poner recurso de alzada, de conformidad con los arts. 115 y 48 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, RJAP y del PAC.

Se publica el presente edicto para que sirva de notificación, de conformidad con el art. 59.4 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre (BOE del 27), significándoles que dichos plazos se contarán a partir del siguiente al de la publicación de este edicto.

Doña Morales Santander, Carmen.
C/ Venezuela, 35.
04700, El Ejido (Almería).
Expte.: 04/00000125/1988.
DNI: 27254256.

Don Guirao Pérez, Juan.
La Alameda, 2 (Nogalte).
04640, Pulpí (Almería).
Expte.: 04/00004473/1988.
DNI: 23188318.

Don Rivas Baena, Juan Lucas.
José Ojeda, 2, izqda., Miramar.
04740, Roquetas de Mar (Almería).
Expte.: 04/00002872/1989.
DNI: 27509518.

Don Manzano Ruiz, Juan Gabriel.
Grecia, 5, 1.º B.
04700, El Ejido (Almería).
Expte.: 04/00002804/1990.
DNI: 18109748.

Almería, 8 de febrero de 2008.- El Delegado, Luis López Jiménez.

EDICTO de 8 de febrero de 2008, de la Delegación Provincial de Almería, por el que se notifican resoluciones sobre suspensiones cautelares de Pensiones no Contributivas.

Intentadas las notificaciones de las resoluciones sobre suspensiones cautelares de pensiones no contributivas a las personas que se relacionan, sin haber podido efectuar las mismas en el último domicilio conocido, y de conformidad con lo previsto en el art. 59.4 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre (BOE del 27), se publica el presente edicto para que sirva de notificación; significándoles que contra dichas resoluciones pueden interponer reclamación previa a la vía jurisdiccional laboral, ante esta Delegación Provincial en el plazo de treinta días contados a partir del siguiente al de esta publicación, en virtud de lo establecido en el art. 71 del R.D. Legislativo 2/95, de 7 de abril (BOE de 11 de abril).

Dicha suspensión viene motivada en el incumplimiento de presentar la declaración de los ingresos o rentas computables (art. 149 de R.D. Legislativo 1/94, de 20 de junio, y en el art. 16.2 de R.D. 357/91, de 15 de marzo).

Transcurridos tres meses desde esta publicación, sin que se haya producido la subsanación de la circunstancia que causó la suspensión del pago, causará baja definitiva en la pensión que tiene reconocida

Doña Isabel María Morales García.
Coto de Doña Ana, s/n, bajo.
04007-Almería (Almería).
Expte: 04/0000775-I/1994.

Doña Antonia Torres Moreno.
Pintor Verdugo Landi, 4, 3.º Izqda.
04005-Almería (Almería).
Expte: 04/0000815-I/1997.

Don Antonio Ibáñez Espinosa.
Paraje Alba, 24.
04009-Almería (Almería).
Expte: 04/0000291-I/2003.

Don Francisco Gómez Viciana.
Clarín, 35, bajo.
04002-Almería (Almería).
Expte: 04/0000306-J/1997

Don Álvaro Veiga Valiña.
Calzada de Castro, 77, piso 2.º, puerta 9.
04006-Almería (Almería).
Expte: 04/0000023-J/2005

Almería, 8 de febrero de 2008.- El Delegado, Luis López Jiménez.

AYUNTAMIENTOS

ANUNCIO de 5 de diciembre de 2007, del Ayuntamiento de Ayamonte, relativo a adhesión al Convenio Marco que se cita. ***(PP. 5436/2007).***

Con fecha 29 de marzo de 2007, el Pleno de la Corporación del Ilmo. Ayuntamiento de Ayamonte acordó solicitar la adhesión al Convenio Marco, de 2 de febrero de 2006, entre la Administración General del Estado y la Comunidad Autónoma de Andalucía para la implantación de una Red de Oficinas Integradas de Atención al Ciudadano en el ámbito territorial de Andalucía.

En reunión de la Comisión de Seguimiento y Evaluación del Convenio, celebrada en Sevilla, el día 2 de octubre de 2007, se aprobó la solicitud de adhesión de la Entidad Local Ayamonte (Huelva).

El Ilmo. Ayuntamiento de Ayamonte se compromete a prestar servicios correspondientes: prestación de servicios de nivel primario consistentes en recepción, registro y remisión de comunicaciones del ciudadano.

Lo que se hace público a los efectos oportunos.

Ayamonte, 5 de diciembre de 2007.- El Alcalde-Presidente, Antonio Javier Rodríguez Castillo.

SOCIEDADES COOPERATIVAS

ANUNCIO de 11 de febrero de 2008, de la Sdad. Coop. And. Ilión Servicios Financieros, Jurídicos e Inversiones, de acuerdo de disolución y nombramiento de liquidador. ***(PP. 560/2008).***

La Asamblea General de Ilión Servicios Financieros, Jurídicos e Inversiones, S. Coop. And., con domicilio social en calle Lepanto, numero 7, de San Fernando, provincia de Cádiz, con CIF F-11792413 y clave de inscripción registral CA/RCA 02026, reunida con carácter Universal el día 11 de febrero de 2008, adoptó por unanimidad la disolución de la Cooperativa de Trabajo Asociado en virtud del artículo 110.c) de la Ley de Sociedades Cooperativas Andaluzas, nombrándose como Liquidador único a don Jaime Bey Fernández. En cumplimiento de lo establecido en el artículo 111.4 de la Ley de Sociedades Cooperativas Andaluzas, se hace público dicho acuerdo.

San Fernando, 11 de febrero de 2008.- El Liquidador, Jaime Bey Fernández.

(Continúa en el fascículo 2 de 3)

FRANQUEO CONCERTADO núm. 41/63

BOLETIN OFICIAL DE LA JUNTA DE ANDALUCIA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014 SEVILLA

Papel ecológico

B O J A
Boletín Oficial de la JUNTA DE ANDALUCIA

SUMARIO

(Continuación del fascículo 1 de 3)

3. Otras disposiciones

PÁGINA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS
Y TRANSPORTES

Resolución de 8 de noviembre de 2007, de la Delegación Provincial de Sevilla, por la que se dispone la publicación de la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de 29 de junio de 2007, por la que se aprueba definitivamente de forma completa el Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de La Rinconada (Sevilla) (Expte.: SE-451/05), y se ordena la publicación del contenido de sus Normas Urbanísticas. 114

Número formado por tres fascículos

Jueves, 6 de marzo de 2008 Año XXX Número 46 (2 de 3)

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

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

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS
Y TRANSPORTES

RESOLUCIÓN de 8 de noviembre de 2007, de la Delegación Provincial de Sevilla, por la que se dispone la publicación de la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 29 de junio de 2007, por la que se aprueba definitivamente de forma completa el Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de La Rinconada (Sevilla) (Expte.: SE-451/05), y se ordena la publicación del contenido de sus Normas Urbanísticas.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 14.2.a) del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo y se modifica el Decreto 202/2004, de 11 de mayo, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería, esta Delegación Provincial hace pública la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 29 de junio de 2007, por la que se aprueba definitivamente de forma completa el Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de La Rinconada (Sevilla).

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con fecha 9 de julio de 2007, y con el número de registro 2.211, se procedió a la inscripción de la aprobación definitiva parcial dictaminada por la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 20 de abril de 2007, y depósito del instrumento de planeamiento de referencia en el Registro de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados dependiente de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, así como en el correspondiente Registro Municipal del Ayuntamiento de La Rinconada.

Posteriormente, con fecha 5 de septiembre de 2007 y mismo número de registro, se procedió a practicar anotación accesoria de aprobación definitiva completa aprobada por la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 29 de junio de 2007, todo ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 15, 19 y 20 del Decreto 2/2004, de 7 de enero por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los espacios y bienes catalogados, y se crea el Registro Autonómico.

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

- La Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 29 de junio de 2007, por la que se aprueba definitivamente de forma completa el Plan General de Ordenación Urbanística de La Rinconada (Sevilla) (Anexo I).
- Las Normas Urbanísticas del referido instrumento de Planeamiento (Anexo II).

ANEXO I

«Visto el Documento Complementario del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de La Rinconada (Sevilla), así como el expediente instruido por el Ayuntamiento de esa localidad.

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

H E C H O S

Primero. El Plan General de Ordenación Urbanística de La Rinconada fue ya sometido a la consideración de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla que, en su sesión de fecha 20 de abril de 2007, acordó aprobar definitivamente de forma parcial el referido instrumento de planeamiento, tal como establece el artículo 33.2.c) de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía y en los términos que se especificaban en la correspondiente resolución.

En este sentido, en la resolución se especificaba que «queda en suspenso la aprobación definitiva de las siguientes determinaciones:

- Las de los sectores industriales apoyados en la N-IV y en la SE-40 (sectores SUS-N-IV-3 y 4), dado que su clasificación supera la estricta demanda local y responden a necesidades de carácter supramunicipal auspiciada por dichas infraestructuras territoriales. En este sentido, el Ayuntamiento deberá establecer las determinaciones de estos sectores en coordinación con la ordenación que resulte del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla, que es el instrumento competente para localizar las actividades de carácter supramunicipal.
- Las correspondientes al sector SUS-SJ-1, para que por el Ayuntamiento se establezca la categoría de suelo urbanizable que le corresponda en función de la coherencia de la ordenación urbanística general y de los límites de crecimiento determinados por la Norma 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, en el sentido especificado en el apartado a) del Fundamento de Derecho anterior.

A los efectos de subsanar las deficiencias en las determinaciones del Plan General para las que se propone la suspensión de su aprobación definitiva, el Ayuntamiento de La Rinconada redactará un documento complementario, documento que, una vez aprobado por el Pleno de la Corporación Municipal, deberá remitirse a esta Comisión para su aprobación definitiva.»

Segundo. El Ayuntamiento de La Rinconada, en sesión plenaria de 7 de mayo de 2007, ha aprobado un Documento Complementario que tiene como objetivo subsanar las deficiencias manifestadas por la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla en su sesión de fecha 20.4.07. En esta misma sesión, el Pleno municipal acordó la aprobación del texto refundido de las Normas Urbanísticas del Plan General.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. La Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de

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

Segundo. A la vista de que la tramitación seguida por el Ayuntamiento de La Rinconada para la resolución definitiva de este documento, se ha ajustado a lo establecido por el artículo 32 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y a la vista de que el expediente remitido por el Ayuntamiento está formalmente completo, procede que la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla adopte decisión sobre este asunto.

Tercero. La documentación complementaria y el texto refundido de las Normas Urbanísticas del Plan General, aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de La Rinconada en sesión de fecha 7 de mayo de 2007, subsanan sustancialmente las deficiencias advertidas por la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla en su sesión de fecha 20.4.07.

No obstante, analizando pormenorizadamente las determinaciones de la documentación aprobada por el Ayuntamiento, se ponen de manifiesto las siguientes consideraciones:

a) En las condiciones de sectorización del área SUnS-6, debe especificarse que no podrá llevarse a cabo su desarrollo urbanístico mientras no se supere el marco temporal de ocho años establecido en la Norma 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, y todo ello independientemente de establecer condiciones adicionales de consolidación del suelo urbanizable sectorizado residencial.

b) Para las nuevas áreas de suelo urbanizable no sectorizado, SUnS-6, 7 y 8, deberá eliminarse de las correspondientes fichas urbanísticas la exoneración de contribuir a la gestión de los sistemas generales, siendo competencia de los correspondientes Planes de Sectorización la fijación de tal contribución.

Cuarto. En consecuencia, procede la aprobación del Documento Complementario y el texto refundido de las Normas Urbanísticas del Plan General, quedando aprobado éste en su totalidad, e introduciendo en sus determinaciones las correcciones señaladas en el Fundamento de Derecho anterior.

El Ayuntamiento de La Rinconada deberá elaborar el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística que incorpore de forma ordenada todas las determinaciones finalmente aprobadas.

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

HA RESUELTO

1.º Aprobar Documento Complementario y el texto refundido de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de La Rinconada, quedando aprobado éste en su totalidad, e introduciendo en sus determinaciones las correcciones señaladas en el Fundamento de Derecho Tercero de esta Resolución.

2.º Proceder al depósito e inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos del Plan General de Ordenación Urbanística de La Rinconada (Sevilla).

3.º Publicar la presente resolución, junto con el contenido de las Normas Urbanísticas de este planeamiento, en el BOJA, de acuerdo con lo previsto en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

4.º El Ayuntamiento deberá elaborar el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística que incorpore de forma ordenada todas las determinaciones finalmente aprobadas.

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

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

ANEXO II

NORMAS URBANÍSTICAS Y ORDENANZAS

NORMAS URBANÍSTICAS DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

TÍTULO I. ÁMBITO, VIGENCIA, INNOVACIÓN, CONTENIDO Y VALOR DE LOS DOCUMENTOS.

TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.
Capítulo I. Disposiciones Generales.
Capítulo II. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad y Régimen Urbanístico de las distintas Clases de Suelo.
Sección 1. Régimen Urbanístico del Suelo Urbano.
Sección 2. Régimen Urbanístico del Suelo Urbanizable.
Sección 3. Régimen Urbanístico del Suelo No Urbanizable.
Capítulo III. Alteraciones en la Adscripción del Régimen Urbanístico de las Distintas Clases de Suelo y del Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad en atención al Desarrollo y Ejecución del Presente Plan.

TÍTULO III. INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN.
Capítulo I. Disposiciones Generales.
Capítulo II. El Patrimonio Municipal de Suelo y los Instrumentos para su Gestión, Ampliación, Conservación y Control.
Sección 1. El Patrimonio Municipal de Suelo.
Sección 2. Instrumentos Para la Ampliación, Conservación y Control del Patrimonio Municipal de Suelo.
Capítulo III. La Calificación de Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública.

Sección 1. Disposiciones Generales.
Sección 2. La Calificación para Viviendas Sometidas a Algún Régimen de Protección Pública en este Plan General.
Sección 3. La Calificación de Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública en los Planes de Sectorización y el Planeamiento de Desarrollo.
Sección 4. De la Aplicación de los Coeficientes de Uso y Tipología Para las Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública en el Cálculo del Aprovechamiento.
Sección 5. Medidas de Control del Cumplimiento de la Calificación de Suelo Para Viviendas Sometidas a Algún Régimen de Protección Pública.
Capítulo IV. El Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

TÍTULO IV. LOS SISTEMAS GENERALES.
Capítulo I. Disposiciones Generales.
Capítulo II. Regulación de las Clases de Sistemas Generales.
Sección 1. Sistema General de Comunicaciones.
Sección 2. Sistema General de Espacios Libres.
Sección 3. Sistema General de Vías Pecuarias.
Sección 4. Sistema General de Equipamientos.
Sección 5. Sistema General de Infraestructuras.
Capítulo III. Obtención de los Suelos para Sistemas Generales.
Capítulo IV. Colaboración de los Propietarios de Suelo, Promotores o Urbanizadores en la Ejecución de los Sistemas Generales de Interés Municipal.
Sección 1. Sistemas Generales Adscritos al Suelo Urbano No Consolidado Incluido en Unidades de Ejecución, Suelo Urbanizable Ordenado y Suelo Urbanizable Sectorizado.
Sección 2. Sistemas Generales en el Suelo Urbanizable No Sectorizado.
Capítulo IV. Programación de los Sistemas Generales.

TÍTULO V. CONDICIONES ESTRUCTURALES DE ORDENACIÓN DE LAS DISTINTAS CLASES Y ZONAS DE SUELO.
Capítulo I. Disposiciones Generales.
Capítulo II. La Ordenación Estructural del Suelo Urbano Consolidado.
Sección 1. Determinaciones que Configuran la Ordenación Estructural del Suelo Urbano Consolidado.
Sección 2. Ordenación Estructural de las Distintas Zonas.
Capítulo III. La Ordenación Estructural del Suelo Urbano No Consolidado.
Sección 1. Determinaciones que Configuran la Ordenación Estructural del Suelo Urbano No Consolidado No Incluido en Sectores, Áreas de Reforma Interior o Unidades de Ejecución.
Sección 2. Ordenación Estructural de las Distintas Zonas.
Sección 3. Determinaciones que Configuran la Ordenación Estructural del Suelo Urbano No Consolidado Incluido en Sectores, Áreas de Reforma Interior o Unidades de Ejecución.
Sección 4. Ordenación Estructural de los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado.
Capítulo IV. La Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable Ordenado y del Sectorizado.
Sección 1. Determinaciones que Configuran la Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable Ordenado y del Sectorizado.
Sección 2. Ordenación Estructural de los Distintos Sectores del Suelo Urbanizable Ordenado y del Sectorizado.
Sección 3. Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Ordenado y del Sectorizado.
Capítulo V. La Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable No Sectorizado.
Sección 1. Determinaciones que Configuran la Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable No Sectorizado.
Sección 2. Condiciones para el Desarrollo de la Ordenación Estructural de las Áreas de Suelo Urbanizable No Sectorizado.
Capítulo VI. La Regulación Estructural del Suelo No Urbanizable.
Sección 1. Determinaciones que Configuran la Ordenación Estructural del Suelo No Urbanizable.
Sección 2. Medidas para Evitar la Formación de Núcleos Urbanos no Previstos.
Sección 3. Ordenación de las Distintas Zonas de Suelo No Urbanizable Protegido por Legislación Específica, por la Planificación Territorial o por este Plan General.

TÍTULO VI. NORMAS PARA LA ADECUACIÓN DEL PLANEAMIENTO AL MEDIO NATURAL.
Capítulo I. Normas Para la Adecuación del Planeamiento a la Legislación de Costas.
Capítulo II. Normas Para la Adecuación del Planeamiento a la Legislación de Aguas.
Capítulo III. Normas Para la Adecuación del Planeamiento de la Legislación Ambiental.

TÍTULO VII. NORMAS PARA LA COMPATIBILIZACIÓN DEL PLANEAMIENTO CON LAS INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES.
Capítulo I. Normas para la Compatibilización del Planeamiento con las Carreteras de la Red de Interés General del Estado.
Sección 1. Delimitación y Protección del Dominio Público Viario.
Sección 2. Áreas de Cautela de Infraestructuras Viarias Estatales.
Capítulo II. Normas para la Compatibilización del Planeamiento con la Red Autonómica de Carreteras de Andalucía.
Sección 1. Delimitación y Protección del Dominio Público Viario.
Sección 2. Áreas de Cautela de Infraestructuras Viarias Autonómicas.
Capítulo III. Normas para la Compatibilización del Planeamiento con la Red Ferroviaria de Interés General.
Sección 1. Delimitación y Protección del Dominio Público Ferroviario.
Sección 2. Áreas de Cautela de Infraestructuras Ferroviarias de la Red Ferroviaria de Interés General.
Capítulo IV. Normas para la Compatibilización del Planeamiento con las Infraestructuras de Telecomunicaciones.
Capítulo V. Normas para la Compatibilización del Planeamiento con las Infraestructuras Aeroportuarias.
Sección 1. Delimitación y Protección del Dominio Público Aeroportuario.

NORMAS URBANÍSTICAS Y ORDENANZAS DE CARÁCTER PORMENORIZADO

TÍTULO VIII. PUBLICIDAD E INFORMACIÓN URBANÍSTICA.
Capítulo I. Publicidad de los Instrumentos de Planeamiento.
Capítulo II. Información de las Determinaciones de los Planes a los Administrados.

TÍTULO IX. DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.
Capítulo I. Disposiciones Generales.
Capítulo II. Instrumentos de Ordenación.
Capítulo III. Instrumentos de Gestión.
Capitulo IV. Instrumentos de Ejecución.

TÍTULO X. INTERVENCIÓN MUNICIPAL PARA EL CONTROL DE LA EDIFICACIÓN Y EL USO DEL SUELO.
Capítulo I. Licencias Urbanísticas.
Capitulo II. Condiciones para el Inicio y Ejecución de Obras.
Capítulo III. Conservación de Obras y Construcciones.
Sección 1. Deberes Generales de Conservación de los Bienes Inmuebles.
Sección 2. Órdenes de Ejecución de Obras y Otras Actuaciones.
Sección 3. Estado de Ruina de la Edificación.
Sección 4. Conservación Específica y Ocupación Temporal de Solares.

TÍTULO XI. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USOS.
Capítulo I. Condiciones Generales de Edificación.
Sección 1. Disposiciones Generales.
Sección 2. Condiciones de la Parcela Edificable.
Sección 3. Condiciones de Posición del Edificio en la Parcela.
Sección 4. Condiciones de Ocupación de la Parcela por la Edificación.
Sección 5. Condiciones de Edificabilidad.
Sección 6. Condiciones de Volumen y Forma de los Edificios.
Sección 7. Condiciones de Calidad e Higiene de los Edificios.
Sección 8. Condiciones de las Dotaciones y Servicios de los Edificios.
Sección 9. Condiciones de Seguridad en los Edificios.
Capítulo II. Condiciones Generales de los Usos.

TÍTULO XII. NORMAS DE URBANIZACIÓN.
Capítulo I. La Urbanización de los Espacios Viarios.
Capítulo II. El Trazado del Viario.
Capítulo III. La Urbanización de los Espacios Libres.
Capítulo IV. Equipamiento y Mobiliario Urbano
Capítulo V. La Urbanización del Área Central de la Ciudad.
Capítulo VI. Las Infraestructuras y Servicios Urbanos Básicos.

TÍTULO XIII. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL DE INTERÉS MUNICIPAL.
Capítulo I. Disposiciones Generales.
Capítulo II. Normas de Protección del Patrimonio Arqueológico.
Capítulo III. Normas de Protección del Patrimonio Arquitectónico.
Sección 1. Disposiciones Preliminares.
Sección 2. Condiciones comunes a todos los niveles de protección.
Sección 3. Nivel I, Protección de la Memoria Histórica.
Sección 4. Nivel II, Protección Ambiental.
Sección 5. Condiciones Estéticas Derivadas de la Proximidad con Elementos Catalogados.
Sección 6. Nivel III. Protección de Construcciones del Medio Rural.
Sección 7. Normas de Procedimiento.
Capítulo IV. Normas de Protección del Espacio Urbano.
Sección 1. Protección del Paisaje Urbano.
Sección 2. Limitaciones a la Publicidad Exterior Situada en la Edificación.

TÍTULO XIV. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LAS DISTINTAS CLASES Y ZONAS DE SUELO.
Capítulo I. Disposiciones Generales.
Capítulo II. La Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano Consolidado.
Sección 1. Determinaciones que configuran la Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano Consolidado.
Sección 2. Determinaciones de las Áreas de Reforma Interior.
Sección 3. Ordenanzas de Edificación y Uso del Suelo de las Distintas Zonas del Suelo Urbano.
Subsección Primera. Condiciones Particulares de la Zona Casco Histórico.
Subsección Segunda. Condiciones Particulares de la Zona Unifamiliar de Mantenimiento.
Subsección Tercera. Condiciones Particulares de la Zona Unifamiliar en Manzana Cerrada.
Subsección Cuarta. Condiciones Particulares de la Zona Unifamiliar Aislada o Pareada.
Subsección Quinta. Condiciones Particulares de la Zona Colectiva de Mantenimiento.
Subsección Sexta. Condiciones Particulares de la Zona Colectiva en Manzana Cerrada.
Subsección Séptima. Condiciones Particulares de la Zona Colectiva en Bloque Abierto.
Subsección Octava. Condiciones Particulares de la Zona Terciario Exclusivo.
Subsección Novena. Condiciones Particulares de la Zona Industrial en Manzana Cerrada.
Subsección Décima. Condiciones Particulares de la Zona Industrial Aislado.
Sección 4. Programación de las Áreas de Reforma Interior y de la edificación de solares en el Suelo Urbano Consolidado.
Capítulo III. La Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano No Consolidado.
Sección 1. Determinaciones que Configuran la Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano No Consolidado
Sección 2. Ordenanzas de Edificación y Uso del Suelo de las Distintos Sectores, Áreas y Unidades de Suelo Urbano No Consolidado.
Sección 3. Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio del Suelo Urbano No Consolidado.
Sección 4. Áreas de Reforma Interior, Planeamiento de Desarrollo y Unidades de Ejecución en Suelo Urbano no Consolidado.
Sección 5. Programación de las Actuaciones en el Suelo Urbano No Consolidado.
Capítulo IV. La Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbanizable Ordenado.
Sección 1. Determinaciones que Configuran la Ordenación del Suelo Urbanizable Ordenado.
Sección 2. Modificaciones de la Ordenación Pormenorizada Completa
Sección 3. Actuaciones Previas y Ejecución del Suelo Urbanizable Ordenado.

Sección 4. Otras Condiciones del Suelo Urbanizable Ordenado.
Sección 5. Programación de las Actuaciones en Suelo Urbanizable Ordenado.
Capítulo V. La Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbanizable Sectorizado.
Sección 1. Determinaciones que Configuran la Ordenación del Suelo Urbanizable Sectorizado.
Sección 2. Criterios de Ordenación para el Planeamiento de Desarrollo.
Sección 3. Programación de las Actuaciones en Suelo Urbanizable Sectorizado.
Capítulo VI. Ordenación No Estructural de las distintas Áreas de Suelo Urbanizable No Sectorizado.
Capítulo VII. La Ordenación Pormenorizada del Suelo No Urbanizable.
Sección 1. Determinaciones que Configuran la Ordenación Pormenorizada del Suelo No Urbanizable.
Sección 2. Disposiciones Generales.
Sección 3. Ordenación del Suelo no Urbanizable de Carácter Natural o Rural.

DISPOSICIONES ADICIONALES.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA.

NORMAS URBANÍSTICAS DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

TÍTULO I

ÁMBITO, VIGENCIA, INNOVACIÓN, CONTENIDO Y VALOR DE LOS DOCUMENTOS

Artículo 1.1. Naturaleza y Ámbito Territorial.

1. El objeto de este Plan General de Ordenación Urbanística de La Rinconada es la revisión con adaptación preceptiva a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), del Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, en virtud de resolución de 31 de mayo de 2000.

2. Este Plan General de Ordenación Urbanística establece la ordenación urbanística estructural para la totalidad de su término municipal. Para ello, y de conformidad con la legislación urbanística vigente:

a) Clasifica la totalidad del término municipal de conformidad con lo establecido en los artículos 44, 45, 46 y 47 de la LOUA, previendo el crecimiento urbano necesario para satisfacer las necesidades del desarrollo urbano a medio plazo.

b) Contiene las disposiciones necesarias, incluida la calificación específica del suelo, para garantizar la existencia de suelo suficiente para la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública y para la implantación de actividades productivas y terciarias para satisfacer las demandas previsibles de la población a medio plazo.

c) Establece la red básica de sistemas generales públicos con destino a parques, espacios libres, infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos necesaria para articular urbanísticamente de forma adecuada a sus características naturales y territoriales el término municipal y satisfacer las demandas previsibles de los ciudadanos y las actividades.

d) Determina los usos, densidades y edificabilidades globales para las distintas clases de suelo en que así lo exige la LOUA.

e) Establece los usos incompatibles y las condiciones para proceder a la sectorización en el suelo urbanizable no sectorizado.

f) Delimita las áreas de reparto y calcula su aprovechamiento medio en el suelo urbanizable ordenado y en el suelo urbanizable sectorizado.

g) Establece o recoge las áreas del término municipal que deben mantenerse al margen del proceso de urbanización de acuerdo con lo establecido en la LOUA, clasificándolas como suelo no urbanizable de especial protección.

h) Establece las normas necesarias para la protección y adecuada utilización del litoral.

3. Del mismo modo, este Plan General de Ordenación Urbanística contiene la ordenación urbanística pormenorizada o prevé las actuaciones de planeamiento necesarias para su establecimiento en aquellas clases de suelo en que así lo exige la LOUA. Para ello:

a) Señala las alineaciones y rasantes de la trama urbana, los espacios públicos y las dotaciones comunitarias complementarias a las estructurales, así como determina los usos pormenorizados y las ordenanzas de edificación, todo ello para el suelo urbano consolidado.

b) Establece en el suelo urbano las áreas de reforma interior, definiendo sus objetivos y asignando los usos, densidades y edificabilidades globales para cada una de ellas.

c) Delimita las áreas de reparto y calcula su aprovechamiento medio en el suelo urbano no consolidado.

d) Indica los criterios y directrices para la ordenación detallada en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable sectorizado.

e) Delimita las distintas zonas de suelo no urbanizable no estructural, fijando la normativa urbanística para cada una de ellas, así como para el suelo urbanizable no sectorizado, hasta tanto se produzca su sectorización.

f) Cataloga los elementos y espacios urbanos de valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico que no tienen carácter estructural.

g) Contiene las previsiones generales de programación y gestión de las actuaciones urbanísticas propuestas.

Artículo 1.2. Vigencia del Plan General.

Sin perjuicio de su vigencia indefinida, el límite temporal mínimo a que se refiere el conjunto de las previsiones del Plan General es de doce (12) años, a contar desde la publicación del acuerdo aprobatorio del mismo. Transcurrido este plazo, el Ayuntamiento, en función del grado de realización de sus previsiones, verificará la oportunidad de proceder a su revisión.

Artículo 1.3. Innovaciones del Plan General.

1. Las determinaciones de ordenación de este Plan General de Ordenación Urbanística podrán innovarse mediante su revisión, su modificación o su desarrollo según los procedimientos establecidos por la LOUA.

2. Cualquier innovación deberá adecuarse a los criterios de ordenación, documentales y de procedimiento previstos en el artículo 36 de la LOUA.

3. Procederá la revisión total o parcial del presente Plan General con carácter anticipado cuando se produzca una o varias de las siguientes circunstancias:

a) Cuando un plan de ordenación territorial así lo disponga o lo haga necesario.

b) Si las previsiones de los niveles de dotación urbanística exigieren una mayor superficie de suelo destinado a equipamientos públicos pertenecientes a sistemas

generales, sea por la propia evolución demográfica, sea como consecuencia de la entrada en vigor de disposiciones de rango suficiente que así lo determinen.

c) Cuando circunstancias sobrevenidas alteren las hipótesis del Plan en cuanto a las magnitudes básicas de población, dinámica del empleo o mercado de la vivienda, de forma que obliguen a modificar los criterios generales de la ordenación.

d) Si se han de tramitar modificaciones concretas de las determinaciones del Plan que den lugar a alteraciones que incidan sustancialmente sobre la ordenación estructural del término municipal o de los núcleos urbanos.

e) Si se producen cambios en la legislación urbanística o sectorial que hagan necesaria o conveniente la revisión.

f) Cuando otras circunstancias sobrevenidas de análoga naturaleza e importancia lo justifiquen, por afectar a los criterios determinantes de la estructura general del territorio, o de la clasificación y gestión del suelo, y así lo acuerde motivadamente el Pleno del Ayuntamiento.

g) Cuando la Corporación Municipal cambie de modo sustancial de criterio en relación con la política urbanística que inspira el Plan General.

4. Las alteraciones de la ordenación que no constituyan la revisión del Plan, ni su mero desarrollo en los términos que se expresan en el apartado siguiente, se entenderán como modificaciones del Plan. Específicamente se considerarán modificaciones del Plan al ajuste de la delimitación de los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado colindantes al Área de Cautela para el trazado de la SE-40 a los suelos finalmente afectados, una vez aprobado el proyecto de trazado o de construcción donde se defina su localización definitiva.

5. No se considerará revisión ni modificación del Plan General, sino su mero desarrollo:

a) Las innovaciones que puedan operar los Planes Parciales de Ordenación y los Planes Especiales en la ordenación pormenorizada potestativa contenida por este Plan General en sus respectivos ámbitos.

b) Las innovaciones que introduzcan los Estudios de Detalle sobre la ordenación pormenorizada, siempre que estén expresamente permitidas por este Plan General.

c) El cambio de la delimitación de las Unidades de Ejecución o de los sistemas de actuación determinados por el planeamiento, cuando se realice por los procedimientos previstos en la LOUA.

d) La alteración por el instrumento de planeamiento pertinente de las determinaciones de este Plan que no se correspondan con la función legal que la LOUA asigna a los Planes Generales, excepto que expresamente este Plan General indique su vinculación por afectar a más de un ámbito de planeamiento.

e) Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la Ley y el propio Plan General reservan al planeamiento de desarrollo, según lo especificado en estas Normas para cada clase de suelo.

f) Los meros reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente en la delimitación de las Unidades de Ejecución, siempre que no supongan reducción de las superficies destinadas a sistemas generales o a espacios libres públicos de otra clase o afecten a la clasificación del suelo.

g) La aprobación, en su caso, de Ordenanzas Municipales, de las previstas en la legislación de Régimen Local o en el artículo 23 y siguientes concordantes de la LOUA para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados del Plan, se hallen o no previstas en estas Normas.

h) Las alteraciones de las disposiciones contenidas en estas Normas, que, por su naturaleza, puedan ser objeto de Ordenanzas Municipales de las previstas en la legislación de Régimen Local o en el artículo 23 y siguientes concordantes de la LOUA.

i) Las modificaciones del Catálogo que se aprobaran como consecuencia de la formulación o modificación de Planes Especiales de Protección.

Artículo 1.4. Documentación del Plan General: Contenido y Valor Relativo de sus Elementos.

1. Los distintos documentos de este Plan General, sin perjuicio de su carácter estructural o pormenorizado, integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse, partiendo del sentido de las palabras y de los grafismos, en orden al mejor cumplimiento de los fines de la actividad urbanística y de los objetivos de los Planes Generales señalados en los artículos 3 y 9 de la LOUA, respectivamente, y de los objetivos propios de este Plan, así como entendida la realidad social del momento en que se apliquen.

2. En caso de discordancia o imprecisión del contenido de los diversos documentos que integran el Plan, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a) La Memoria General del Plan, con sus documentos anexos, señala los objetivos generales de la ordenación y expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las distintas determinaciones. Por ello, es el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones, si resultaren insuficientes para ello las disposiciones de las presentes Normas. Sus contenidos expresan y justifican indistintamente tanto la ordenación estructural como la pormenorizada, según las determinaciones a que se refiera.

b) Las presentes Normas Urbanísticas y sus documentos anexos constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística. Prevalecen sobre los restantes documentos del Plan para todo lo que en ella se regula sobre desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento, y en cuanto al régimen jurídico propio de las distintas categorías de suelo y de los aprovechamientos públicos o privados admisibles sobre el mismo. Sus contenidos están diferenciados según al tipo de ordenación, estructural o pormenorizada, a que se refieran.

c) El plano de Estructura de Articulación Territorial, a escala 1:20.000, expresa el modelo resultante de la ordenación establecida y la estructura general del territorio. Este plano contiene la clasificación del suelo del término municipal, los sistemas básicos de la ordenación y los usos globales de los suelos urbanos y urbanizables. Su contenido tiene íntegramente carácter de ordenación estructural.

d) El plano de Ordenación del Suelo No Urbanizable, a escala 1:20.000. Este plano delimita las distintas zonas en que se divide el Suelo No Urbanizable a los efectos de su protección. Su contenido tiene carácter estructural o pormenorizado en función de los tipos de Suelo No Urbanizable de que se trate.

e) El plano de Ordenación de las Vías Pecuarias, a escala 1:20.000. Este plano expresa: las vías pecuarias existentes; las que pueden ser objeto de desafectación por discurrir por núcleos urbanos consolidados; las que el Plan propone la modificación de su trazado; y las nuevas Vías Pecuarias en sustitución de las anteriores. Su contenido tiene carácter de ordenación estructural y prevalece sobre cualquier otro plano del Plan en la materia de su contenido.

f) El plano de Determinaciones Estructurales de los Núcleos Urbanos, a escala 1:5.000, expresa la ordenación estructural de cada uno de los núcleos urbanos señalados por el Plan. Su contenido, complementa y perfecciona por motivos de escala de representación el plano de Estructura de Articulación Territorial. Este plano contiene la clasificación del suelo, los sistemas generales urbanos, las áreas de definición de usos, edificabilidades y densidades globales para todo el suelo urbano consolidado, los sectores de suelo urbano no consolidado, el suelo urbanizable ordenado y el suelo urbanizable sectorizado, la sectorización del suelo urbanizable, la delimitación de las áreas de reparto del suelo urbanizable ordenado y del suelo urbanizable sectorizado y las áreas de definición de usos incompatibles en el suelo urbanizable no sectorizado. Su contenido tiene íntegramente carácter de ordenación estructural.

g) El plano de Ordenación Completa de los Núcleos Urbanos, a escala 1:3.000, expresa, además de los contenidos básicos del plano anterior, la ordenación pormenorizada de cada uno de los núcleos urbanos señalados por el Plan. Este plano contiene las alineaciones y rasantes de los suelos con ordenación detallada directa, los sistemas locales de espacios libres y dotaciones, las zonas de ordenanzas de edificación, usos pormenorizados y alturas para los suelos con ordenación detallada definida por este Plan, la delimitación de las áreas de reforma interior, la delimitación de las áreas de reparto del suelo urbano no consolidado, la delimitación de las unidades de ejecución en el suelo urbano no consolidado, los criterios y directrices para la ordenación detallada del suelo urbanizable sectorizado y la delimitación de los ámbitos de protección y el señalamiento de los elementos y espacios urbanos de interés histórico, cultural, arquitectónico o arqueológico de carácter no estructural. Su contenido tiene íntegramente carácter de ordenación pormenorizada, excepto aquellos contenidos que para mayor claridad del planeamiento sean reiterados del plano de Determinaciones Estructurales de los Núcleos Urbanos.

h) Los planos de Infraestructuras Básicas a escala 1:20.000. Estos planos contienen los esquemas generales propuestos para las infraestructuras de abastecimiento de agua potable, saneamiento y depuración de aguas y energía eléctrica en alta tensión. Su contenido tiene íntegramente carácter de ordenación pormenorizada directiva.

i) El plano de Afecciones Territoriales a escala 1:20.000. Este plano señala las distintas afecciones sobre el uso y/o dominio del suelo y la posibilidad de edificar o realizar transformaciones sobre éste derivadas de las legislaciones sectoriales. Su contenido tiene carácter estructural o pormenorizado, normativo o directivo, en función de las servidumbres o limitaciones impuestas por la legislación de que se trate.

j) El resto de la documentación del Plan General (Planos de Información, Memoria de Información y Diagnóstico Urbanístico) tienen un carácter informativo y manifiesta cuáles han sido los datos y estudios que han servido para fundamentar las propuestas del Plan General.

Artículo 1.5. Interpretación del Plan General.

1. La interpretación del Plan General corresponde a los órganos urbanísticos municipales, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

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

TÍTULO II

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO I

Disposiciones Generales

Artículo 2.1. La Clasificación del Suelo.

1. El presente Plan General de Ordenación Urbanística de acuerdo con la LOUA clasifica la totalidad del término municipal, excluidos los sistemas generales de interés supramunicipal, en las siguientes clases y categorías de suelo: suelo urbano consolidado, suelo urbano no consolidado, suelo urbanizable ordenado, suelo urbanizable sectorizado, suelo urbanizable no sectorizado, suelo no urbanizable de especial protección y suelo no urbanizable de carácter natural o rural.

2. Las distintas clases y categorías de suelo indicadas conllevan la posibilidad o imposibilidad, de acuerdo con el interés general, de la transformación urbanística del suelo mediante su urbanización y edificación así como los deberes inherentes a dicha transformación, en su caso, y el proceso para que la misma pueda producirse.

Artículo 2.2. Delimitación del Contenido Urbanístico del Derecho de Propiedad del Suelo.

La clasificación y las restantes determinaciones de ordenación urbanística del suelo vinculan los terrenos y las construcciones, edificaciones o instalaciones a los correspondientes destinos y usos, y definen la función social de los mismos delimitando el contenido del derecho de propiedad.

Artículo 2.3. Principios Generales del Régimen Urbanístico Legal de la Propiedad del Suelo.

