Se incluyen también las instalaciones agrarias mínimas de uso doméstico que normalmente conforman los usos mixtos en estas edificaciones, tales como garajes, habitaciones de almacenamiento, lagares, etc., siempre que formen una unidad física integrada.

b) Vivienda no agraria. Se entiende aquella que, sin estar vinculada a la explotación agropecuaria se adapta a la tipología del área o sea autorizada por estas normas. Se incluyen en este grupo las viviendas ligadas al entretenimiento de las obras públicas y de las infraestructuras territoriales.

#### 3. Condiciones generales de implantación.

a) Se deberá presentar siempre de modo aislado, evitando la formación de núcleos de población en la acepción del término que regulan las presentes Normas.

b) Se puede presentar de modo independiente, o bien vinculado y al servicio de cualquiera de los otros usos regulados para el Suelo No Urbanizable en los casos en que así esté previsto.

c) Observancia de las normas de protección de los recursos naturales y del dominio público.

d) Previsión del abastecimiento de agua, la depuración de residuos y los servicios precisos.

e) Mantenimiento de suelo sin construir en su uso agrario o con Plantación de arbolado.

f) Afectación real con inscripción registral de la superficie de la parcela a la construcción.

Sección tercera. Condiciones particulares del Suelo No Urbanizable de carácter natural o rural.

#### Artículo 277. Delimitación y Objetivos .

1. Delimitación. Comprende este apartado aquellas unidades con valor ecológico, medioambiental, paisajístico y/o productivo que no se consideran adecuados para un desarrollo urbano racional y sostenible de acuerdo con el Modelo Territorial adoptado por estas Normas, debiendo quedar garantizado la preservación de su carácter rural.

2. Objetivos. Preservación del carácter rural, manteniendo y potenciando la producción y el uso agrícola, ganadero o forestal, posibilitando la implantación de determinados usos en circunstancias adecuadas que no deterioren ni entren en incompatibilidad con la adecuada preservación del medio y el hábitat rural.

3. El régimen general de usos que se establece es el siguiente:

a) Usos característicos: Los agrarios y medioambientales.  
b) Usos autorizables: .

- Usos de Carácter Industrial .
- Usos vinculados a las Obras Públicas.
- Usos de Interés Público.
- Uso de vivienda, definido en el Artículo 276, de las presentes Normas Urbanísticas, y con los parámetros básicos establecidos en el artículo 260 de estas Normas.

4. Usos prohibidos: Cualquiera que no esté previsto en los apartados anteriores.

#### Artículo 278. Subcategorías del Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural.

Atendiendo a sus características se distinguen en el Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural las Subcategorías que se relacionan a continuación, y cuyas condiciones particulares y singularidades se detallan a continuación.

- SNU-A1. MARISMA TRANSFORMADA. Por su aptitud agrícola y su potencial inundabilidad y puesta en producción acuícola o regeneración naturalística. Son edificaciones permitidas las Agropecuarias, de Uso Medioambiental, de uso vinculado a Obras Públicas, de Carácter industrial y Extractivo, de Interés Público y de Vivienda Agraria según lo establecido en los arts. 271, 272, 273, 274, 275 y 276 de estas Normas.

- SNU-A2. MICROPARCELARIO SOBRE ALBARIZAS. Por su valor socioeconómico, paisajístico, por su susceptibilidad a la erosión y por su papel en la estructura territorial municipal y su equilibrio ambiental. Son edificaciones permitidas las Agropecuarias, de Uso Medioambiental, de uso vinculado a Obras Públicas, de Interés Público y de Vivienda Agraria según lo establecido en los arts. 271, 272, 273, 275 y 276 de estas Normas.

- SNU-A3. CAMPIÑAS. Por la relevancia económica de su aptitud agrícola, por su incidencia paisajística y por sus valores ambientales. Son edificaciones permitidas las Agropecuarias, de Uso Medioambiental, de uso vinculado a Obras Públicas, de Carácter industrial y Extractivo, de Interés Público y de Vivienda Agraria según lo establecido en los arts. 271, 272, 273, 274, 275 y 276 de estas Normas.

#### Sección cuarta. Condiciones particulares del Suelo No Urbanizable Protegido

##### Artículo 279. Delimitación y Objetivos.

1. Delimitación. Comprende este apartado aquellas unidades que se consideran con un alto valor ecológico, medioambiental y/o paisajístico.

2. Objetivos. Armonizar la conservación de los valores naturales y paisajísticos con el aprovechamiento de formas tradicionales de explotación (cuando los hubiera) manteniendo su estado actual y procurando la restauración hacia ese estado cuando hubiera áreas degradadas que así lo exigieran.