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

2. En los suelos clasificados como urbano no consolidado o urbanizable ordenado, la participación de la comunidad en el aprovechamiento generado por la ordenación urbanística y el reparto entre los propietarios afectados por ésta de las cargas y los costes de la urbanización precisa para su materialización, así como del aprovechamiento susceptible de apropiación, se producen en la forma y los términos establecidos en la LOUA, en este Plan General y en el planeamiento que lo desarrolle. En todo caso este reparto debe cumplir los siguientes requisitos:

a) Debe producirse, mediante el instrumento de equidistribución que corresponda, respecto de una comunidad de referencia que, como mínimo, debe tener características y dimensiones suficientes en función de la actividad de ejecución de que se trate.

b) La distribución de las cargas y la recaudación de los costes de la urbanización corresponde a la Administra-

ción en la forma legalmente determinada, debiendo quedar garantizados suficientemente los derechos de aquellos propietarios que no participen en la actividad de ejecución. La recaudación puede tener beneficiario privado cuando la urbanización se realice por gestión indirecta o mediante la aplicación de un sistema de actuación privado.

3. El presente Plan General no concede aprovechamiento urbanístico lucrativo al subsuelo bajo las parcelas y solares privativos, posibilitando su utilización privativa en las condiciones que se establecen en las Condiciones Generales de Edificación y Uso y en las correspondientes Ordenanzas de este Plan General o en la normativa del planeamiento que lo desarrolle, y siempre al servicio de la edificación y de los usos que se localicen sobre el mismo. El resto del subsuelo bajo las parcelas y solares privativos, cuya utilización no resulte autorizada por este Plan General o por el planeamiento que lo desarrolle, se presumirá público.

4. El uso urbanístico del subsuelo bajo el dominio público queda, en todo caso, subordinado a las exigencias del interés público y de la implantación de instalaciones, equipamientos y servicios de todo tipo. El Ayuntamiento podrá autorizar excepcionalmente construcciones, instalaciones y usos de carácter privativo, siempre que resulten imprescindibles para el adecuado funcionamiento de la edificación o de sus sótanos.

5. La necesidad de preservar el patrimonio arqueológico soterrado, como elemento intrínseco al subsuelo, supondrá la delimitación de la utilización permitida por el presente Plan General o por el planeamiento que lo desarrolle.

Artículo 2.4. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo.

1. Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen que le sea de aplicación a éste por su clase y categoría, los siguientes derechos:

a) El uso, disfrute y la explotación normal del bien, a tenor de su situación, características objetivas y destino, conforme, o en todo caso no incompatible, con la legislación que le sea aplicable, y en particular con la ordenación urbanística establecida en el presente Plan y el planeamiento que lo desarrolle.

2. Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen que le sea de aplicación a éste por su clase y categoría, los siguientes deberes:

a) Destinar el suelo al uso previsto por este Plan y el planeamiento que lo desarrolle, conservar las construcciones o edificaciones e instalaciones existentes en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato, así como cumplir las exigencias impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio del derecho reconocido en el apartado anterior y los que le correspondan en aplicación de la clase y categoría de suelo de que se trate.

b) Contribuir, en los términos previstos en la LOUA, en este Plan y en el planeamiento que lo desarrolle, a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada.

c) Conservar y mantener el suelo, y en su caso su masa vegetal, y cuantos valores en él concurran en las condiciones requeridas por la ordenación prevista en este Plan y en el planeamiento que lo desarrolle y la legislación específica que le sea de aplicación.

CAPÍTULO II

Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad y Régimen Urbanístico de las distintas Clases de Suelo

Sección 1. Régimen Urbanístico del Suelo Urbano

Artículo 2.5. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo Urbano Consolidado.

1. En el suelo urbano consolidado, habiéndose cumplido todos los deberes legales exigibles y permitiendo este Plan o el planeamiento que lo desarrolle su actuación en régimen de actuaciones edificatorias, los derechos previstos en el apartado 1 del artículo 2.4 anterior incluyen:

a) Materializar, mediante la edificación, el aprovechamiento urbanístico correspondiente y destinar las edificaciones realizadas a los usos autorizados por la ordenación, desarrollando en ellas las actividades previstas.

2. En el suelo urbano consolidado, además de los deberes señalados en el apartado 2 del artículo 2.2 anterior, los siguientes:

a) Solicitar y obtener las licencias, las autorizaciones administrativas preceptivas, y en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo natural o construido.

b) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por este Plan General o el planeamiento que lo desarrolle, una vez el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

3. El cumplimiento de los deberes indicados en este artículo y en el artículo 2.4 anterior es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos.

Artículo 2.6. Régimen del Suelo Urbano Consolidado.

El régimen del suelo urbano consolidado es el siguiente:

a) Los terrenos están legalmente vinculados a la edificación y al destino previsto por este Plan General o por el planeamiento que lo desarrolle, así como en su caso afectados al cumplimiento de los deberes pendientes de entre los enumerados en los artículos 2.4. y 2.5. anteriores, según las determinaciones de este Plan General.

b) A los efectos de la materialización del aprovechamiento concedido por el presente Plan General o el planeamiento que lo desarrolle, podrá autorizarse la edificación aun cuando la parcela correspondiente no tenga todavía la condición de solar, siempre que se cumplan los siguientes requisitos y dicha parcela cuente con ordenación pormenorizada aprobada suficiente:

I. Asunción expresa y formal por el propietario de los compromisos de proceder a la realización simultánea de la urbanización y la edificación, así como de no ocupar ni utilizar la edificación hasta la total terminación de las obras de urbanización y el efectivo funcionamiento de los servicios urbanísticos correspondientes.

El compromiso de urbanización comprende necesariamente, además de las obras que afecten a la vía o vías a que dé frente la parcela, las correspondientes a todas las demás infraestructuras, nuevas o complementarias a las existentes, necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con

las redes, si fuera preciso para la correcta utilización de los servicios públicos.

El compromiso de no ocupación ni utilización comprende la consignación de tal condición, con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado a éstos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.

II. Prestación de garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.

Artículo 2.7. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo Urbano No Consolidado No Incluido en Unidades de Ejecución.

1. En el suelo urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución los derechos previstos en el apartado 1 del artículo 2.4 anterior incluyen:

a) Ejecutar las obras de urbanización precisas para alcanzar la condición de solar.

b) Materializar, mediante la edificación, el aprovechamiento urbanístico correspondiente y destinar las edificaciones realizadas a los usos autorizados por la ordenación, desarrollando en ellas las actividades previstas.

2. En el suelo urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución, además de los deberes señalados en el apartado 2 del artículo 2.4 anterior, los siguientes:

a) Solicitar y obtener las licencias, las autorizaciones administrativas preceptivas, y en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo natural o construido.

b) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por este Plan General o el planeamiento que lo desarrolle, una vez el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

c) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos ya urbanizados, en los que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías. Esta cesión podrá ser sustituida mediante:

I. La cesión de suelos con destino a espacios libres, dotaciones o viales públicos del suelo urbano que no se encuentren incluidos en unidades de ejecución, mediante el procedimiento de transferencias de aprovechamiento previsto en el artículo 139.1.b) de la LOUA. Estas transferencias de aprovechamiento deberán ser aprobadas por el Ayuntamiento y cumplir los requisitos establecidos en el artículo 62 de la LOUA.

II. Una compensación monetaria sustitutiva de las contempladas en el artículo 64 de la LOUA, con los requisitos y formalidades previstos en dicho artículo.

d) Costear, y en su caso, ejecutar la urbanización en el plazo establecido.

3. El cumplimiento de los deberes indicados en este artículo y en el artículo 2.4 anterior es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos.

Artículo 2.8. Régimen del Suelo Urbano No Consolidado No Incluido en Unidades de Ejecución.

El régimen del suelo urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución es el siguiente:

a) Los terrenos están legalmente vinculados a la edificación y al destino previsto por este Plan General o por el planeamiento que lo desarrolle, así como en su caso afectados al cumplimiento de los deberes pendientes de entre los enumerados en los artículos 2.4. y 2.7. anteriores, según las determinaciones de este Plan General.

A estos efectos, la cesión de la superficie de suelo ya urbanizada precisa para materializar el aprovechamiento lucrativo correspondiente a la participación del municipio será del diez (10%) por ciento del aprovechamiento objetivo asignado al suelo por este Plan General o por el planeamiento que lo desarrolle.

b) Los propietarios de este suelo tienen derecho al noventa (90%) por ciento del aprovechamiento objetivo.

c) A los efectos de la materialización del aprovechamiento concedido por el presente Plan General o el planeamiento que lo desarrolle, podrá autorizarse la edificación aun cuando la parcela correspondiente no tenga todavía la condición de solar, siempre que se cumplan los siguientes requisitos y dicha parcela cuente con ordenación pormenorizada aprobada suficiente:

I. Asunción expresa y formal por el propietario de los compromisos de proceder a la realización simultánea de la urbanización y la edificación, así como de no ocupar ni utilizar la edificación hasta la total terminación de las obras de urbanización y el efectivo funcionamiento de los servicios urbanísticos correspondientes.

El compromiso de urbanización comprende necesariamente, además de las obras que afecten a la vía o vías a que dé frente la parcela, las correspondientes a todas las demás infraestructuras, nuevas o complementarias a las existentes, necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes, si fuera preciso para la correcta utilización de los servicios públicos.

El compromiso de no ocupación ni utilización el de la consignación de tal condición, con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado a éstos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.

II. Prestación de garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.

d) Los terrenos obtenidos por el municipio en virtud de cesión obligatoria y gratuita están afectados a los destinos previstos por el planeamiento urbanístico.

Artículo 2.9. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo Urbano No Consolidado Incluido en Unidades de Ejecución.

1. En el suelo urbano no consolidado incluido en unidades de ejecución para las que la Administración actuante no opte por la ejecución pública directa del planeamiento correspondiente, los derechos previstos en el apartado 1 del artículo 2.4 anterior incluyen:

a) Competir, en la forma determinada en la LOUA y en unión de los restantes propietarios afectados cuando ésta así lo exija, por la adjudicación de la urbanización en régimen de gestión indirecta de la actuación y con derecho de preferencia sobre cualquiera oferta equivalente formulada por no propietario.

b) Con independencia del ejercicio o no del derecho anterior, participar, en unión con los restantes propietarios afectados y en la forma y condiciones determinados en la LOUA, en el sistema urbanístico determinado para la ejecución de la urbanización, o en la gestión indirec-

ta de la actuación en condiciones libremente acordadas con la adjudicatario de la misma.

c) Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización.

2. En el suelo urbano no consolidado incluido en unidades de ejecución, además de los deberes señalados en el apartado 2 del artículo 2.4 anterior, los siguientes:

a) Promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles, cuando el sistema de actuación sea privado.

b) Solicitar y obtener las licencias, las autorizaciones administrativas preceptivas, y en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo natural o construido.

c) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por este Plan General o el planeamiento que lo desarrolle, una vez el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

d) Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones locales al servicio del sector o ámbito de actuación, así como los sistemas generales incluidos o adscritos al mismo por este Plan.

e) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos ya urbanizados, en los que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.

f) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo.

g) Costear, y en su caso, ejecutar la urbanización en el plazo establecido, incluyendo la parte que proceda para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones.

h) Urbanizar o costear la urbanización de los sistemas generales que se establecen en este Plan General.

3. El cumplimiento de los deberes indicados en este artículo y en el artículo 2.4 anterior es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos.

Artículo 2.10. Régimen del Suelo Urbano No Consolidado Incluido en Unidades de Ejecución.

1. En el suelo urbano no consolidado incluido en unidades de ejecución, que esté sujeto a la aprobación de algún instrumento de planeamiento, mientras no cuente con la ordenación pormenorizada, sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización alguna. La eficacia de la licencia correspondiente a estas obras quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad en los términos que procedan, del carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones, y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio.

2. El régimen del suelo urbano no consolidado incluido en unidades de ejecución, que no esté sujeto a la aprobación de algún instrumento de planeamiento o que estando sujeto éste haya sido aprobado definitivamente, es el siguiente:

a) La vigencia de la ordenación detallada determina:

I. La vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del sector o ámbito de actuación, en el marco de la correspondiente unidad de ejecución.

II. La afectación legal de los terrenos al cumplimiento en los términos previstos por el sistema de ejecución que se fije al efecto, de la distribución justa de los beneficios y cargas entre los propietarios y de los deberes enumerados en el apartado 2 del artículo 2.4. y en el apartado 2 del artículo anterior.

III. El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa (90%) por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el apartado 2 del artículo 2.4. y en el apartado 2 del artículo anterior, así como a ejercitar los derechos determinados en el apartado 1 del artículo 2.4. y en el apartado 1 del artículo anterior.

IV. La afectación legal de los terrenos obtenidos por el municipio, en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto, a los destinos previstos en este Plan General o en el planeamiento que lo desarrolle.

b) Las cesiones de terrenos a favor del municipio o Administración actuante comprenden:

I. La superficie total de los sistemas generales y demás dotaciones correspondientes a viales, aparcamientos, parques y jardines, centros docentes, equipamientos deportivos, culturales y sociales y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos.

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

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

c) Podrán autorizarse actos de construcción, edificación e instalaciones en parcelas, aun antes de ultimar la urbanización, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

I. Firmeza en vía administrativa del instrumento de equidistribución entre los propietarios de la unidad de ejecución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística, cuando dicha distribución resulte necesaria.

II. Aprobación definitiva del proyecto de urbanización de la unidad de ejecución.

III. La previsibilidad, apreciada por el municipio en función del estado real de las obras de urbanización, de que al tiempo de la terminación de la edificación la parcela estará dotada con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar. Será preceptiva la forma-

lización del aval que garantice suficientemente las obras pendientes de ejecutar.

IV. Asunción expresa y formal por el propietario del compromiso de no ocupación ni utilización de la construcción, edificación e instalación hasta la completa terminación de las obras de urbanización y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios, así como del compromiso de consignación de esta condición con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos realice con terceros, que impliquen el traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción, edificación e instalación o partes de las mismas.

V. No podrá concederse licencia municipal de primera ocupación hasta que no estén finalizadas las obras de urbanización.

Artículo 2.11. Condición de Solar.

A los efectos de este Plan, tendrán la condición de solar las parcelas de suelo urbano que tengan señaladas por el planeamiento urbanístico alineaciones y rasantes y ordenanza de aplicación y estén dotadas de los siguientes servicios urbanísticos:

a) Acceso rodado o peatonal por vía urbana encintada y pavimentada, incluyendo, en su caso el acerado. En solares con más de una fachada la condición anterior afectará a todas ellas.

b) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficiente para la edificación, construcción o instalación prevista.

c) Evacuación de aguas residuales a la red o redes públicas, todas ellas con capacidad suficiente libre para ello.

d) Suministro con capacidad suficiente de cualquier otro servicio urbanístico de implantación general en el núcleo urbano, y que sea considerado como necesario por el Ayuntamiento o la reglamentación supramunicipal de obligado cumplimiento.

Sección 2. Régimen Urbanístico del Suelo Urbanizable

Artículo 2.12. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo Urbanizable Ordenado.

1. En el suelo urbanizable ordenado para el que la Administración actuante no opte por la ejecución pública directa del planeamiento correspondiente, los derechos previstos en el apartado 1 del artículo 2.4 anterior incluyen:

a) Competir, en la forma determinada en la LOUA y en unión de los restantes propietarios afectados cuando ésta así lo exija, por la adjudicación de la urbanización en régimen de gestión indirecta de la actuación y con derecho de preferencia sobre cualquiera oferta equivalente formulada por no propietario.

b) Con independencia del ejercicio o no del derecho anterior, participar, en unión con los restantes propietarios afectados y en la forma y condiciones determinados en la LOUA, en el sistema urbanístico determinado para la ejecución de la urbanización, o en la gestión indirecta de la actuación en condiciones libremente acordadas con la adjudicatario de la misma.

c) Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización.

2. En el suelo urbanizable ordenado, además de los deberes señalados en el apartado 2 del artículo 2.4 anterior, los siguientes:

a) Promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles, cuando el sistema de actuación sea privado.

b) Solicitar y obtener las licencias, las autorizaciones administrativas preceptivas, y en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo natural o construido.

c) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por este Plan General o el planeamiento que lo desarrolle, una vez el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

d) Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones locales al servicio del sector o ámbito de actuación, así como los sistemas generales incluidos o adscritos al mismo por este Plan.

e) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos ya urbanizados, en los que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.

f) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo.

g) Costear, y en su caso, ejecutar la urbanización en el plazo establecido, incluyendo la parte que proceda para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones.

h) Urbanizar o costear la urbanización de los sistemas generales que se establecen en este Plan General.

3. El cumplimiento de los deberes indicados en este artículo y en el artículo 2.4 anterior es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos.

Artículo 2.13. Régimen del Suelo Urbanizable Ordenado.

El régimen del suelo urbanizable ordenado, es el siguiente:

a) La vigencia de la ordenación detallada determina:

I. La vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del sector, en el marco de la correspondiente unidad de ejecución.

II. La afectación legal de los terrenos al cumplimiento en los términos previstos por el sistema de ejecución que se fije al efecto, de la distribución justa de los beneficios y cargas entre los propietarios y de los deberes enumerados en el apartado 2 del artículo 2.4. y en el apartado 2 del artículo anterior.

III. El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa (90%) por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el apartado 2 del artículo 2.4. y en el apartado 2 del artículo anterior, así como a ejercitar los derechos determinados en el apartado 1 del artículo 2.4. y en el apartado 1 del artículo anterior.

IV. La afectación legal de los terrenos obtenidos por el municipio, en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto, a los destinos previstos en este Plan General o en el planeamiento que lo desarrolle.

V. La afectación de los recursos, sean éstos monetarios, de suelo o de aprovechamiento, obtenidos, en su caso, por el municipio para la urbanización de los sistemas generales a la ejecución real y efectiva de los mismos.

b) Las cesiones de terrenos a favor del municipio o Administración actuante comprenden:

I. La superficie total de los sistemas generales y demás dotaciones correspondientes a viales, aparcamientos, parques y jardines, centros docentes, equipamientos deportivos, culturales y sociales y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos.

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

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

c) Podrán autorizarse actos de construcción, edificación e instalaciones en parcelas, aun antes de ultimar la urbanización, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

I. Firmeza en vía administrativa del instrumento de equidistribución entre los propietarios de la unidad de ejecución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística, cuando dicha distribución resulte necesaria.

II. Aprobación definitiva del proyecto de urbanización de la unidad de ejecución.

III. La previsibilidad, apreciada por el municipio en función del estado real de las obras de urbanización, de que al tiempo de la terminación de la edificación la parcela estará dotada con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar. Será preceptiva la formalización del aval que garantice suficientemente las obras pendientes de ejecutar.

IV. Asunción expresa y formal por el propietario del compromiso de no ocupación ni utilización de la construcción, edificación e instalación hasta la completa terminación de las obras de urbanización y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios, así como del compromiso de consignación de esta condición con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos realice con terceros, que impliquen el traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción, edificación e instalación o partes de las mismas.

V. No podrá concederse licencia municipal de primera ocupación hasta que no estén finalizadas las obras de urbanización.

Artículo 2.14. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo Urbanizable Sectorizado.

1. En el suelo urbanizable sectorizado para el que la Administración actuante no opte por la ejecución pública directa del planeamiento correspondiente, los derechos previstos en el apartado 1 del artículo 2.4 anterior incluyen:

a) Competir, en la forma determinada en la LOUA y en unión de los restantes propietarios afectados cuando ésta así lo exija, por la adjudicación de la urbanización en régimen de gestión indirecta de la actuación y con derecho de preferencia sobre cualquiera oferta equivalente formulada por no propietario.

b) Con independencia del ejercicio o no del derecho anterior, participar, en unión con los restantes propietarios afectados y en la forma y condiciones determinados en la LOUA, en el sistema urbanístico determinado para la ejecución de la urbanización, o en la gestión indirecta de la actuación en condiciones libremente acordadas con la adjudicatario de la misma.

c) Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización.

2. En el suelo urbanizable sectorizado, además de los deberes señalados en el apartado 2 del artículo 2.4 anterior, el de promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles, cuando el sistema de ejecución sea privado.

3. El cumplimiento de los deberes indicados en este artículo y en el artículo 2.4. es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos.

Artículo 2.15. Régimen del Suelo Urbanizable Sectorizado.

Mientras no cuenten con la ordenación pormenorizada, en los terrenos de suelo urbanizable sectorizado sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización alguna) La eficacia de la licencia correspondiente a estas obras quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad en los términos que procedan, del carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones, y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio.

Artículo 2.16. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

1. En el suelo urbanizable no sectorizado los derechos previstos en el apartado 1 del artículo 2.4. incluyen:

a) La realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino, ni de las características de la explotación. Los trabajos e instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos quedan sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil y administrativa aplicables en función de la materia y, cuando consistan en instalaciones u obras, deben realizarse, además de conformidad con la ordenación urbanística aplicable.

b) El de formular al Ayuntamiento la consulta sobre la viabilidad de transformación de sus terrenos, en función de su adecuación al modelo de crecimiento urbano del municipio, a las condiciones y previsiones para su sectorización, y a su idoneidad para la producción de un desarrollo urbanístico ordenado, racional y sostenible. El plazo máximo para evacuar la consulta, que sólo tendrá alcance informativo y no vinculará a la Administración, será de tres (3) meses, pudiendo entenderse evacuada en sentido negativo por el mero transcurso de dicho plazo máximo.

c) El de la iniciativa para promover su transformación, mediante su adscripción a la categoría de suelo urbanizable sectorizado o, en su caso ordenado. El ejer-

cicio de este derecho requiere la innovación de este Plan General mediante la aprobación del correspondiente Plan de Sectorización.

2. En el suelo urbanizable no sectorizado los deberes son los señalados en el apartado 2 del artículo 2.4 anterior.

3. El cumplimiento de los deberes es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos.

Artículo 2.17. Régimen del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

1. Mientras no cuenten con la ordenación pormenorizada, en los terrenos de suelo urbanizable no sectorizado sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización alguna. La eficacia de la licencia correspondiente a estas obras quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad en los términos que procedan, del carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones, y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio.

2. Sobre esta clase de suelo podrán autorizarse actuaciones de interés público cuando concurran los supuestos de utilidad pública e interés social. En este caso se estará a lo dispuesto en los artículos 42 y 43 de la LOUA para el desarrollo de estas actuaciones en suelo no urbanizable.

Sección 3. Régimen Urbanístico del Suelo No Urbanizable

Artículo 2.18. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo No Urbanizable.

1. En el suelo no urbanizable, cualquiera que sea la categoría a la que estén adscritos, los derechos previstos en el apartado 1 del artículo 2.4. incluyen:

a) La realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino, ni de las características de la explotación. Los trabajos e instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos quedan sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil y administrativa aplicables en función de la materia y, cuando consistan en instalaciones u obras, deben realizarse, además de conformidad con la ordenación urbanística aplicable.

b) En los terrenos adscritos a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección, las facultades anteriores tienen como límite su compatibilidad con el régimen de protección a que estén sujetos.

2. En las categorías de suelo no urbanizable de carácter natural o rural, además de los señalados en el apartado 1.a) anterior, la realización de las obras, edificaciones o instalaciones y el desarrollo de usos y actividades que, no previstas en el apartado 1.a., se legitimen expresamente por los Planes de Ordenación del Territorio, por las normas correspondientes de este Plan General o por Planes Especiales, así como, en su caso, por los instrumentos previstos por la legislación ambiental.

3. En las categorías de suelo no urbanizable de especial protección, además de los señalados en el apartado 1.a, con las limitaciones del 1.b., el derecho reconocido en el apartado anterior, sólo corresponderá cuando así lo atribuya el régimen de protección a que esté sujeto por la legislación sectorial o por la ordenación del territorio que haya determinado la categoría o por la ordenación específica de los mismos en este Plan General.

Artículo 2.19. Régimen del Suelo No Urbanizable.

1. En los terrenos clasificados como suelo no urbanizable que no estén adscritos a categoría alguna de especial protección, pueden realizarse los siguientes actos:

a) Las obras e instalaciones precisas para el desarrollo de las actividades enumeradas en el artículo 2.18.1.a) anterior, que no estén prohibidas expresamente por la legislación aplicable por razón de la materia, por los Planes de Ordenación del Territorio, por este Plan General o por los Planes Especiales.

En estas categorías de suelo están prohibidas las actuaciones que comporten un riesgo previsible y significativo, directo o indirecto, de inundación, erosión o degradación del suelo. Serán nulos de pleno derecho los actos administrativos que las autoricen, que contravengan lo dispuesto en la legislación aplicable por razón de la materia o las determinaciones de este Plan General o de los Planes Especiales.

b) Las segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que, estando expresamente permitidas por este Plan General o los Planes Especiales, sean consecuencia de:

I. El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.

II. La necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada, cuando esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.

III. La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.

IV. Las características propias de los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado.

V. La ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

Estos actos están sujetos a licencia municipal, previa aprobación, cuando se trate de actos que tengan por objeto viviendas unifamiliares aisladas, del correspondiente Proyecto de Actuación por el procedimiento prescrito en los artículos 42 y 43 de LOUA para las Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable.

Se exceptúan de la regulación anterior, en los términos que resulten del desarrollo reglamentario de la LOUA, aquellas segregaciones de naturaleza rústica cuya finalidad no sea la implantación de usos urbanísticos, y que el municipio declare innecesaria la licencia de parcelación.

c) Las Actuaciones de Interés Público previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación.

2. En el suelo no urbanizable de especial protección sólo podrá llevarse a cabo segregaciones, obras y construcciones o edificaciones e instalaciones previstas y permitidas en las correspondientes normas de este Plan General o por los Planes Especiales, que sean compatibles con el régimen de protección a que esté sometido, estando sujetas a su aprobación y en su caso licencia, de acuerdo con lo regulado en el apartado anterior.

3. En el suelo no urbanizable en el que deban implantarse o por el que deban discurrir infraestructuras y servicios, dotaciones o equipamientos públicos sólo podrán llevarse a cabo las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización alguna. La eficacia de la licencia correspondiente a estas obras quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad en los términos que procedan, del carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones, y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio.

4. Cuando la ordenación urbanística contenida en el presente Plan General o en los Planes Especiales posibilite llevar a cabo en el suelo no urbanizable actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculadas a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, el propietario podrá materializar éstos en las condiciones determinadas por dicha ordenación y por la aprobación del pertinente Plan Especial o Proyecto de Actuación y, en su caso, licencia. Estos actos tendrán una duración limitada, aunque renovable, no inferior en ningún caso al tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión que requiera su materialización. El propietario deberá asegurar la prestación de garantía por cuantía del diez (10%) por ciento de dicho importe para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de las labores de restitución de los terrenos.

5. Con la finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del suelo no urbanizable que conllevarían las actuaciones permitidas en el apartado anterior, se aplicará la prestación compensatoria establecida por el apartado 5 del artículo 52 de la LOUA, que se destinará al Patrimonio Municipal del Suelo.

Esta prestación compensatoria gravará los actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, en suelos que tengan el régimen del no urbanizable.

Estarán obligados al pago de esta prestación las personas físicas o jurídicas que promuevan los actos enumerados en el párrafo anterior. Se devengará con ocasión del otorgamiento de la licencia con una cuantía de hasta el diez (10%) por ciento del importe total de la inversión a realizar para su implantación efectiva, excluida la correspondiente a la maquinaria y equipos. El presente Plan General modula el porcentaje máximo anterior según el tipo de actividad y las condiciones de implantación.

Los actos realizados por las Administraciones públicas en ejercicio de sus respectivas competencias están exentos de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable.

CAPÍTULO III

Alteraciones en la Adscripción del Régimen Urbanístico de las Distintas Clases de Suelo y del Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad en atención al Desarrollo y Ejecución del Presente Plan

Artículo 2.20. De Carácter General.

1. De acuerdo con lo previsto en la LOUA, la entrada en vigor del planeamiento de desarrollo necesario según lo establecido en dicha Ley y en el presente Plan, así como la ejecución del mismo, conllevan en algunos supuestos el cambio del contenido legal del derecho de propiedad y de adscripción de los terrenos al Régimen Urbanístico del Suelo.

2. En los artículos siguientes se pormenorizan los supuestos en que se producen tales cambios.

Artículo 2.21. Cambios Derivados de la Entrada en Vigor de Planes de Ordenación del Territorio que Conlleven la Delimitación de Nuevos Suelos No Urbanizables Protegidos.

La entrada en vigor de Planes de Ordenación del Territorio cuyas determinaciones establezcan la protección de suelos no urbanizables no protegidos con anterioridad, conllevará sin mayores trámites el cambio del régimen urbanístico y del contenido legal del derecho de propiedad de los terrenos afectados por dichas determinaciones correspondientes al suelo no urbanizable no adscrito a categoría de protección alguna a los correspondientes al suelo no urbanizable de especial protección.

Artículo 2.22. Cambios Derivados de la Entrada en Vigor de Planes Especiales de Ordenación o Protección en el Suelo No Urbanizable.

1. La entrada en vigor de Planes Especiales de los previstos en los apartados 1.a), 1.e) y 1.f) del artículo 14 de la LOUA, cuyas determinaciones establezcan la protección de suelos no urbanizables no protegidos por este Plan General, conllevará sin mayores trámites el cambio del régimen urbanístico y del contenido legal del derecho de propiedad de los terrenos afectados por dichas determinaciones correspondientes al suelo no urbanizable no adscrito a categoría de protección alguna a los correspondientes al suelo no urbanizable de especial protección.

2. La entrada en vigor de Planes Especiales de los indicados en el apartado anterior, cuyas determinaciones establezcan el cese de la protección de suelos no urbanizables especialmente protegidos por este Plan General, conllevará sin mayores trámites el cambio del régimen urbanístico y del contenido legal del derecho de propiedad de los terrenos afectados por dichas determinaciones correspondientes al suelo no urbanizable especialmente protegido a los correspondientes al suelo no urbanizable no adscrito a categoría de protección alguna.

Artículo 2.23. Cambios Derivados de la Entrada en Vigor de Planes de Sectorización.

1. La entrada en vigor de un Plan de Sectorización sin ordenación pormenorizada de los previstos en el artículo 12 de la LOUA conllevará sin mayores trámites el cambio del régimen urbanístico y del contenido legal del derecho de propiedad de los terrenos comprendidos en su ámbito de los correspondientes al suelo urbanizable no sectorizado a los correspondientes al suelo urbanizable sectorizado.

2. La entrada en vigor de un Plan de Sectorización con ordenación pormenorizada de los previstos en el artículo 12 de la LOUA conllevará sin mayores trámites el cambio del régimen urbanístico y del contenido legal del derecho de propiedad de los terrenos comprendidos en su ámbito de los correspondientes al suelo urbanizable no sectorizado a los correspondientes al suelo urbanizable ordenado.

Artículo 2.24. Cambios Derivados de la Entrada en Vigor de Planes Parciales.

La entrada en vigor de un Plan Parcial de Ordenación de los contemplados en el artículo 13 de LOUA conlleva-

rá sin mayores trámites el cambio del régimen urbanístico y del contenido legal del derecho de propiedad de los terrenos comprendidos en su ámbito de los correspondientes al suelo urbanizable sectorizado a los correspondientes al suelo urbanizable ordenado.

Artículo 2.25. Cambios Derivados de la Ejecución del Planeamiento.

La entrada en vigor del planeamiento necesario en cada caso y el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, a que hubiera lugar, así como de cualquier otro deber que hubiera sido establecido por este Plan General o el planeamiento que lo desarrolle o compromiso que hubiera sido acordado entre el municipio y los promotores de la actuación conllevará el cambio del régimen urbanístico y del contenido legal del derecho de propiedad de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución de que se trate a los correspondientes al suelo urbano consolidado.

TÍTULO III

INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I

Disposiciones Generales

Artículo 3.1. Criterios Generales.

1. De acuerdo con los apartados 1.e) y 2.e) del artículo 3 y el apartado C) del artículo 9 de la LOUA, el presente Plan General tiene como objeto, entre otros, la formalización de una política de intervención en el mercado del suelo y de la edificación, que garantice la disponibilidad de suelo para usos urbanísticos, evitando la especulación del suelo y especialmente facilitando el acceso de la población a una vivienda digna mediante el fomento de la promoción de viviendas de carácter social.

2. El presente Plan General entiende que por las propias características de variabilidad en el tiempo de las condiciones del mercado del suelo y la edificación, la definición de una política de intervención sobre el mismo no puede tener un carácter cerrado y finalista, sino programático e instrumental, que permita su adaptación a las distintas demandas y circunstancias que se produzcan durante su vigencia.

3. En atención a lo anterior, este Plan establece los objetivos generales prioritarios de la intervención municipal en el mercado del suelo y la edificación, así como los instrumentos urbanísticos locales para su consecución.

Artículo 3.2. Objetivos Generales de la Intervención Municipal en el Mercado del Suelo y la Edificación.

1. El presente Plan General establece los siguientes objetivos generales para la intervención municipal en el mercado del suelo:

a) Garantizar la existencia de suelo clasificado y ordenado suficiente para el crecimiento urbano a corto y medio plazo.

b) Garantizar la existencia de suelo urbanizable clasificado y articulado urbanísticamente para el crecimiento urbano a largo plazo.

c) Garantizar la existencia de suelo urbanizado para la localización de nuevas actividades productivas a precios ajustados a la capacidad económica de dichas actividades.

d) Posibilitar la implantación en el municipio de actividades productivas singulares no previsibles desde este Plan General.

e) Garantizar la existencia de suelo residencial en el mercado, adecuado a los distintos tipos de promoción.

f) Facilitar la obtención de suelo residencial de propiedad pública para satisfacer las necesidades de los usuarios excluidos del mercado.

g) Garantizar la existencia de suelo clasificado para la satisfacción de la demanda de ocio y segunda residencia.

h) Impedir la retención de los solares y del suelo urbanizado.

2. El presente Plan General establece los siguientes objetivos generales para la intervención municipal en el mercado de la edificación:

a) Facilitar el acceso de promotores públicos, cooperativas y promotores privados al suelo urbanizado para la construcción de viviendas de protección oficial.

b) Facilitar a promotores públicos el suelo necesario para la construcción de viviendas de promoción pública.

c) Garantizar la existencia de suelo urbanizado para la construcción de viviendas de protección local u otros tipos de promoción a precio tasado.

d) Impedir las transacciones especulativas con viviendas o edificaciones que hayan sido objeto de algún tipo de protección pública.

e) Potenciar la rehabilitación y uso del patrimonio edificado.

Artículo 3.3. Instrumentos de Intervención en el Mercado del Suelo y la Edificación.

Para la consecución de los objetivos anteriores, este Plan General y la actividad urbanística municipal, de conformidad con lo establecido en la LOUA, utilizarán los siguientes instrumentos, con el desarrollo que de los mismos se hace en los capítulos siguientes:

a) El Patrimonio Municipal de Suelo y los instrumentos para su gestión, ampliación, mantenimiento y control.

b) La calificación de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

c) El Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

CAPÍTULO II

El Patrimonio Municipal de Suelo y los Instrumentos para su Gestión, Ampliación, Conservación y Control

Sección 1. El Patrimonio Municipal de Suelo

Artículo 3.4. Constitución del Patrimonio Municipal de Suelo.

1. El Ayuntamiento procederá en el plazo de 1 año desde la entrada en vigor del presente Plan a la constitución de su Patrimonio Municipal de Suelo, con las siguientes finalidades:

a) Crear reservas de suelo para actuaciones públicas.

b) Facilitar la ejecución del presente Plan General y del planeamiento que lo desarrolle.

c) Incidir en la formación de precios del suelo y la edificación para los distintos usos, mediante la intervención pública en el mercado.

d) Facilitar la consecución de los objetivos establecidos en el artículo anterior para la intervención municipal el mercado del suelo y especialmente una oferta suficiente con destino a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección.

2. Los bienes y recursos que, conforme a lo dispuesto en el artículo 72 de la LOUA, deban integrar el Patrimonio Municipal de Suelo estarán sometidos al régimen que para ellos dispone el Título III de la citada Ley, con independencia de que no se haya procedido a la constitución formal del mismo.

Artículo 3.5. Naturaleza.

De conformidad con el artículo 70 de la LOUA, el Patrimonio Municipal de Suelo integra un patrimonio separado a todos los efectos del restante patrimonio del Ayuntamiento.

Artículo 3.6. Registro del Patrimonio Municipal de Suelo.

El Ayuntamiento llevará un registro del Patrimonio Municipal de Suelo, que tendrá carácter público, con el contenido que en cada momento establezca la reglamentación vigente y, al menos el siguiente: los bienes que lo integran y los depósitos en metálico, las enajenaciones o cesiones de bienes y el destino final de éstos.

Artículo 3.7. Gestión del Patrimonio Municipal de Suelo.

1. La gestión del Patrimonio Municipal de Suelo comprende todas las facultades precisas para asegurar el cumplimiento de los fines previstos en la LOUA y en este Plan General, siendo aplicable a los bienes que lo integran el mismo régimen de los bienes patrimoniales municipales, para todo lo no previsto expresamente sobre dicho régimen en la LOUA.

2. Para la gestión del Patrimonio Municipal de Suelo el Ayuntamiento podrá hacer uso de todas las formas previstas en la LOUA y en el presente Plan para la ejecución del planeamiento.

3. La gestión del Patrimonio Municipal de Suelo podrá realizarse directamente por el Ayuntamiento o encomendarse a organismos o entidades pertenecientes al mismo, cuyo capital sea exclusivamente municipal.

4. De conformidad con el artículo 71 de la LOUA el Ayuntamiento o el organismo o entidad gestora del Patrimonio Municipal de Suelo en los términos previstos en el apartado anterior, podrán recurrir al crédito, incluso con garantía hipotecaria, para su constitución, ampliación y, en general, gestión del mismo.

5. Los ingresos procedentes de la enajenación o explotación del Patrimonio Municipal de Suelo deberán aplicarse a la conservación y ampliación del mismo.

6. El Patrimonio Municipal de Suelo y el resto de Patrimonios Públicos de Suelo que pudieran poseer terrenos en el ámbito municipal, establecerán cauces adecuados de colaboración para la mejor consecución de los objetivos señalados en el artículo 3.2. anterior.

Artículo 3.8. Bienes y Recursos Integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo.

Integrarán el Patrimonio Municipal de Suelo:

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

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

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

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

e) Los terrenos y las construcciones adquiridos por el Ayuntamiento en virtud de cualquier título con el fin de su incorporación al Patrimonio Municipal de Suelo y, en todo caso, los que lo sean como consecuencia del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto previstos en la LOUA y que se regulan más adelante.

Artículo 3.9. Destino de los Bienes Integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo.

1. Los terrenos y construcciones que integren el Patrimonio Municipal de Suelo deberán ser destinados, de acuerdo con su calificación urbanística:

a) El suelo residencial a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. Excepcionalmente, y previa declaración motivada del Ayuntamiento, éste podrá enajenar dichos bienes para la construcción de otros tipos de vivienda siempre que su destino se encuentre justificado por las determinaciones urbanísticas y redunde en una mejor gestión del Patrimonio Municipal de Suelo. Sin perjuicio de lo anterior, se considera que existe justificación para la enajenación no vinculada a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en los siguientes casos:

I. Cuando la ubicación del suelo haga previsible su destino para segunda residencia o residencia turística.

II. Cuando el planeamiento prevea sobre las parcelas de referencia otros usos no residenciales en una proporción de edificabilidad superior al 25% de la destinada al uso residencial.

III. Cuando, según las determinaciones del planeamiento, la media de superficie construida por vivienda supere en un 20% la superficie máxima para las viviendas sometidas a algún régimen de protección.

IV. Cuando los suelos se ubiquen en una zona que, por la muy mayoritaria existencia de viviendas protegidas en la misma, haga recomendable la promoción de otro tipo de viviendas.