##### 3. Régimen de Protección, condiciones generales:

a) Usos característicos. Los de carácter medioambiental y los agrarios, con excepción de la agricultura protegida que implique la construcción de invernaderos.

b) Usos autorizables. Los Vinculados a las obras Públicas, previo Estudio de Impacto Ambiental, así como las instalaciones necesarias para la ejecución de las mismas, los agrarios tipo agricultura protegida, siempre que se trate de instalaciones destinadas al cultivo de Plantones para su posterior trasplante o de instalaciones de invernaderos que no superen las 2 Has. por explotación y las 100 Has para todo el SNUEP, las actividades extractivas de interés local, y los de interés público, con el condicionante para los equipamientos, servicios y para los productos turísticos especiales de que han de apoyarse

sobre edificaciones legales preexistentes, salvo los vinculados a una Actuación de Interés Público en el No Urbanizable.

c) Usos prohibidos. De forma general se prohíbe cualquier actividad constructiva o transformadora del medio. Se entienden incluidas en esta prohibición las siguientes actividades y usos: resto de usos Industriales, (salvo las Industrias Energéticas Renovables con potencia inferior a Diez Mw.), y las viviendas no agrarias.

Artículo 280. Especial Protección; Subcategorías.

Atendiendo a sus características se distinguen en el Suelo No Urbanizable de Especial Protección las Subcategorías que se relacionan a continuación, y cuyas condiciones particulares y singularidades se detallan a continuación.

• SNU-B1. DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE.

Por su afección por legislación específica de rango superior, por la presencia de riesgos ciertos de inundación y por contener elevados valores ambientales y paisajísticos.

- Son edificaciones permitidas las reguladas en el art. 25 de la Ley de Costa.

- Queda prohibido el uso industrial regulado en el art. 274, salvo para implantación de naves asociadas a la actividad acuícola-salinera cuya tipología arquitectónica y materiales guardará armonía con la arquitectura popular y las edificaciones ya existentes. Estas, y otros elementos asociados a la explotación se implantarán teniendo en cuenta siempre su incidencia visual, evitando introducir formas o colores disonantes con el entorno y minimizando siempre que sea factible su altura.

La utilización del DPMT se regulará por lo especificado en el Título III de la Ley de Costas.

Los usos en la zona afectada en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar, los usos permitidos en esta zona con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, según establece los artículos 48.1 y 49 del R.D. 1112/92 por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley de Costas.

En la Zona de Servidumbre de Protección del DPMT sólo podrán ubicarse aquellas obras, instalaciones y actividades que, por su naturaleza no puedan tener otra ubicación o presten servicios necesarios o convenientes para el uso del DPMT. En este sentido, las obras de infraestructuras viarias, de saneamiento y tendido eléctrico deberán tener en cuenta las condiciones que a los mismos se establecen en la Ley 22/88, de 28 de julio, de Costas y en el R.D. 1461/89, de 1 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General para el desarrollo y ejecución de la Ley de Costas.

En la Zona de Servidumbre y Protección se prohíbe el uso de invernaderos, tal como se describen en el artículo 271 a) de estas Normas Urbanísticas.

La acuicultura que se desarrolle en este ámbito será de carácter extensivo, debiéndose establecer medidas al objeto de asegurar la conservación de la avifauna existente.

• SNU-B2. DOMINIO PÚBLICO DE VÍAS PECUARIAS. Por su afección por legislación específica de rango superior, por su relevancia para estructura territorial a escala municipal y supramunicipal y por su función como corredores ecológicos con potencial para el turismo, deporte al aire libre y educación ambiental. Por tanto:

- Las edificaciones ubicadas en su ámbito y no señaladas expresamente en estas Normas como pertenecientes a núcleo de población reconocido como tal, quedan sometidas al régimen de fuera de ordenación.

- Cualquier cerramiento o vallado de parcela que linde con una vía pecuaria deberá tener autorización previa del organismo competente.

- Las edificaciones se retranquearán una distancia mínima de 25 m a cualquier vía pecuaria.

- Se estará a lo dispuesto en la Ley 3/95, de Vías Pecuarias y en el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía (D 155/98, de 21 de julio).

- Para el uso u ocupación temporal de alguna vía pecuaria, durante las obras para actividades ajenas al uso agropecuario se deberá solicitar la autorización a la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.