V. Cuando el suelo se localice en unidades de ejecución, u otros ámbitos urbanísticos, cuyo aprovechamiento corresponda mayoritariamente al Patrimonio Municipal de Suelo o a otros patrimonios públicos de suelo, pudiendo dar lugar la total utilización para viviendas protegidas del suelo a zonas urbanas no diversificadas socialmente.

La anterior relación tiene carácter enunciativo y no limitativo, por lo que el Ayuntamiento podrá apreciar otras justificaciones distintas.

b) A usos declarados de interés público, bien por disposición normativa previa o por el presente Plan o el planeamiento que lo desarrolle, bien por decisión del Ayuntamiento.

c) A cualesquiera de los usos admitidos por este Plan o el planeamiento que lo desarrolle, cuando así sea conveniente para la ejecución de éste, tal destino redunde en una mejor gestión del Patrimonio Municipal de Suelo y así se declare motivadamente por el Ayuntamiento por su interés público y social.

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

a) Con carácter preferente, la adquisición de suelo destinado a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

b) La conservación, mejora, ampliación, urbanización y, en general, gestión urbanística de los propios bienes del Patrimonio Municipal de Suelo.

c) La promoción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

d) La ejecución de actuaciones públicas o el fomento de actuaciones privadas, previstas en este Plan o en el planeamiento que lo desarrolle, para la mejora, conservación y rehabilitación de zonas degradadas o de edificaciones en la ciudad consolidada, hasta un veinticinco (25%) por ciento del balance de la cuenta anual de los bienes y recursos del Patrimonio Municipal del Suelo.

Artículo 3.10. Disposición Sobre los Bienes del Patrimonio Municipal de Suelo.

Los bienes del Patrimonio Municipal de Suelo podrán ser:

a) Enajenados mediante cualquiera de los procedimientos previstos en la legislación de régimen local, salvo el de adjudicación directa, y preceptivamente mediante concurso cuando se destinen a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública y a los usos previstos en el apartado 1.b) del articulo anterior. Los pliegos de condiciones contendrán al menos los plazos para la realización de la edificación y urbanización, en su caso, así como los precios máximos de venta o arrendamiento de las edificaciones resultantes. El precio a satisfacer por el adjudicatario no podrá ser inferior al valor urbanístico del aprovechamiento que tenga atribuido el terreno, debiendo asegurar el objeto del concurso.

b) Cedidos gratuitamente o por precio que puede ser inferior al de su valor urbanístico cuando se destinen a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública y a los usos previstos en el apartado 1.b) del artículo anterior, directamente o mediante convenio establecido a tal fin, a cualquier otra Administración pública territorial y a entidades o sociedades de capital íntegramente público.

c) Cedidos gratuitamente o por precio que puede ser inferior al de su valor urbanístico, para el fomento de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, a entidades sin ánimo de lucro, bien cooperativas o de carácter benéfico o social, mediante concurso.

d) Enajenados mediante adjudicación directa dentro del año siguiente a la resolución de los procedimientos a que se refiere la letra a) anterior o de la celebración de los concursos previstos en la letra c), cuando unos y otros hayan quedado desiertos, con sujeción en todo caso a los pliegos de condiciones o bases por los que éstos se hayan regido.

Sección 2. Instrumentos Para la Ampliación, Conservación y Control del Patrimonio Municipal de Suelo

Artículo 3.11. Reservas Municipales de Terrenos.

1. Las reservas municipales de terrenos tienen por finalidad la adquisición de suelo por el Ayuntamiento para la constitución o ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo.

2. En ejecución del presente Plan General el Ayuntamiento podrá delimitar reservas de terrenos que afecten a sistemas generales o a cualquier clase de suelo urbanizable.

3. Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento podrá también delimitar reservas de terrenos en suelo no urbanizable con las siguientes finalidades:

a) Facilitar la ejecución de futuras revisiones del planeamiento.

b) Proteger o preservas las características del suelo no urbanizable.

c) Preservar suelos que puedan tener un carácter estratégico en la ordenación territorial o urbanística.

4. La delimitación de las reservas de terrenos indicadas en los dos apartados anteriores se formularán por el procedimiento para la delimitación de las unidades de ejecución.

5. La delimitación de las reservas de terrenos con las finalidades previstas en los apartados anteriores comportará:

a) La declaración de la utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos de expropiación forzosa en las condiciones establecidas en el artículo 73.2.a) de la LOUA.

b) La sujeción de todas las transmisiones que se efectúen en las reservas a los derechos de tanteo y retracto previstos en el artículo 78 y siguientes concordantes de la LOUA en favor del municipio.

6. Mediante convenio de colaboración el municipio y la administración de la Junta de Andalucía podrán acordar la gestión concertada de las reservas de suelo, pudiendo en los términos del convenio adquirir ambas administraciones en las reservas delimitadas.

Artículo 3.12. Incorporación al Proceso Urbanizador de los Terrenos Objeto de Reserva Para el Patrimonio Municipal de Suelo.

1. La incorporación al proceso urbanizador de las reservas de terrenos requerirán la aprobación de los correspondientes instrumentos de planeamiento urbanístico regulados en esta Ley. Para la incorporación de las reservas en suelo no urbanizable se precisará la innovación del presente Plan.

2. La aprobación de cualquier instrumento de planeamiento con ordenación pormenorizada en cuyo ámbito queden incluidos terrenos comprendidos en una reserva delimitada, determinará, sin necesidad de trámite o decisión algunos el cese del régimen derivado de dicha reserva, quedando legalmente afectados a la ejecución del planeamiento.

Artículo 3.13. Derecho de Superficie.

1. El Ayuntamiento podrá constituir derechos de superficie en los bienes integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo con destino a cualquiera de los usos permitidos por la ordenación del presente Plan o del planeamiento que lo desarrolle.

2. Los derechos de superficie se regirán por lo dispuesto en el artículo 77 de la LOUA y 287, 288 y 289 del Real Decreto Legislativo 1/1992.

Artículo 3.14. Delimitación de Áreas de Tanteo y Retracto.

1. A efectos de garantizar el cumplimiento de la programación del presente Plan o del planeamiento que lo desarrolle, incrementar el Patrimonio Municipal de Suelo, intervenir en el mercado inmobiliario y, en general, facilitar el cumplimiento de los objetivos del planeamiento, el municipio podrá delimitar en cualquier clase de suelo áreas en las que las transmisiones onerosas de terrenos y edificaciones, en su caso, quedarán sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por la administración municipal.

2. Al delimitarse las áreas de tanteo y retracto deberá establecerse si las transmisiones sujetas al ejercicio de tales derechos son sólo los terrenos sin edificar, ten-

gan o no la condición de solares, o se incluyen también las de los terrenos con edificación en construcción, ruinosa o disconforme con la ordenación aplicable.

3. Si el ámbito delimitado hubiese sido declarado o se declarase, en todo o en parte, como área de rehabilitación o de gestión integrada, en el correspondiente acuerdo podrá establecerse que el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto abarque incluso a las fincas edificadas conforme a la ordenación aplicable, tanto en el supuesto de que la transmisión se proyecte en conjunto como fraccionadamente en régimen o no de división horizontal.

4. También podrán delimitarse áreas para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto en suelo no urbanizable con el objeto de regular o controlar procesos de parcelación en dicho suelo.

5. Igualmente, para garantizar el cumplimiento efectivo de los límites sobre precios máximos de venta de las viviendas sujetas a algún régimen de protección pública que impongan dicha limitación, se podrán delimitar áreas en las que queden sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto tanto las primeras como las ulteriores transmisiones onerosas de aquéllas.

6. El plazo máximo de sujeción de las transmisiones al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto será de diez años, salvo que al delimitarse el área se hubiese fijado otro menor.

Artículo 3.15. Procedimiento Para la Delimitación de las Áreas de Tanteo y Retracto.

1. La delimitación de las áreas a que se refiere el artículo anterior podrá efectuarse por el planeamiento que desarrolle el presente Plan General o mediante el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución.

2. En la documentación específica relativa a la delimitación deberá figurar una memoria justificativa de la necesidad de someter las transmisiones a los derechos de tanteo y retracto, los objetivos a conseguir, la justificación del ámbito delimitado y una relación de bienes y derechos afectados, siendo preceptiva la notificación a los propietarios previamente al trámite de información pública.

3. En el sistema de expropiación, la delimitación de la unidad de ejecución supondrá la delimitación del área para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, siempre que aquella contenga la relación de propietarios y la descripción de bienes y derechos afectados.

Artículo 3.16 Otras Condiciones Reguladoras de los Derechos de Tanteo y Retracto.

El ejercicio de los derechos de tanteo y retracto se realizará conforme a lo establecido en los artículos del 80 al 84 de la LOUA.

CAPÍTULO III

La Calificación de Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública.

Sección 1. Disposiciones Generales.

Artículo 3.17. Criterios Generales.

1. En cumplimiento del artículo 10 de la LOUA y de los objetivos generales fijados en el artículo 3.2. anterior sobre intervención municipal en el mercado del suelo y la edificación, el presente Plan establece, directamente o a través del planeamiento que lo desarrolle, la calificación del suelo para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

2. Las disposiciones relativas a la calificación del suelo para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en el presente Plan, tiene por finalidad última garantizar la puesta en el mercado de una cantidad suficiente de viviendas económicamente accesibles, para satisfacer las demandas de los ciudadanos en las condiciones establecidas en las respectivas reglamentaciones, y distribuidas espacialmente para evitar la fragmentación y la exclusión social.

3. Las disposiciones relativas a los coeficientes de uso y tipología ligados a las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública y resto de disposiciones concordantes, tienen como finalidad garantizar la equidistribución en los distintos ámbitos espaciales de las cargas derivadas de su calificación por este Plan General o por el planeamiento que lo desarrolle.

Artículo 3.18. Compatibilidad de los Distintos Tipos de Actuaciones de Vivienda Protegida.

En el suelo que el presente Plan califique o precalifique para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública podrán edificarse cualquiera de los tipos de actuaciones de viviendas protegidas previstas por los Planes de Vivienda y Suelo vigentes en el momento de la solicitud de la correspondiente licencia de edificación.

Sección 2. La Calificación para Viviendas Sometidas a Algún Régimen de Protección Pública en este Plan General

Artículo 3.19. Determinaciones de este Plan General en Relación a la Precalificación para Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública.

El presente Plan General de Ordenación Urbanística determina para el suelo urbano no consolidado sin ordenación pormenorizada y el suelo urbanizable sectorizado el porcentaje o número absoluto de las viviendas, y en su caso de la edificabilidad que los instrumentos de planeamiento de ordenación pormenorizada que se formulen en su desarrollo, deberán calificar para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en sus respectivos ámbitos.

Artículo 3.20. Determinaciones de este Plan General en Relación a la Calificación para Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública.

1. El presente Plan General de Ordenación Urbanística determina para los sectores de suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada y para el suelo urbanizable ordenado la cantidad, edificabilidad y ubicación de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

2. La alteración de la localización de las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública podrá realizarse mediante modificación de planeamiento con nivel de plan parcial de ordenación.

Sección 3. La Calificación de Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública en los Planes de Sectorización y el Planeamiento de Desarrollo

Artículo 3.21. La Calificación de Viviendas Sometidas a Algún Régimen de Protección Pública en los Planes de Sectorización.

Los Planes de Sectorización que califiquen global o pormenorizadamente suelo residencial con destino preferente a primera vivienda, deberán contener determinaciones que garanticen suelo suficiente para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, en función de las condiciones fijadas por la legislación vigente y las condiciones del mercado del suelo y la edificación en el momento de su formulación.

Artículo 3.22. La Calificación de Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública en el Planeamiento de Desarrollo.

1. Los Planes Parciales o Especiales que desarrollen el presente Plan General y los Planes Parciales que desarrollen Planes de Sectorización, entre cuyas determinaciones se encuentre la calificación de suelo con destino a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, deberán establecer la calificación pormenorizada del mismo, señalando las parcelas que queden afectadas.

2. Con independencia de las determinaciones que este Plan General o los Planes de Sectorización pudieran contener sobre la calificación de suelo para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, el planeamiento de desarrollo podrá establecer dicha calificación de forma complementaria o como nueva determinación.

Sección 4. De la Aplicación de los Coeficientes de Uso y Tipología Para las Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública en el Cálculo del Aprovechamiento

Artículo 3.23. Criterios Generales.

1. La determinación y aplicación de los coeficientes de uso y tipología para la calificación de suelo con destino a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en este Plan General y el planeamiento que lo desarrolle tiene por objeto la equidistribución entre los distintos ámbitos espaciales de reparto y propietarios afectados en cada uno de las cargas que de dicha calificación pudieran derivarse.

2. La calificación de suelo con destino a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública dará lugar a la aplicación de coeficientes de uso y tipología específicos, en los términos y con la repercusión espacial prevista en este Título.

3. Los coeficientes de uso y tipología aplicables no podrán contradecir los establecidos en el planeamiento jerárquicamente superior, aun cuando sí podrán adecuarlos en función de:

a) Las características concretas de las tipologías utilizadas.

b) La ubicación espacial de las tipologías.

c) La evolución global que desde la entrada en vigor del planeamiento jerárquicamente superior hayan tenido los precios de la edificación, de la urbanización, del suelo y de la construcción.

4. A los efectos del apartado anterior se considerarán los Planes de Sectorización de igual jerarquía que el presente Plan General, por lo que podrán determinar libremente los coeficientes de uso y tipología aplicables a los distintos tipos y clases de viviendas protegidas, en función de las circunstancias del mercado del suelo y la vivienda en el momento de su formulación.

Artículo 3.24. De la Aplicación de los Coeficientes de Uso y Tipología Para las Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública en Este Plan General.

1. El presente Plan General considera para el cálculo del Aprovechamiento Medio de las distintas áreas de reparto del suelo urbano no consolidado, del suelo urbanizable ordenado y del suelo urbanizable sectorizado, los coeficientes de uso y tipología para las viviendas, calificadas o precalificadas por el mismo, sujetas a algún régimen de protección pública.

2. La aplicación de los coeficientes indicados concluye el proceso de equidistribución de la carga derivada de la calificación o precalificación del suelo para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. En consecuencia, la adscripción por el planeamiento de desarrollo del suelo reservado o su destino efectivo a una clase concreta de viviendas sujetas a protección no supondrán alteración del aprovechamiento medio del área de reparto o del sector o área de planeamiento ni del aprovechamiento global asignado por este Plan General para los mismos.

Artículo 3.25. De la Aplicación de los Coeficientes de Uso y Tipología Para las Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública en Planes de Sectorización.

Los Planes de Sectorización que se formulen aplicarán el coeficiente señalado en el artículo anterior y con los mismos efectos en él establecidos sobre la equidistribución.

Artículo 3.26. De la Aplicación de los Coeficientes de Uso y Tipología Para las Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública en el Planeamiento de Desarrollo.

1. La distribución del tipo y clase de las viviendas protegidas, cuando ésta no estuviera recogida en el planeamiento jerárquicamente superior, su calificación cuando no estuvieran previstas, o la ampliación de la edificabilidad a ellas destinada, obligará a la aplicación de los coeficientes de uso y tipología para el cálculo del aprovechamiento medio propio del sector o área de planeamiento previsto en el artículo 61.5 de la LOUA.

2. Los coeficientes de uso y tipología se fijarán de conformidad con los criterios establecidos en el apartado 3.c) del artículo 3.23 anterior.

3. En ningún caso la aplicación de los coeficientes de uso y tipología para las viviendas sujetas a algún régimen de protección pública a la calificación pormenorizada resultante de la ordenación del planeamiento de desarrollo, modificará el aprovechamiento medio del área de reparto correspondiente o la distribución de aprovechamientos entre los sectores o áreas de planeamiento o ejecución que la constituyan.

Sección 5. Medidas de Control del Cumplimiento de la Calificación de Suelo Para Viviendas Sometidas a Algún Régimen de Protección Pública

Artículo 3.27. Vinculación de la Calificación de Parcelas Destinadas a Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública.

1. La concesión de las licencias de edificación para las parcelas destinadas por el planeamiento a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, exigirá la previa Calificación Provisional del proyecto presentado, conforme la normativa que le resulte de aplicación.

2. La concesión de las licencias de primera ocupación para las parcelas destinadas por el planeamiento a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, exigirá la previa Calificación Definitiva de las obras realizadas, conforme a la normativa que le resulte de aplicación.

Artículo 3.28. Descalificación del Suelo Destinado a Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública.

1. La descalificación de un suelo destinado a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, sólo podrá realizarse en las siguientes condiciones:

a) Si el suelo estuviera calificado directamente por este Plan General, por Planes de Sectorización, o en desarrollo de las determinaciones establecidas por cualquiera de los dos, mediante modificación de planeamiento con nivel de Plan Parcial o Plan Especial, siempre

que dentro del mismo sector o área de planeamiento se adopten las medidas compensatorias precisas para cumplir las determinaciones establecidas por este Plan General o por los Planes de Sectorización.

b) Si el suelo estuviera calificado directamente por este Plan General, por Planes de Sectorización, o en desarrollo de las determinaciones establecidas por cualquiera de los dos, mediante modificación de este Plan General o del Plan de Sectorización correspondiente, cuando las nuevas determinaciones supongan la disminución de la proporción de viviendas protegidas o las medidas compensatorias para cumplir los objetivos del planeamiento aprobado afecten a suelos exteriores al sector o área de planeamiento.

c) Si el suelo hubiera sido calificado para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública como determinación propia del planeamiento de desarrollo, y no afectara a ninguna otra determinación del planeamiento jerárquicamente superior, mediante modificación de planeamiento con nivel de Plan Parcial o Plan Especial, aun cuando no se previeran medidas compensatorias a la descalificación.

2. El Ayuntamiento podrá denegar la aprobación de las indicadas modificaciones de planeamiento, en función de su política de viviendas o del grado de ejecución del planeamiento.

3. La descalificación del suelo destinado a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública obligará a la modificación del Proyecto de Reparcelación correspondiente, a fin de producir una nueva equidistribución entre los propietarios afectados.

4. En ningún caso podrá modificarse la calificación de suelo destinado a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública cuando se haya producido la disolución de la Junta de Compensación o concluido la liquidación final en el sistema de Cooperación.

5. De estar construidas las viviendas sujetas a protección y no poder obtener la correspondiente Calificación Definitiva por causas imputables al promotor de las mismas, el Ayuntamiento podrá acordar su expropiación o su venta forzosa por declaración de incumplimiento de las obligaciones urbanísticas.

Artículo 3.29. Plazos de Edificación del Suelo Calificado Para Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública.

1. Los Planes de Sectorización cuando contengan la ordenación pormenorizada y el planeamiento de desarrollo establecerán:

a) Preferentemente, una distribución proporcional de las viviendas sujetas a algún régimen de protección pública entre las distintas fases o unidades de ejecución que supongan una programación temporal diferenciada.

b) Además de las previsiones de programación para la equidistribución y la urbanización que correspondan, plazos específicos para la solicitud de las licencias urbanísticas de las parcelas calificadas para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

2. En el supuesto de incumplimiento del plazo señalado anteriormente, el Ayuntamiento iniciará las actuaciones sancionadoras de manera preferente.

Artículo 3.30. Delimitación de Áreas de Tanteo y Retracto a Efectos del Control de las Primeras y Sucesivas Transmisiones Onerosas de las Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública.

1. En el suelo urbano no consolidado con ordenación detallada y en el suelo urbanizable ordenado, el Ayuntamiento podrá delimitar u obligar a los promotores de la gestión y ejecución del planeamiento a formular la Delimitación de Áreas de Tanteo y Retracto que podrán abarcar a todas o a parte de las parcelas calificadas para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

2. En el suelo urbano no consolidado sin ordenación detallada y en el urbanizable sectorizado, el Ayuntamiento podrá obligar que el planeamiento de desarrollo contenga la delimitación de Áreas de Tanteo y Retracto que podrán abarcar a todas o a parte de las parcelas calificadas para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

3. Mediente el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución el Ayuntamiento podrá delimitar en cualquier momento Áreas de Tanteo y Retracto que incluyan a las parcelas y/o edificaciones calificadas por el planeamiento para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

4. Las Áreas de Tanteo y Retracto delimitadas en aplicación de los apartados anteriores se regularán por lo establecido en los artículos del 80 al 84 de la LOUA.

CAPÍTULO IV

El Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas

Artículo 3.31. Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

1. El Ayuntamiento creará un Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas en el plazo de un (1) año desde la entrada en vigor del Reglamento de desarrollo de la LOUA que lo regule, excepto que éste fijara un plazo inferior.

2. El Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas tendrá como objetivos, además de los que se establezcan reglamentariamente, los siguientes:

a) Impedir la retención injustificada o especulativa de solares, parcelas o edificaciones ruinosas localizadas en el suelo urbano consolidado.

b) Preservar las condiciones de ornato público del suelo urbano consolidado.

3. Una vez creado el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, la paulatina inscripción de los inmuebles se realizará siguiendo los siguientes criterios:

a) Solares y edificaciones ruinosas localizadas en la zona histórica de La Rinconada.

b) Solares y edificaciones ruinosas localizadas en el resto de áreas urbanas residenciales que presenten un alto grado de consolidación por la edificación.

c) Solares y edificaciones ruinosas localizadas en el resto de áreas urbanas industriales que presenten un alto grado de consolidación por la edificación.

d) Resto de zonas urbanas.

TÍTULO IV

LOS SISTEMAS GENERALES

CAPÍTULO I

Disposiciones Generales

Artículo 4.1. Definición y Clases.

1. Constituyen los sistemas generales el conjunto de suelos, construcciones, edificaciones e instalaciones, de destino dotacional público, así señalados por el

presente Plan General por constituir la estructura de articulación territorial y urbana, que asegura la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garantiza la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo.

2. El presente Plan General, en función de sus objetivos, diferencia las siguientes clases de sistemas generales:

a) Sistema General de Comunicaciones.
b) Sistema General de Espacios Libres.
c) Sistema General de Vías Pecuarias.
d) Sistema General de Equipamientos.
e) Sistema General de Infraestructuras.

Artículo 4.2. Sistemas Generales y Sistemas Locales.

1. El presente Plan General, en sus contenidos de ordenación pormenorizada y en el planeamiento que lo desarrolle, complementará la estructura de articulación territorial y urbana definida por los sistemas generales, mediante el señalamiento y definición en los ámbitos espaciales que correspondan de los sistemas locales.

2. La localización y definición de las características de los sistemas locales se realizará atendiendo a la estructura de articulación territorial y urbana establecida en este Plan General y de conformidad con los siguientes criterios:

a) Potenciar y proteger la funcionalidad de los sistemas generales.
b) Complementar los niveles de servicio ofrecidos por los sistemas generales.
c) Facilitar el acceso de los usuarios a los sistemas generales.

Artículo 4.3. Titularidad y Régimen Urbanístico de los Sistemas Generales.

1. Los Sistemas Generales son de titularidad pública, con la excepción que se establece más adelante.

2. Los terrenos destinados a estos sistemas deberán adscribirse al dominio público y estarán afectos al uso o servicio que determina el presente Plan General.

3. Los terrenos afectados por sistemas generales que a la entrada en vigor del presente Plan sean de titularidad privada, deberán pasar mediante su adquisición, expropiación o cesión a la titularidad municipal o de la Administración titular del servicio, de conformidad con lo dispuesto en la LOUA y en el presente Plan.

4. Los terrenos de titularidad pública calificados por el presente Plan como sistemas generales, cuyo uso no coincida con el previsto, deberán transmitirse al municipio o Administración titular del servicio, con arreglo a la normativa aplicable.

Artículo 4.4. Tipos de Sistemas Generales.

1. En atención al ámbito preferente de servicio de los sistemas generales, éstos podrán ser de los siguientes tipos:

a) Sistemas Generales de Interés Supramunicipal-Regional.
b) Sistemas Generales de Interés Municipal.

Artículo 4.5. Sistemas Generales de Interés Supramunicipal-Regional.

1. Se consideran Sistemas Generales de Interés Supramunicipal-Regional a aquellos que forman parte de redes funcionales y de servicios cuya planificación, programación, diseño, construcción y gestión tienen ámbito comarcal, provincial, regional o estatal, sin perjuicio de su compatibilización con las características locales o de la cooperación municipal en cualquiera de las actividades antes señaladas.

2. La adquisición del suelo, la ejecución y la gestión de los Sistemas Generales de Interés Supramunicipal-Regional corresponde a la Administración que tenga asignada la competencia, sin perjuicio de los acuerdos o Convenios Interadministrativos de Colaboración que aquélla y el Municipio pudieran suscribir.

Artículo 4.6. Sistemas Generales de Interés Municipal.

1. Se consideran Sistemas Generales de Interés Municipal a aquellos que, formando parte de la estructura de articulación territorial y/o urbana, su funcionalidad y ámbito de servicio es preferentemente el municipio o sus núcleos urbanos principales, sin perjuicio que, en función de su clase, pueda asumir funciones supramunicipales o existir más de uno de características similares en el municipio o en un núcleo urbano.

2. Con carácter general, la adquisición del suelo de los Sistemas Generales de Interés Municipal corresponde al Ayuntamiento mediante los instrumentos previstos por la LOUA.

3. La ejecución y gestión de los Sistemas Generales de Interés Municipal, según su clase y características, corresponde a la Administración que tenga asignada la competencia, sin perjuicio de los acuerdos o Convenios Interadministrativos de Colaboración que pudieran suscribirse.

4. El Municipio podrá utilizar los instrumentos previstos en la LOUA, en los términos que se establecen en el presente Plan General, para sufragar los costes de ejecución de los Sistemas Generales de Interés Municipal de su competencia, en condiciones que garanticen la justa distribución de los mismos entre los directamente beneficiados por la actividad urbanística.

Artículo 4.7. Clasificación del Suelo y Adscripción de los Sistemas Generales.

El presente Plan General no establece clasificación del suelo para los sistemas generales, excepto cuando explícitamente se indique lo contrario, sin perjuicio de adscribir a alguna clase de suelo los que hayan de adquirirse a los efectos de su valoración y/o obtención.

Artículo 4.8. Desarrollo de los Sistemas Generales.

1. La ordenación y regulación de los sistemas generales se establece por el presente Plan General. Sin perjuicio de lo anterior, podrán formularse Planes Especiales de los previstos en el apartado 1.a) del artículo 14 de la LOUA, para definir, desarrollar, ajustar y detallar la ordenación y regulación antes indicada, con independencia de que su redacción estuviera o no prevista.

2. Los Planes Especiales antes definidos podrán ajustar las determinaciones del presente Plan General, sin necesidad de su innovación, cuando dichos ajustes no conlleven alteraciones funcionales de la estructura de articulación territorial y urbana o cambios en la clasificación del suelo.

3. La ejecución de los sistemas generales se realizará mediante proyectos de obras.

4. Los proyectos que desarrollen Sistemas Generales de Interés Supramunicipal-Regional, podrán ajustar las determinaciones del presente Plan General, sin necesidad de su innovación, cuando dichos ajustes no conlleven alteraciones funcionales de la estructura de articulación territorial y urbana o cambios en la clasificación del suelo.

CAPÍTULO II

Regulación de las Clases de Sistemas Generales

Sección 1. Sistema General de Comunicaciones

Artículo 4.9. Composición del Sistema General de Comunicaciones.

1. El Sistema General de Comunicaciones está constituido por el suelo, las instalaciones, las construcciones y las infraestructuras fijas destinadas a permitir el desplazamiento de las personas, los vehículos y las mercancías.

2. El Sistema General de Comunicaciones del presente Plan General está integrado por los siguientes subsistemas:

a) Carreteras y Otras Vías Territoriales.
b) Tramos Urbanos de Carreteras, Travesías y Vías Urbanas Principales.
c) Ferroviario.
d) Infraestructuras para el Transporte de Pasajeros en Plataforma Reservada.
e) Infraestructuras para el Transporte de Mercancías por Carretera.

Artículo 4.10. Composición y Regulación del Subsistema de Carreteras y Otras Vías de Importancia Territorial.

1. El subsistema de Carreteras y Otras Vías de Importancia Territorial está compuesto por los elementos y tramos viarios que se señalan como tales en los planos de Estructura de Articulación Territorial y de Determinaciones Estructurales de los Núcleos Urbanos, por formar parte de las redes supramunicipales de carreteras, garantizar la interconexión viaria del municipio con el resto del territorio, así como, también, la interconexión entre los distintos núcleos urbanos y de éstos con las redes de carreteras.

2. Las infraestructuras y suelos de este subsistema se regularán por lo establecido en la Ley 25/1988, de Carreteras y la Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía.

Artículo 4.11. Composición y Regulación del Subsistema de Tramos Urbanos de Carreteras, Travesías y Vías Urbanas Principales.

1. El subsistema de Tramos Urbanos de Carreteras, Travesías y Vías Urbanas Principales está compuesto por los elementos y tramos viarios que se señalan como tales en los planos de Estructura de Articulación Territorial y de Determinaciones Estructurales de los Núcleos Urbanos, por formar parte de la red viaria que garantiza la accesibilidad a las distintas zonas urbanas y al resto de suelos, instalaciones o construcciones de la estructura de articulación territorial, la racionalidad del desarrollo urbanístico y la libre movilidad de los ciudadanos.

2. Las infraestructuras y suelos de los Tramos Urbanos de Carreteras y las Travesías se regularán por lo establecido en la Ley 25/1988, de Carreteras y la Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía y supletoriamente por lo establecido en el apartado siguiente.

3. Las infraestructuras y suelos de las Vías Urbanas Principales se regularán por la normativa estatal sobre tráfico, circulación de vehículos y seguridad vial, así como por lo establecido en el presente Plan General para el uso Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas.

Artículo 4.12. Composición y Regulación del Subsistema Ferroviario.

1. El subsistema Ferroviario está compuesto por los suelos, instalaciones, construcciones e infraestructuras que se señalan como tales en los planos de Estructura de Articulación Territorial y de Determinaciones Estructurales de los Núcleos Urbanos, por estar al servicio de la funcionalidad de los ferrocarriles como modo de transporte de personas y mercancías.

2. Las infraestructuras y suelos de este subsistema se regularán por lo establecido en la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario.

Artículo 4.13. Infraestructuras para el Transporte de Pasajeros en Plataforma Reservada.

1. El subsistema de Infraestructuras para el Transporte de Pasajeros en Plataforma Reservada está compuesto por los suelos, instalaciones, construcciones e infraestructuras que se señalan como tales en los planos de Estructura de Articulación Territorial y de Determinaciones Estructurales de los Núcleos Urbanos.

2. Las previsiones realizadas por el presente Plan recogen y desarrollan las previsiones del Plan de Transporte Metropolitano del Área de Sevilla.

Artículo 4.14. Composición y Regulación del Subsistema de Infraestructuras para el Transporte de Mercancías por Carretera.

1. El subsistema de Infraestructuras para el Transporte de Mercancías por Carretera está compuesto por los suelos, instalaciones, construcciones e infraestructuras que se señalan como tales en los planos de Estructura de Articulación Territorial y de Determinaciones Estructurales de los Núcleos Urbanos, por estar destinadas a prestar servicio a los usuarios y a las empresas del sector del transporte, así como a facilitar la localización de las actividades relativas al transporte, a la logística y a la distribución y contratación de mercancías.

2. Las infraestructuras y suelos de este subsistema se regularán por lo establecido en la Ley 5/2001, por la que se regulan las Áreas de Transporte de Mercancías en la Comunidad Autónoma de Andalucía, así como por lo establecido en el presente Plan General para el uso Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas.

Sección 2. Sistema General de Espacios Libres

Artículo 4.15. Composición del Sistema General de Espacios Libres.

1. El Sistema General de Espacios Libres está compuesto por los terrenos y las instalaciones destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población, a facilitar la integración de las áreas urbanas en el soporte territorial, a garantizar la compatibilidad ambiental entre los distintos usos del suelo, y a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad.

2. El Sistema General de Espacios Libres del presente Plan General está integrado por los siguientes tipos de áreas:

a) Parques Urbanos.
b) Parques Suburbanos.
c) Áreas de Ocio.

Artículo 4.16. Composición y Regulación de los Parques Urbanos.

1. Forman parte del Sistema General de Espacios Libres como Parques Urbanos los espacios de uso y dominio públicos básicamente no edificados, arbolados, ajardinados y en general acondicionados para la estancia y el paseo y que se señalan como tales en los planos de Estructura de Articulación Territorial y de Determinaciones Estructurales de los Núcleos Urbanos.

2. En los Parques Urbanos no se permitirán más construcciones o instalaciones permanentes y cubiertas que las siguientes:

a) Las destinadas al propio mantenimiento.
b) Las destinadas a aseos públicos.
c) Las destinadas a Kioscos con uso de bar o cafetería, con una superficie cubierta y cerrada inferior a los quince (15) metros cuadrados y una altura de una (1) planta, o a la venta de prensa, chucherías, refrescos, helados o similares con una superficie cubierta y cerrada inferior a los cinco (5) metros cuadrados y una altura de una (1) planta.

Artículo 4.17. Composición y Regulación de los Parques Suburbanos.
1. Forman parte del Sistema General de Espacios Libres como Parques Suburbanos los espacios de uso y dominio públicos básicamente no edificados, acondicionados para la estancia, el paseo y la práctica de actividades lúdicas o de ocio y localizados en la periferia o en el exterior de los núcleos urbanos y que se señalan como tales en los planos de Estructura de Articulación Territorial y de Determinaciones Estructurales de los Núcleos Urbanos.
2. En los Parques Suburbanos no se permitirán más construcciones o instalaciones permanentes y cubiertas que las siguientes:

a) Las destinadas al propio mantenimiento.
b) Las destinadas a aseos públicos.
c) Las destinadas a Kioscos con uso de bar, cafetería o restauración, con una superficie cubierta y cerrada inferior a los ciento cincuenta (150) metros cuadrados y una altura de una (1) planta, o a la venta de prensa, chucherías, refrescos, helados o similares con una superficie cubierta y cerrada inferior a los cinco (5) metros cuadrados y una altura de una (1) planta.
d) Las destinadas a las instalaciones directamente vinculadas y al servicio de la práctica de actividades deportivas o de ocio al aire libres, con una superficie cubierta y cerrada inferior a los ciento cincuenta (150) metros cuadrados y una altura de una (1) planta.
e) Las destinadas a otros usos dotacionales de carácter cultural o educativo, con una superficie cubierta y cerrada inferior a los doscientos cincuenta (250) metros cuadrados y dos (2) plantas de altura.

En todo caso, la suma de las superficies cubiertas y cerradas permanentes no podrá superar el siete y medio (7,5%) por ciento de la superficie total del Parque Suburbano.

Artículo 4.18. Composición y Regulación de las Áreas de Ocio.
1. Forman parte del Sistema General de Espacios Libres como Áreas de Ocio los espacios de uso y dominio públicos básicamente no edificados, acondicionados temporal o permanentemente para la realización de actividades lúdicas y de ocio, tales como ferias, verbenas, reuniones públicas o similares, o que soporten instalaciones destinadas a actividades recreativas o expositivas y que se señalan como tales en los planos de Estructura de Articulación Territorial y de Determinaciones Estructurales de los Núcleos Urbanos.
2. En las Áreas de Ocio se permitirán, además de las instalaciones no edificadas que le sean propias, construcciones para usos comerciales, de hospedaje, de espectáculos y salas de reunión y similares, hasta una superficie edificada máxima de 1.500 m^2 por cada 10.000 m^2 del Área de Ocio, con una altura métrica máxima de edificación de doce (12) metros.
3. En las Áreas de Ocio se podrán establecer limitaciones al uso público gratuito a fin de posibilitar el funcionamiento de las actividades indicadas en el apartado 1 de este artículo.

Sección 3. Sistema General de Vías Pecuarias

Artículo 4.19. Composición del Sistema General de Vías Pecuarias.
1. El Sistema General de Vías Pecuarias está compuesto por los terrenos de uso y dominio público afectos a la red de Vías Pecuarias y que se señalan como tales en el Plano de Vías Pecuarias.
2. El suelo del Sistema General de Vías Pecuarias tiene la consideración de Dominio Público de la Junta de Andalucía.

Artículo 4.20. Clasificación del Suelo del Sistema General de Vías Pecuarias.
En aplicación del artículo 39 del Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, los terrenos del Sistema General de Vías Pecuarias tienen la clasificación de suelo no urbanizable de especial protección, excepto aquellos tramos para los que se propone su desclasificación.

Artículo 4.21. Regulación del Sistema General de Vías Pecuarias.
1. El presente Plan General, con la finalidad de compatibilizar la permanencia, continuidad y coherencia de la red de Vías Pecuarias con la ordenación urbanística, prevé la desafección, modificación y sustitución de algunos tramos de la citada red de Vías Pecuarias.
2. Las actuaciones administrativas relativas a la desafección, modificación o sustitución de Vías Pecuarias se realizarán conforme a lo establecido en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y en el Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
3. Los usos de los terrenos del Sistema General de Vías Pecuarias se regularán por lo establecido en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y en el Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía
4. Hasta tanto no se produzcan las desafecciones, modificaciones o sustituciones previstas en el presente Plan General, los terrenos de las Vías Pecuarias afectadas se regularán conforme a lo indicado en el apartado anterior.
5. Las características detalladas relativas a la anchura, el trazado, la superficie u otras condiciones morfológicas del Sistema General de Vías Pecuarias, serán las que en cada caso determine el Departamento de la Administración Autonómica que tenga asignada la competencia.

Sección 4. Sistema General de Equipamientos

Artículo 4.22. Composición del Sistema General de Equipamientos.
1. El Sistema General de Equipamientos está compuesto por los terrenos, las construcciones, las instalaciones y las infraestructuras destinados a posibilitar la prestación de los servicios públicos a los ciudadanos y que se señalan como tales en los planos de Estructura de Articulación Territorial y de Determinaciones Estructurales de los Núcleos Urbanos.
2. El Sistema General de Equipamientos del presente Plan General está integrado por los siguientes usos:

a) Educativo, que abarca la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las enseñanzas no regladas y la investigación, así como el alojamiento o residencia de estudiantes o profesores, cuando dicho servicio se prevea entre las prestaciones del centro.

b) Deportivo, que comprende la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física.

c) Servicios de Interés Público y Social, que a su vez comprende los siguientes usos:

I. Sanitario, consistente en la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización.

II. Socioasistencial, que comprende la prestación de asistencia especializada, no específicamente sanitaria, a los ciudadanos, mediante los servicios sociales.

III. Cultural, consistente en la conservación, creación y transmisión de los conocimientos y la estética en centros especializados, tales como bibliotecas, museos, casas de cultura, teatros, etc.

IV. Administrativo Público, mediante el que se desarrollan las tareas de gestión de los asuntos del Estado en todos sus niveles territoriales y se atiende a los ciudadanos.

V. Servicios Urbanos, que integran los servicios de salvaguarda a las personas y a los bienes (bomberos, policía, protección civil y similares), de mantenimiento de los espacios públicos (cantones de limpieza y similares) y, en general, de satisfacción de las necesidades causadas por la convivencia en el medio urbano de carácter público.

VI. Abastos, consistente en el aprovisionamiento y control de productos de alimentación y otros de carácter básico para la población.

d) Cementerio, mediante el que se proporciona la inhumación o incineración de los restos humanos.

e) Dotacional General, que comprende cualquiera de los incluidos en los apartados a), b) y c) anteriores y además, cualquier otro servicio público o instalación necesaria, directa o indirectamente, para la prestación de dichos servicios.

Artículo 4.23. Compatibilidad de Otros Usos en el Sistema General de Equipamientos.

En los terrenos calificados como Sistema General de Equipamientos por este Plan General se podrán disponer, además de los directamente determinados, cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos hasta un máximo del quince (15%) por ciento de la superficie construida, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación o para los funcionarios transeúntes, cuando así este previsto por la Administración titular del servicio, o para residencia comunitaria de los agentes del servicio.

Artículo 4.24. Sustitución de Usos del Sistema General de Equipamientos.

1. Ningún uso del Sistema General de Equipamientos podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede debidamente justificado que dicho uso de equipamiento no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.

2. El cambio entre usos englobados en los Servicios de Interés Público y Social, no se considerará sustitución a los efectos del apartado anterior.

3. El cambio entre usos de equipamientos en las parcelas calificadas como Dotacional General no se considerará sustitución a los efectos del apartado 1 del presente artículo.

4. Los usos del Sistema General de Equipamientos podrán sustituirse, en las condiciones de los apartados anteriores, cumpliendo las siguientes condiciones:

a) Si está situado en edificio que no tenga uso exclusivo de equipamientos podrá sustituirse por cualquier uso equipamental o no, autorizado en la zona.

b) Si está situado en parcela o edificio exclusivo, podrá ser sustituido por otro uso equipamental autorizado en la zona.

Artículo 4.25. Condiciones Generales de Edificación del Sistema General de Equipamientos.

1. Las edificaciones del Sistema General de Equipamientos se ajustarán en lo básico a las características urbanísticas (sistema de ordenación, alturas y ocupación) de la zona urbana en que se ubiquen.

2. Si las condiciones necesarias para el equipamiento hicieran improcedente la edificación siguiendo las características urbanísticas de la zona, podrán adoptarse otras mediante la aprobación de un Estudio de Detalle, que velará especialmente por:

a) La composición volumétrica resultante, en relación a la edificación próxima existente o prevista por la ordenación pormenorizada.

b) La creación de un paisaje urbano adecuado, evitando o tratando, en su caso, la aparición de medianeras vistas de la propia edificación o de las colindantes.

c) El respeto a las luces y vistas de las edificaciones próximas existentes o previstas por la ordenación pormenorizada.

3. Cuando sea posible racionalmente por las condiciones de la parcela y del uso a implantar, se dispondrá sobre rasante una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

4. Igualmente, cuando sea racionalmente posible y conveniente por el uso a implantar, se dispondrá una zona destinada a la carga y descarga.

Sección 5. Sistema General de Infraestructuras

Artículo 4.26. Composición del Sistema General de Infraestructuras.

1. El Sistema General de Infraestructuras está compuesto por los terrenos, construcciones, instalaciones e infraestructuras destinados a posibilitar el ciclo integral del agua, el abastecimiento energético, el tratamiento y la defensa de las áreas urbanas frente a las inundaciones.

2. El Sistema General de Infraestructuras está compuesto por los siguientes tipos:

a) Las infraestructuras del ciclo del agua.

b) Las infraestructuras de abastecimiento de energía eléctrica.

c) Las infraestructuras de defensa hidráulica.

Artículo 4.27. Desarrollo de los Sistemas Generales de Infraestructuras.

1. En desarrollo del presente Plan General el Ayuntamiento, si así lo considera necesario, podrá formular y aprobar Planes Especiales de los previstos en el apartado 1.a) del artículo 14 de la LOUA y en el artículo 4.8. anterior, para determinar las soluciones concretas de los distintos sistemas de infraestructuras, que deban permitir el desarrollo del suelo urbano no consolidado, suelo urbanizable ordenado y suelo urbanizable sectorizado.

2. Estos Planes Especiales deberán, al menos, considerar una de las infraestructuras indicadas en el apartado anterior, así como establecer las soluciones técnicas precisas para una o varias de las áreas de reparto delimitadas.

3. Las soluciones técnicas de las infraestructuras que aborden los Planes Especiales deberán estar consensuadas con las compañías o empresa suministradoras y con las Administraciones responsables, en su caso.

4. El grado de definición de las soluciones técnicas deberá permitir el desarrollo posterior de proyectos de obras parciales o integrales y su evaluación económica.

5. Los Planes Especiales contendrán una distribución entre los sectores o unidades de ejecución afectados en cada caso, de los costes de las actuaciones. La distribución tendrá en cuenta tanto las condiciones particulares previas de cada sector o unidades de ejecución, como el aprovechamiento que les determine el presente Plan.

Artículo 4.28. Composición y Regulación del Sistema General de Infraestructuras del Ciclo del Agua.

1. Forman parte del Sistema General de Infraestructuras del Ciclo del Agua los suelos, construcciones, instalaciones e infraestructuras destinadas a la captación, transporte, tratamiento, almacenamiento y distribución principal de agua para abastecimiento urbano y las destinadas a recogida troncal, bombeo, transporte, depuración, reutilización y vertido de las aguas usadas y de las aguas pluviales en el proceso que les afecte, que se señalen como tales por el planeamiento o se determinen en proyectos aprobados de urbanización o de obras públicas, sean éstos integrales o específicos.

2. La alteración funcional de las redes o de las instalaciones consuntivas de suelo, existentes o previstas contempladas en proyectos aprobados de urbanización o de obras públicas, sean éstos integrales o específicos, aun cuando supongan cambios en los trazados o en los suelos afectados, no se considerarán innovaciones del planeamiento, excepto que impliquen necesariamente cambios en la calificación o clasificación del suelo establecida por el presente Plan y el planeamiento que lo desarrolle.

3. Los proyectos de nuevos trazados o instalaciones no podrán:

a) Afectar a suelos cuya normativa prohíba dichas infraestructuras.

b) Afectar a suelos urbanos o urbanizables, excepto a los sistemas generales, para los que no esté definida su ordenación pormenorizada.

4. En suelos urbanos y urbanizables las redes discurrirán bajo el dominio público.

5. En suelo no urbanizable las redes discurrirán preferentemente bajo suelos de dominio público. En caso contrario, podrán establecerse servidumbres cuando no sea necesaria la titularidad del suelo para el funcionamiento y mantenimiento de las instalaciones.

6. Con independencia de las competencias de la compañía suministradora, el Ayuntamiento podrá establecer globalmente, o en cada caso, las condiciones y características que deban cumplir las instalaciones del Sistema General de Infraestructuras del Ciclo del Agua.

Artículo 4.29. Composición y Regulación del Sistema General de Infraestructuras de Abastecimiento de Energía Eléctrica.

1. Forman parte del Sistema General de Infraestructuras de Abastecimiento de Energía Eléctrica, los suelos, construcciones, instalaciones e infraestructuras vinculadas a la distribución general de energía eléctrica en alta y media tensión y a las subestaciones de transformación alta/media y media/media, que se señalen como tales por el planeamiento o se determinen en proyectos de urbanización o de obras aprobados por el Ayuntamiento, sean éstos integrales o específicos.

2. La alteración funcional de las redes o de las instalaciones consuntivas de suelo, existentes o previstas contempladas en proyectos de urbanización o de obras públicas, sean éstos integrales o específicos, aun cuando supongan cambios en los trazados o en los suelos afectados, no se considerarán innovaciones del planeamiento, excepto que impliquen necesariamente cambios en la calificación o clasificación del suelo establecida por el presente Plan y el planeamiento que lo desarrolle.

3. Los proyectos de nuevos trazados o instalaciones no podrán:

a) Afectar a suelos cuya normativa prohíba dichas infraestructuras.

b) Afectar a suelos urbanos o urbanizables, excepto a los sistemas generales, para los que no esté definida su ordenación pormenorizada.

c) Discurrir en aéreo sobre suelos urbanos o urbanizables de uso global residencial.

4. Los suelos, construcciones, instalaciones e infraestructuras del Sistema General de Infraestructuras de Abastecimiento de Energía Eléctrica no habrán de ser necesariamente de dominio público, pudiendo ser de titularidad de la empresa o empresas suministradoras.

5. En suelos urbanos o urbanizables las redes discurrirán por el dominio público.

6. En suelo no urbanizable las redes discurrirán preferentemente por suelos de dominio público. En caso contrario, podrán establecerse servidumbres cuando no sea necesaria la titularidad del suelo para el funcionamiento y mantenimiento de las instalaciones.

7. Con independencia de las competencias de la compañía suministradora, el Ayuntamiento podrá establecer globalmente, o en cada caso, las condiciones y características urbanísticas que deban cumplir las instalaciones del Sistema General de Infraestructuras de Abastecimiento de Energía Eléctrica.

8. El Ayuntamiento podrá denegar la autorización a proyectos que alteren las previsiones del planeamiento, cuando considere que las soluciones previstas en los mismos:

a) No sean adecuadas para el orden urbanístico.

b) Puedan implicar servidumbres que dificulten la actividad de ejecución urbanística.

c) Puedan producir impactos paisajísticos o ambientales no corregibles.

Artículo 4.30. Composición y Regulación del Sistema General de Infraestructuras de Defensa Hidráulica.

1. Forman parte del Sistema General de Infraestructuras de Defensa Hidráulica los suelos, construcciones, instalaciones e infraestructuras destinados a impedir las inundaciones de los suelos urbanos y urbanizables por avenidas ordinarias o extraordinarias de los cauces fluviales y a evacuar las aguas interiores a los recintos defendidos, que se señalen como tales por el planeamiento urbanístico o se determinen en proyectos aprobados de urbanización u obra civil, sean éstos integrales o específicos.

2. La alteración funcional de las instalaciones e infraestructuras existentes o previstas contempladas en proyectos de urbanización u obra civil, sean éstos integrales

o específicos, aun cuando supongan cambios en los suelos afectados, no se considerarán innovaciones del planeamiento, excepto que impliquen necesariamente cambios en la calificación o clasificación del suelo establecida por el presente Plan y el planeamiento que lo desarrolle.

3. Las infraestructuras e instalaciones del Sistema General de Infraestructuras de Defensa Hidráulica son compatibles espacialmente con los sistemas generales o locales de comunicaciones y espacios libres.

CAPÍTULO III

Obtención de los Suelos para Sistemas Generales

Artículo 4.31. Formas de Obtención de los Suelos para Sistemas Generales.

1. Los suelos de titularidad privada que resulten calificados por el presente Plan General o los Planes de Sectorización como sistemas generales deberán, en ejecución de aquellos, pasar a titularidad pública a fin de prestar el servicio para el que hayan sido calificados.

2. Se exceptúan de lo establecido en el apartado anterior los suelos afectados por redes o instalaciones del Sistema General de Infraestructuras sobre los que se puedan constituir servidumbres, no resultando, por tanto, necesaria su titularidad para la prestación del servicio.

3. El presente Plan General prevé la obtención de los suelos de Sistemas Generales Interés Municipal mediante los siguientes instrumentos urbanísticos:

a) Cuando estén incluidos o adscritos a áreas de reparto, sectores o unidades de ejecución, mediante cesión obligatoria y gratuita y por los procedimientos previstos para el desarrollo de la actividad de ejecución, así como por expropiación u ocupación directa.

b) Cuando no estén incluidos o adscritos a áreas de reparto, sectores o unidades de ejecución, mediante su expropiación.

c) En cualquiera de los supuestos anteriores mediante acuerdo de adquisición o permuta.

4. Los Planes de Sectorización preverán la obtención de los suelos de Sistemas Generales de Interés Municipal incluyéndolos o adscribiéndolos a las áreas de reparto, sectores o unidades de ejecución que delimiten.

5. Los suelos de Sistemas Generales de Interés Supramunicipal-Regional se obtendrán por la Administración titular por los instrumentos previstos en la legislación que le sea de aplicación. En el supuesto de suscribirse un Convenio Interadministrativo de Colaboración en el que el Municipio se comprometa a la aportación del suelo, éste podrá aplicar los instrumentos previstos en el apartado 3 del presente artículo.

Artículo 4.32. Adscripción de los Suelos de Sistemas Generales a los Sectores o Unidades de Ejecución.

1. Los suelos de sistemas generales que no estuvieran adscritos a sectores o unidades de ejecución excedentarios de aprovechamiento en el presente Plan General o por los Planes de Sectorización, pero sí a áreas de reparto, y que no hayan sido objeto de ocupación directa o expropiación se adscribirán en su área de reparto mediante el siguiente procedimiento:

a) En suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada y en el suelo urbanizable ordenado:

I. En el sistema de cooperación, el Ayuntamiento realizará la adscripción previamente a la información pública del proyecto de reparcelación, debiendo notificar de dicha adscripción a los propietarios afectados.

II. En el sistema de compensación, el Ayuntamiento realizará la adscripción previamente a la aprobación inicial de los estatutos y las bases de actuación de la Junta de Compensación, debiendo notificar de dicha adscripción a los propietarios afectados.

b) En suelo urbano no consolidado sin ordenación pormenorizada y en el suelo urbanizable sectorizado, previamente a la aprobación inicial del planeamiento de desarrollo, debiendo notificar de dicha adscripción a los propietarios afectados.

2. En cualquiera de los supuestos anteriores, la adscripción se formalizará mediante la inmediata ocupación directa de los suelos de sistemas generales adscritos. En el supuesto del apartado b anterior, el Ayuntamiento podrá optar por la ocupación directa inmediata o por diferirla hasta el momento procedimental indicado en el apartado a, según el sistema de actuación que corresponda.

3. El Ayuntamiento podrá resolver no adscribir total o parcialmente los suelos de sistemas generales que correspondan al aprovechamiento excedentario del sector o unidad de ejecución de que se trate, actuando en consecuencia, y a todos los efectos, como titular de dicho aprovechamiento excedentario.

Artículo 4.33. Ocupación Directa de los Suelos de Sistemas Generales.

La ocupación directa de los suelos de sistemas generales se regulará por lo establecido en los artículos 140, 141 y 142 de la LOUA.

Artículo 4.34. Indemnizaciones Derivadas de la Ocupación o Cesión de los Suelos de Sistemas Generales.

1. En aplicación del apartado 1.j) del artículo 113 de la LOUA, se considerarán a todos los efectos gastos de urbanización propios del sector o unidad de ejecución al que se adscriban los suelos de sistemas generales, los derivados de las indemnizaciones que procedan en favor de sus propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios, construcciones, plantaciones, obras e instalaciones existentes sobre aquellos, así como el realojamiento y retorno legalmente preceptivos de residentes habituales.

2. En el supuesto de que el Ayuntamiento hubiera procedido previamente a la ocupación directa o expropiación de los suelos de sistemas generales, las indemnizaciones que hubiera abonado por los conceptos indicados en el apartado anterior, se considerarán como suplidos adelantados con cargo a los gastos de urbanización propios del sector o unidad de ejecución, por los que deberá ser resarcido. No se considerarán como tales las indemnizaciones que por la ocupación temporal procedan en las ocupaciones directas que haya realizado previamente el Ayuntamiento.

CAPÍTULO IV

Colaboración de los Propietarios de Suelo, Promotores o Urbanizadores en la Ejecución de los Sistemas Generales de Interés Municipal

Sección 1. Sistemas Generales Adscritos al Suelo Urbano No Consolidado Incluido en Unidades de Ejecución, Suelo Urbanizable Ordenado y Suelo Urbanizable Sectorizado

Artículo 4.35. Colaboración en la Ejecución del Subsistema General de Vías Urbanas Principales.

1. En aplicación del apartado 1.j) del artículo 113 de la LOUA, los propietarios de suelo, promotores o ur-

banizadores de los sectores o unidades de ejecución del suelo urbano no consolidado incluido en unidades de ejecución, suelo urbanizable ordenado y suelo urbanizable sectorizado están obligados a costear la obtención y urbanización de las vías o tramos de las mismas del Subsistema General de Vías Urbanas Principales.

2. Para garantizar la equidistribución de la carga establecida en el apartado anterior, el presente Plan General determina unas contraprestaciones económicas para la adquisición y ejecución de los sistemas generales.

Artículo 4.36. Colaboración en la Ejecución del Sistema General de Espacios Libres.

1. En aplicación del apartado 1.j) del artículo 113 de la LOUA, los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores de los sectores o unidades de ejecución del suelo urbano no consolidado incluido en unidades de ejecución, suelo urbanizable ordenado y suelo urbanizable sectorizado están obligados a costear la obtención y urbanización del Sistema General de Espacios Libres.

2. Para garantizar la equidistribución de la carga establecida en el apartado anterior, el presente Plan General determina unas contraprestaciones económicas para la adquisición y ejecución de los sistemas generales.

Artículo 4.37. Colaboración en la Ejecución del Sistema General de Infraestructuras.

1. En aplicación del apartado 1.i) del artículo 113 de la LOUA, los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores de los sectores o unidades de ejecución del suelo urbano no consolidado incluido en unidades de ejecución, suelo urbanizable ordenado y suelo urbanizable sectorizado están obligados a costear las obras de infraestructura y servicios exteriores al sector o unidad de ejecución que sean precisas tanto para la conexión adecuada de las redes del sector o la unidad a las generales municipales o supramunicipales, así como las que procedan para mantenimiento de la funcionalidad de éstas.

2. Si estuviera formulado algún Plan Especial de los previstos en el artículo 4.27 anterior que afectase al sector o unidad de ejecución que hubiera costeado las obras y éstas estuvieran recogidas en dicho Plan Especial y se ejecutaran conforme a sus determinaciones, y resultaran de utilidad para algún otro sector o unidad de ejecución, los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores que hubieran costeado las obras tendrán el derecho a resarcirse de los excesos abonados, con cargo a los sectores o unidades de ejecución beneficiados por las obras que inicien su ejecución antes de la liquidación de la actuación.

3. Se entenderá que las obras son de utilidad para algún otro sector o unidad de ejecución, y por tanto resultan beneficiados, cuando los Planes Especiales establezcan la necesidad de las mismas para su urbanización.

4. Los sectores o unidades de ejecución beneficiados deberán abonar como gastos de urbanización los que se establezcan en los Planes Especiales.

5. La disolución o liquidación de la Junta de Compensación o de la actuación, si no hubiera sido necesaria su constitución, en el sistema de compensación y la liquidación de la actuación en el sistema de cooperación, pondrán fin al derecho a resarcirse de los propietarios, promotores o urbanizadores, pero no a la obligación de abonar su cuota parte a los sectores o unidades de ejecución beneficiados, que deberán abonarla al Municipio, que la destinará al Patrimonio Municipal de Suelo.

6. Se entenderá que el inicio de la ejecución se produce:

I. En el sistema de compensación, con la constitución de la Junta de Compensación o la aprobación del proyecto de reparcelación, si no es necesaria su constitución.

II. En el sistema de cooperación, cuando se haya producido el requerimiento a los propietarios a que hace referencia el apartado 2 del artículo 123 de la LOUA.

III. En el sistema de expropiación cuando se hubiera aprobado definitivamente la delimitación del polígono de expropiación.

7. El Municipio, podrá adelantar actuaciones del Sistema General de Infraestructuras previstas en Planes Especiales, cuando las considere imprescindibles para el desarrollo urbanístico. En este caso, el Municipio tendrá el derecho a resarcirse de los costes en que haya incurrido mediante el procedimiento establecido en este artículo.

8. En todo caso, los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores tendrán derecho a resarcirse, con cargo a las entidades concesionarias o prestadoras de los servicios, en la parte que, conforme a la reglamentación o las condiciones de prestación de éstos, no deba ser asumida por los usuarios.

Artículo 4.38. Abono de las Contribuciones a la Ejecución de los Sistemas Generales de Interés Municipal.

1. Salvo pacto en contrario, el abono de las contribuciones establecidas en los artículos anteriores para la ejecución de los Sistemas Generales de Interés Municipal se producirá:

I. En el sistema de compensación, con la aprobación del proyecto de reparcelación.

II. En el sistema de cooperación, conforme establezca el Municipio, excepto que las obras que correspondan hayan sido ya realizadas, en cuyo caso se producirá en la primera derrama.

III. En el sistema de expropiación, conforme establezca el Municipio, excepto que las obras que correspondan hayan sido ya realizadas, en cuyo caso se producirá simultáneamente al inicio efectivo de las obras de urbanización.

2. Las cantidades establecidas para la contribución a la ejecución de los Sistemas Generales de Interés Municipal por este Plan General o por los Planes Especiales previstos en el artículo 4.26 anterior, se actualizarán desde la fecha de entrada en vigor del planeamiento que corresponda hasta el abono de las mismas, aplicando el Índice de Costes del Sector Construcción, Subsector Ingeniería Civil, del Ministerio de Fomento u otro índice especializado similar de mayor definición geográfica.

Artículo 4.39. Ejecución Directa de los Sistemas Generales de Interés Municipal por los Propietarios de Suelo, Promotores o Urbanizadores.

1. El Municipio podrá suscribir Convenios Urbanísticos de Colaboración con propietarios de suelo, promotores o urbanizadores integrados en Entidades Urbanísticas Colaboradoras, por los que aquellos se comprometan a la ejecución directa de las obras de Sistemas Generales de Interés Municipal, que les hubiera correspondido abonar, conforme a los artículos anteriores y resto de determinaciones del presente Plan General o de los Planes Especiales del artículo 4.26 del presente Título.

2. La suscripción del Convenio Urbanístico de Colaboración supondrá la puesta a disposición temporal del suelo necesario para la ejecución, a favor de la Entidad Urbanística Colaboradora.

3. El Municipio podrá exigir a la Entidad Urbanística Colaboradora en el Convenio Urbanístico de Colabora-

ción, las garantías que considere necesarias para asegurar la adecuada ejecución de las obras.

Sección 2. Sistemas Generales en el Suelo Urbanizable No Sectorizado

Artículo 4.40. Ejecución de los Sistemas Generales en el Suelo Urbanizable No Sectorizado.

1. La ejecución de los Sistemas Generales de Interés Municipal previstos en los Planes de Sectorización correspondientes a las clases de Comunicaciones, subsistema de Vías Urbanas Principales, Espacios Libres e Infraestructuras corresponderá a los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores de las actuaciones.

2. El Municipio podrá imponer en los Planes de Sectorización la ejecución otros sistemas generales distintos a los indicados en el apartado anterior, cuando considere que su necesidad deriva de las actuaciones urbanísticas contempladas en dichos Planes de Sectorización.

3. Los Planes de Sectorización que contemplen más de un sector o unidad de ejecución, deberán establecer los instrumentos necesarios para permitir la equidistribución y ejecución unitaria de los sistemas generales antes indicados.

CAPÍTULO IV

Programación de los Sistemas Generales

Artículo 4.41. Programación de la Obtención del Suelo de los Sistemas Generales.

1. El presente Plan General de Ordenación Urbanística contiene la programación temporal para la obtención del suelo de los Sistemas Generales de Interés Municipal. Esta programación tiene carácter directivo y no normativo, pudiendo ajustarse en cada caso las actuaciones municipales al desarrollo efectivo del resto de determinaciones de reforma y crecimiento previstas.

2. Los Planes de Sectorización contendrán la programación temporal para la obtención del suelo de los Sistemas Generales que prevean. Esta programación tendrá carácter normativo y vinculante.

Artículo 4.42. Programación de la Ejecución de los Sistemas Generales.

1. El presente Plan General de Ordenación Urbanística contiene la programación temporal para la ejecución de los Sistemas Generales de Interés Municipal. Esta programación tiene carácter directivo y no normativo, pudiendo ajustarse en cada caso las actuaciones municipales y del resto de Administraciones competentes en la prestación de los servicios a la previa obtención del suelo necesario y al desarrollo efectivo de la edificación en las áreas de reforma y crecimiento previstas.

2. El presente Plan General contiene igualmente la programación temporal para la ejecución de los Sistemas Generales de Interés Supramunicipal-Regional, considerándose que las actuaciones necesarias para la obtención del suelo, en su caso, deberán ser ordenadas por la Administración competente en la prestación del servicio, para cumplir la programación propuesta. Esta programación tiene exclusivamente carácter recomendativo a efectos de la necesaria coordinación para la ejecución de este Plan.

3. Los Planes de Sectorización contendrán la programación temporal para la ejecución de los Sistemas Generales que prevean. Esta programación tendrá carácter normativo, directivo o recomendativo, según se trate de sistemas generales que deban ejecutar los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores de las actuaciones, el Municipio u otras Administraciones distintas a la municipal.

TÍTULO V

CONDICIONES ESTRUCTURALES DE ORDENACIÓN DE LAS DISTINTAS CLASES Y ZONAS DE SUELO

CAPÍTULO I

Disposiciones Generales

Artículo 5.1. Contenido y Alcance.

1. El presente Título contiene las normas que regulan las condiciones estructurales de ordenación de las distintas clases y zonas de suelo delimitadas por este Plan General de Ordenación Urbanística.

2. Las disposiciones del presente Título se complementan para la determinación de la ordenación urbanística municipal con las establecidas en los Títulos siguientes y especialmente con las contenidas en los Títulos XIV, Condiciones Pormenorizadas de Ordenación de las Distintas Clases y Zonas de Suelo, XIII, Protección del Patrimonio Histórico y Cultural de Interés Municipal, VI, Normas para la Adecuación del Planeamiento al Medio Natural y VII, Normas para la Compatibilización del Planeamiento con las Infraestructuras Territoriales.

3. El alcance de los distintos conceptos urbanísticos utilizados para la determinación de las condiciones de ordenación de las distintas clases y zonas de suelo, será el legalmente establecido y en su defecto, el que se establezca en el presente Título o en los siguientes y especialmente en los Títulos IX, Desarrollo de la Ordenación, Gestión y Ejecución del Planeamiento y XI, Condiciones Generales de Edificación y Usos.

Artículo 5.2. Planimetría Asociada a las Disposiciones del Presente Título.

Las disposiciones de ordenación estructural contenidas en el presente Título se aplicarán en cada caso sobre las áreas de suelo delimitadas y referenciadas en los planos de Estructura de Articulación Territorial, Ordenación del Suelo No Urbanizable y de Determinaciones Estructurales de los Núcleos Urbanos.

CAPÍTULO II

La Ordenación Estructural del Suelo Urbano Consolidado

Sección 1. Determinaciones que Configuran la Ordenación Estructural del Suelo Urbano Consolidado

Artículo 5.3. Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbano Consolidado.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.1.A.d) de la LOUA, configuran la ordenación estructural del suelo urbano consolidado las siguientes determinaciones, para cada uno de los ámbitos espaciales delimitados por el Plan General de Ordenación Urbanística:

1. El establecimiento del uso o usos globales a que deberá destinarse mayoritariamente el suelo y la edificación.

2. La fijación de la densidad poblacional máxima que podría alcanzarse en ejecución del planeamiento.

3. El señalamiento del coeficiente de edificabilidad bruto o neto o de la superficie máxima edificable que en el ámbito espacial delimitado o en parte de él, podría llegar a construirse.

Artículo 5.4. Alcance de la Determinación de los Usos Globales.

1. El presente Plan determina para cada una de los zonas en la que divide el suelo urbano consolidado, el uso global a que deberá destinarse el suelo y la edificación dentro de la misma.

2. A estos efectos, se considera como uso global aquél al que mayoritariamente deberá destinarse el suelo y la edificación en el ámbito delimitado.

3. Además del uso global, el presente Plan determina para cada zona los usos compatibles, autorizables y prohibidos. El alcance de cada uno de estos tipos de usos es el que se define en el Título de Condiciones Generales de Edificación y Usos.

4. Las Ordenanzas de edificación y uso del suelo deberán establecer de forma pormenorizada los usos permitidos para el suelo y la edificación de acuerdo con las determinaciones estructurales del presente capítulo.

5. Los Planes Especiales y los Estudios de Detalle que se formulen, estén o no contemplados en el presente Plan General, deberán igualmente establecer los usos pormenorizados permitidos de acuerdo con las determinaciones estructurales del presente capítulo.

Artículo 5.5. Alcance de la Determinación de la Densidad Máxima.

1. El presente Plan determina para cada una de los zonas en la que divide el suelo urbano consolidado, la densidad poblacional máxima que podría alcanzarse en dicho ámbito en ejecución del planeamiento.

2. La densidad poblacional máxima se determina en el presente Plan de la siguiente forma:

a) En el suelo de aplicación directa de las Ordenanzas de edificación y uso del suelo: mediante la fijación del máximo número de viviendas de posible edificación por cada 1.000 m^2 de parcela neta para cada una de las Ordenanzas de aplicación y mediante el señalamiento de la superficie útil mínima admisible de aquellas.

b) En el suelo sometido a planeamiento de desarrollo por el presente Plan General, mediante el señalamiento del número máximo de viviendas edificables en el ámbito delimitado.

3. Los Planes Especiales y los Estudios de Detalle que se formulen y no estuvieran previstos en este Plan General, no podrán superar el número de viviendas resultantes de la aplicación de las determinaciones de este último, ni la densidad máxima establecida en el artículo 17 de la LOUA.

Artículo 5.6. Alcance de la Determinación de la Edificabilidad Máxima.

1. El presente Plan determina para cada una de los zonas en la que divide el suelo urbano consolidado, la edificabilidad máxima que podría construirse en dicho ámbito en ejecución del planeamiento.

2. La edificabilidad máxima se determina en el presente Plan de la siguiente forma:

a) En el suelo de aplicación directa de las Ordenanzas de edificación y uso del suelo: mediante la fijación del coeficiente de edificabilidad máxima sobre parcela neta para cada una de las Ordenanzas de aplicación.

b) En el suelo sometido a planeamiento de desarrollo por el presente Plan General, mediante el señalamiento de la edificabilidad máxima construible en el ámbito delimitado.

3. Los Planes Especiales y los Estudios de Detalle que se formulen y no estuvieran previstos en este Plan General, no podrán superar la edificabilidad resultante de la aplicación de las determinaciones de este último ni la edificabilidad máxima establecida en el artículo 17 de la LOUA.

Sección 2. Ordenación Estructural de las Distintas Zonas

Artículo 5.7. Fichas de Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbano Consolidado.

Las determinaciones de ordenación estructural señaladas en la sección anterior, se establecen en el documento Anexo a estas Normas denominado Fichas de determinaciones de ordenación estructural del suelo urbano consolidado.

CAPÍTULO III

La Ordenación Estructural del Suelo Urbano No Consolidado

Sección 1. Determinaciones que Configuran la Ordenación Estructural del Suelo Urbano No Consolidado No Incluido en Sectores, Áreas de Reforma Interior o Unidades de Ejecución

Artículo 5.8. Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbano No Consolidado No Incluido en Sectores, Áreas de Reforma Interior o Unidades de Ejecución.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.1.A.d) de la LOUA, configuran la ordenación estructural del suelo urbano no consolidado no incluido en sectores, áreas de reforma interior o unidades de ejecución las siguientes determinaciones, para cada uno de los ámbitos espaciales delimitados por el Plan General de Ordenación Urbanística:

1. El establecimiento del uso o usos globales a que deberá destinarse mayoritariamente el suelo y la edificación.

2. La fijación de la densidad poblacional máxima que podría alcanzarse en ejecución del planeamiento.

3. El señalamiento del coeficiente de edificabilidad bruto o neto o de la superficie máxima edificable que en el ámbito espacial delimitado o en parte de él, podría llegar a construirse.

Artículo 5.9. Alcance de la Determinación de los Usos Globales.

1. El presente Plan determina para cada una de los zonas en la que divide el suelo urbano no consolidado no incluido en sectores, áreas de reforma interior o unidades de ejecución, el uso global a que deberá destinarse el suelo y la edificación dentro de la misma.

2. A estos efectos, se considera como uso global aquél al que mayoritariamente deberá destinarse el suelo y la edificación en el ámbito delimitado.

3. Además del uso global, el presente Plan determina para cada zona los usos compatibles, autorizables y prohibidos. El alcance de cada uno de estos tipos de usos es el que se define en el Título de Condiciones Generales de Edificación y Usos.

4. Las Ordenanzas de edificación y uso del suelo deberán establecer de forma pormenorizada los usos permitidos para el suelo y la edificación de acuerdo con las determinaciones estructurales del presente capítulo.

5. Los Planes Especiales y los Estudios de Detalle que se formulen y no estuvieran previstos en el presente Plan General, deberán igualmente establecer los usos pormenorizados permitidos de acuerdo con las determinaciones estructurales del presente capítulo.

Artículo 5.10. Alcance de la Determinación de la Densidad Máxima.

1. El presente Plan determina para cada una de los zonas en la que divide el suelo urbano no consolidado no incluido en sectores, áreas de reforma interior o unidades de ejecución, la densidad poblacional máxima que podría alcanzarse en dicho ámbito en ejecución del planeamiento.

2. La densidad poblacional máxima se determina en el presente Plan mediante la fijación del máximo número de viviendas de posible edificación por cada 1.000 m^2 de parcela neta para cada una de las Ordenanzas de aplicación y mediante el señalamiento de la superficie útil mínima admisible de aquellas.

3. Los Planes Especiales y los Estudios de Detalle que se formulen y no estuvieran previstos en este Plan General, no podrán superar el número de viviendas resultantes de la aplicación de las determinaciones de este último, ni la densidad máxima establecida en el artículo 17 de la LOUA.

Artículo 5.11. Alcance de la Determinación de la Edificabilidad Máxima.

1. El presente Plan determina para cada una de los zonas en la que divide el suelo urbano no consolidado no incluido en sectores, áreas de reforma interior o unidades de ejecución la edificabilidad máxima que podría construirse en dicho ámbito en ejecución del planeamiento.

2. La edificabilidad máxima se determina en el presente Plan mediante la fijación del coeficiente de edificabilidad máxima sobre parcela neta para cada una de las Ordenanzas de aplicación.

3. Los Planes Especiales y los Estudios de Detalle que se formulen y no estuvieran previstos en este Plan General, no podrán superar la edificabilidad resultante de la aplicación de las determinaciones de este último, ni la edificabilidad máxima establecida en el artículo 17 de la LOUA.

Sección 2. Ordenación Estructural de las Distintas Zonas

Artículo 5.12. Fichas de Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbano No Consolidado No incluido en Sectores, Áreas de Reforma Interior o Unidades de Ejecución.

Las determinaciones de ordenación estructural señaladas en la sección anterior, se establecen en el documento Anexo a estas Normas denominado Fichas de determinaciones de ordenación del suelo urbano no consolidado no incluido en sectores, áreas de reforma interior o unidades de ejecución.

Sección 3. Determinaciones que Configuran la Ordenación Estructural del Suelo Urbano No Consolidado Incluido en Sectores, Áreas de Reforma Interior o Unidades de Ejecución

Artículo 5.13. Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbano No Consolidado Incluido en Sectores, Áreas de Reforma Interior o Unidades de Ejecución.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.1.A.d) de la LOUA, configuran la ordenación estructural del suelo urbano no consolidado incluido en sectores de planeamiento, áreas de reforma interior o unidades de ejecución las siguientes determinaciones:

1. El establecimiento del uso global.
2. La fijación de la densidad máxima.
3. El señalamiento de la edificabilidad máxima.

Artículo 5.14. Alcance de la Determinación de los Usos Globales.

1. El presente Plan determina para cada uno de los sectores, áreas de reforma interior y unidades de ejecución delimitados en el suelo urbano no consolidado, el uso global a que deberá destinarse el suelo y la edificación dentro de la misma.

2. A estos efectos, se considera como uso global aquél al que mayoritariamente deberá destinarse el suelo y la edificación en el ámbito delimitado.

3. Además del uso global, el presente Plan determina para cada sector los usos compatibles, autorizables y prohibidos. El alcance de cada uno de estos tipos de usos es el que se define en el Título de Condiciones Generales de Edificación y Usos.

4. Los Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle que desarrollen la ordenación pormenorizada de los distintos sectores del suelo urbano no consolidado, deberán establecer los usos pormenorizados permitidos de acuerdo con las determinaciones estructurales del presente capítulo.

Artículo 5.15. Alcance de la Determinación de la Densidad Máxima.

1. El presente Plan determina para cada uno de los sectores, áreas de reforma interior o unidades de ejecución delimitados en el suelo urbano no consolidado la densidad poblacional máxima posible a alcanzar en su desarrollo y ejecución.

2. La densidad poblacional máxima se determina en el presente mediante el señalamiento del número máximo de viviendas edificables en el ámbito delimitado y el establecimiento de la superficie útil mínima admisible de las viviendas.

Artículo 5.16. Alcance de la Determinación de la Edificabilidad Máxima.

1. El presente Plan determina para cada uno de los sectores, áreas de reforma de interior o unidades de ejecución que delimita en el suelo urbano no consolidado, la edificabilidad máxima que podría construirse en dicho ámbito en desarrollo y ejecución del planeamiento.

2. La edificabilidad máxima se determina en el presente Plan mediante el señalamiento de la edificabilidad máxima construible en el ámbito delimitado.

Sección 4. Ordenación Estructural de los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado

Artículo 5.17. Fichas de Determinaciones de los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado.

Las determinaciones de ordenación estructural señaladas en la sección anterior, se establecen en el documento Anexo a estas Normas denominado Fichas de determinaciones de los sectores, áreas de reforma interior o unidades de ejecución del suelo urbano no consolidado.

CAPÍTULO IV

La Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable Ordenado y del Sectorizado

Sección 1. Determinaciones que Configuran la Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable Ordenado y del Sectorizado

Artículo 5.18. Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable Ordenado y del Sectorizado.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.1.A.d) y 10.1.A.f) de la LOUA, configuran la ordenación estructu-

ral del suelo urbanizable ordenado y del sectorizado las siguientes determinaciones:

1. El establecimiento del uso global.
2. La fijación de la densidad máxima.
3. El señalamiento de la edificabilidad máxima.
4. Delimitación de las áreas de reparto y determinación del aprovechamiento medio.

Artículo 5.19. Alcance de la Determinación de los Usos Globales.

1. El presente Plan determina para cada uno de los sectores delimitados en el suelo urbanizable ordenado y en el suelo urbanizable sectorizado, el uso global a que deberá destinarse el suelo y la edificación dentro de la misma.

2. A estos efectos, se considera como uso global aquél al que mayoritariamente deberá destinarse el suelo y la edificación en el ámbito delimitado.

3. Además del uso global, el presente Plan determina para cada sector los usos compatibles, autorizables y prohibidos. El alcance de cada uno de estos tipos de usos es el que se define en el Título de Condiciones Generales de Edificación y Usos.

4. La ordenación pormenorizada establecida por el presente Plan General para los sectores del suelo urbanizarle ordenado, establecerá los usos pormenorizados permitidos de acuerdo con las determinaciones estructurales del presente capítulo.

5. Los Planes Parciales que desarrollen la ordenación pormenorizada de los distintos sectores del suelo urbanizable sectorizado o innoven la del suelo urbanizable ordenado, deberán establecer los usos pormenorizados permitidos de acuerdo con las determinaciones estructurales del presente capítulo.

Artículo 5.20. Alcance de la Determinación de la Densidad Máxima.

1. El presente Plan determina para cada uno de los sectores delimitados en el suelo urbanizable ordenado y en el suelo urbanizable sectorizado, la densidad poblacional máxima posible a alcanzar en su desarrollo y ejecución.

2. La densidad poblacional máxima se determina en el presente Plan mediante el señalamiento del número máximo de viviendas edificables en el ámbito delimitado y el establecimiento de la superficie útil mínima admisible de las viviendas.

Artículo 5.21. Alcance de la Determinación de la Edificabilidad Máxima.

1. El presente Plan determina para cada uno de los sectores delimitados en el suelo urbanizable ordenado y en el suelo urbanizable sectorizado, la edificabilidad máxima que podría construirse en dicho ámbito en desarrollo y ejecución del planeamiento.

2. La edificabilidad máxima se determina en el presente Plan mediante el señalamiento de la edificabilidad máxima construible en el ámbito delimitado.

Artículo 5.22. Alcance de la Delimitación de las Áreas de Reparto y de la Determinación del Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Ordenado y del Suelo Urbanizable Sectorizado.

1. El presente Plan delimita las Áreas de Reparto del Suelo Urbanizable Ordenado y del Sectorizado y determina el aprovechamiento medio de cada una de las áreas delimitadas.

2. La ordenación pormenorizada establecida por el presente Plan General para el suelo urbanizable ordenado y los Planes Parciales que desarrollen la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable sectorizado, o innoven la establecida para el suelo urbanizable ordenado, fijarán o concretarán, respetando los criterios estructurales del presente Plan General, los coeficientes correspondientes a los usos pormenorizados, las tipologías resultantes y resto de características de dicha ordenación pormenorizada, que previsiblemente puedan afectar al valor relativo de la edificabilidad.