- En caso de detectarse nuevas incidencias en el Dominio Público-modificación de Vías Pecuarias- se le aplicará el mismo tratamiento jurídico que a las anteriores, manteniéndose las mismas como Suelo No Urbanizable de Especial Protección afecto a Vía Pecuaria, o proponiéndose trazados alternativos, con los requisitos establecidos en la legislación vigente.

- Se señalarán las Vías Pecuarias existentes en el término municipal con las señales normalizadas aprobadas para ello.

• SNU-B3. REGENERACIÓN DE MARISMAS. Por su afección por legislación específica (Declaración Previa de Impacto Ambiental).

El objetivo principal es regenerar las marismas y facilitar su aprovechamiento natural y recreativo, descartando, por tanto cualquier opción de agricultura intensiva y especialmente su puesta en regadío.

Son edificaciones permitidas:

- Las actuaciones infraestructurales, según lo establecido en el art. 273 de estas Normas.

- Las edificaciones destinadas al ocio ligado al medio natural, reguladas según lo dispuesto en el art. 275 de estas Normas, salvo Espacios Deportivos Turísticos, Centro Asistenciales Especiales, Centros de Enseñanzas Técnicas y alojamientos turísticos. Se prohíben los desmontes, aterrazamientos, rellenos y las instalaciones publicitarias.

- Queda prohibido el uso industrial regulado en el art. 274, salvo para implantación de naves asociadas a la actividad acuícola-salinera cuya tipología arquitectónica y materiales guardará armonía con la arquitectura popular y las edificaciones ya existentes. Estas, y otros elementos asociados a la explotación se implantarán teniendo en cuenta siempre su incidencia visual, evitando introducir formas o colores disonantes con el entorno y minimizando siempre que sea factible su altura.

• SNU-C1. PRESERVACIÓN PAISAJÍSTICA. Por su interés paisajístico, ambiental, ecológico, etnográfico y científico-cultural y por los riesgos de erosión en lomas de albarizas.

Son edificaciones permitidas:

- Las actuaciones infraestructurales, según lo establecido en el art. 274 de estas Normas.

- Las edificaciones destinadas al ocio ligado al medio natural, reguladas según lo dispuesto en el art. 275 de estas Normas. Se prohíben los desmontes, aterrazamientos, rellenos y las instalaciones publicitarias.

• SNU-C2. CHARCO DE ADVENTUS. Por la presencia de áreas de inundación y por contener elevados valores ambientales y paisajísticos. - Se prohíbe la edificación de cualquier tipo.

## TÍTULO SÉPTIMO

## PREVENCIÓN Y PROTECCIÓN AMBIENTAL.

## Artículo 281. Residuos sólidos.

Al objeto de controlar el vertido de residuos sólidos urbanos, inertes o agrarios que pudieran emplazarse en las parcelas sin edificar, se exigirá, como medida de control, el vallado de las mismas.

## Artículo 282. Prevención Ambiental.

Todas las actuaciones que se lleven a cabo en el municipio y que se encuentren dentro del ámbito de aplicación de la Ley 7/94, de 18 de mayo, de Protección Ambiental de Andalucía, se someterán a los procedimientos de prevención ambiental previstos en la citada Ley.

## Artículo 283. Ordenanza de ruidos.

En el plazo máximo de un año desde la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística deberá aprobarse una Ordenanza Municipal sobre ruido, la cual deberá estar en consonancia con lo dispuesto en el Decreto 326/2003, de 25 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la contaminación acústica en Andalucía.

## Artículo 284. Contaminación por dispersión de partículas.

Los camiones deberán cubrir su carga con lonas durante los traslados, para evitar la dispersión de partículas a la atmósfera.

## Artículo 285. Medidas correctoras en los instrumentos de desarrollo del Planeamiento urbanístico.

Los instrumentos de desarrollo del Planeamiento deberán incluir las medidas necesarias para garantizar el control de desechos y residuos durante la fase de construcción y funcionamiento. Para ello, se vigilará que los residuos sólidos urbanos generados durante el desarrollo del sector y los que se deriven de su futuro uso, serán sometidos a procesos de aprovechamiento y reciclado siempre que sea posible. Caso que esto no sea posible serán conducidos a vertederos controlados y legalizados. Estos condicionantes ambientales, junto con lo recogido en el Estudio de Impacto Ambiental deberán aparecer expresamente en el Pliego de Condiciones Técnicas o documento homólogo, para todas las obras o proyectos a ejecutar en el sector.

## Artículo 286. Protección del suelo frente a la contaminación.

Se deberá garantizar la inexistencia de afectaciones sobre el suelo producidas por vertidos de aceites, grasas y combustibles procedentes de máquinas y motores tanto en las actuaciones de desarrollo como en el uso futuro del sector. Para ello los cambios de aceite deberán realizarse en instalaciones fijas o acondicionadas y autorizadas a tal efecto que garanticen su correcta gestión.

## Artículo 287. Buenas prácticas ambientales.

En todas las obras a realizar se tomarán las medidas necesarias para garantizar la seguridad de la población y producir las mínimas molestias a la misma.

Durante la ejecución de obras de urbanización deberán aplicarse las siguientes medidas:

Cuando existan movimientos de tierras se realizarán riegos periódicos para evitar el polvo.

La maquinaria propulsada por motores de combustión interna deberá ir dotada con los oportunos silenciadores.

El suelo de buena calidad arrancado en las obras se extenderá en las zonas verdes y ajardinadas.

Los residuos de obras serán transportados preferentemente a instalaciones de recuperación y reciclaje de inertes.

Los árboles y especies vegetales de interés, afectables por las nuevas obras, se conservarán siempre que sea posible y en caso de imposibilidad se transplantarán, siempre que sea factible y aplicando todas las medidas técnicas necesarias, a las zonas verdes y ajardinadas o rústicas donde se asegure su supervivencia, preferiblemente lo más cerca posible a su emplazamiento original.

Todos los proyectos de las obras que afecten a cauces de agua, sean estos continuos o discontinuos, deberán ir acompañados de los correspondientes estudios hidrológicos que indiquen los efectos sobre la dinámica del agua y las medidas para corregir los efectos sobre dicha dinámica.

## Artículo 288. Medidas de ahorro energético.

Se recomiendan la adopción de las medidas correctoras siguientes:

1. El Ayuntamiento elaborará una Ordenanza para el Fomento de las Energías Renovables y el Ahorro Energético que deberá entrar en vigor antes de un año tras Aprobarse Definitivamente el PGOU. Dicha Ordenanza establecerá las condiciones energéticas de los edificios a respetar por los proyectos constructivos y demás instrumentos de desarrollo y ejecución del Planeamiento.

2. Los Edificios tendrán en cuenta las condiciones bioclimáticas del entorno, de manera que el diseño de los mismos favorezca su eficiencia energética.

3. Iluminación Natural: en el diseño del edificio o construcción, la iluminación diurna será preferentemente y básicamente natural (solar) en todas sus dependencias, de manera que la iluminación artificial sólo sea considerada como una solución excepcional y de emergencia para las horas diurnas.

4. Alumbrado Eléctrico: la instalación de Alumbrado eléctrico se diseñará utilizando lámparas y luminarias de máxima eficiencia luminica, minimizando en lo posible la potencia eléctrica instalada para su destino. El alumbrado eléctrico de los nuevos espacios públicos se diseñará con criterios de ahorro energético y se utilizarán medios que garanticen una disminución del consumo medio anual previsto del 15%, como las farolas autoalimentadas con placas fotovoltaicas.

Desde el EsIA se recomienda que se estudie la viabilidad económica y técnica de estas cuatro medidas:

1. Implantar farolas de iluminación de los espacios públicos y viarios interiores alimentadas por paneles fotovoltaicos instalados sobre las mismas y/o dispositivos de iluminación de bajo consumo energético. Regulación de la intensidad luminica mediante sistemas automáticos de control (empleo de iluminación pública sólo en las franjas horarias con mayores requerimientos de iluminación).

Se recomienda que el alumbrado público incorpore medidas de ahorro energético, y se propone para ello dos soluciones: 1.º Farolas con autoalimentación de energía fotovoltaica solar; 2.º Recubrimientos de edificios o instalaciones con paneles fotovoltaicos que suministren la energía para la iluminación pública. En ambos casos se aconseja que la energía fotovoltaica proporcione al menos el 30% de la energía eléctrica demandada para atender al alumbrado público.

Para reducir la contaminación luminica a los niveles mínimos recomendados:

Se utilizarán luminarias de vapor de sodio, preferiblemente de baja presión, prescindiendo de las de vapor de mercurio.

Los proyectores serán asimétricos o simétricos con rejilla, evitando la emisión de luz directa hacia el cielo y los excesos en los niveles de iluminación (luz reflejada).

Luminarias de Uso Vial: Flujo en el Hemisferio Superior del total eficaz inferior a 0,2%.

Luminarias de Uso Peatonal % FHS < 1,5 .