Sección 2. Ordenación Estructural de los Distintos Sectores del Suelo Urbanizable Ordenado y del Sectorizado

Artículo 5.23. Fichas de Determinaciones de los Sectores del Suelo Urbanizable Ordenado y del Suelo Urbanizable Sectorizado.

Las determinaciones de ordenación estructural señaladas en la sección anterior, se establecen en el documento Anexo a estas Normas denominado Fichas de determinaciones de los sectores del suelo urbanizable ordenado y del suelo urbanizable sectorizado.

Sección 3. Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Ordenado y del Sectorizado

Artículo 5.24. Delimitación de las Áreas de Reparto.

La delimitación espacial de las áreas de reparto del suelo urbanizable ordenado y del sectorizado es la que se contiene en los Planos de Determinaciones Estructurales de los Núcleos Urbanos.

Artículo 5.25. Fichas de Determinación del Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Ordenado y del Sectorizado.

La determinación del aprovechamiento medio de las áreas de reparto del suelo urbanizable ordenado y del sectorizado, se establece en documento Anexo a estas Normas denominado Fichas de determinación del aprovechamiento medio del suelo urbanizable ordenado y del suelo urbanizable sectorizado.

CAPÍTULO V

La Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable No Sectorizado

Sección 1. Determinaciones que Configuran la Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable No Sectorizado

Artículo 5.26. Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.1.A.e) de la LOUA, configuran la ordenación estructural del suelo urbanizable no sectorizado las siguientes determinaciones:

1. Los usos incompatibles.
2. Las condiciones para proceder a la sectorización, que aseguren la adecuada inserción en la estructura de ordenación urbanística.
3. Los criterios de disposición de los sistemas generales.

Artículo 5.27. Alcance de la Determinación de los Usos Incompatibles.

1. El presente Plan determina para cada una de las áreas en que divide el suelo urbanizable no sectorizado los usos incompatibles en dichos ámbitos.

2. Según la forma en que se determine específicamente para cada área, los usos incompatibles pueden ser:

a) Prohibidos, por resultar incompatibles con la estructura de ordenación urbanística prevista en este Plan.

b) Incompatibles según el uso global o los permitidos que se establezcan en el Plan de Sectorización correspondiente.

Artículo 5.28. Alcance de la Determinación de las Condiciones para Proceder a la Sectorización.

1. El presente Plan establece para cada una de las áreas en que divide el suelo urbanizable no sectorizado las condiciones específicas para proceder a su sectorización.

2. Las condiciones para proceder a la sectorización pueden ser de los siguientes tipos:

a) Condiciones de entidad superficial, por las que se establecen las superficies mínimas para la formulación de los Planes de Sectorización.

b) Condiciones de agotamiento del suelo urbanizable ordenado o sectorizado, por las que se establecen las circunstancias de urbanización o edificación que deben producirse para proceder a la sectorización.

c) Condiciones de programación temporal, por las que se establecen los plazos cronológicos que deben transcurrir desde la aprobación del presente Plan para proceder a la sectorización.

d) Condiciones de preexistencia de sistemas, infraestructuras o servicios, por las que se establecen las exigencias relativas a sistemas, infraestructuras o servicios generales exteriores a los propios Planes de Sectorización y que deben garantizar la adecuada inserción de los sectores resultantes de la sectorización en la estructura de ordenación municipal.

Artículo 5.29. Alcance de la Determinación de los Criterios de Disposición de los Sistemas Generales.

1. El presente Plan establece para cada una de las áreas en que divide el suelo urbanizable no sectorizado los criterios que habrán de considerar los Planes de Sectorización para la disposición de los sistemas generales incluidos en su ámbito o que garantizan la conexión con los sistemas generales exteriores.

2. Los criterios de disposición de los sistemas generales pueden ser de los siguientes tipos:

a) Cuantitativos, por los que establecen los estándares, las superficies o las características de los distintos tipos de sistemas generales que deberán localizar los Planes de Sectorización.

b) Espaciales, por los que se establece, con carácter vinculante o directivo, la localización de los distintos tipos de sistemas generales previstos.

Sección 2. Condiciones para el Desarrollo de la Ordenación Estructural de las Áreas de Suelo Urbanizable No Sectorizado

Artículo 5.30. Fichas de Determinaciones de las Áreas del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

Las determinaciones de ordenación estructural señaladas en la sección anterior, se establecen en el documento Anexo a estas Normas denominado Fichas de determinaciones de las áreas del suelo urbanizable no sectorizado.

CAPÍTULO VI

La Regulación Estructural del Suelo No Urbanizable

Sección 1. Determinaciones que Configuran la Ordenación Estructural del Suelo No Urbanizable

Artículo 5.31. Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo No Urbanizable.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.1.A.h) de la LOUA, configuran la ordenación estructural del suelo no urbanizable las siguientes determinaciones:

1. Las medidas para evitar la formación de núcleos urbanos no previstos por el presente Plan.

2. La ordenación y regulación de las zonas especialmente protegidas por legislación específica o por este Plan General.

Sección 2. Medidas para Evitar la Formación de Núcleos Urbanos no Previstos

Artículo 5.32. Ámbito de Aplicación.

Las normas contenidas en la presente sección serán de aplicación a la totalidad del suelo clasificado como no urbanizable en este Plan General y al clasificado como Suelo Urbanizable No Sectorizado, hasta tanto no se produzca su sectorización.

Artículo 5.33. Definición de Núcleo Urbano.

1. Se entenderá por núcleo urbano, núcleo de población o asentamiento urbano a los efectos del presente Plan General, toda agrupación de usos, edificaciones o construcciones que genere objetivamente necesidad de todos o algunos de los siguientes servicios urbanísticos comunes: red de abastecimiento de agua potable, red de saneamiento de aguas usadas, red de abastecimiento de energía eléctrica y red viaria pavimentada o compactada.

2. Se entenderá que existe posibilidad de formación de núcleo urbano, núcleo de población o asentamiento, cuando se incumplan las limitaciones que se establecen en los artículos siguientes.

Artículo 5.34. Determinaciones para Evitar la Formación de Núcleos Urbanos no Previstos.

1. Con carácter general y con independencia de las medidas que se indican en el apartado siguiente, en el suelo no urbanizable no podrán formarse nuevos núcleos urbanos, sean éstos de carácter residencial, industrial, terciario, turístico, etc., debiendo el Ayuntamiento realizar cuantas actuaciones resulten necesarias para impedirlo.

2. El presente Plan establece las siguientes medidas para impedir la formación de nuevos núcleos urbanos:

a) Limitaciones a las parcelaciones y segregaciones.

b) Limitaciones a la implantación infraestructuras y servicios urbanísticos.

c) Limitaciones a la autorización de obras, instalaciones, edificaciones, construcciones o usos.

Subsección Primera. Limitaciones a las Parcelaciones y Segregaciones

Artículo 5.35. Segregaciones de Naturaleza Rústica.

En el suelo no urbanizable sólo podrán realizarse segregaciones de naturaleza rústica. Dichas segregaciones se ajustarán a lo dispuesto en la legislación agraria, y, en cualquier caso, no podrán dar lugar a parcelas de dimensiones inferiores a aquellas que racional y justificadamente puedan albergar una explotación agropecuaria viable, en función de las características específicas de cada tipo de terreno.

Artículo 5.36. Parcelaciones de Fincas.

1. En suelo no urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones que sean consecuencia de:

a) El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.

b) La localización de usos y construcciones de interés público que hayan sido autorizados mediante Proyecto de Actuación o Plan Especial.

2. Las limitaciones a la parcelación no comportarán, por su propia naturaleza, la imposibilidad de las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos, siempre que los mismos reúnan alguno de los siguientes requisitos:

a) Cumplir las dimensiones mínimas y demás determinaciones de la legislación agraria para la correspondiente localización.
b) Haberse llevado a cabo en virtud de partición de herencia y que el número de lotes resultantes no fuera superior al de interesados.
c) Realizarse para agregar o agrupar predios colindantes.

3. Se considerará que una segregación puede dar lugar a una parcelación urbanística cuando la superficie segregada sea inferior a 20.000 m^2 en regadío y 40.000 en secano. En este caso, el Ayuntamiento no podrá declarar la innecesariedad de la licencia municipal hasta tanto compruebe que no se trata de una parcelación urbanística y que la segregación responde al normal desarrollo y funcionamiento de las explotaciones agrícolas.
4. La exigencia de licencia municipal o la declaración de su innecesariedad para estos actos dependerá de la legislación de general aplicación.
5. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga acto de parcelación o segregación sin la aportación de la preceptiva licencia, o de la declaración de su innecesariedad, que los Notarios deberán testimoniar en la escritura correspondiente.

Artículo 5.37. Prevención de las Parcelaciones Urbanísticas.
1. Por la propia naturaleza de los suelos no urbanizables, queda prohibida su parcelación urbanística.
2. Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes o edificación de forma conjunta o cuando, aun no tratándose de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un proceso urbanizador unitario.
3. Igualmente se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente, al menos, una de las siguientes manifestaciones:

a) Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentre.
b) Disponer de accesos viarios comunes exclusivos, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunales rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas, con ancho de rodadura superior a dos (2) metros de anchura, con independencia de que cuenten o no con encintado de aceras.
c) Disponer de servicios de abastecimiento de agua para el conjunto; de abastecimiento de energía eléctrica para el conjunto, con estación transformadora común a varias de ellas; de red de saneamiento con recogida única, o cuando cualesquiera de estos servicios discurra por espacios comunales.
d) Contar con instalaciones comunales de centros sociales, sanitarios, deportivos, de ocio y recreo comerciales u otros análogos para el uso privativo de los usuarios de las parcelas.
e) Tener construidas o en proyecto edificaciones aptas para ser utilizadas como viviendas en régimen de propiedad horizontal o como vivienda unifamiliar de utilización permanente o no.
f) Incumplir en alguna parcela las condiciones que el Plan establece para la zona de suelo de que se trate.
g) Existir publicidad en el terreno o en las inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social, que no contengan la fecha de su aprobación o autorización de dicha implantación y el órgano que la otorgó.
h) Existir mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en proindiviso de un terreno o de una acción o participación social, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte de terreno equivalente o asimilable a la división simultánea o sucesiva del terreno en dos o más lotes.

4. La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y cualquier otra intervención que se hubiera iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que pudieran dar origen.
5. No podrá proseguirse la ejecución de las parcelaciones que pudieran generar situaciones incompatibles con estas Normas.

Subsección Segunda: Limitaciones a la Implantación de Infraestructuras y Servicios Urbanísticos

Artículo 5.38. Limitaciones a la Implantación de Infraestructuras y servicios urbanísticos.
1. En el suelo no urbanizable sólo se podrán implantar infraestructuras y servicios urbanísticos con las siguientes características:

a) Las de carácter público general al servicio municipal o supramunicipal, tramitadas según su legislación específica.
b) Las de carácter público local al servicio de uno o varios de los núcleos urbanos tramitadas según su legislación específica y previa autorización municipal.
c) Las de carácter público o privado al servicio de la explotación agrícola, ganadera o forestal del territorio, previa autorización municipal.
d) Las de carácter público o privado al servicio de los usos, edificaciones o construcciones de interés público aprobadas por Proyectos de Actuación o Planes Especiales y autorizadas conjuntamente con éstos.
e) Las de carácter público o privado al servicio de usos, edificaciones o construcciones existentes, y no incursos en expedientes disciplinarios, previa autorización municipal.

2. Los expedientes por los que se autorice la implantación de infraestructuras y servicios urbanísticos de los tipos c), d) y e) anteriores deberán especificar los usuarios previstos para las mismas y su cambio o ampliación precisará de nueva autorización municipal.
3. En ningún caso podrán implantarse ni autorizarse redes de infraestructuras y servicios urbanísticos con características propias de las zonas urbanas.
4. La implantación de redes de infraestructuras y servicios urbanísticos, o la ampliación de las existentes a otros usuarios, todo ello sin la autorización preceptiva, presupondrá que existe posibilidad de formación de núcleo urbano, núcleo de población o asentamiento no previsto por el planeamiento.

Subsección Tercera. Limitaciones a la Autorización de Obras, Instalaciones, Edificaciones, Construcciones o Usos

Artículo 5.39. Limitaciones a la Realización de Obras e Instalaciones.

1. Se consideran obras e instalaciones realizables en el suelo no urbanizable, en las condiciones que para cada zona del mismo se establecen en estas Normas, las precisas para la explotación agrícola, ganadera, forestal o cinegética del territorio.

2. En las categorías de suelo no urbanizable especialmente protegido las Normas correspondientes a la zona de que se trate, podrán prohibir cualquier tipo de obras e instalaciones por considerarlas incompatibles con los bienes que se pretende proteger.

Artículo 5.40. Limitaciones a la Realización de Edificaciones Derivadas de la Superficie Adscrita a las Mismas, la Distancia entre Ellas y su Agrupación.

Se considerará que existe posibilidad de formación de núcleo de población, y por tanto se limitará la posibilidad de edificar, cuando concurran una o varias de las siguientes condiciones:

a) La edificación pretendida tenga adscrita o vinculada una superficie inferior a la establecida en cada caso por las presentes Normas.

b) La edificación pretendida se sitúe a una distancia inferior respecto a otras edificaciones preexistentes a la establecida en cada caso por las presentes Normas.

c) La edificación pretendida se sitúe a una distancia inferior respecto al suelo urbano o urbanizable clasificado por el presente Plan, a la establecida en cada caso por las presentes Normas.

d) La edificación pretendida se localice en el interior de cualquier circunferencia con un radio igual o menor a 100 metros, en la que existan cuatro o más edificaciones con una superficie construida cada una de ellas superior a los 100 m^2 construidos.

Artículo 5.41. Limitaciones a la Realización de Edificaciones Derivadas de las Autorizaciones Concedidas.

1. Toda autorización en el suelo no urbanizable para la realización de una edificación deberá determinar la parcela vinculada a dicha edificación.

2. La capacidad edificatoria correspondiente a la parcela vinculada quedará agotada con la realización de la edificación autorizada, debiendo quedar este extremo recogido mediante inscripción en nota marginal en el Registro de la Propiedad. Todo ello, sin perjuicio de las posibles ampliaciones de lo edificado que pudieran autorizarse para la misma actividad y sobre la misma parcela.

Sección 3. Ordenación de las Distintas Zonas de Suelo No Urbanizable Protegido por Legislación Específica, por la Planificación Territorial o por este Plan General

Subsección Primera. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica

Artículo 5.42. Zonificación.

A los efectos de la aplicación de esta regulación se establecen las siguientes zonas de suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica:

1. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación de aguas; dominio público hidráulico. Cauces y riberas.

2. Suelo no Urbanizable de especial protección por legislación de costas; dominio público marítimo-terrestre) Río Guadalquivir.

3. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación medioambiental; vías pecuarias.

4. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación medioambiental; lugares de interés comunitario; Bajo Guadalquivir.

5. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación de patrimonio; zonas arqueológicas.

6. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación de transporte: carreteras y ferrocarriles.

Artículo 5.43. Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección del Dominio Público Hidráulico. Cauces y Riberas.

1. Se incluyen en esta categoría los cauces grafiados en Plano de Ordenación del Suelo No Urbanizable. Los cauces son: Río Guadalquivir, Arroyo de las Pavas, Arroyo Almonázar, Arroyo Miraflores, Arroyo Espartales.

2. En esta zona será de aplicación lo previsto en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de Julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y el Real Decreto 606/2.003, de 23 de mayo por el que se modifica el Real Decreto 849/1.986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Artículo 5.44. Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección del Dominio Público Marítimo-Terrestre) Río Guadalquivir.

1. Se incluyen en esta categoría el área así delimitada en el Plano de Ordenación del Suelo No Urbanizable, por formar parte de la zona de protección de la ribera del río.

2. En esta zona será de aplicación lo previsto en la Ley 22/1998 de 28 de julio, de Costas, así como el Real Decreto 147/1989, de 1 de diciembre por el que se desarrolla el Reglamento General para la ejecución de la Ley 22/1989.

Artículo 5.45. Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Medioambiental. Vías Pecuarias.

1. Se incluyen en esta categoría las Vías Pecuarias señaladas en el Plano de Ordenación del Suelo No Urbanizable.

2. En esta zona será de aplicación lo previsto en la Ley 3/1995, de Vías Pecuarias y el Decreto 155/1998, de 21 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Artículo 5.46. Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Medioambiental. Lugares de Interés Comunitario Bajo Guadalquivir.

1. Se incluyen en esta categoría los Lugares de Interés Comunitario señalados en el Plano de Ordenación del Suelo No Urbanizable.

2. En esta zona (Código ES6150019) será de aplicación lo previsto en la Directiva 92/42/CEE del Consejo de Europa, relativa a la conservación de hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres (Directiva Hábitats) y el Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establece medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.

Artículo 5.47. Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación de Patrimonio. Zonas Arqueológicas.

1. Se incluyen en esta categoría las zonas arqueológicas señaladas en el Plano de Ordenación del Suelo No Urbanizable.

2. En esta zona será de aplicación lo previsto en la Ley 16/1885 de 25 de junio de Patrimonio Histórico Español y la Ley 1/1991 de 3 de julio de Patrimonio Histórico de Andalucía, así como las Normas del Título Protección del Patrimonio Histórico y Cultural.

Artículo 5.48. Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación de Infraestructuras. Carreteras y Ferrocarriles.

1. Se incluyen en esta categoría las infraestructuras terrestres señaladas en el Afecciones Territoriales.

2. En estas zonas serán de aplicación lo previsto en la Ley 8/2001 de 12 de julio de Carreteras de Andalucía, Ley 25/1998 de 29 de julio de Carreteras del Estado y sus correspondientes reglamentos, así como la Ley 39.003 del Sector Ferroviario.

Subsección Segunda. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por este Plan General

Artículo 5.49. Zonificación.

A los efectos de la aplicación de esta regulación se establecen las siguientes zonas de suelo no urbanizable de especial protección por este Plan General:

1. Suelo no urbanizable de especial protección: Ribera del Guadalquivir.

2. Suelo no urbanizable de especial protección: Vega del Guadalquivir.

3. Suelo no urbanizable de especial protección: Entorno de los núcleos.

4. Suelo no urbanizable de especial protección: Ámbito rural.

Artículo 5.50. Alcance y señalamiento de las Actividades y Usos Genéricos y Susceptibles de Autorización.

1. Se consideran actividades y usos genéricos de las distintas zonas del suelo no urbanizable, aquellos que son propios de la normal utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos y e instalaciones adecuados y ordinarios.

2. Se consideran usos y actividades susceptibles de autorización, aquellos que suponen la transformación total o parcial de la utilización o explotación normal a que estén destinados los terrenos, así como las instalaciones u obras que no correspondan a los usos genéricos. Estos usos y actividades precisarán en general de autorización administrativa, y de autorización urbanística cuando conlleven la implantación de algún uso de los definidos en los artículos correspondientes a la definición de los usos en suelo no urbanizable de las presentes Normas.

3. El alcance de los distintos usos y actividades genéricos o susceptibles de autorización así como las determinaciones de carácter general y particular de los usos y las edificaciones son asimismo las contempladas en los artículos correspondientes a la definición de los usos en suelo no urbanizable de las presentes Normas.

Artículo 5.51 Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección: Ribera del Guadalquivir.

Estas condiciones serán de aplicación a los suelos así identificados en el Plano de Ordenación del Suelo No Urbanizable.

1. Se consideran actividades genéricas de esta zona de suelo no urbanizable la actividad agropecuaria, con los siguientes usos pormenorizados:

a) Agrícola intensiva, como huertas, plantaciones de herbáceos y frutales en regadío, y viveros a la intemperie dedicados al cultivo de plantas y árboles en condiciones especiales.

b) Forestal vinculado a la plantación, mantenimiento o mejora de la vegetación natural existente.

c) Ganadería en régimen libre.

d) Apicultura.

e) Instalaciones necesarias para la defensa y mantenimiento del medio rural y sus especies, tales como torres de vigilancia, actuaciones de protección hidrológico-edáfica y estaciones climatológicas y de aforos

f) Instalaciones relacionadas con el mantenimiento de las infraestructuras de riego tradicionales.

2. Se consideran usos susceptibles de autorización en esta zona del suelo no urbanizable los siguientes:

- Agropecuarios:

a) Repoblación forestal.

- Infraestructuras:

a) Usos de infraestructuras y servicios públicos vinculados a los recursos hídricos.

b) Instalaciones de conducciones de agua para abastecimiento y saneamiento.

c) Instalaciones de conducciones de transporte para agua de riego

3. Se consideran usos prohibidos todos los demás.

Artículo 5.52. Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección: Vega del Guadalquivir.

Estas condiciones serán de aplicación a los suelos así identificados en el Plano de Ordenación del Suelo No Urbanizable.

1. Se consideran actividades genéricas de esta zona de suelo no urbanizable la actividad agropecuaria, con los siguientes usos pormenorizados:

a) Agrícola intensiva, como huertas, plantaciones de herbáceos y frutales en regadío, y viveros a la intemperie dedicados al cultivo de plantas y árboles en condiciones especiales.

b) Forestal vinculado a la plantación, mantenimiento o mejora de la vegetación natural existente.

c) Ganadería en régimen libre.

d) Cinegética.

e) Apicultura.

f) Instalaciones necesarias para la defensa y mantenimiento del medio rural y sus especies, tales como torres de vigilancia, actuaciones de protección hidrológico-edáficas, estaciones climatológicas, etc.

g) Instalaciones relacionadas con el mantenimiento de las infraestructuras de riego tradicionales.

2. Se consideran usos susceptibles de autorización en esta zona del suelo no urbanizable los siguientes:

- Agropecuarios:

a) Repoblación forestal.

b) Piscifactorías o instalaciones directamente necesarias para la crías de peces en viveros o estanques.

c) Implantaciones de nuevos sistemas de riego que supongan nuevas conducciones, construcción de balsas, depósitos u otras formas de almacenamiento de agua.

d) Casetas de aperos de labranza

- Actividades realizadas en el medio natural:

a) Adecuaciones naturalísticas.

b) Adecuaciones recreativas.

- Infraestructuras:

a) Usos de infraestructuras y servicios públicos vinculados a los recursos hídricos.
b) Instalaciones de conducciones de agua para abastecimiento y saneamiento.
c) Instalaciones de conducciones de transporte para agua de riego.

- Actividades de ocio:

a) Alojamientos rurales.
b) Instalaciones de restauración: Ventas y merenderos.
c) Espectáculos y salas de reunión.
d) Campamentos de turismo.

3. Se consideran usos prohibidos todos los demás.

Artículo 5.53 Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección: Entorno de los Núcleos.
Estas condiciones serán de aplicación a los suelos así identificados en el Plano de Ordenación del Suelo No Urbanizable.
1. Se consideran actividades genéricas de esta zona de suelo no urbanizable la actividad agropecuaria, con los siguientes usos pormenorizados:

a) Agrícola intensiva, como huertas, plantaciones de herbáceos y frutales en regadío, y viveros a la intemperie dedicados al cultivo de plantas y árboles en condiciones especiales.
b) Ganadería en régimen libre.
c) Apicultura.
d) Las instalaciones relacionadas con el mantenimiento de las infraestructuras de riego tradicionales.

2. Se consideran usos susceptibles de autorización en esta zona del suelo no urbanizable los siguientes:

- Agropecuarios:

a) Agricultura intensiva que conlleve explanaciones y nivelaciones, explotaciones bajo plástico y viveros incluyendo sus instalaciones anexas.
b) Repoblación forestal.
c) Implantaciones de nuevos sistemas de riego que supongan nuevas conducciones, construcción de balsas, depósitos u otras formas de almacenamiento de agua.
d) Casetas de aperos.

- Actividad Industrial:

a) Industrias vinculadas al medio rural.

- Infraestructuras:

a) Usos de infraestructuras y servicios públicos vinculados a los recursos hídricos.
b) Usos de infraestructuras y servicios públicos de instalaciones asociadas a las conducciones energéticas.
c) Instalaciones al servicio de las carreteras.
d) Instalaciones de conducciones de agua para abastecimiento y saneamiento.
e) Instalaciones de líneas eléctricas.
f) Instalaciones relacionadas con el suministro de energía y carburantes.
g) Infraestructuras de telecomunicaciones y telefonía móvil.
h) Instalaciones de conducciones de transporte para agua de riego.

- Actividades de ocio:

a) Alojamientos rurales.
b) Instalaciones de restauración: Ventas y merenderos.

- Actividades de utilidad pública e interés social.

3. Se consideran usos prohibidos todos los demás.

Artículo 5.54. Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección: Ámbito Rural.
Estas condiciones serán de aplicación a los suelos así identificados en el Plano de Ordenación del Suelo No Urbanizable.
1. Se consideran actividades genéricas de esta zona de suelo no urbanizable la actividad agropecuaria, con los siguientes usos pormenorizados:

a) Agrícola en secano o regadío siempre que ésta no destruya la vegetación natural existente.
b) Agrícola intensiva, como huertas, plantaciones de frutales en regadío y viveros a la intemperie dedicados al cultivo de plantas y árboles en condiciones especiales.
c) Forestal vinculado a la plantación, mantenimiento o mejora de la vegetación natural existente.
d) Ganadería en régimen libre.
e) Cinegética.
f) Apicultura.
g) Instalaciones relacionadas con el mantenimiento de las infraestructuras de riego tradicionales.
h) Instalaciones necesarias para la defensa y mantenimiento del medio rural y sus especies, tales como torres de vigilancia, actuaciones de protección hidrológico-edáfica, estaciones climatológicas, de aforos y de control de la erosión

2. Se consideran usos susceptibles de autorización en esta zona del suelo no urbanizable los siguientes:

- Agropecuarios:

a) Agricultura intensiva que conlleve explanaciones y nivelaciones, explotaciones bajo plástico y viveros incluyendo sus instalaciones anexas.
b) Invernaderos.
c) Repoblaciones forestales.
d) Ganadería en régimen estabulado.
e) Centros destinados a la enseñanza o investigación agropecuaria.
f) Instalaciones de apoyo a la actividad agrícola.
g) Casetas de aperos.
h) Viviendas vinculadas a la explotación agraria.

- Actividad industrial:

a) Industrias vinculadas al medio rural.
b) Plantas de tratamiento de residuos agrícolas.

- Actividades realizadas en el medio natural:

a) Parque Rural.

- Infraestructuras:

a) Usos de infraestructuras y servicios públicos vinculados a los recursos hídricos.
b) Usos de infraestructuras y servicios públicos de instalaciones asociadas a las conducciones energéticas.
c) Instalaciones de servicio de las carreteras.
d) Instalaciones de conducciones de agua para abastecimiento y saneamiento.

e) Instalaciones de líneas eléctricas.
f) Instalaciones relacionadas con el suministro de energía y carburantes.
g) Instalaciones de conducciones de transporte para agua de riego.

- Actividades relacionadas con el ocio.

a) Alojamientos rurales.
b) Instalaciones de restauración. Ventas y merenderos.
c) Espectáculos y salas de reunión.
d) Campamentos de turismo.

- Actividades de utilidad pública e interés social.

3. Se consideran usos prohibidos todos los demás.

TÍTULO VI

NORMAS PARA LA PROTECCIÓN DEL MEDIO URBANO Y NATURAL EN EL PLANEAMIENTO

CAPÍTULO I

Disposiciones Generales

Artículo 6.1. Aplicación.
1. El régimen de protecciones y otras medidas que se regulan en el presente Título deriva de las determinaciones de la legislación vigente en materia de protección ambiental, de los recursos naturales y de los bienes demaniales, que el planeamiento hace suyas incorporándolas a su normativa.
2. El régimen establecido es de aplicación en todas las clases de suelo, sin perjuicio de que parte de la regulación sólo sea aplicable a un clase de suelo en razón de sus contenidos.
3. Las medidas ambientales correctoras y compensatorias incluidas en el Estudio de Impacto Ambiental (disposiciones adicionales a las presentes Normas), así como las reflejadas en las Fichas para el Desarrollo del Planeamiento se consideran determinaciones vinculantes a los efectos oportunos y deberán ser desarrolladas por las distintas figuras de planeamiento.

Artículo 6.2. Legislación de Aplicación.
1. Para la protección del medio ambiente se estará a lo dispuesto en la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental promulgada por la Comunidad Autónoma Andaluza, así como los reglamentos que la desarrollan, que son:

a) Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental (Decreto 292/1995, de 12 de diciembre).
b) Reglamento de Calificación Ambiental (Decreto 297/1995, de 19 de diciembre).
c) Reglamento de Informe Ambiental (Decreto 153/1996, de 30 de abril).
d) Reglamento de Residuos (Decreto 283/1995).
e) Reglamento de Calidad del Aire (Decreto 76/1996).
f) Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica (Decreto 326/2003).

2. De igual forma serán de aplicación las normas estatales que constituyen la legislación básica sobre protección del medio ambiente, entre las que se encuentran:

a) Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y su Reglamento.
b) RDL 1/2001, por el que se aprueba el TR de la Ley de Aguas y sus Reglamentos.
c) Ley 22/197, de 21 de julio, de Minas.
d) Ley 6/2001, de Evaluación de Impacto Ambiental.
e) Ley 16/2002, de Prevención y Control Integrados de la Contaminación.
f) Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.

CAPÍTULO II

Normas Para la Adecuación del Planeamiento a la Legislación de Costas

Artículo 6.3. Delimitación.
Las Normas contenidas en el presente Capítulo serán de aplicación en toda la franja litoral comprendida entre la linea de servidumbre y el deslinde marítimo-terrestre, denominada genéricamente Servidumbre de Protección, delimitada en el plano de Ordenación OM-4, todo ello sin perjuicio de la aplicación preferente de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y del RD 1471/1989, de 1 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General para el Desarrollo y Ejecución de la Ley de Costas.

Artículo 6.4. Dimensión de la Zona de Servidumbre de Protección.
La Zona de Servidumbre de Protección delimitada corresponde a un área de cien (100) metros medidos tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar.

Artículo 6.5. Usos y Construcciones Prohibidos y Permitidos.
1. En la Zona de Servidumbre de Protección se prohíben:

A) Las edificaciones destinadas a residencia o habitación.
B) La construcción de vías de transporte interurbana, así como sus áreas de servicio.
C) Las actividades que impliquen la destrucción de yacimientos de áridos.
D) El tendido aéreo de líneas de alta tensión.
E) El vertido de residuos sólidos, escombros y aguas residuales sin depuración.
F) La publicidad a través de carteles, vallas o por medios acústicos o audiovisuales.

2. Con carácter ordinario sólo se permitirán en esta zona las obras, instalaciones y actividades que por su naturaleza no puedan tener otra ubicación o presten servicios necesarios o convenientes para el uso del dominio público marítimo terrestre, así como las instalaciones deportivas descubiertas. En todo caso, la ejecución de terraplenes, desmontes o tala de árboles deberán garantizar la protección del dominio público.

Artículo 6.6. Autorizaciones de Actividades a Implantar en la Zona de Servidumbre de Protección.
1. Los usos permitidos en la Zona de Servidumbre de Protección estarán sujetos a la autorización de la Consejería de Medio Ambiente, que la otorgará con sujeción a lo dispuesto en la Ley de Costas y normas que la desarrollen, pudiendo establecer las condiciones que estimen necesarias para la protección del dominio público.
2. Si la actividad solicitada estuviese vinculada directamente a la utilización del dominio público marítimo-terrestre será necesario, en su caso, disponer previamente del correspondiente título administrativo otorgado conforme a la Ley de Costas.

Artículo 6.7. Servidumbre de Tránsito.
1. Dentro de la Zona de Servidumbre de Protección se establecerá una Servidumbre de Tránsito de al me-

nos seis (6) metros de ancho, ubicada a partir del límite interior de la ribera del mar, si bien, podrá separarse de ésta, siempre que no exista ninguna construcción o uso privativo entre ambas. Esta zona deberá dejarse permanentemente expedita para el uso público peatonal.

2. Esta Zona de Tránsito podrá ser ocupada excepcionalmente por obras a realizar en el dominio público marítimo-terrestre. En tal caso se sustituirá la Zona de Servidumbre de Tránsito por otra nueva en condiciones análogas, en la forma que se señale por la Administración del Estado. Todo ello, sin perjuicio de la salvaguarda de los valores protegidos por la Proposición de Elegibilidad como Lugar de Interés Comunitario ES6150019, Bajo Guadalquivir.

Artículo 6.8. Servidumbre de Acceso.

1. La servidumbre de acceso público y gratuito al mar recaerá, en la forma que se determina en los números siguientes, sobre los terrenos colindantes o contiguos al dominio público marítimo-terretre, en la longitud y anchura que demanden la naturaleza y finalidad del acceso.

2. Para asegurar el uso público del dominio marítimo-terretre, los planes y de ordenación territorial y urbanística establecerán, salvo en espacios calificados como de especial protección, la previsión de suficientes accesos al mar y aparcamientos, fuera del dominio público marítimo-terretre. A estos efectos, en las zonas urbanas y urbanizables, los de tráfico rodado deberán estar separados entre sí, como máximo, 500 metros, y los peatonales, 200 metros. Todos los accesos deberán estar señalizados y abiertos al uso público a su terminación.

3. En virtud de la Ley de Costas se declaran de utilidad pública a efectos de expropiación o de la imposición de la servidumbre de paso por la Administración del Estado, los terrenos necesarios para la realización o modificación de otros accesos públicos al mar y aparcamientos no incuidos en el número anterior.

4. No se permitirán en ningún caso obras o instalaciones que interrumpan el acceso al mar sin que se proponga por los interesados una solución alternativa que garantice su efectividad en condiciones análogas a las anteriores, a juicio de la Administración del Estado.

Artículo 6.9. Ordenación de la Banda de 500 metros desde el Límite Interior de la Ribera del Mar.

1. La ordenación territorial y urbanística sobre terrenos incluidos en una zona, cuya anchura se determinará en los instrumentos correspondientes y que será como mínimo de 500 metros a partir del límite interior de la ribera del mar, respetará las exisgencias de protección del dominio público marítimo-terrestre a través de los siguientes criterios:

a) En tramos con playa y con acceso a tráfico rodado, se preverán reservas de suelo para aparcamientos de vehículos en cuantía suficiente para garantizar el estacionamiento fuera de la zona de servidumbre de tránsito.

b) Las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística. Se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes sin que, a estos efectos, la densidad de edificación pueda ser superior a la media del suelo urbanizable sectorizado en el municipio.

2. Para el otorgamiento de las licencias de obra o uso que impliquen la realización de vertidos al dominio público marítimo-terretre se requerirá la previa obtención de la autorización de vertido correspondiente.

3. A los efectos del apartado 1.b) anterior, se entenderá por densidad de edificación la edificabilidad definida en el planeamiento para los terrenos incluidos en la zona.

Artículo 6.10. Autorizaciones de Vertidos.

Cualquier vertido al dominio público marítimo-terrestre deberá cumplir las condiciones establecidas en la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y en el RD 1471/1989, de 1 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General para el Desarrollo y Ejecución de la Ley de Costas, así como ser autorizado por la Consejería de Medio Ambiente.

CAPÍTULO III

Normas Para la Adecuación del Planeamiento a la Legislación de Aguas

Artículo 6.11. Delimitación.

1. Las Normas contenidas en el presente Capítulo serán de aplicación a los siguientes espacios:

a) Río Guadalquivir.
b) Arroyo de Las Pavas.
c) Arroyo Almonázar.
d) Arroyo Miraflores.
e) Arroyo Espartales.

Estos espacios aparecen señalados en los planos de ordenación del territorio.

Del mismo modo, las Normas contenidas en el presente Capítulo serán de aplicación a los servicios de abastecimiento de agua y saneamiento de aguas residuales.

2. Sin perjuicio de las Normas contenidas en el presente Capítulo serán de preferente aplicación las siguientes Leyes, Reglamentos y Planes:

a) RDL 01/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, modificado por la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social.

b) RD 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, modificado por el RD 606/2003, de 23 de mayo.

c) RD 1664/1998, de 24 de julio, por el que se aprueba el Plan Hidrológico del Guadalquivir.

d) Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional.

e) Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevenciones de Avenidas en Cauces Urbanos Andaluces.

Artículo 6.12. De las Zonas de Servidumbre y Policía de los Cauces Hidráulicos.

1. Con independencia de la clasificación del suelo prevista en el presente Plan General, se deberán respetar las siguientes limitaciones:

a) Zona de Servidumbre. Se deberá respetar una banda de cinco (5) metros de anchura paralelas a los cauces para permitir el uso público regulado en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, con prohibición de edificar y plantar especies arbóreas sobre ellas (artículos 6 al 8 del RDPH).

b) Zona de Policía. Se deberá obtener autorización previa del Organismo de Cuenca, para efectuar en la banda de cien (100) metros de anchura paralelas a los cauces, las siguientes actuaciones (artículos 6 al 9 y 78 al 82 del RDPH):

b.1. Alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.

b.2. Construcciones de todo tipo, provisionales o definitivas.

b.3. Extracciones de áridos.

b.4. Acampadas colectivas que necesiten autorización de Organismos competentes en materia de acampamentos turísticos.

b.5. Otros usos o actividades que supongan un obstáculo a la corriente en régimen de avenidas.

2. El planeamiento de desarrollo, así como los Proyectos de Urbanización u Obras concretos que se formulen en ejecución del presente Plan General, deberán obtener la correspondiente autorización del Organismo de Cuenca en la medida que corresponda la aplicación de las anteriores limitaciones y servidumbres.

3. El planeamiento de desarrollo deberá igualmente respetar las limitaciones y directrices establecidas en el artículo 15 del Plan de Prevenciones de Avenidas en Cauces Urbanos Andaluces.

Artículo 6.13. De las Zonas Inundables.

1. El planeamiento de desarrollo, así como los Proyectos de Urbanización u Obras concretos que se formulen en ejecución del presente Plan General que abarquen zonas que cierta o previsiblemente pudieran ser inundables deberán ejecutar las actuaciones previstas en el Estudio Hidrológico del presente Plan y que se indican en las correspondientes Fichas de determinaciones o, en su caso, realizar un Estudio Hidrológico complementario que contemple la inundabilidad de los cauces afectados para una avenida de período de retorno de quinientos (500) años.

2. Del mismo modo, el planeamiento de desarrollo deberá respetar las limitaciones y directrices establecidas en el artículo 14 del Plan de Prevenciones de Avenidas en Cauces Urbanos Andaluces, para las zonas que resulten potencialmente inundables.

Artículo 6.14. Del Dominio Público Hidráulico.

El planeamiento de desarrollo, así como los Proyectos de Urbanización u Obras concretos que se formulen en ejecución del presente Plan General que afecten a los cauces indicados en el artículo 6.7. anterior deberán dimensionar las obras a realizar sobre dichos cauces para evacuar sin daños la avenida de 500 años de período de retorno, sin empeorar las condiciones preexistentes de desagüe (artículo 67.6 del Plan Hidrológico del Guadalquivir), debiéndose obtener autorización previa del Organismo de Cuenca para el uso o las obras dentro del cauce público (artículos 51 al 77; 126, 127 y 136 del RDPH).

Artículo 6.15. Del Abastecimiento de Agua Potable.

1. Las actuaciones urbanísticas que se realicen en desarrollo del presente Plan y necesiten de abastecimiento de agua potable, deberán prever su conexión a la red general de abastecimiento municipal o supramunicipal.

2. Para toda captación de aguas independiente de la propia red de distribución de agua potable, deberá ser solicitada ante el Organismo de Cuenca la correspondiente concesión administrativa o autorización, bajo alguna de las diversas figuras que la Ley de Aguas contempla para asignar o inscribir recursos provenientes del dominio público hidráulico, considerando para las aguas subterráneas la normativa y zonificación específica que el Plan Hidrológico de la Cuenca del Guadalquivir contempla para las unidades hidrogeológicas 05.46 «Aluvial del Guadalquivir-Sevilla» y 05.47 «Sevilla-Carmona».

Artículo 6.16. Del Saneamiento de Aguas Residuales y los Vertidos.

1. En ningún caso se verterán aguas residuales al sistema hidrológico local, quedando prohibidos los vertidos directos a cauce o indirectos sobre el terreno.

2. No se permitirá en ningún caso el vertido directo de las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración que se desarrollen en los sectores industriales ni a cauces ni a fosas, debiendo someterse en la propia industria a depuración previa a la conexión con la red municipal de saneamiento de manera que queden garantizados unos niveles de DBO, residuos minerales, etc., similares a los de uso doméstico y asumibles por los sistemas de depuración. Los elementos de depuración previos al vertido en red que resulten precisos deberán proyectarse de acuerdo a los criterios de la Norma Tecnológica «NTE-ISA-Depuración y Vertido».

Las instalaciones industriales cuya producción de aguas residuales se mantengan dentro de parámetros admisibles, podrán verter directamente a la red de saneamiento municipal con sifón hidráulico interpuesto. Estos vertidos sin tratamiento previo a la red general de alcantarillado sólo serán autorizados cuando no supongan riesgo para la red general por sus características corrosivas, densidad, por su naturaleza inflamable o explosiva, o por contener contaminantes tóxicos en cantidades tales que supongan una amenaza para la calidad de las aguas receptoras del vertido común final.

3. Se preverá la correcta depuración de las aguas residuales municipales priorizando la ejecución de los colectores necesarios así como su unificación y prolongación hasta estación depuradora. El sistema de depuración general de aguas residuales deberá proyectarse y dimensionarse para la máxima capacidad del uso propuesto.

4. Para garantizar la no afección a las aguas subterráneas. quedará prohibida expresamente la implantación de fosas sépticas o pozos negros en el ámbito de suelos urbanos y urbanizables.

5. Se deberá obtener autorización previa del Organismo de Cuenca para efectuar el vertido directo o indirecto de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico (artículos 100 a 108 de la Ley de Aguas, RDL 1/2001, de 20 de julio).

6. Durante la fase de ejecución y urbanización de las actuaciones urbanísticas proyectadas se tomarán las medidas oportunas para evitar el vertido fuera de la red municipal. Por lo demás, no se podrán otorgar las licencias de apertura y ocupación en tanto los terrenos no cuenten con conexión a las redes de abastecimiento y saneamiento.

CAPÍTULO III

Normas Para la Adecuación del Planeamiento a la Legislación Ambiental

Artículo 6.17. Medidas Relativas a la Compatibilidad de los Usos.

1. La implantación de actividades industriales queda expresamente condicionada al cumplimiento de los procedimientos de prevención ambiental (evaluación de impacto ambiental, informe ambiental y calificación ambiental), niveles de emisión de contaminantes atmosféricos, exigencias de aislamiento acústico y de gestión de residuos que resulten procedentes en aplicación de la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental y sus normas de desarrollo (Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental, Reglamento de Informe Ambiental,

Reglamento de Calificación Ambiental, Reglamento de la Calidad del Aire, Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía y Reglamento de Residuos).

2. Los procedimientos de Calificación Ambiental se instruirán y resolverán conforme a los siguientes criterios:

a) Garantizar el cumplimiento de los niveles legalmente establecidos de ruidos y vibraciones. En este sentido deberá acreditarse el cumplimiento de los Niveles de Emisión Exterior (N.E.E.), Niveles Acústicos de Evaluación (N.A.E.) y las exigencias de aislamiento acústico exigibles en el ámbito zonal correspondiente en virtud del Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica de Andalucía.

b) Garantizar el cumplimiento de los niveles y controles legalmente establecidos para la emisión de otros contaminantes atmosféricos.

c) Garantizar la adecuación de la actividad a instalar con el uso característico de la zona, en función de su catalogación en el Reglamento de la Calidad del Aire, aprobado por Decreto 74/1996, de 20 de febrero.

d) Análisis de la influencia que el tráfico de vehículos generado por la actividad concreta pudiera tener sobre los accesos y fluidez de la circulación en la zona.

3. En los suelos urbanos y urbanizables que no posean como calificación específica la industrial quedará expresamente prohibida la nueva implantación de las siguientes actividades:

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

b) Actividades incluidas en los epígrafes 3, 5 (segundo supuesto), 6. 7 (segundo supuesto), 10 (en edificación compartida con uso residencial), 25, 26, 27, 29 (primer supuesto), 30, 31, 32 y 33 del anexo 3° de la citada Ley 7/1994.

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

4. En los suelos urbanos y urbanizables, la posibilidad de implantar usos ganaderos (incluida la doma de animales y picaderos) quedará específicamente excluida.

5. Se establecerá en el planeamiento de desarrollo una zonificación interna en los suelos productivos, de manera que en las parcelas colindantes con suelo residencial (urbano o urbanizable), equipamientos educativos o servicios de interés público y social, se localicen actividades que acrediten su compatibilidad con dichos usos.

6. Se incluirá asimismo en el planeamiento de desarrollo un tratamiento de borde entre el uso industrial y los usos residencial, de equipamiento educativo y servicios de interés público y social, mediante el oportuno distanciamiento y/o ajardinamiento en todas las colindancias de estas características planteadas por la propuesta de ordenación. A estos efectos, el planeamiento de desarrollo afectado volcará, de manera preferente, la dotación de espacios libres locales a modo de franja interpuesta entre los usos.

7. El planeamiento de desarrollo incluirá un tratamiento de borde, mediante el oportuno distanciamiento y/o ajardinamiento, para la implantación de industrias de mayor incidencia ambiental negativa en el ámbito de los propios suelos productivos.

8. Las actividades económicas que precisen del tránsito o estacionamiento prolongado de vehículos susceptibles de causar molestias en la vía pública, habrán de disponer en la parcela de un aparcamiento dimensionado en función de la ocupación prevista. Deberán prever asimismo espacios para las labores de carga y descarga en el interior de las parcelas o en lugares correctamente habilitados al efecto.

9. El Ayuntamiento de La Rinconada promoverá el progresivo traslado a suelos de uso exclusivo industrial de toda aquella actividad productiva generadora de molestias a los usuarios de zonas residenciales.

10. El planeamiento de desarrollo deberá preveer la modificación de trazado a suelo no urbanizable o el soterramiento de las líneas eléctricas aéreas de media y alta tensión que discurran actualmente por terrenos clasificados por el Plan General como suelo urbanizable de uso residencial, al objeto de que no sobrevuelen espacio residencial.

Artículo 6.18. Medidas Relativas a la Gestión de Residuos.

1. En materia de gestión de residuos será de aplicación la siguiente normativa:

a) Ley 10/1998, de Residuos.

b) Ley 11/1997, de Envases y Residuos de Envases.

c) Real Decreto 148112001, por el que se regula la eliminación de residuos mediante su depósito en vertedero.

d) Real Decreto 952/1997, por el que se modifica el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos.

e) Decreto 99/2004, por el que se aprueba la revisión del Plan de Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía.

f) Decreto 104/2000, por el que se regulan las autorizaciones administrativas en materia de valorización y eliminación de residuos.

2. En materia de residuos, excepto en aquellos Sectores para los que se acuerde la constitución de una Entidad Urbanística de Conservación, el Ayuntamiento de La Rinconada asume la limpieza viaria, la recogida de residuos y demás prestaciones obligatorias de conformidad con la normativa sectorial y de régimen local para los nuevos terrenos a urbanizar. En este sentido, las licencias municipales incluirán las condiciones oportunas para la correcta gestión de los residuos municipales e inertes (condiciones y punto de entrega, periodicidad, etc.), así como las relativas a los residuos peligrosos que se puedan generar (recogida por gestor autorizado, obligaciones del productor, etc.).

3. Para garantizar el control de desechos y residuos que se generen en el desarrollo del planeamiento se adoptarán las siguientes medidas:

a) Los residuos urbanos serán conducidos a instalaciones de gestión autorizadas (plantas de compostaje, vertederos controlados, etc.).

b) Los escombros y demás residuos inertes generados durante la fase de obras y ejecución de las actuaciones, serán conducidos a instalaciones de gestión autorizadas (plantas de reciclaje, vertederos controlados, etc.).

c) Los proyectos de urbanización deberán contener expresamente un apartado dedicado a definir la naturaleza y volumen de los excedentes de excavación que puedan ser generados en la fase de ejecución, especificándose el destino del vertido de esas tierras.

d) Cualquier residuo peligroso que pueda generarse en alguna de las fases de desarrollo de las actuaciones

deberá gestionarse de acuerdo con la legislación vigente sobre este tipo de residuos.

e) La gestión de aceites usados y lubricantes empleados por la maquinaria de construcción habrá de realizarse conforme al Real Decreto 679/2006, de 2 de junio, por el que se regula la gestión de los aceites industriales usados. En este sentido, queda prohibido todo depósito o vertido de aceite usado en aguas superficiales, subterráneas o en los sistemas de evacuación de aguas residuales, así como todo vertido o depósito de aceite usado con efectos nocivos sobre el suelo. El contratista vendrá obligado bien a efectuar el cambio en centros de gestión autorizados (talleres, estaciones de engrase, etc.), bien a efectuar el cambio en el parque de maquinaria y entregar los aceites usados a persona autorizada para la recogida o bien a realizar la gestión completa de estos residuos peligrosos mediante la oportuna autorización.

f) La retirada y gestión de los residuos que actualmente existan en las áreas y zonas a urbanizar se realizará conforme a lo expresado en los apartados anteriores. En este sentido, la retirada de materiales de desecho y escombros será especialmente escrupulosa en los bordes de la actuación y serán adecuadamente trasladados a vertedero controlado.

g) En cualquier caso, todas las actividades de eliminación de residuos mediante su depósito en vertedero se desarrollarán conforme al régimen jurídico establecido en el Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero. Los criterios técnicos mínimos para el diseño, construcción, explotación, clausura y mantenimiento de vertederos en el municipio serán los establecidos en el citado Real Decreto.

4. En cumplimiento de la disposición adicional segunda del Decreto 99/2004, de 9 de marzo, por el que se aprueba la revisión del Plan de Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía, en los suelos de uso industrial en los que por las características de las instalaciones que puedan localizarse en ellos se generen residuos peligrosos se garantizará por el Ayuntamiento, mediante su inclusión en el planeamiento de desarrollo consecuente, la provisión de la infraestructura mínima de un punto limpio para la recepción, clasificación y transferencia de residuos peligrosos, con capacidad suficiente para atender las necesidades de las instalaciones que puedan localizarse en el mismo. En todo caso, la gestión del citado punto se llevará a cabo por parte de una empresa con autorización para la gestión de residuos peligrosos.

5. En cumplimiento de la disposición transitoria única del Decreto 99/2004, de 9 de marzo, por el que se aprueba la revisión del Plan de Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía, los polígonos industriales que estén funcionando a la entrada en vigor del Decreto deberán disponer de la infraestructura mínima de un punto limpio antes del año 2010. En aquellos suelos industriales en donde se constate la imposibilidad física de ubicar dicha infraestructura, los administradores del polígono y las empresas radicadas en los mismos deberán presentar a la Consejería de Medio Ambiente un programa de recogida itinerante de los residuos peligrosos que generen realizada por una empresa gestora de residuos y que cubra las necesidades de las instalaciones industriales allí situadas. De esta manera al rebasar la vigencia del presente Plan el horizonte temporal de 2010, en el planeamiento de desarrollo consecuente correspondiente a la ampliación de los polígonos industriales existentes se preverá dicha infraestructura pudiendo ampliarse esta medida a los polígonos industriales que no sean objeto de ampliación.

6. En aplicación del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, cuando se prevea el cambio de uso de un suelo que haya soportado actividades o vertidos portencialmente contaminantes, previamente a la aprobación del planeamiento correspondiente deberá analizarse la existencia real de contaminación y, en caso afirmativo, deberán preverse las medidas tendentes a la descontaminación, quedando la posibilidad de desarrollo del planeamiento vinculada al éxito de las medidas adoptadas.

Artículo 6.19. Medidas Relativas a la Protección Contra la Contaminación Acústica y Atmosférica.

1. El control de los niveles de emisión de ruidos y vibraciones se realizará conforme a lo dispuesto en el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, aprobado por Decreto 326/2003, de 25 de noviembre.

2. Los límites de niveles sonoros (NAE, NEE) serán los señalados en el Anexo 1 del citado Reglamento.

3. Para la tramitación de actividades sujetas a alguno de los procedimientos de prevención ambiental, deberá contemplarse lo recogido en el Título IV «Normas de Prevención Acústica» del Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía donde se establece la exigencia de presentación de Estudios Acústicos y su contenido mínimo (artículos 34 y 35).

4. A fin de regular la protección del medio ambiente frente a los ruidos y vibraciones que impliquen molestia, riesgo para la salud de las personas o daño para bienes de cualquier naturaleza, como complemento al Plan General se redactarán unas ordenanzas municipales conforme al modelo tipo de ordenanza municipal de protección contra la contaminación acústica, aprobado por Orden de la Consejería de Medio Ambiente, de 26 de julio de 2005.

5. Conforme a lo dispuesto en el artículo 10 a) del Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, aprobado por Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, en los seis meses posteriores a la aprobación definitiva del presente Plan, el Ayuntamiento de La Rinconada deberá revisar y actualizar o en su caso, definir la delimitación de las áreas de sensibilidad acústica a aprobar por ese Ayuntamiento, debiendo asimismo remitir copia de la delimitación o delimitación revisada a la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.

6. En los sectores de suelo urbanizable de uso global residencia colindantes con viales de gran capacidad, existentes o proyectados, habrá de garantizarse la no afección al uso residencial por el ruido derivado del tráfico. Para ello, los Planes Parciales que desarrollen dichos sectores deberán contribuir con la ordenación que cada uno establezca a la consecución de los objetivos de calidad acústica.

7. La instalación de plantas móviles de trituración y/o clasificación de áridos, de hormigón y de aglomerado asfáltico vinculadas a la ejecución de obras de infraestructuras, no podrán localizarse a menos de 250 metros de edificaciones residenciales.

Artículo 6.20. Medidas Relativas a la Ejecución de la Urbanización.

1. Se establecen a continuación las condiciones a aplicar en la fase de obras de las diferentes actuaciones urbanísticas planteadas en el Plan General:

a) Se realizarán riegos periódicos en tiempo seco para evitar la suspensión de polvo durante los movimien-

tos de tierra y se entoldarán los camiones durante el traslado de tierras.

b) El tráfico de la maquinaria pesada se planificará utilizando las rutas que resulten menos molestas para las zonas pobladas próximas y, si fuera preciso, contando con la presencia de agentes municipales que controlen el tráfico. En el caso de existir imposibilidad técnica para efectuarlo, se facilitará una circulación fluida al atravesar la zona residencial, limitando a su vez la velocidad máxima para minimizar la emisión de ruidos, vibraciones y gases.

c) Los horarios en que se lleven a cabo las obras deberán evitar las molestias a la población, ajustándose al horario convencional de jornada laboral.

d) Se contemplarán medidas de reutilización de excedentes de excavación. Dichas medidas tendrán relación con la programación del Plan a fin de que los excedentes se optimicen, estableciéndose para ello los oportunos depósitos temporales en terrenos prontos a la urbanización.

e) Los materiales de préstamo y obra procederán de explotaciones o actividades legalmente establecidas; se priorizará y fomentará la utilización de aquellos procedentes de reciclaje.

f) Las áreas de manipulación de los aceites, combustibles y lubricantes empleados por la maquinaria de obra, serán impermeabilizadas para evitar cualquier afección a las aguas subterráneas.

2. Los Planes Parciales y Especiales que desarrollen las actuaciones incorporarán medidas correctoras para paliar su impacto. A tal efecto, se aplicarán como mínimo las siguientes:

a) En los bordes de contacto con el medio rural se dispondrán, preferentemente, sistemas de espacios libres o acerados amplios que permitan la disposición de masas de arbolado.

b) Las Ordenanzas del planeamiento de desarrollo incorporarán el tratamiento obligado de los espacios no ocupados por la edificación y en los bordes de contacto con las vistas más comprometidas (carreteras) se implantarán pantallas vegetales que oculten, al menos parcialmente, la edificación prevista.

c) Las especies vegetales a utilizar en estas actuaciones, en el arbolado urbano y en las zonas verdes deberán estar en concordancia con las condiciones climáticas locales y características del suelo.

d) Se asumirá como criterio de ordenación el mantenimiento, en lo posible, de la topografia existente y la minimización del volumen de movimientos de tierras, evitando la creación de grandes explanadas con taludes perimetrales. La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno, evitándose alteraciones y transformaciones significativas del perfil existente.

e) Para las actuaciones que impliquen necesariamente la alteración de los perfiles actuales y se ubiquen en situaciones de alta visibilidad, se incluirán medidas de tratamiento de los taludes generados y de localización de áreas libres en los bordes de la actuación.

f) Los viarios de las nuevas zonas a desarrollar se ajustarán, en lo posible, a los caminos y sendas actuales sin romper de forma arbitraria la estructura de caminos y garantizando la continuidad de las tramas urbana y rural.

Artículo 6.21. Medidas Relativas a la Sostenibilidad y a la Programación.

1. La programación de las actuaciones de planeamiento (planeamiento de desarrollo y Plan de Sectorización) vendrá condicionada a la disponibilidad de suficiente capacidad de suministro de agua y electricidad, así como de prestación de los servicios de recogida y gestión de los residuos y de tratamiento de los vertidos de aguas residuales que se deriven de los crecimientos proyectados.

2. Para los terrenos con expectativas de pronta urbanización, en los que se abandone la explotación agrícola, se procederá a interponer medidas que eviten el acceso a vehículos (cercas, zanjas, etc.) a fin de evitar vertidos incontrolados de residuos.

3. La ejecución de los principales viales de articulación de los nuevos suelos urbanizables habrá de ser previa a la ocupación de terrenos colindantes por la urbanización, con el fin de evitar en lo posible molestias a la población residente.

4. El ajardinamiento de viales y sistemas locales de espacios libres se integrará y priorizará en los proyectos de urbanización de los sectores, a efectos de disponibilidad en aceptable estado de uso por los futuros residentes y usuarios.

Artículo 6.22. Medidas Relativas a la Protección del Dominio Público Pecuario.

1. La actuación prevista por el presente Plan sobre las Vías Pecuarias es la que se recoge en el plano correspondiente de Ordenación.

2. Los cruces del nuevo trazado con las infraestructuras existentes se efectuará mediante suficientes pasos, al mismo o distinto nivel que garanticen el tránsito en condiciones de rapidez y comodidad para el ganado y los usuarios de las vías pecuarias. Cuando los cruces se vayan a efectuar al mismo nivel deberán contar con autorización expresa del titular de la infraestructura de que se trate (férrea, viaria, etc.) con prioridad para los usuarios de la vía pecuaria.

3. Del mismo modo, se adoptarán las medidas necesarias para evitar la inundabilidad del nuevo trazado propuesto de vías pecuarias cuando discurran por las proximidades de cauces, así como para garantizar su paso libre y expedito, libre de cualquier obstáculo en toda su anchura y en todos aquellos tramos de nueva adscripción a vías pecuarias.

4. Los nuevos tramos de vías pecuarias propuestos en compensación a la afección a vías pecuarias deberán estar libres y expeditos de obstáculos en todo su recorrido, así como contener al menos una senda o camino que permitan transitar por él a personas y vehículos agrícolas con toda seguridad.

5. Los nuevos terrenos propuestos para la modificación del trazado de Vías Pecuarias se clasifican por el presente Plan como Suelos no Urbanizables de Especial Protección y titularidad de la Consejería de Medio Ambiente.

6. El Ayuntamiento de La Rinconada solicitará la desafectación de los tramos urbanos o urbanizables que se señalan en el plano de ordenación relativo a las Vías Pecuarias a la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.

7. Conforme a lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda del Reglamento Andaluz de Vías Pecuarias, se podrán desafectar por Obra Pública aquellas ejecutadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 3/1995, de Vías Pecuarias (BOE de 24 de marzo de 1995), debiendo estar catalogadas en el inventario de bienes públicos. La desafectación se solicitará por el ente público titular de dicha obra.

Artículo 6.23. Medidas Relativas a los Espacios Libres.

Con el fin de optimizar el consumo hídrico y adecuarse al régimen pluviométrico local, la reforestación de las márgenes de los arroyos, así como el establecimiento

de la vegetación en los espacios libres, se realizará con especies arbustivas y arbóreas autóctonas, propias de las comunidades climatófilas de termoclima termomediterráneo y ombroclima subhúmedo. Complementariamente, en las actuaciones asociadas a cauces se usarán especies arbóreas y arbustivas propias de comunidades edafófilas riparias.

TÍTULO VII

NORMAS PARA LA COMPATIBILIZACIÓN DEL PLANEAMIENTO CON LAS INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES

CAPÍTULO I

Normas para la Compatibilización del Planeamiento con las Carreteras de la Red de Interés General del Estado

Sección 1. Delimitación y Protección del Dominio Público Viario

Artículo 7.1. Delimitación.

1. Las normas contenidas en el presente capítulo serán de aplicación a las zonas adyacentes a los terrenos de dominio público de las carreteras estatales y sus elementos funcionales. Estas carreteras, delimitadas en el plano de Ordenación OM-4, son las siguientes:

- Autovía A-4, de Madrid a Cádiz.

2. Sin perjuicio de las normas contenidas en el presente capítulo serán de aplicación preferente la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras y el R.D. 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.

Artículo 7.2. Zona de Servidumbre.

1. La zona de servidumbre de las carreteras estatales consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de veinticinco (25) metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de ocho (8) metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural. En los casos especiales de puentes, viaductos, túneles, estructuras u obras similares, se podrá fijar como arista exterior de la explanación la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno. Será en todo caso de dominio público el terreno ocupado por los soportes de la estructura.

2. En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en el artículo 38 de la Ley de Carreteras del Estado.

3. En todo caso, el Ministerio de Fomento podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de servidumbre por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la carretera.

Artículo 7.3. Zona de Afección.

1. La zona de afección de una carretera estatal consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de cien (100) metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de cincuenta (50) metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

2. Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en el artículo 38 de la Ley de Carreteras del Estado.

3. En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios, todo ello, asimismo, sin perjuicio de las demás competencias concurrentes y de lo dispuesto en el artículo 39 de la Ley de Carreteras del Estado.

Artículo 7.4. Línea Límite de Edificación.

1. A ambos lados de las carreteras estatales se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

2. La línea límite de edificación se sitúa a cincuenta (50) metros en autopistas, autovías y vías rápidas y a veinticinco (25) metros en el resto de las carreteras de la arista exterior de la calzada más próxima, medidas horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

Sección 2. Áreas de Cautela de Infraestructuras Viarias Estatales

Artículo 7.5. Delimitación.

1. El presente Plan General establece áreas de cautela para la ejecución de nuevas infraestructuras viarias estatales y sus elementos funcionales asociados. Estas zonas quedan delimitadas en el plano de Ordenación OM-2 y OM-4 y están afectas al desarrollo de las siguientes infraestructuras:

- Circunvalación del área metropolitana de Sevilla, SE-40.

Artículo 7.6. Usos y Actuaciones Compatibles.

1. En estas áreas de cautela no podrán realizarse nuevas edificaciones, construcciones o instalaciones fijas o provisionales de ningún tipo. Podrán autorizarse actuaciones de conservación y ejecución de nuevas infraestructuras y servicios urbanísticos compatibles con la planificación y construcción de las infraestructuras viarias delimitadas en el artículo anterior.

2. En las áreas de cautela de infraestructuras viarias estatales sólo podrán realizarse los usos o actividades propios de la normal explotación agraria de los terrenos. Excepcionalmente podrán autorizarse otros usos compatibles con la planificación y construcción de las infraestructuras viarias.

3. En las construcciones e instalaciones ya existentes en las áreas de cautela de infraestructuras viarias estatales podrán realizarse las obras que exigiere la higiene, ornato y los deberes de conservación de los in-

muebles, previa autorización correspondiente, y una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.

Artículo 7.7. Carácter Transitorio.

1. Los límites de las áreas de cautela de infraestructuras viarias estatales se ajustarán de forma simultánea a la delimitación del dominio público viario establecida en el proyecto de trazado o construcción aprobado, rigiendo desde ese momento las limitaciones a la propiedad contenidas en la legislación sectorial de aplicación.

2. Los terrenos en los se retire la cautela de infraestructuras viarias estatales por la aprobación proyecto de trazado o construcción se regirán por las disposiciones contenidas en las presentes normas correspondientes al suelo no urbanizable.

CAPÍTULO II

Normas para la Compatibilización del Planeamiento con la Red Autonómica de Carreteras de Andalucía

Sección 1. Delimitación y Protección del Dominio Público Viario

Artículo 7.8. Delimitación.

1. Las normas contenidas en el presente capítulo serán de aplicación a las zonas adyacentes a los terrenos de dominio público de la Red Autonómica de Carreteras de Andalucía. Estas carreteras, delimitadas en el plano de Ordenación OM-4, son las siguientes:

a) Pertenecientes a la Red Básica:

- Autovía de Acceso Norte a Sevilla.

b) Pertenecientes a la Red Complementaria:

- A-8000, de La Rinconada (A-8002) a Alcalá del Río (A-8006).
- A-8001, de La Rinconada (A-8002) a Estación de San José (A-8005).
- A-8002, de Sevilla a Castilblanco de los Arroyos.
- A-8003, antigua Carretera de Mercancías Peligrosas (I) (A-8002 - A-8008).
- A-8004, de San José de la Rinconada (A-8002) a Brenes (A-462).
- A-8005, de Sevilla (A-4) a Los Rosales (SE-127).
- A-8006, de Villaverde del Río (A-460) a Sevilla (San Jerónimo).
- A-8007, de San José de la Rinconada (P.I. El Cáñamo) a A-8005.
- A-8008, de Sevilla (A-4) a Brenes por Valdezorras (A-8005).
- A-8081, antigua Carretera de Mercancías Peligrosas (II) (A-8006 - A-8002).

2. Sin perjuicio de las normas contenidas en el presente capítulo serán de aplicación preferente la Ley 8/2001, de 12 de ulio, de Carreteras de Andalucía y el R.D. 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.

Artículo 7.9. Zona de Servidumbre Legal.

1. La zona de servidumbre legal de las carreteras de la red autonómica consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público adyacente y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, y a una distancia de veinticinco (25) metros en vías de gran capacidad y de ocho (8) metros en las vías convencionales, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

2. La Administración podrá utilizar la zona de servidumbre legal para cuantas actuaciones requiera el interés general, la integración paisajística de la carretera y el mejor servicio del dominio público viario.

La zona de servidumbre legal podrá utilizarse para realizar cualquier actuación necesaria o conveniente para ejecutar obras de carreteras, y en particular para:

- Obras declaradas de emergencia.
- Obras de mejora y de conservación.
- Actuaciones de seguridad vial.
- Obras de mejora de la integración paisajística.
- Obras para la infraestructura cartográfica de la red de carreteras de Andalucía.

3. En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial y previa autorización del órgano competente de la Administración titular de la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

4. El uso y ocupación de la zona de servidumbre legal por terceros para realizar las obras indicadas en el apartado anterior deberá contar con expresa autorización administrativa.

Artículo 7.10. Zona de Afección.

1. La zona de afección de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre legal y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación y a una distancia de cien (100) metros en vías de gran capacidad, de cincuenta (50) metros en las vías convencionales de la red autonómica y de veinticinco (25) metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

2. A efectos de la integración paisajística del dominio público viario, la Administración titular de la carretera podrá aumentar los límites de la zona de afección en determinados tramos de las carreteras mediante la aprobación del proyecto de construcción o del proyecto de restauración paisajística.

3. Para la implantación de la infraestructura cartográfica de la red de carreteras de Andalucía, la Administración titular de la vía podrá aumentar los límites de la zona de afección en determinados tramos de las carreteras mediante la aprobación del proyecto de construcción de la infraestructura cartográfica.

Artículo 7.11. Zona de No Edificación.

1. La zona de no edificación de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por las aristas exteriores de la calzada y exteriormente por dos líneas paralelas a las citadas aristas y a una distancia de cien (100) metros en las vías de gran capacidad, de cincuenta (50) metros en las vías convencionales de la red autonómica y de veinticinco (25) metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

2. En aquellos lugares en los que el borde exterior de la zona de no edificación quede dentro de las zonas de dominio público adyacente o de servidumbre legal, dicho borde coincidirá con el borde exterior de la zona de servidumbre legal.

3. En aquellos tramos en los que las zonas de no edificación se superpongan en función de la titularidad o categoría de la carretera respecto de la que se realice su medición, prevalecerá en todo caso la de mayor extensión, cualquiera que sea la carretera determinante.

4. Excepcionalmente, la Administración podrá aumentar o disminuir la zona de no edificación en determinados tramos de las carreteras, cuando circunstancias especiales así lo aconsejen y previo informe de los municipios en cuyos términos radiquen los referidos tramos.

5. En las variantes o en las carreteras de circunvalación, construidas para eliminar las travesías de poblaciones, la Administración titular de la carretera podrá ampliar la extensión de la zona de no edificación, previo acuerdo del municipio afectado.

6. En los tramos urbanos, las prescripciones sobre alineaciones del planeamiento urbanístico correspondiente determinarán la extensión de la zona de no edificación.

Cuando las extensiones que se propongan en el planeamiento urbanístico sean distintas de las reguladas en la presente ley tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable, deberá recabarse, con posterioridad a su aprobación inicial, informe vinculante de la Administración titular de la carretera, que versará sobre aspectos relativos al uso y protección de las carreteras y a la seguridad de la circulación vial.

Artículo 7.12. Tramos Urbanos.

1. A los efectos de estas normas se consideran tramos urbanos de las carreteras de la red autonómica a aquellos que discurran por suelo clasificado como urbano por el presente Plan General de Ordenación Urbanística.

2. En los tramos urbanos, la zona de no edificación se delimita entre las alineaciones propuestas en los planos de ordenación del presente Plan General.

3. En el caso de que las extensiones propuestas en el planeamiento urbanístico sean distintas de las reguladas con carácter general en los artículos anteriores tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable, deberá recabarse, con posterioridad a su aprobación inicial, informe vinculante de la Administración titular de la carretera, que versará sobre aspectos relativos al uso y protección de las carreteras y a la seguridad de la circulación vial.

Sección 2. Áreas de Cautela de Infraestructuras Viarias Autonómicas

Artículo 7.13. Delimitación.

El presente Plan General establece áreas de cautela para la ejecución de nuevas infraestructuras viarias autonómicas y sus elementos funcionales asociados. Estas zonas quedan delimitadas en el plano de Ordenación OM-2 y OM-4 y están afectas al desarrollo de las siguientes infraestructuras:

- Autovía de Acceso Norte a Sevilla.

Artículo 7.14. Usos y Actuaciones Compatibles.

1. En estas áreas de cautela no podrán realizarse nuevas edificaciones, construcciones o instalaciones fijas o provisionales de ningún tipo. Podrán autorizarse actuaciones de conservación y ejecución de nuevas infraestructuras y servicios urbanísticos compatibles con la planificación y construcción de las infraestructuras viarias delimitadas en el artículo anterior.

2. En las áreas de cautela de infraestructuras viarias autonómicas sólo podrán realizarse los usos o actividades propios de la normal explotación agraria de los terrenos. Excepcionalmente podrán autorizarse otros usos compatibles con la planificación y construcción de las infraestructuras viarias.

3. En las construcciones e instalaciones ya existentes en las áreas de cautela de infraestructuras viarias autonómicas podrán realizarse las obras que exigiere la higiene, ornato y los deberes de conservación de los inmuebles, previa autorización correspondiente, y una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.

Artículo 7.15. Carácter Transitorio.

1. Los límites de las áreas de cautela de infraestructuras viarias autonómicas se ajustarán de forma simultánea a la delimitación del dominio público viario establecida en el proyecto de trazado o construcción aprobado, rigiendo desde ese momento las limitaciones a la propiedad contenidas en la legislación sectorial de aplicación.

2. Los terrenos en los que se retire la cautela de infraestructuras viarias autonómicas por la aprobación proyecto de trazado o construcción se regirán por las disposiciones contenidas en las presentes normas correspondientes al suelo no urbanizable.

CAPÍTULO III

Normas para la Compatibilización del Planeamiento con la Red Ferroviaria de Interés General

Sección 10. Delimitación y Protección del Dominio Público Ferroviario

Artículo 7.16. Delimitación.

1. Las normas contenidas en el presente capítulo serán de aplicación a las zonas adyacentes a los terrenos de dominio público de las líneas ferroviarias de interés general y sus elementos funcionales. Estas infraestructuras, delimitadas en el plano de Ordenación OM-4, son las siguientes:

- Línea de Alta Velocidad Madrid-Sevilla.
- Línea convencional Madrid-Sevilla.
- Línea convencional Madrid-Huelva.
- Línea convencional Sevilla-Huelva.
- Estación de Mercancías de Majarabique.
- Apeadero de Cercanías de San José de La Rinconada.

2. Sin perjuicio de las normas contenidas en el presente capítulo serán de aplicación preferente la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario, el R.D. 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario y la Orden FOM / 2230/ 2005, de 6 de julio, por la que se reduce la línea límite de edificación en los tramos de las líneas ferroviarias de interés general que discurran por zonas urbanas.

Artículo 7.17. Zona de Protección.

1. La zona de protección de las líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de las mismas delimitada, interiormente, por la zona de dominio público definida en la Ley 39/03 del Sector Ferroviario y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a setenta (70) metros de las aristas exteriores de la explanación.

2. En suelo clasificado como urbano consolidado por el correspondiente planeamiento urbanístico, las distancias establecidas en el apartado anterior para la protección de la infraestructura ferroviaria serán de cinco (5) metros para la zona de dominio público y de ocho (8) metros para la de protección, contados en todos los

casos desde las aristas exteriores de la explanación. Dichas distancias podrán ser reducidas por el Ministerio de Fomento, siempre que se acredite la necesidad de la reducción y no se ocasione perjuicio a la regularidad, conservación y el libre tránsito del ferrocarril sin que, en ningún caso, la correspondiente a la zona de dominio público pueda ser inferior a dos (2) metros.

Artículo 7.18. Límite de Edificación.

1. A ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes en el momento de la entrada en vigor de esta Ley. Igualmente, queda prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación.

2. La línea límite de edificación se sitúa a cincuenta (50) metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista.

3. En los tramos de las líneas de la red ferroviaria de interés general que discurran por zonas urbanas, queda establecida la línea límite de edificación a una distancia de veinte (20) metros de la arista exterior más próxima de la plataforma.

4. Sin perjuicio de lo anterior, será posible asimismo reducir la distancia señalada en el apartado precedente en casos singulares siempre y cuando la reducción que se pretenda redunde en una mejora de la ordenación urbanística y no cause perjuicio a la explotación ferroviaria, previa solicitud del interesado y tramitación del correspondiente expediente administrativo, que deberá en todo caso ser informado favorablemente por el administrador de la infraestructura ferroviaria correspondiente.

Artículo 7.19. Usos y Actuaciones Compatibles.

1. Para ejecutar, en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del administrador de Infraestructuras Ferroviarias. Lo dispuesto en este apartado se entiende sin perjuicio de las competencias de otras Administraciones públicas.

2. En la zona de protección no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario previa autorización, en cualquier caso, del administrador de Infraestructuras Ferroviarias. Éste podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de protección por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la línea ferroviaria.

3. Podrán realizarse cultivos agrícolas en la zona de protección, sin necesidad de autorización previa, siempre que se garantice la correcta evacuación de las aguas de riego y no se causen perjuicios a la explanación, quedando prohibida la quema de rastrojos.

4. En las construcciones e instalaciones ya existentes podrán realizarse, exclusivamente, obras de reparación y mejora, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten puedan ser tenidas en cuenta a efectos expropiatorios. En todo caso, tales obras requerirán la previa autorización del administrador de Infraestructuras Ferroviarias, sin perjuicio de los demás permisos o autorizaciones que pudieran resultar necesarios en función de la normativa aplicable.

Sección 2. Áreas de Cautela de Infraestructuras Ferroviarias de la Red Ferroviaria de Interés General

Artículo 7.20. Delimitación.

1. El presente Plan General establece áreas de cautela para la ejecución de nuevas infraestructuras ferroviarias sus elementos funcionales asociados. Estas zonas quedan delimitadas en el plano de Ordenación OM-2 y OM-4, y están afectas al desarrollo de las siguientes infraestructuras:

- Línea de Alta Velocidad Sevilla-Huelva.
- Línea de Alta Velocidad Sevilla-Aeropuerto.
- Apeadero de Cercanías El Cáñamo, en San José de La Rinconada.

Artículo 7.21. Usos y Actuaciones Compatibles.

1. En estas áreas de cautela no podrán realizarse nuevas edificaciones, construcciones o instalaciones fijas o provisionales de ningún tipo. Podrán autorizarse actuaciones de conservación y ejecución de nuevas infraestructuras y servicios urbanísticos compatibles con la planificación y construcción de las Infraestructuras Ferroviarias delimitadas en el artículo anterior.

2. En las áreas de cautela de Infraestructuras Ferroviarias sólo podrán realizarse los usos o actividades propios de la normal explotación agraria de los terrenos. Excepcionalmente podrán autorizarse otros usos compatibles con la planificación y construcción de las infraestructuras viarias.

3. En las construcciones e instalaciones ya existentes en las áreas de cautela de Infraestructuras Ferroviarias podrán realizarse las obras que exigiere la higiene, ornato y los deberes de conservación de los inmuebles, previa autorización correspondiente, y una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.

Artículo 7.22. Carácter Transitorio.

1. Los límites de las áreas de cautela de Infraestructuras Ferroviarias se ajustarán de forma simultánea a la delimitación del dominio público ferroviario establecida en el proyecto de trazado o construcción aprobado, rigiendo desde ese momento las limitaciones a la propiedad contenidas en la legislación sectorial de aplicación.

2. Los terrenos en los que se retire la cautela de infraestructuras ferroviarias por la aprobación proyecto de trazado o construcción se regirán por las disposiciones contenidas en las presentes normas correspondientes al suelo no urbanizable.

CAPÍTULO IV

Normas para la Compatibilización del Planeamiento con las Infraestructuras de Telecomunicaciones

Artículo 7.23. Derecho de los Operadores a la Ocupación del Dominio Público y Normativa Aplicable.

1. Sin perjuicio de las normas contenidas en el presente capítulo será de aplicación preferente la Ley 32/03, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones.

2. La explotación de las redes y la prestación de los servicios de comunicaciones electrónicas en el término municipal de La Rinconada se realizarán en régimen de libre competencia. Los interesados en la explotación de

una determinada red o en la prestación de un determinado servicio de comunicaciones electrónicas deberán notificarlo, con anterioridad al inicio de la actividad, a la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones para su inscripción en el Registro de operadores.

3. Los operadores inscritos en el mencionado Registro tendrán derecho a la ocupación del dominio público y de la propiedad privada en la medida en que ello sea necesario para el establecimiento de la red pública de comunicaciones electrónicas de que se trate.

4. Para que los operadores que exploten redes o presten servicios de comunicaciones electrónicas puedan ejercer el derecho a la ocupación del dominio público de que son acreedores, tendrán que obtener la autorización de ocupación de dominio publico de la Administración titular del mismo. En la ocupación del dominio público además de lo previsto en la Ley 32/2003, será de aplicación:

a) La normativa específica relativa a la gestión del dominio público concreto que se pretenda ocupar.

b) La regulación dictada por el titular del dominio público en aspectos relativos a su protección y gestión.

c) La normativa específica dictada por las Administraciones públicas con competencias en medio ambiente, salud pública, seguridad pública, defensa nacional, ordenación urbana o territorial y tributación por ocupación del dominio público.