Las luminarias se instalarán sin inclinación, especialmente las de vidrio curvo o con cierres transparentes abombados.

Las luminarias con %FHS que superen el 1,5% hasta el 2% podrán instalarse sólo en zonas apantalladas por edificación. La altura de los báculos que las sustenten en ningún caso excederá la de los edificios a fin de que estos actúen como pantalla y que las luminarias no se perciban desde el Parque Natural.

Las luminarias de uso peatonal en la zona de contacto con el Parque Natural se instalarán a una altura inferior a la de las barreras vegetales perimetrales.

A partir de media noche se apagará el alumbrado excepto el imprescindible.

Se impedirá el uso de cañones de luz o láseres, el uso de lámparas de vapor de mercurio, los anuncios luminosos, y las lámparas de descarga a alta presión.

5.º Se propiciará el uso de las energías renovables en las edificaciones y en el alumbrado público, de tal forma que todos los instrumentos de desarrollo y ejecución del Planeamiento contendrán un apartado dedicado al uso de dichas energías en la edificación y en el alumbrado público.

7.º Energía Solar: .

Se tenderá a que todas las Viviendas y edificios de otros usos de nueva construcción o con obra mayor de rehabilitación o reforma, incorporen instalaciones receptoras de energía solar con capacidad suficiente para satisfacer el 40% de las necesidades energéticas medias anuales relativas a agua caliente sanitaria propias del edificio. Para las viviendas de más de 100 m<sup>2</sup> ese porcentaje se eleva al 60%.

Artículo 289. Medidas de ahorro de agua y protección de los recursos hídricos.

1.º El Planeamiento de desarrollo y los proyectos de urbanización o ejecución de actuaciones deberán incorporar: .

Respecto al abastecimiento de agua se deberá justificar la disponibilidad del recurso para la puesta en carga de los nuevos suelos, especificándose los consumos según los nuevos usos que se contemplen.

Se deberá garantizar antes de la ocupación de los nuevos suelos o del funcionamiento de las actividades a desarrollar la ejecución y buen estado de los distintos sistemas de abastecimiento y saneamiento, así como del resto de las infraestructuras de urbanización.

2.º El Ayuntamientos elaborará una Ordenanza para el Fomento del Ahorro de Agua que deberá entrar en vigor antes de

un año tras Aprobarse Definitivamente el PGOU. Dicha Ordenanza establecerá las condiciones de ahorro de agua en los edificios a respetar por los proyectos constructivos y demás instrumentos de desarrollo y ejecución del Planeamiento.

4.º Se maximizará la superficie de parques y jardines con mínimas exigencias de agua y, caso de que fuera necesario, con sistemas de riego de alto rendimiento. Para ello las especies utilizadas en la jardinería deberán estar adaptadas al clima mediterráneo y a las condiciones de xericidad propias de dicho clima.

5.º Vertidos industriales.

«1. las aguas residuales procedentes de los procesos de elaboración industrial habrán de decantarse y depurarse previamente en la propia industria, de manera que queden garantizados unos niveles de DBO, de residuos minerales, etc. similares a los de uso doméstico y asumible por los sistemas de depuración municipales. Las instalaciones cuya producción de aguas residuales tengan parámetros admisibles podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

2. Las instalaciones industriales que produzcan vertidos a la red de colectores deberán cumplir las exigencias requeridas por las Ordenanzas Municipales que les sea de aplicación.»

Artículo 290. Medidas de gestión de residuos sólidos.

1.º El Planeamiento de desarrollo y los proyectos de urbanización o ejecución de actuaciones deberán incorporar: .

Tanto para los nuevos suelos urbanos como para los urbanizables se deberá detallar el sistema de recogida de residuos sólidos los cuales han de ampliarse para la totalidad de los terrenos a urbanizar, así como su inclusión en el sistema de gestión de los residuos sólidos urbanos.

En relación a la recogida de residuos se deberá contemplar la implantación progresiva de la recogida selectiva.

2.º A este respecto, el PGOU facilitará la consecución de los objetivos del Plan Director de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos (PDGRSU) de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

3.º Ni se consideran adecuados los suelos del término municipal de Trebujena ni conforme a la Planificación de la Gestión de los Residuos Peligrosos la instalación de Vertederos para Residuos Peligrosos. Se debe pues excluir la posibilidad de ubicación de vertederos de residuos peligrosos o depósitos de seguridad en el término municipal.

Cádiz, 5 de mayo de 2008.- El Delegado, Pablo Lorenzo Rubio.

FRANQUEO CONCERTADO núm. 41/63