5. Se deberá reconocer el derecho de ocupación del dominio público para el despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas. Se podrán imponer, no obstante, condiciones al ejercicio de ese derecho de ocupación de los operadores cuanto estén justificadas por razones de protección del medio ambiente, la salud pública, la seguridad pública, la defensa nacional o la ordenación urbana y territorial, sin obviar que tales condiciones o límites deben de resultar proporcionadas en relación con el concreto interés público que se trata de salvaguardar y no podrá imponerse la restricción absoluta al derecho de ocupación de los operadores. En tal sentido, cuando una condición pudiera implicar la imposibilidad, por falta de alternativas, de llevar a cabo la ocupación del dominio público, el establecimiento de dicha condición deberá ir acompañado de las medidas necesarias, entre ellas el uso compartido de infraestructuras, para garantizar el derecho de ocupación de los operadores y su ejercicio en igualdad de condiciones.

Artículo 7.24. Uso Compartido de la Propiedad Pública.

1. Las Administraciones públicas fomentarán la celebración de acuerdos voluntarios entre operadores para la ubicación compartida y el uso compartido de infraestructuras situadas en bienes de titularidad pública o privada.

2. Cuando los operadores que tienen reconocido el derecho de ocupación no puedan ejercitar por separado dichos derechos, por no existir alternativas por motivos justificados en razones de medio ambiente, salud pública, seguridad pública u ordenación urbana y territorial, la Administración competente en dichas materias, previo trámite de información pública, acordará la utilización compartida del dominio público o la propiedad privada en que se van a establecer las redes públicas de comunicaciones electrónicas o el uso compartido de las infraestructuras en que se vayan a apoyar tales redes, según resulte necesario.

3. El uso compartido articulará mediante acuerdos entre los operadores interesados, teniendo en cuenta que, a falta de acuerdo, las condiciones del uso compartido se establecerán previo informe preceptivo de la citada Administración competente, mediante Resolución de la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones. Dicha resolución deberá incorporar, en su caso, los contenidos del informe emitido por la Administración competente interesada que estén calificados por aquella como esenciales para la salvaguarda de los intereses públicos cuya tutela tenga encomendados.

Artículo 7.25. Instalaciones Radioeléctricas.

1. Para las instalaciones radioeléctricas se tendrán en cuenta las disposiciones del Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.

2. Cuando se imponga el uso compartido de instalaciones radioeléctricas emisoras pertenecientes a redes públicas de comunicaciones electrónicas, y de ello se derive la obligación de reducir los niveles de potencia de emisión, deberán autorizarse más emplazamientos si son necesarios para garantizar la cobertura de la zona de servicio.

Artículo 7.26. Redes Públicas de Comunicaciones Electrónicas en los Instrumentos de Planificación Urbanística: Características de las Infraestructuras.

1. Las infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas que se diseñen en los instrumentos de planeamiento urbanístico, deberán garantizar la no discriminación entre los operadores y el mantenimiento de condiciones de competencia efectiva en el sector para lo cual, en su diseño, tendrán que preverse las necesidades de los diferentes operadores que puedan estar interesados en establecer sus redes y ofrecer sus servicios en el ámbito territorial de que se trate.

2. Las características de las infraestructuras para redes de telecomunicaciones, excepto lo que se refiere a las infraestructuras en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicaciones que se menciona en el artículo siguiente, se ajustarán a la siguiente normativa de referencia:

a) UNE 133100-1:2002 Infraestructuras para redes telecomunicaciones. Parte 1: Canalizaciones Subterráneas.

b) UNE 133100-2:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 2: Arquetas y cámaras de registro.

c) UNE 133100-3:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 3: Tramos interurbanos.

d) UNE 133100-4:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 4: Líneas aéreas.

e) UNE 133100-5:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 5: Instalación en fachada.

Artículo 7.27. Infraestructuras de Telecomunicaciones en los Edificios.

1. Se respetará la normativa específica sobre accesos a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios, constituida por el Real Decreto Ley 1/1998, de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación y su Reglamento, aprobado mediante Real Decreto 401/2003, de 4 de abril y la Orden CTE/1296/2003, de 14 de mayo.

2. No podrá concederse autorización para la construcción o rehabilitación integral de ningún edificio de

los incluidos en su ámbito de aplicación, si al correspondiente proyecto arquitectónico no se acompaña el que prevé la instalación de una infraestructura común de telecomunicación propia) La adecuada ejecución de esta infraestructura se garantiza mediante la obligación de presentar el correspondiente certificado o boletín de fin de obra, requisito sin el cual no se puede conceder la correspondiente licencia de primera ocupación. Asimismo, en la citada normativa se incluyen las disposiciones relativas a la instalación de esta infraestructura en edificios ya construidos.

CAPÍTULO V

Normas para la Compatibilización del Planeamiento con las Infraestructuras Aeroportuarias

Sección 1. Delimitación y Protección del Dominio Público Aeroportuario

Artículo 7.28. Normativa Aplicable.

1. Sin perjuicio de las normas contenidas en el presente capítulo, con respecto a la Zona de Servicio y servidumbres del Aeropuerto de Sevilla, serán de aplicación las siguientes normas:

a) Ley 48/1960, de 21 de julio, sobre Navegación Aérea.
b) Ley 21/2003, de 7 de julio, de Seguridad Aérea.
c) Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.
d) Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social.
e) Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas (Modificado por Decreto 2490/74 y R.D. 1541/2003).
f) Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio
g) Orden FOM/926/2005, de 21 de marzo, por la que se regula la revisión de las huellas de ruido de los Aeropuertos de Interés General.
h) Real Decreto 1241/1990, de 28 de septiembre, por el que se modifican las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Sevilla.
i) Plan Director del Aeropuerto de Sevilla aprobado el 23 de julio por Orden del Ministerio de Fomento.

Artículo 7.29. Delimitación de la Zona de Servicio del Aeropuerto de Sevilla.

1. La delimitación del perímetro de la Zona de Servicio del Aeropuerto de Sevilla se realiza por las coordenadas U.T.M. de sus vértices y se contiene en el plano de ordenación OM-1 y OM-4.
2. El presente Plan General y el planeamiento que lo desarrolle no podrá incluir determinaciones que supongan interferencia o perturbación en el ejercicio de las competencias de explotación aeroportuaria.

Artículo 7.30. Servidumbres Aeronáuticas.

1. Los terrenos, construcciones e instalaciones que circunden los aeropuertos, aeródromos y ayudas a la navegación estarán sujetos a las servidumbres ya establecidas o que se establezcan en disposiciones especiales referentes al área de maniobra y al espacio aéreo de aproximación.
2. El espacio sometido a servidumbres aeronáuticas está delimitado por las áreas y superficies de subida, aproximación y entorno que se definidas en el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas (Modificado por Decreto 2490/74 y R.D.1541/2003), dentro de las cuales podrían tomarse una o más de las siguientes medidas:

a) restringir la creación de nuevos obstáculos.
b) eliminar los obstáculos existentes.
c) señalización de los obstáculos.

3. En el plano OM-4 del presente Plan General se representan las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Sevilla que afectan al término municipal de La Rinconada. En concreto son las siguientes:

a) Superficie horizontal interna.
b) Superficie cónica.
c) Superficie de ascenso al despegue (cabecera 27).
d) Superficie de aproximación (cabecera 27).
e) Superficie de transición.
f) Superficie de limitación de alturas del equipo de trayectoria de planeo del sistema de aterrizaje instrumental (GP/ILS 27).
g) Superficie de limitación de alturas del equipo radar APP Sevilla.
h) Superficie de limitación de alturas del equipo radar ACC Sevilla.

4. Las cotas correspondientes a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas representadas en el plano OM-4 determinan las alturas, respecto al nivel del mar, que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidas antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.) modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, carteles, etc.) salvo que se demuestre que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas (Modificado por Decreto 2490/74 y R.D. 1541/2003).
5. La ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, etc.) incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales, y la instalación de los medios necesarios para su construcción, requerirá resolución favorable de la Dirección General de Aviación Civil.

Artículo 7.31. Afecciones Acústicas.

1. Las servidumbres acústicas, constituyen limitaciones del derecho de propiedad del suelo de acuerdo con su función social, regulando las condiciones que exigieren la igualdad esencial de su ejercicio en todo el territorio nacional.
2. Mediante disposición reglamentaria ha de establecerse el régimen jurídico de las servidumbres citadas y las condiciones de uso de los predios y sujeción parcial al interés general que comprende la protección de las personas, del medio natural y de la seguridad de la navegación aérea.
3. La disposición de desarrollo ha de delimitar las zonas de incompatibilidad, afectación e influencia de uso, instalaciones, actividades y edificaciones.
4. El planeamiento urbanístico ha de incorporar las limitaciones que éstas imponen a las determinaciones que legalmente constituyen el ámbito objetivo de cada uno de los instrumentos referidos.
5. En el plano OM-4 del presente Plan General se representan las curvas isófonas Leq día 60 dB(A) y Leq noche 50 dB(A).

NORMAS URBANÍSTICAS Y ORDENANZAS DE CARÁCTER PORMENORIZADO

TÍTULO VIII

PUBLICIDAD E INFORMACIÓN URBANÍSTICA

CAPÍTULO I

Publicidad de los Instrumentos de Planeamiento.

Artículo 8.1. Carácter Público del Planeamiento.

1. El Plan General de Ordenación Urbanística y los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, sean éstos de iniciativa pública o privada, tienen carácter público y debe garantizarse su publicidad quedando depositados en el Ayuntamiento para su consulta por los administrados.

2. La publicidad de los instrumentos de planeamiento se regulará según lo establecido en los artículos 39 y 40 de la LOUA y su publicación se realizará conforme al artículo 41 de la LOUA.

Artículo 8.2. Registro Municipal de los Instrumentos de Planeamiento.

El Ayuntamiento mantendrá un registro administrativo de los instrumentos de planeamiento aprobados, de acuerdo con lo dispuesto en la LOUA y en el Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados y se crea el Registro Autonómico. En dicho registro se inscribirán, además del resto de instrumentos, convenios y bienes indicados en el citado Decreto, los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión, así como las resoluciones administrativas y sentencias que afecten a los mismos.

CAPÍTULO II

Información de las Determinaciones de los Planes a los Administrados

Artículo 8.3. La Información Urbanística del Planeamiento.

1. Las administraciones competentes facilitarán en la mayor medida posible el acceso y el conocimiento del contenido de los instrumentos de planeamiento por medios y procedimientos convencionales, informáticos o telemáticos.

2. El principio de publicidad del planeamiento se hace efectivo mediante los siguientes tipos de información urbanística:

a) Consulta directa del planeamiento.
b) Información urbanística.
c) Cédulas urbanísticas.

Artículo 8.4. Consulta Directa.

1. Toda persona tiene derecho a tomar vista por sí misma y gratuitamente de la documentación integrante del Plan General y de los instrumentos de desarrollo del mismo en los lugares con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto. El personal encargado prestará auxilio a los consultantes para la localización de los particulares documentales de su interés. Se facilitará al público la obtención de copias de los documentos del planeamiento vigente.

2. A los fines de este artículo, los locales de consulta dispondrán de copias íntegras y auténticas de toda la documentación de los Planes y sus documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial o provisional de sus eventuales modificaciones en curso. Estarán asimismo disponibles relaciones detalladas de los Estudios de Detalle, de las delimitaciones de polígonos y unidades de actuación, de los proyectos de licencias de parcelación y de los expedientes de expropiación, reparcelación y compensación aprobados o en trámite.

3. Del mismo modo, los ciudadanos tendrán derecho de consulta y copia del Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, en la forma establecida en la legislación general de aplicación.

Artículo 8.5. Información Urbanística.

1. Para recabar información sobre cualquier asunto relacionado con el Plan se presentará la solicitud al Ayuntamiento acompañada de la documentación precisa en cada caso.

2. Los administrados podrán solicitar que el Ayuntamiento les informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a una finca, Unidad de Ejecución o Sector.

3. La solicitud deberá identificar el terreno de que se trate, de manera que no puedan producirse dudas acerca de su situación y de las demás circunstancias de hecho que concurran.

4. El Ayuntamiento al contestar la consulta hará referencia a todos los datos suministrados por el administrado y a todos los demás que tiendan a individualizar el objeto sobre el que recae.

5. La información se facilitará en el plazo de un mes y expresará, en su caso, el Aprovechamiento Medio aplicable al Área de Reparto en que se encuentre y el nivel de desarrollo, gestión o ejecución.

Artículo 8.6. Cédulas Urbanísticas.

1. El Ayuntamiento expedirá cédulas urbanísticas acreditativas del régimen urbanístico de aplicación a un terreno o edificio determinado en la fecha de su expedición.

2. La información contenida en la Cédula Urbanística comprenderá, además de las determinaciones la legislación vigente, las alteraciones de planeamiento que puedan afectarle y que se encuentren en tramitación.

3. La Cédula Urbanística hará referencia a las siguientes circunstancias urbanísticas:

a) Circunstancias de hecho: ubicación y localización; linderos, forma y dimensión; datos registrales; servicios existentes; condiciones de colindancia; vuelos, plantaciones, instalaciones, edificios, usos actuales y ocupantes, subsuelo y servidumbres. Estos datos serán aportados, si fueran conocidos, por el peticionario de la Cédula al suscribir el correspondiente impreso de solicitud.

b) Circunstancias de planeamiento: planeamiento que le afecte, clasificación y calificación del suelo, especificaciones en cuanto a los usos según las determinaciones de planeamiento; aprovechamiento medio, en su caso; condiciones de la edificación, protecciones y servidumbres contenidas en el Plan General.

c) Circunstancias de carácter jurídico relativas a la ejecución del planeamiento: delimitación de ámbitos de actuación, situación de los instrumentos de gestión y grado de adquisición de facultades y del cumplimiento de las cargas urbanísticas.

4. Las Cédulas Urbanísticas serán solicitadas por los administrados mediante la presentación de los correspondientes impresos normalizados en el Registro General del Ayuntamiento o mediante cualquiera de las for-

mas establecidas por el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

5. La solicitud de Cédula Urbanística contendrá como mínimo los datos exigidos por el artículo 70.1 de la citada Ley 30/1992 y se acompañará de los documentos que el impreso normalizado de solicitud especifique.

6. La Administración Municipal tramitará las peticiones de Cédulas Urbanísticas en el plazo de un mes contado desde su entrada en el Registro del Ayuntamiento.

7. Cuando la petición de la Cédula Urbanística solicitada entrañe la solución de aspectos contradictorios o litigiosos de las determinaciones de planeamiento, se informará de dicho extremo en la misma, iniciándose el pertinente procedimiento de interpretación del planeamiento conforme a lo establecido en este Plan General.

8. La información contenida en la Cédula Urbanística se refiere al momento de su expedición y se apoyará en los datos facilitados por el peticionario y en los antecedentes con que cuente la propia Administración. Dicha información tendrá vigencia en tanto no se modifiquen los instrumentos de planeamiento, gestión y ejecución que afecten a la finca, parcela, solar o edificación, así como mientras se mantenga el grado de adquisición de facultades urbanísticas o cargas existentes en el momento de expedir la Cédula.

TÍTULO IX

DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

CAPÍTULO I

Disposiciones Generales

Artículo 9.1. Órganos Actuantes.

1. El desarrollo, fomento de la gestión y la ejecución del Plan General corresponde al Ayuntamiento de La Rinconada, sin perjuicio de la participación de los particulares con arreglo a lo establecido en las Leyes y en las presentes Normas Urbanísticas.

2. A los organismos de la Administración Central, Autonómica y Provincial corresponderá el desarrollo de las infraestructura, servicios y equipamientos de su competencia, así como la cooperación con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos que el planeamiento persigue.

Artículo 9.2. Desarrollo Temporal de las Actuaciones de Desarrollo y Ejecución del Plan General.

1. Las actuaciones previstas para el desarrollo y ejecución de las determinaciones del Plan General deberán adecuarse al orden de prioridad y plazos señalados en el Programa de Actuación.

2. El incumplimiento de las previsiones vinculantes del Programa, facultará al Ayuntamiento de La Rinconada, en función de consideraciones de interés urbanístico, para formular directamente el planeamiento de desarrollo que proceda, modificar la delimitación de los ámbitos de actuación de que se trate, fijar o sustituir los sistemas de ejecución aplicables y expropiar, en su caso, los terrenos que fueren precisos.

Artículo 9.3. Instrumentos de Actuación Urbanística.

Para la realización de las previsiones del Plan General se procederá, con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística, mediante los siguientes tipos de instrumentos:

a) Instrumentos de ordenación.
b) Instrumentos de gestión.
c) Instrumentos de ejecución.

CAPÍTULO II

Instrumentos de ordenación

Artículo 9.4. Definición y Clases.

1. En el marco de este Plan General, la ordenación urbanística se instrumentará en cada caso mediante las siguientes instrumentos de planeamiento:

a) Planes de Sectorización.
b) Planes Parciales de Ordenación.
c) Planes Especiales, que podrán ser:

- En Suelo Urbano: de Reforma Interior y de Mejora Urbana.
- En Suelo No Urbanizable: de Actuación y de Mejora del Medio Rural.
- Y en cualquier clase de suelo: de Protección, de Sistemas Generales y de Dotación de Equipamiento e Infraestructuras.

d) Estudios de Detalle como complemento de este Plan General, de los Planes Parciales o de los Planes Especiales de Reforma Interior.

2. La ordenación propuesta por los distintos instrumentos de planeamiento procurará la consecución de unidades formalmente coherentes, tanto en sí misma como en relación con el entorno en que se sitúen. A tal efecto y como documentación complementaria para su tramitación, la administración urbanística municipal podrá exigir que las determinaciones y condicionamientos a que den lugar las soluciones adoptadas se recojan gráficamente en diagramas y planos esquemáticos de la estructura formal propuesta, en planta o en alzados, a escala adecuada, así como en explicaciones o comentarios orientativos del futuro desarrollo.

3. Los instrumentos de planeamiento deberán facilitarse al Ayuntamiento en soporte informático.

Artículo 9.5. Planes de Sectorización.

1. Los Planes de Sectorización tienen por objeto el cambio de categoría de los terrenos de suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable sectorizado u ordenado, innovando a este Plan General y complementando la ordenación por él establecida.

2. Cada Plan de Sectorización comprenderá el ámbito de una unidad urbanística integrada, en las condiciones establecidas en este Plan General.

3. Los Planes de Sectorización contendrán las determinaciones señaladas en el artículo 12 de la LOUA así como las especificadas en estas Normas para cada una de las unidades del suelo urbanizable no sectorizado. Comprenderán como mínimo los documentos previstos en el artículo 19 de la LOUA e incluirán además un cuadro de características, con señalamiento del aprovechamiento medio y de los diferentes niveles de intensidad, en función de los usos que se asignen a las diversas porciones en que divida el territorio.

Artículo 9.6. Planes Parciales.

1. Los Planes Parciales desarrollarán de forma integral los ámbitos territoriales correspondientes a sectores unitarios de suelo urbanizable delimitados por el Plan General, estableciendo su ordenación detallada. Deberán atenerse a lo determinado para cada uno de

ellos por este Plan General o por el correspondiente Plan de Sectorización, de modo que sea posible su ejecución mediante los sistemas de actuación y proyectos de urbanización que procedan.

2. Los Planes Parciales se ajustarán en su desarrollo a las determinaciones de las fichas correspondientes. La ordenación dada a sus respectivos ámbitos en el Plano de Ordenación Completa de los Núcleos Urbanos tiene mero carácter orientativo. El Plan Parcial deberá respetar en todo caso los elementos de la ordenación estructural.

3. Los Planes Parciales habrán de contener, como mínimo, las determinaciones que se señalan en el artículo 13 de la LOUA, en los artículos 45 y 46 del Reglamento de Planeamiento y en estas Normas, en especial en los aspectos que se señalan para cada uno de los sectores. Los Planes Parciales se formalizarán en los documentos previstos en los artículos 57 a 63 del Reglamento de Planeamiento con las precisiones detalladas en estas Normas.

Artículo 9.7. Planes Especiales.

1. En desarrollo del Plan General podrán formularse Planes Especiales, estén o no previstos por aquél, para cualquiera de las finalidades establecidas en el artículo 14 de la LOUA.

2. Los Planes Especiales previstos por el Plan General se ajustarán en su desarrollo a las determinaciones contenidas en las fichas correspondientes. La ordenación dada a sus respectivos ámbitos en el Plano de Ordenación Completa de los Núcleos Urbanos tiene mero carácter orientativo. El Plan Especial deberá respetar en todo caso los elementos de la ordenación estructural.

3. Según su finalidad, podrán formularse con carácter general los siguientes tipos de Planes Especiales:

a) De Reforma Interior, cuando tengan por finalidad el señalamiento de las alineaciones, la asignación de los usos, la regulación parcelaria o la compleción de la urbanización, así como cualesquiera otras análogas que supongan modificación del espacio público o calificación del suelo, que no pueda ser realizada mediante Estudios de Detalle.

b) De Mejora Urbana, cuando tengan por finalidad la reurbanización de áreas urbanas homogéneas, la ordenación detallada y delimitación de los espacios públicos, la programación de obras y proyectos, la definición de las características de la urbanización, así como cualesquiera otras análogas dirigidas a la mejora de la red de espacios públicos, siempre que no otorguen aprovechamientos urbanísticos no previstos en el Plan General.

c) De Protección, cuando tengan por finalidad la rehabilitación integrada de áreas, la fijación de ordenanzas para la catalogación, la mejora de edificación o la pormenorización de usos, así como cualesquiera otras dirigidas a la protección y mejora de la edificación o el espacio público.

d) De Sistemas Generales, cuando tengan por finalidad la definición pormenorizada del sistema de que se trate, la pormenorización de usos y definición de las compatibilidades de los mismos, la ordenación y programación de obras y proyectos o la ordenación detallada de los bordes del sistema, así como cualquiera otras análogas dirigidas al desarrollo de la ordenación de los suelos afectados por el sistema y su entorno.

e) De Dotación de Equipamiento e Infraestructuras, cuando tengan por finalidad la definición pormenorizada de las alineaciones, trazados y características de las dotaciones, redes de infraestructuras y servicios, la programación de obras y proyectos o cualquiera otras análogas. En ningún caso estos Planes podrán sustituir a los proyectos de urbanización o de obra civil.

f) De Mejora del Medio Rural, cuando tengan por finalidad la restitución del uso agrícola del suelo, la mejora de las infraestructuras, redes y servicios para el uso agropecuario, la restitución del paisaje, la protección de zonas de especial valor agrícola, así como cualesquiera otras análogas, dirigidas a la protección y mejora del suelo no urbanizable.

4. Los Planes Especiales contendrán las determinaciones adecuadas a su objeto, debiendo redactarse con el mismo grado de desarrollo que los instrumentos de planeamiento que complementen o modifiquen según se establece en el artículo 14 de la LOUA y contendrán la documentación que señala el artículo 77 del Reglamento de Planeamiento.

Los Planes Especiales que actúen sobre las áreas delimitadas por el Plan General para ser desarrolladas mediante esta figura de planeamiento, respetarán el contenido que para cada una de ellas se especifican en las presentes Normas, e incorporarán las siguientes precisiones:

a) La Memoria justificativa recogerá las conclusiones del análisis urbanístico, razonando los criterios para la adopción de las determinaciones del planeamiento. Expondrá justificadamente los extremos siguientes:

- Razones que han aconsejado la formulación del Plan Especial.
- Relación existente entre las determinaciones y previsiones del Plan Especial y las correspondientes del Plan General.
- Fundamento y objetivos que aconsejan en su caso, dividir el ámbito territorial del Plan Especial a efectos de la gestión urbanística, así como las razones para la elección del sistema o sistemas de actuación.
- Cuanta documentación fuese precisa en función de los objetivos y características de Plan Especial.

b) Cuando se trate de Planes Especiales de Reforma Interior cuyo objeto sea la realización de operaciones integradas, la Memoria justificativa contendrá, además de lo indicado en el apartado anterior, la justificación detallada de los siguientes aspectos:

- Razones del dimensionamiento del equipamiento comunitario en función de las necesidades de la población y de las actividades previstas en el territorio ordenado.
- Razones por las que se destinan a uso público o privado los diferentes terrenos y edificios.
- Articulación, en forma de sistema, de los elementos comunitarios fundamentales de la ordenación y de su integración con los sistemas generales establecidos por el Plan General.
- Estudio completo de las consecuencias sociales y económicas de su ejecución, y señalamiento de las medidas que garanticen la defensa de los intereses de la población afectada.

5. El contenido de las determinaciones y la documentación de los Planes Especiales de Reforma Interior será igual al correspondiente de los Planes Parciales, excepción hecha de los que fuesen claramente innecesarios por no guardar relación con las características de la reforma de que se trate.

6. Los Planes Especiales de Mejora Urbana y de Dotación de Equipamiento e Infraestructura, además de la documentación necesaria en función de su naturaleza, contendrán:

a) Memoria justificativa, donde se recogerá las conclusiones de los análisis y estudios efectuados, expresando los criterios para la adopción de sus determinaciones. Igualmente expondrán los siguientes extremos:

- Razones que han aconsejado la formulación del Plan Especial.
- Relación existente entre las determinaciones y previsiones del Plan Especial, y las correspondientes del Plan General.

b) Programa de Actuación y Estudio Económico-Financiero, en los que se recogerán las actuaciones del Plan Especial, se fijarán pautas para su ejecución y se asignarán las inversiones a los distintos agentes que vayan a intervenir en su ejecución.

7. Los Planes Especiales de Mejora Urbana podrán ser redactados por el Ayuntamiento o, en su caso, por la Administración que hubiera sido la actuante.
8. Los Planes Especiales de Dotación de Equipamiento e Infraestructura, podrán ser redactados por el Ayuntamiento o las compañías suministradoras.

Artículo 9.8. Estudios de Detalle.
1. Para completar la ordenación establecida por este Plan General en el suelo urbano o por los Planes Especiales de Reforma Interior y los Planes Parciales, podrán redactarse Estudios de Detalle con alguno o algunos de los siguientes objetivos:

a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por el Plan General, Planes Parciales o Planes Especiales la ordenación de volúmenes, el trazado del viario secundario y la localización de los suelos de uso dotacional público.
b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario así como reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes, ordenación de volúmenes, trazado de viario secundario y localización de dotaciones públicas señaladas en los instrumentos de planeamiento para el suelo urbano, pudiendo concretar los trazados, pero sin reducir la superficie destinada a dotaciones y demás espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades asignadas por los Planes.
c) Ordenar los volúmenes edificatorios definiendo, en su caso, el viario interior de dominio privado, sin perjuicio de su uso y destino públicos en superficies con entidad suficiente a estos efectos. En ningún caso el ámbito de ordenación será inferior a una parcela y se corresponderá con todo o parte de una unidad de gestión ya delimitada, pudiendo delimitar realizar una nueva delimitación de unidades de ejecución.
d) Deberán respetarse en todo caso las determinaciones del planeamiento en cuanto a calificación y edificabilidad máximas, densidad de población y usos permitidos y prohibidos y no podrán modificar el uso urbanístico de los terrenos, incrementar el aprovechamiento, alterar las condiciones de ordenación de los terrenos o construcciones colindantes, suprimir o reducir el suelo dotacional público ni afectar negativamente a su funcionalidad por disposición inadecuada de su superficie.

2. Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezcan dispuesto en las presentes Normas, o en los instrumentos de planeamiento de desarrollo del Plan General, o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta del interesado, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados. Su aprobación se sujetará a lo dispuesto en los artículos 32 y 33 de la LOUA.

3. El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en el artículo 19 de la LOUA con las especificaciones que se señalan en estas Normas.

CAPÍTULO III

Instrumentos de Gestión

Artículo 9.9. Definición y Clases.
Se denominan instrumentos de gestión, aquéllos que tienen por finalidad la materialización de la ordenación prevista en los instrumentos de planeamiento haciendo posible la urbanización proyectada y la obtención de los suelos necesarios para implantarla y para otros destinos dotacionales.
Según supongan o no la gestión conjunta de las cargas de urbanización, la obtención de los suelos dotacionales y la ejecución integral de la ordenación urbanística, los instrumentos de gestión pueden ser:

a) De gestión sistemática.
b) De gestión asistemática.

Artículo 9.10. Instrumentos de Gestión Sistemática.
Se consideran instrumentos de gestión sistemática, a los efectos previstos en las presentes Normas, aquéllos que forman parte de alguno de los sistemas de actuación definidos en el artículo 107 y siguientes de la LOUA.

Artículo 9.11. Presupuestos de las Actuaciones Sistemáticas.
Toda actuación sistemática de ejecución del planeamiento, tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable, exigirá con arreglo a lo previsto por la LOUA, la previa delimitación de unidad de ejecución, así como la fijación del correspondiente sistema de actuación, al objeto de garantizar la adecuada culminación de tales actividades y el reparto equitativo de los beneficios y cargas previstos en el planeamiento.

Artículo 9.12. Delimitación de Unidades de Ejecución.
1. Cuando la determinación y delimitación de las unidades de ejecución no estuvieran contenidas en el planeamiento, ésta se llevará a cabo con arreglo a lo previsto en los artículos 105 y 106 de la LOUA y 38 del Reglamento de Gestión Urbanística. Idéntico procedimiento se seguirá para la modificación de las ya delimitadas.
2. En ejecución del presente Plan y conforme a sus determinaciones en el suelo urbano y en el suelo urbanizable, se delimitarán unidades de ejecución que incluirán, en un ámbito cerrado y único, una superficie continua de terrenos que, atendiendo a las características de la ordenación prevista, sea susceptible de cumplir los requisitos establecidos por el apartado 1 del artículo 105 de la LOUA. En suelo urbano, y excepcionalmente en suelo urbanizable dichas unidades de ejecución podrán ser discontinuas conforme al apartado 2 del indicado artículo 105 de la LOUA.
3. Los Planes de Sectorización cuando contengan la ordenación pormenorizada, los Planes Parciales y los Planes Especiales contendrá necesariamente entre sus determinaciones la delimitación de las unidades de ejecución y la fijación del sistema de actuación para cada una de las unidades delimitadas.

Artículo 9.13. Elección del Sistema de Actuación.
1. La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos por el artículo 107 y siguientes de la LOUA: compensación, cooperación o expropiación.

2. El Ayuntamiento elegirá el sistema de actuación atendiendo a las determinaciones que al respecto señala el presente Plan, y, cuando éste no lo indicare, dicha determinación se deberá justificar en función de las necesidades, medios económicos financieros con que cuente la Administración, colaboración con la iniciativa privada y las demás circunstancias que concurran en cada unidad de ejecución.

3. La determinación del sistema, cuando no se contenga en los Planes, se llevará a cabo con la delimitación de la unidad de ejecución, o en su defecto, de acuerdo con el procedimiento establecido en los artículos 106 de la LOUA y 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 9.14. Sistema de Compensación.

1. El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de una unidad de ejecución por los mismos propietarios del suelo comprendidos en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas. A tal fin, estos propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 50.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, realizan a su costa la totalidad de las obras de urbanización y se constituyen en Junta de Compensación, repartiendo todas las cargas y beneficios que pueda reportar la actuación.

2. No será preciso constituir la Junta de Compensación en el caso de que los terrenos pertenezcan a un titular y éste asuma la condición de urbanizador, o que la ordenación del sistema se lleve a cabo mediante convenio urbanístico sin participación de urbanizador conforme a lo previsto en el artículo 138 de la LOUA.

3. El procedimiento de compensación, que se entenderá iniciado con la aprobación definitiva de la delimitación de la unidad de ejecución, se regirá por lo dispuesto en la LOUA, en los reglamentos vigentes y por cuanto fuese de aplicación de las presentes Normas.

4. Cuando no se contengan en el planeamiento otros plazos distintos, el plazo para que los propietarios se constituyan en Junta de Compensación mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública y procedan a su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras será de dos (2) meses contados a partir del acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de Bases y Estatutos de la referida Junta. Igualmente, una vez constituida e inscrita la Junta, el Proyecto de Reparcelación deberá ser formulado y presentado por ésta en el plazo de ocho (8) meses contados a partir de su constitución, con los requisitos reglamentarios, ante el Ayuntamiento para su aprobación.

Artículo 9.15. Sistema de Cooperación.

1. En el sistema de cooperación los propietarios del suelo comprendido en la unidad de ejecución aportan el suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización, bien mediante gestión directa o mediante la concesión de la actividad de ejecución sobre la base del correspondiente concurso con arreglo a las normas establecidas por la LOUA.

2. La totalidad de los costes de urbanización será a cargo de los propietarios afectados y se exigirá por el Ayuntamiento en la forma señalada por la Ley, en los reglamentos vigentes y, en lo que resulte de aplicación, por lo señalado en las presentes Normas.

3. La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, salvo que ésta sea innecesaria de conformidad con lo previsto en el artículo 73 del Reglamento de Gestión Urbanística o con lo que se establezca reglamentariamente.

Artículo 9.16. Sistema de Expropiación.

1. En el sistema de expropiación, la Administración actuante adquiere el suelo y otros bienes comprendidos dentro de un área previamente delimitada y ejecuta en ellos las actuaciones urbanísticas correspondientes conforme al planeamiento.

2. El sistema de expropiación se regirá por lo dispuesto en la LOUA, sus reglamentos y cuanto resulte de aplicación en las presentes Normas.

Artículo 9.17. Instrumentos de Gestión Asistemática.

1. Son instrumentos de gestión asistemática, a los efectos previstos en las presentes Normas, aquéllos que, no forman parte de ninguno de los sistemas de actuación anteriormente definidos, por no implicar la gestión conjunta de las cargas de urbanización, la obtención de los suelos dotacionales y la ejecución integral de la ordenación urbanística prevista de una unidad de ejecución.

2. Son instrumentos de gestión asistemática en toda clase de suelo los siguientes:

a) La expropiación de terrenos dotacionales públicos no incluidos ni adscritos a sectores o unidades de ejecución.

b) La ocupación directa de terrenos para la obtención de las dotaciones públicas no incluidas ni adscritas a sectores o unidades de ejecución previstas por el planeamiento.

c) La imposición de contribuciones especiales tanto por la adquisición de terrenos dotacionales, como por la realización de obras de urbanización o del establecimiento o ampliación de servicios públicos, cuando no fuera posible su obtención o costeamiento mediante los instrumentos de reparto de beneficios y cargas derivados del planeamiento urbanístico.

3. Además de los instrumentos anteriores, en suelo urbano se podrán utilizar específicamente los instrumentos de gestión asistemática siguientes:

a) Las transferencias de aprovechamientos urbanístico contempladas en el artículo 139 de la LOUA.

b) La normalización de fincas.

Artículo 9.18. Expropiación Forzosa.

1. La expropiación, como instrumento de gestión asistemática, tiene por objeto la obtención de suelos necesarios para la ejecución de las determinaciones previstas en el Plan General o Planes que lo desarrollen, cuando no sea posible el justo reparto de cargas y beneficios entre los afectados, ni se trate de ejecutar una unidad de ejecución previamente delimitada.

2. Sin perjuicio de su aplicación en orden a la ejecución sistemática del planeamiento, la expropiación forzosa se adoptará:

a) Para la obtención del suelo destinado a sistemas generales y locales no incluidos en áreas de reparto.

b) Para la obtención anticipada del suelo destinado a sistemas generales en suelo urbanizable.

Artículo 9.19. Ocupación Directa.

1. Se entiende por ocupación directa la obtención de terrenos afectos por el planeamiento a dotaciones públicas mediante el reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en una unidad de ejecución con exceso de aprovechamiento objetivo en relación al aprovechamiento subjetivo del conjunto de sus propietarios.

2. La ocupación directa requerirá la previa determinación por la Administración actuante del aprovechamiento subjetivo del titular del terreno a ocupar y de la

unidad de ejecución en la que, por exceder su aprovechamiento objetivo del subjetivo del conjunto de propietarios inicialmente incluidos en la misma, puedan hacerse efectivos, todo ello, según lo establecido en el artículo 141 de la LOUA.

Artículo 9.20. Contribuciones Especiales.

Las contribuciones especiales se tramitarán por el procedimiento establecido en el DRL 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Reguladora de las Haciendas Locales.

Articulo 9.21. Transferencias de aprovechamiento urbanístico.

Las transferencias de aprovechamiento urbanístico podrán realizarse con las finalidades y en las condiciones previstas por el artículo 62 de la LOUA.

Artículo 9.22. Normalización de fincas.

La normalización de fincas se aplicará, conforme a lo establecido en los artículos 117 a 120 del Reglamento de Gestión Urbanística, siempre que no sea necesaria la redistribución de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística entre los propietarios afectados, pero sea preciso regularizar la configuración física de las fincas para adaptarla a las exigencias del planeamiento.

CAPÍTULO IV

Instrumentos de Ejecución

Artículo 9.23. Clases de Proyectos.

1. 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 algunos de las siguientes clases.

a) De urbanización.
b) De parcelación.
c) De edificación.
d) De otras actuaciones urbanísticas.
e) De actividades e instalaciones.

Artículo 9.24. Condiciones Generales de los Proyectos Técnicos.

1. A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, 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 pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.

2. Los proyectos se compondrán de una memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuestos, siendo preceptiva la presentación del proyecto de ejecución para la solicitud de licencia. Además se completarán con la documentación exigida para cada clase de actuación por estas Normas y demás disposiciones que sean de aplicación, señalándose, especialmente, el período de ejecución previsto. No obstante, el Ayuntamiento, mediante la oportuna Ordenanza, determinará aquellas actuaciones que, por su naturaleza o menor entidad técnica no requieran la presentación de proyectos completos, señalando la documentación simplificada o parcial que en su lugar se precise, y relacionará las actuaciones que, por su escasa entidad, pueda acometerse por simple comunicación a la administración urbanística municipal, y también regulará aquellas licencias que puedan ser concedidas sobre un proyecto básico, si bien en este caso su eficacia quedará suspendida y condicionada a la posterior obtención de un permiso de inicio de obras que se concederá una vez presentado y aprobado el proyecto de ejecución.

3. Los proyectos técnicos necesarios para obtención de licencias de obras e instalaciones deberán venir suscritos por técnico o técnicos competentes, en relación con el objeto y características de lo proyectado, y visados por sus respectivos colegios profesionales, cuando este requisito sea exigible conforme a la legislación en vigor y deberán facilitarse al Ayuntamiento en soporte informático.

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 de proyecto objeto de la licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidos en el proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la licencia. Se presentará documentación del estado final de obra como requisito indispensable para la ocupación del edificio.

5. Presentada una solicitud de licencia, los posibles reparos técnicos o de otra clase que susciten los proyectos y documentación anexa y que se entiendan subsanables, deberán ser comunicados fehacientemente al interesado de forma conjunta y en un solo acto. La subsanación no dará lugar a la interrupción, sino a la reanudación del cómputo del plazo para solicitar la licencia.

Artículo 9.25. Definición, Clases y Características Generales de los Proyectos de Urbanización.

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, Planes Especiales de Reforma Interior y Planes Parciales.

2. Son proyectos generales de urbanización los que tienen por objeto el acondicionamiento, en una o varias fases, de un sector o unidad de ejecución.

3. Los restantes proyectos de urbanización se considerarán proyectos parciales o proyectos de obras ordinarias, según lo previsto en el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico y se denominarán por su objeto u objetos específicos.

Artículo 9.26. Contenido de los Proyectos de Urbanización.

1. Los proyectos de urbanización comprenderán los siguientes documentos:

a) Memoria descriptiva de las características de las obras.
b) Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
c) Planos de proyecto y de detalle.
d) Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas de las obras y servicios.
e) Mediciones.
f) Cuadro de precios descompuestos.
g) Presupuesto.

2. Todos los documentos citados deberán ajustarse a lo establecido en las Normas de Urbanización y en los pliegos de condiciones económico-facultativas habrán de recogerse las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias, según la normativa municipal, para la perfecta ejecución de las obras, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen conveniente.

3. Las obras de urbanización a incluir en el proyecto de urbanización, que deberán ser desarrolladas en los documentos, serán las siguientes:

a) Excavaciones y movimientos de tierras.
b) Pavimentación de viario.
c) Red de riego e hidrantes.
d) Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
e) Red de distribución de agua.
f) Red de distribución de energía eléctrica.
g) Red de distribución de gas, en su caso.
h) Canalizaciones de telecomunicación.
i) Galerías de servicio, en su caso.
j) Parques, jardines y acondicionamientos de espacios libres.
k) Alumbrado público.
l) Aparcamientos subterráneos bajo dominio público, en su caso.
m) Red de semáforos, señalizaciones y marcas.
n) Limpieza, desbroce y vallado de las parcelas dotacionales de cesión.

4. Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.
5. Los Proyectos de Urbanización deberán justificar el cumplimiento del Decreto 72/1992 sobre la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía.
6. La ordenación propuesta deberá facilitarse al Ayuntamiento en soporte informático.

Artículo 9.27. Aprobación de los Proyectos de Urbanización y Recepción de las Obras.
1. Los proyectos de urbanización se tramitarán y aprobarán por el municipio por el procedimiento que dispongan las ordenanzas municipales, previo informe de los órganos correspondientes de las Administraciones sectoriales cuando sea preceptivo. No obstante, tratándose de proyectos parciales que no tengan por objeto el desarrollo integral de un plan de ordenación, podrán seguir el trámite establecido para las obras ordinarias, de conformidad con el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
2. La recepción municipal de las obras de urbanización se realizará conforme dispongan las ordenanzas municipales.
3. Las garantías que en su caso se hubieran constituido se cancelarán o devolverán cuando sean recepcionadas definitivamente las obras de urbanización afianzadas y se acredite en el expediente la formalización de cesiones obligatorias y gratuitas en favor de la administración. Podrán cancelarse o devolverse parcialmente las garantías prestadas, conforme se produzca la ejecución material de las obras de urbanización.

Artículo 9.28. Proyectos de Parcelación.
1. Los proyectos de parcelación tienen por objeto la definición pormenorizada de cada una de las unidades parcelarias resultantes de una parcelación urbanística.
2. Los proyectos de parcelación se compondrán de los siguientes documentos:

a) Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del Plan sobre el que se fundamente. En ella se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer patente que éstas resultan adecuadas para el uso que el Plan les asigna y que, en su caso, son aptas para la edificación. Se adjuntarán notas del Registro de la Propiedad comprensivas del dominio y descripción de las fincas o parcelas.
b) Planos de estado actual, a escala 1:1.000 como mínimo, donde se señalen las fincas originarias registrales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existentes y los usos de los terrenos.
c) Planos de parcelación, a escala 1:1.000 como mínimo, en los que aparezcan perfectamente identificada, superficiada y acotada cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse su adecuación a las determinaciones del Plan.
d) Planos de proyecto elaborados en el sistema de coordenadas de la cartografía municipal y referidos a la red de señales topográficas municipal.
e) Propuesta de informaciones urbanísticas de cada parcela resultante.

Artículo 9.29. Proyectos de Edificación. Condiciones Comunes.
1. Según lo dispuesto con carácter general en estas Normas, los proyectos de obras de edificación comprenderán memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuestos, y 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. Incluirán, además, los complementos documentales específicos previstos en los artículos siguientes para los distintos tipos de obras.
2. A los efectos previstos en estas Normas, los proyectos incorporarán el señalamiento del plazo de iniciación y de la duración máxima prevista de las obras a fin de que el Ayuntamiento los apruebe o modifique.
3. A todo proyecto de obra de edificación se acompañará una hoja de características, según modelo normalizado, suscrita por el solicitante de las obras y en su caso por el técnico proyectista, en la que se resumirán los datos cuantitativos y cualitativos del proyecto determinantes de la legalidad urbanística y del uso a que se destina, con referencia expresa a las condiciones establecidas por el Plan General de Ordenación Urbanística.
4. Los proyectos en los que se considere algún tipo de afección a la vía pública o a las parcelas colindantes deberán prever los elementos auxiliares que puedan producir dichas afecciones, tales como vallados, cajón de obra, grúas, casetas de obra o similares, procurando la menor afección a los viales públicos y parcelas colindantes, garantizando en cualquier caso las condiciones de seguridad de los peatones, la continuidad de los servicios urbanos y el paso de vehículos de emergencia. A estos efectos y previo al inicio de las obras deberá presentar al Ayuntamiento solicitud para el establecimiento de cualquiera de los elementos antes reseñados, especificando posibles afecciones a las parcelas colindantes, incluido el vuelo de las grúas sobre dichas parcelas y las medidas de seguridad a adoptar. En cualquier caso será obligatorio el cierre o vallado de todas las obras de nueva edificación, reforma general o reforma parcial.
5. Los Proyectos de Edificación deberán justificar el cumplimiento del Decreto 72/1992, sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.

Artículo 9.30. Clases de obras de edificación y definición en proyectos.
1. A los efectos de su definición en proyectos y de la 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 los edificios.
b) Obras de demolición.
c) Obras de nueva edificación.

2. Son obras en los edificios aquellas que se efectúan en el interior del edificio o en sus fachadas exteriores, sin alterar la posición de los planos de fachada y cubierta que definen el volumen de la edificación, excepto la salvedad indicada para obras de reestructuración. Según afecten al conjunto del edificio, o a alguno de los locales que lo integran, tienen carácter total o parcial.

3. Son obras de demolición las que supongan la desaparición total o parcial de lo edificado; pueden ser de dos tipos:

a) Demolición total.
b) Demolición parcial.

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

a) Obras de reconstrucción: Tienen por objeto la reposición mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas.
b) Obras de sustitución: Son aquellas por las que 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: Son las que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.

Artículo 9.31. Proyectos de otras Actuaciones Urbanísticas. Definición y clases.

1. A los efectos de estas Normas, se entienden por otras actuaciones urbanísticas aquellas construcciones, ocupaciones, actos y forma 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: entendiendo por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyectos de urbanización o de edificación.
B) 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 vinculados 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 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 acampada, 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 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.

C) Actuaciones provisionales: entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado, y particularmente las siguientes:

a) Vallados de obras y solares.
b) Sondeos de terrenos.
c) Apertura de zanjas y calas.
d) Instalación de maquinaria, andamiaje y aperos.
e) Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.
f) Ocupación para aparcamientos provisionales en solares vacantes.

Artículo 9.32. Condiciones de los Proyectos de otras Actuaciones Urbanísticas.

Los proyectos a que se refiere esta sección se atendrán a las determinaciones requeridas por la legislación específica y las reglamentaciones técnicas relativas a la actividad de que se trate, a los contenidos en estas Normas y a las que se dispongan en las ordenanzas municipales. Como mínimo contendrán memorias descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, croquis suficientes de las instalaciones y presupuesto.

Artículo 9.33. Proyectos de Actividades y de Instalaciones. Definición y Clases.

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

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

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

ficación de instalaciones, máquinas o elementos análogos, en edificios o locales destinados a actividades que se encuentran en funcionamiento.

Artículo 9.34. Condiciones de los proyectos de actividades e instalaciones.

Los proyectos técnicos a que se refiere esta sección estarán redactados por facultativo competente, y se atendrán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica, por el contenido de estas Normas y por la legislación sectorial que sea de aplicación. Contendrán los proyectos, como mínimo, memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto.

TÍTULO X

INTERVENCIÓN MUNICIPAL PARA EL CONTROL DE LA EDIFICACIÓN Y EL USO DEL SUELO

CAPÍTULO I

Licencias Urbanísticas

Artículo 10.1. Actividades Sujetas a Licencia.

1. Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los actos de edificación establecidos en el artículo 169 con las excepciones previstas en el artículo 170 de la LOUA así como los actos relacionados en el artículo 1 de Reglamento de Disciplina Urbanística y, en general, cualquier otra acción sobre el suelo, el vuelo o el subsuelo que implique o requiera alteración de las rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos, la modificación de sus linderos, el establecimiento de nuevas edificaciones, usos e instalaciones o la modificación de los existentes.

2. También estarán sometidos a previa licencia los cerramientos, cualesquiera que sea su naturaleza y dimensiones; y las talas y abatimientos de árboles incluidos en algunos de estos supuestos:

a) Que estén situados en zona de uso y dominio público o espacio libre privado.

b) Que se encuentren situados en cualquiera de los sistemas generales o locales.

c) Que estén enclavados en espacios catalogados o especialmente protegidos por el planeamiento.

3. Las obras de construcción, reparación o conservación de las carreteras estatales y los terrenos ocupados por los elementos funcionales de éstas, definidos en el artículo 55 del Reglamento General de Carreteras como bienes de dominio público, por constituir obras públicas de interés general, no estarán sometidas a los actos de control preventivo municipal a que se refiere el artículo 84.1, b) de la Ley 7/1985 reguladora de las Bases de Régimen Local (artículo 12) según se establece en el artículo 42 del Reglamento General de Carreteras y de acuerdo con lo estipulado en el artículo 12 de la Ley 25/88 de Carreteras. En los casos de urgencia o excepcional interés público se podrá remitir por parte del Ministerio al Ayuntamiento el proyecto para que en el plazo de un mes notifique la conformidad o disconformidad del mismo con el planeamiento urbanístico.

4. 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.

Artículo 10.2. Clases de Licencias Urbanísticas.

Las licencias urbanísticas pueden ser:

a) De parcelación.
b) De obras de nueva planta, reforma o ampliación.
c) De obra menor.
d) De zanjas y calicatas.
c) De otras actuaciones urbanísticas.
d) De primera utilización.
e) De apertura de establecimientos.

Artículo 10.3. Vigencia de las Licencias.

1. Las licencias urbanísticas tendrán vigencia en tanto se realice la actuación amparada por las mismas y de acuerdo con las prescripciones que integran su contenido.

2. La licencia podrá fijar los plazos de iniciación e interrupción máxima, que en ningún caso podrán ser inferiores a los fijados por las leyes, así como el plazo de finalización de obras.

Artículo 10.4. Caducidad de las Licencias.

1. Las licencias caducarán en los siguientes supuestos:

a) Cuando no se hubiera iniciado la ejecución de las actuaciones amparadas por las mismas en el plazo fijado en la correspondiente licencia, o en defecto de plazo en el de seis meses.

b) Cuando dichas actuaciones fueran interrumpidas durante un período superior a tres meses, salvo causa no imputable al titular de la licencia.

c) Cuando el funcionamiento de una actividad fuere interrumpido durante un período superior a seis meses, salvo causa no imputable al titular de la licencia.

d) Cuando no se cumpliese el plazo de terminación, con su correspondiente prórroga.

2. La caducidad se producirá por el mero transcurso de los plazos señalados en el apartado anterior aumentados con las prórrogas que hubieran sido concedidas, y surtirá efectos mediante resolución expresa del órgano municipal competente, previa audiencia del interesado, de acuerdo con lo dispuesto en la LRJAP.

Las actuaciones que se realicen una vez declarada la caducidad de la licencia, salvo los trabajos de seguridad y mantenimiento, se considerarán como no autorizados, dando lugar a las responsabilidades correspondientes.

3. En los supuestos de caducidad señalados en los apartados a), b) y c) de este artículo, se podrá solicitar, antes de que expire el plazo, prórroga de la vigencia de la licencia otorgada, por una sola vez y por causa justificada. El plazo de prórroga no podrá ser superior, en cada caso, al señalado para la caducidad.

4. Cuando previsiblemente no pudiera cumplirse el plazo de ejecución y no se hubiera solicitado prórroga con anterioridad, si se hubiese alcanzado la última fase de ejecución prevista en el proyecto, podrá solicitarse una única prórroga, por plazo adecuado no superior a seis meses.

5. Podrá solicitarse la rehabilitación de una licencia caducada que se otorgará cuando no hubiese cambiado la normativa aplicable o las circunstancias que motivaron su concesión. A todos los efectos la fecha de la licencia será la del otorgamiento de la rehabilitación.

Artículo 10.5. Procedimiento.

1. El procedimiento se iniciará mediante solicitud en impreso normalizado que contendrá, al menos, los datos señalados en el artículo 70 de la LRJAP, al que se acom-

pañará la documentación que las presentes Normas prevén para cada tipo de actuación urbanística.

La solicitud podrá presentarse en la forma y registros enumerados en el articulo 38 de la LRJAP.

2. Los servicios competentes dispondrán de un plazo de 10 días para examinar la solicitud y la documentación aportada.

Si la solicitud de iniciación no reúne los requisitos señalados por la legislación vigente o si la documentación está incompleta, se requerirá al interesado para que en el plazo de 10 días subsane la falta o acompañe la documentación preceptiva con indicación de que, si así no lo hiciera se le tendrá por desistido de su petición, archivándose sin más trámites con los efectos previstos en el articulo 42.1 de la LRJAP.

3. Transcurrido el plazo señalado en el apartado anterior, si el interesado no hubiese contestado o siguiese sin completar la documentación, se procederá al archivo de las actuaciones conforme a lo preceptuado en el artículo 71 de la LRJAP

4. Una vez completa la documentación, se emitirá informe técnico y jurídico que finalizará con propuesta en alguno de los siguientes sentidos:

a) De denegación, cuando la actuación proyectada no cumpla con la normativa urbanística aplicable, o

b) De otorgamiento, indicando, en su caso, los requisitos o las medidas correctoras que la actuación proyectada deberá cumplir para ajustarse al ordenamiento en vigor.

5. La notificación de la resolución se efectuará de acuerdo a lo prevenido en los artículos 58 y 59 de la LRJAP y a la misma se acompañarán las liquidaciones tributarias que, en su caso, resultaran pertinentes.

El cómputo de los plazos se efectuará conforme a lo dispuesto en el artículo 48 de la LRJAP.

Uno de los ejemplares de la documentación, debidamente diligenciado será entregado al solicitante de la licencia.

Artículo 10.6. Plazos de Resolución.

La resolución del órgano competente deberá producirse en un plazo no superior a tres meses, contado desde el día siguiente a la fecha en que se considere iniciado el expediente, excepto para las obras menores, que deberán resolverse en plazo de dos meses.

El plazo para resolver las solicitudes de licencias de parcelación será de un mes.

El transcurso del plazo máximo fijado en los números anteriores podrá interrumpirse por una sola vez mediante requerimiento para subsanación de deficiencias; el requerimiento deberá precisar las deficiencias y el plazo para su subsanación que en ningún caso será inferior a un mes en general o quince días para las obras menores. Dicho requerimiento contendrá advertencia expresa de caducidad del procedimiento en caso de no cumplirse en debida y suficiente forma.

A los efectos del cómputo de los plazos de tramitación se considerará iniciado el expediente en la fecha de entrada de la documentación completa en el Registro del Ayuntamiento de La Rinconada.

Artículo 10.7. Silencio Administrativo

1. Cuando transcurriesen los plazos señalados para resolver la licencia, con las interrupciones legalmente procedentes, sin que la Administración municipal hubiera adoptado resolución expresa, operará el silencio administrativo de la siguiente forma:

a) Si la licencia solicitada se refiere a actividades en la vía publica, en bienes de dominio público o patrimoniales o que afecten a elementos protegidos, se entenderá denegada.

b) Si la licencia se refiere a cualquier otro tipo de actuación urbanística o jurídica, se entenderá otorgada por silencio administrativo, para cuya eficacia deberá operarse en la forma regulada por el articulo 44 de la LRJAP.

2. Cuando para determinada actuación sujeta a licencia se exigieran, en un único procedimiento, autorizaciones de administraciones distintas de la Municipal, el plazo para que opere el silencio se entenderá ampliado con el tiempo que tarde la Administración no Municipal en emitir su autorización, si ésta ha de ser previa a la licencia.

3. En ningún caso podrán adquirirse por acto presunto facultades en contra de las determinaciones de la ordenación urbanística o normativa ambiental aplicables.

4. Aún transcurridos los plazos de silencio administrativo positivo la Administración Municipal está obligada a dictar resolución expresa, salvo en el supuesto del artículo 43 de la LRJAP.

Artículo 10.8. Obras Menores Sujetas a Licencia.

Se conceptúan como obras menores aquellas de sencilla técnica constructiva, que no precisan proyecto técnico dada su escasa incidencia en el entorno urbanístico y su irrelevancia en el terreno de la seguridad, incluyéndose las obras interiores, con excepción de las referidas a edificios fuera de ordenación o protegidos, que no precisen colocación de andamios, no impliquen la apertura de huecos y no afecten a su estructura. De manera expresa, se consideran obras menores todas las actuaciones urbanísticas que:

a) No supongan alteración del volumen, del uso objetivo o del número de viviendas y locales.

b) No afecten al patrimonio arqueológico o arquitectónico protegido.

c) No afecten al aspecto exterior de las edificaciones, a su seguridad o a su estructura.

d) No se trate de parcelaciones urbanísticas, grandes movimientos de tierras o tala masiva de arbolado.

Artículo 10.9. Actuaciones Comunicadas.

1. Tan sólo precisarán comunicación al Ayuntamiento, sin necesidad por tanto de licencia municipal, las siguientes obras y actuaciones:

a) Acondicionamiento de espacios libres de parcela consistentes en ajardinamientos, pavimentación, implantación de bordillos, con excepción de implantación de instalaciones.

b) Limpieza de solares.

c) Sondeos de terrenos.

d) Cambios de titular de licencias vigentes, a cuyo fin la Administración Municipal presumirá su vigencia cuando no constare declaración expresa de caducidad.

e) Los cambios de actividad para locales con licencia en vigor, dentro del mismo uso, categoría y clase, siempre que concurran la totalidad de las siguientes condiciones:

I. Que no haya ampliación o modificación de instalaciones o de la actividad que requieran la aplicación de nuevas medidas correctoras.

II. Que la ocupación teórica previsible del local no aumente, ni se alteren las condiciones de evacuación y seguridad de forma que sea preciso mejorarlas.

III. Que las obras que sean necesarias para el cambio de actividad no afecten a la estructura ni a la fachada.

IV. Que la actividad esté permitida de acuerdo con lo establecido en el Plan General.

2. El régimen procedimental a que estas actuaciones se sujetan, no exonera a los titulares de las mismas de sus obligaciones de carácter fiscal o civil determinadas en la normativa vigente.

3. En ningún caso las actuaciones podrán iniciarse antes de que transcurran diez días desde la fecha de su comunicación.

4. La comunicación deberá efectuarse en impreso normalizado por la Administración municipal. En el impreso deberán hacerse constar, como mínimo, los siguientes datos:

a) Datos de identificación y domicilio del interesado.

b) Datos del inmueble, con indicación de planta y puerta, solar o parcela afectados.

5. El sello del registro de entrada del Ayuntamiento de La Rinconada equivaldrá al enterado de la Administración municipal, salvo que se diera el supuesto contemplado en el apartado a del párrafo siguiente.

6. Analizada la documentación, y en función de la adecuación o no de su contenido al ordenamiento urbanístico y a las prescripciones de este Plan, la tramitación de los actos comunicados, concluirá en alguna de las siguientes formas:

a) Cuando se estime que la actuación comunicada no está incluida entre las enumeradas en este artículo, en plazo no superior a 10 días, contados desde la fecha de entrada en el registro del Ayuntamiento de La Rinconada, se notificará al interesado la necesidad de que ajuste su actuación a las normas establecidas para el tipo de licencias de que se trate.

b) En los supuestos contemplados en los apartados 1.e) y 1.f), de este articulo, se entregará al administrado un documento administrativo diligenciado por el Secretario General de la Corporación o funcionario en quien delegue, declarativo de la transmisión o cambio comunicado. Dicho documento deberá unirse a la licencia o documento anterior y podrá ser sustituido por la correspondiente anotación en este ultimo, cuando fuese presentado a tal fin.

c) En los demás casos, se estimará concluso el expediente y se ordenará, sin más trámites, el archivo de la comunicación.

Artículo 10.10. Alineación Oficial.

1. De acuerdo con lo establecido en estas Normas Urbanísticas se denomina alineación oficial a la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso o dominio publico, de las parcelas edificables o de los espacios libres de uso privado, conforme a lo establecido para cada zona en el Plano de Ordenación Completa del Plan General o del planeamiento de desarrollo y normas urbanísticas.

2. Como documento jurídico-urbanístico, la alineación oficial es el plano formalizado por la administración municipal, suscrito por técnico que tenga atribuidas dichas funciones, en el que se señalan además de las circunstancias de deslinde contempladas en el párrafo anterior, el estado de la urbanización, si la parcela reúne o no la condición de solar, la superficie de cesión gratuita, su formalización y el importe de los gastos de urbanización si los hubiera.

3. El procedimiento de expedición de la alineación oficial se iniciará mediante presentación de la solicitud en impreso normalizado, en el que se exprese si se solicita a efectos de deslinde, de parcelación, de reparcelación o de edificación. Dicha solicitud deberá ir acompañada de la siguiente documentación por duplicado:

a) Plano de situación a escala no menor a 1:2000 en el que se sitúe el solar en la manzana a que pertenezca y en el que se acoten exactamente las distancias a las calles inmediatas, así como los anchos de aquellas a las que den sus fachadas, visado por el Colegio Oficial correspondiente.

b) Plano a escala 1:500, copia del parcelario municipal, en el que se señalen la forma y superficie del solar, su situación respecto a las vías públicas y fincas colindantes, visado por el Colegio Oficial correspondiente.

c) Plano a escala 1:500, en papel vegetal sin visar.

4. Las alineaciones deberán ser expedidas en el plazo de quince días.

5. Las alineaciones tendrán vigencia indefinida. No obstante, cualquier modificación del planeamiento dará lugar a que queden sin efecto las alineaciones practicadas con anterioridad a su aprobación, pudiendo rehabilitarse en el caso de que no se hubieran alterado, sin coste para el interesado.

Artículo 10.11 Documentación para las Licencias de Parcelación.

La solicitud de licencia de parcelación urbanística deberá acompañarse de Proyecto redactado por técnico competente con el siguiente contenido:

a) Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del Plan sobre el que se fundamente. En ella se describirá cada finca original existente, indicando, en su caso, las servidumbres y cargas que la graven y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer patente que éstas resultan adecuadas para el uso que el Plan les asigna y que, en su caso, son aptas para la edificación.

b) Planos de estado actual a escala 1:1000, como mínimo, donde se señalen las fincas originarias regístrales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existentes y los usos de los terrenos.

c) Planos de parcelación, a escala 1:1000, como mínimo, en los que aparezca perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse que no quedan parcelas inaprovechables, según las condiciones señaladas por el Plan.

Artículo 10.12. Documentación para las Obras Ordinarias de Urbanización.

1. La solicitud de obras ordinarias de urbanización deberá acompañarse de la siguiente documentación por duplicado:

a) Plano de situación a escala no inferior a 1:2000, en el que se determine la localización o fincas a que se refiere la solicitud.

b) Proyecto Técnico, integrado por:

I. Memoria descriptiva de las características de la obra o servicio, con detalle suficiente de los cálculos justificativos de las dimensiones y de los materiales que se proyecten, su disposición y condiciones.

II. Plano de situación de las obras e instalaciones en relación con el conjunto urbano y con el Plan en el que estén incluidos.

III. Plano topográfico con curvas de nivel, con equidistancia a un metro, en el que se indique la edificación y arbolado existente.

IV. Plano de perfiles de los terrenos.

V. Planos acotados y detallados de las obras y servicios proyectados.

VI. Presupuesto separado de las obras y de las instalaciones, con resumen general. Estos presupuestos se compondrán de mediciones, cuadro de precios y presupuestos generales de contrata.

VII. Pliego de condiciones económico-facultativas que regirán la ejecución de las obras e instalaciones, con indicación del orden de ejecución, de los plazos de diversas etapas y del plazo total.

c) En su caso, alineación oficial.

2. El solicitante deberá constituir garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación vigente de importe igual al 50% del presupuesto, en el plazo que se determine, que no excederá de 3 meses.

Artículo 10.13. Documentación para Obras de Nueva Edificación o Ampliación.

1. Las solicitudes de licencias para obras de nueva edificación exigirán en todos los casos de la presentación, por triplicado, de la siguiente documentación:

a) Impreso normalizado de solicitud, debidamente cumplimentado.

b) Hoja de características, debidamente cumplimentada.

c) Alineación oficial.

d) Proyecto que incluya:

I. Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, con expresión de la duración prevista para las obras y del inicio de las mismas desde la obtención de la licencia municipal.

II. Plano topográfico de la parcela, acotando los linderos de la misma, las distancias a los edificios y/o puntos de referencia próximos, y las cotas de nivel de la planta baja, con relación a espacios libres exteriores, calles y fincas colindantes, en su caso. Cuando la obra sea de ampliación tan solo será preciso cuando se aumente la ocupación de la parcela, distinguiendo gráficamente la ampliación, además de las circunstancias anteriormente reseñadas.

III. Planos acotados a escala 1:100 de plantas, alzados y secciones, que definan el estado actual del edificio que se proyecta, con indicación de los usos en ambos casos.

IV. Presupuesto por capítulos, a precios actuales de mercado.

V. El proyecto vendrá firmado por técnico competente, así como acompañado del justificante de encargo de las direcciones facultativas correspondientes. Carta de pago justificativa del depósito de la garantía regulada en estas normas.

2. Además según el tipo de obra de que se trate, se deberá acompañar a la solicitud de la siguiente documentación:

a) Se añadirá a la Memoria, cuadro comparativo de superficies, a efectos del computo de edificabilidad y ocupación con relación al planeamiento vigente, en las obras de nueva planta y ampliación.

b) Descripción fotográfica en color, que permita observar la correcta adecuación de la ampliación a su entorno, en las obras de ampliación y descripción fotográfica en color del edificio existente en las obras de sustitución. Esta documentación tan sólo será preceptiva cuando afecten a edificios protegidos o situados en el Casco Histórico.

c) Certificación registral de adosamiento, si lo exigiera la norma zonal correspondiente para las obras de nueva planta y ampliación.

d) Certificación registral de mancomunidad de patios, en su caso, para las obras de nueva planta y ampliación.

e) Certificación registral de mancomunidad de garaje aparcamiento, en su caso, para las obras de nueva planta y ampliación.

f) Licencia de parcelación, si fuese exigible para las obras de nueva planta.

g) Para obras de reconstrucción en edificios protegidos o en el caso histórico, se deberá aportar descripción gráfica, en su caso, de la relación de la reconstrucción con el resto del edificio y parcela en las obras de reconstrucción.

Artículo 10.14. Documentación para las Obras de Demolición.

Las solicitudes de licencias para obras de demolición, exigirán la presentación, por duplicado de la siguiente documentación:

a) Impreso normalizado de solicitud, debidamente cumplimentado.

b) Hoja de característica debidamente cumplimentada.

c) Proyecto que incluya:

I. Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, con expresión de la duración prevista para las obras, y el inicio de las mismas desde la obtención de la licencia municipal.

II. Plano parcelario a escala 1:2000 señalando la finca objeto de licencia.

III. Planos acotados de planta, secciones y alzados, a escala 1:100, que reflejarán:

- En el caso de demolición total, el estado actual del edificio en su conjunto, rotulando el uso.
- En caso de demolición parcial, el estado actual del edificio en su conjunto, rotulando el uso, con indicación de la parte o partes que desaparecen, así como el resultado final de la actuación.

IV. Presupuesto, por capítulos, a precios actuales de mercado.

V. El proyecto vendrá firmado por técnico competente, así como acompañado de la justificación de encargo de las direcciones facultativas correspondientes.

VI. Carta de pago justificativa del depósito de la garantía regulada en estas Normas.

Artículo 10.15. Documentación para las Obras en los Edificios.

Las solicitudes de licencias para obras en los edificios por procedimiento normal, exigirán la presentación, por duplicado de la siguiente documentación:

a) Impreso normalizado de solicitud, debidamente cumplimentado.

b) Hoja de características, debidamente cumplimentada.

c) Proyecto que incluya:

I. Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, con expresión de la duración prevista para las obras, y

el inicio de las mismas desde la obtención de la licencia municipal.

II. Plano parcelario a escala 1:2000, señalando la finca objeto de licencia.

III. Planos acotados de plantas, alzados y sección, a escala 1:100, detallando por separado el estado actual y el estado proyectado y rotulando el uso.

IV. Presupuesto, por capítulos, a precios actuales de mercado.

V. El proyecto vendrá firmado, en su caso, por técnico competente, así como acompañado de las hojas de encargo de las direcciones facultativas correspondientes.

d) Dirección facultativa de andamios, si fuera necesaria su colocación para ejecutar las obras, suscrita por técnico competente.

e) Si el edificio en que se pretenden realizar las obras estuviese incluido en el Catálogo de Edificios Protegidos o se encuentre sometido a la Normativa Zonal 1, de Casco Histórico, se deberá presentar descripción documental suficiente de todos aquellos elementos más significativos del inmueble.

Artículo 10.16. Documentación para las Obras Menores.

Las solicitudes de licencias para las obras menores, exigirán la presentación, por duplicado, de la siguiente documentación:

a) Impreso normalizado de solicitud, debidamente cumplimentado.

b) Hoja de características, debidamente cumplimentada.

c) Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, con expresión de la duración prevista de las obras, y el inicio de las mismas desde la obtención de la licencia municipal.

d) Plano parcelario 1:2000, señalando la finca objeto de licencia.

e) Planos o croquis acotados de plantas y/o alzados y/o secciones, a escala 1:100, detallando por separado, el estado actual y el estado proyectado y rotulando el uso.

f) Presupuesto por capítulos a precios actuales de mercado.

g) Descripción fotográfica en color, del edificio en su conjunto, cuando la obra afecte a fachada.

h) Dirección facultativa del andamio, si fuera necesaria su colocación para ejecutar las obras, suscrita por técnico competente.

Artículo 10.17. Documentación para las Obras Sujetas a Actuación Comunicada.

Para las obras en los edificios sujetas al régimen de actuación comunicada se exigirá la presentación de impreso normalizado de comunicación de obras, en el que se incluirá:

a) Descripción de las obras a realizar.

b) Valoración total de las mismas.

c) Plano o croquis de situación de la finca, salvo si se trata de una obra de conservación, en cuyo caso será suficiente con el dato de dirección y su número de gobierno.

Artículo 10.18. Licencias de Obras en Edificios Protegidos.

Las obras en edificios contenidos en el Catálogo de Edificaciones Protegidas se regularán por la Normas de Protección.

Artículo 10.19. Documentación para la Instalación de Grúas en Obra.

La solicitud de licencia para la instalación de grúas en obras deberá acompañarse de la siguiente documentación:

a) Impreso normalizado de solicitud, debidamente cumplimentado.

b) Plano de la ubicación de la grúa, con las áreas de barrido de la pluma, firmado por el arquitecto director de las obras.

c) Póliza de seguros y certificado de la compañía con cobertura total de cualquier género de accidentes que pudieran producirse durante el montaje, funcionamiento, desmontaje y su estancia en obra, por una cuantía mínima de seiscientos mil (600.000) euros.

d) Dirección facultativa de instalación y funcionamiento de la grúa durante el transcurso y hasta la paralización de las obras o su desmontaje, expedida por técnico competente, de acuerdo con las disposiciones legales en vigor visada por el colegio oficial correspondiente. En dicha dirección facultativa deberá hacerse mención expresa al cumplimiento de las normas establecidas por la Instrucción técnica Complementaria MIE- AEM2 del Reglamento de Aparatos de Elevación y Manutención referente a grúas torre para obras u otras aplicaciones.

e) Certificación de la casa instaladora, acreditativa del perfecto estado de montaje y funcionamiento de la grúa.

Artículo 10.20. Obligaciones del Titular de la Licencia.

1. La licencia de obras obliga a su titular o causahabiente, sin perjuicio de los demás deberes señalados en estas normas y en la legislación vigente a lo siguiente:

a) Satisfacer los tributos oficiales de otorgamiento y cuantos gastos extraordinarios ocasione a la Administración municipal, como consecuencia de las actividades autorizadas en ella y derivadas de su ejecución.

b) Construir o reponer la acera frontera a la finca dentro del plazo de construcción de la obra.

c) Reparar o indemnizar los daños que se causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública, tales como pavimentos, aceras, bordillos, alumbrado público, alcantarillado, mobiliario urbano y demás elementos análogos.

d) Instalar y mantener en buen estado de señalización diurna y nocturna y de conservación la valla de precaución, durante el periodo de obras.

2. Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el apartado anterior, la Administración municipal podrá fijar en cada caso la cantidad que el solicitante habrá de depositar o de garantizar en cualquiera de las formas admitidas por la legislación aplicable a los municipios, con carácter previo al otorgamiento de la licencia, cuyo importe será como mínimo el doble del coste de construcción de la acera correspondiente a la finca.

3. En los casos en que la calzada carezca de acera, se considerará, a efectos del cálculo a que se refiere el apartado anterior, la quinta parte del ancho de la calle.

Las solicitudes de licencias de instalación de actividades sujetas al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, se sujetarán al procedimiento normal con las particularidades establecidas en el Real Decreto Legislativo 1302/86, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, el Reglamento para su ejecución aprobado por Real Decreto 1131/88 y la legislación ambiental andaluza citada en el apartado 41 del artículo 10.19.

Artículo 10.21 Licencia de Apertura de Actividades e Instalaciones.

1. Están sujetas a licencia previa la apertura de las actividades con o sin instalaciones que se implanten y desarrollen en el término municipal de La Rinconada, así como las ampliaciones y modificaciones sustanciales que se realicen en las mismas.

2. La licencia de apertura de actividades e instalaciones tiene por objeto comprobar que el proyecto se ajusta a la normativa municipal aplicable, al planeamiento y a la legislación ambiental, con independencia de cuantas autorizaciones sean precisas en cumplimiento de la legislación sectorial.

Aquellas actividades e instalaciones incluidas en el Anexo del Real Decreto Legislativo 1302/86, de 28 de junio, y en el Anexo I de la Ley 7/1994, de 4 de abril, de la Comunidad Autónoma de Andalucía, para la Protección del Medio Ambiente estarán sometidas a Evaluación de Impacto Ambiental, la cual será valorada, con carácter previo al otorgamiento de la licencia, por el órgano ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Las actividades incluidas en los Anexos II y III de la Ley citada en el párrafo anterior deberán someterse con carácter previo a informe o calificación ambiental por parte del órgano autonómico o municipal competente. La calificación ambiental se ajustará al procedimiento regulado en el Decreto 297/95, de 19 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

3. Los permisos o autorizaciones de otras administraciones necesarios para la implantación de una actividad o de una instalación no eximirán de la obtención de la licencia municipal.

4. Salvo en aquellos casos en los que expresamente así lo exija una norma sectorial de otra Administración la obtención de la licencia de apertura de actividad e instalación no podrá condicionarse a la obtención previa de otros permisos o autorizaciones extra municipales.

5. Las solicitudes de licencias de apertura se tramitarán por alguno de los siguientes procedimientos:

a) Mediante el procedimiento de actuaciones comunicadas: Las enunciadas en el artículo 10.9 de estas Normas.

b) Mediante procedimiento abreviado: Implantación, ampliación o modificación de actividades inocuas sin obras o con cualquier tipo de obra menor.

c) Mediante procedimiento normal:

I. Implantación, ampliación o modificación de actividades calificadas.

II. Implantación, ampliación o modificación de actividades inocuas con obras que precisen tramitarse por procedimiento normal.

Artículo 10.22. Clasificación de las Actividades e Instalaciones.

1. Las actividades e instalaciones se clasifican en

a) Inocuas
b) Calificadas.

2. Son actividades inocuas todas aquellas de las que, por sus características o mediante la adopción de sencillas medidas correctoras, no cabe presumir que puedan resultar calificadas.

3. Las actividades calificadas lo serán como:

a) Molestas, si pueden constituir una incomodidad por los ruidos o vibraciones que produzcan o por los humos, gases, olores, nieblas o sustancias que eliminen.

b) Insalubres, si pueden dar lugar a evacuación de productos directa o indirectamente perjudiciales para la salud.

c) Nocivas, si por las mismas causas pueden producir daños a la riqueza agrícola, forestal, pecuaria o piscícola.

d) Peligrosas, si en ellas se fabrican, manipulan, utilizan o almacenan productos susceptibles de originar riesgos graves para las personas o los bienes por explosiones, combustibles, radiaciones, etc.

4. Las actividades calificadas son aquellas que en función del régimen jurídico aplicable a los diversos procedimientos se incluyen en alguno de los siguientes tipos:

a) Actividades sujetas a Evaluación de Impacto Ambiental. Son las que precisan Estudio de Impacto Ambiental por estar incluidos en el Anexo del Real Decreto Legislativo 1302/86, de 28 de junio y en el anexo I de la Ley 7/1994, de 4 de abril, de la Comunidad Autónoma de Andalucía, para la Protección del Medio Ambiente, desarrollada por el Decreto 292/95, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

b) Actividades sujetas a Informe Ambiental. Son las enumeradas y reguladas en el Anexo II y en el Capítulo III del Título II, respectivamente de la Ley 7/1994, de 4 de Abril, de la Comunidad Autónoma de Andalucía, para la Protección del Medio Ambiente, desarrollada por el Decreto 292/95, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

c) Actividades sujetas a Calificación Ambiental: Son las actividades incluidas en el Anexo III de la Ley 7/1994, de 4 de abril, de la Comunidad Autónoma de Andalucía, para la Protección del Medio Ambiente, desarrollada por el Decreto 297/95, de 19 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Cualquier otra que pueda ser considerada como molesta, insalubre, nociva o peligrosa, de acuerdo con las definiciones anteriormente indicadas.

Artículo 10.23. Documentación para los Actos Comunicados.

1. Los cambios de titular de licencias vigentes, siempre que en la actividad no se realicen modificaciones, exigirán la presentación de:

a) Impreso normalizado de comunicación de cambio de titular, debidamente cumplimentado y por duplicado, que incluirá conformidad del anterior titular, la cual podrá sustituirse por el documento público o privado que acredite la transmisión «inter vivos» o «mortis causa» de la propiedad o posesión del inmueble o local.

b) Fotocopia de la licencia en vigor.

2. Los cambios de actividad en las condiciones que fija el Artículo 8.9 exigirá, la presentación de impreso normalizado de comunicación de cambio de actividad debidamente cumplimentado y por duplicado, donde se incluirán:

I. Descripción de la nueva actividad a implantar, con indicación de accesos, maquinaria e instalaciones.

II. Plano o croquis de situación.

III. Plano o croquis de plantas y secciones del local.

IV. Fotocopia de la licencia en vigor.

Artículo 10.24. Documentación para Actividades e Instalaciones Inocuas.

La solicitud de licencia de instalación de actividad para la implantación, modificación o ampliación de una actividad inocua, se realizará mediante la presentación en el Registro municipal de la siguiente documentación por duplicado:

I. Impreso normalizado de solicitud, debidamente cumplimentado.

II. Hoja de características en impreso normalizado, debidamente cumplimentada.

III. Planos o croquis de situación parcelaria a escala 1:2000.

IV. Planos o croquis a escala y acotados de plantas y secciones del local.

V. Planos de instalaciones contempladas en el proyecto.

VI. Memoria descriptiva de la actividad, con indicación de su objeto, accesos, condiciones de evacuación, elementos industriales, maquinaria e instalaciones y condiciones técnico sanitarias cuando la naturaleza de la actuación lo requiera.

VII. Ficha justificativa del cumplimiento del Decreto 72/92 cuando sea de aplicación

VIII. Valoración de las instalaciones.

IX. Certificación de condiciones de seguridad, salubridad y accesibilidad, según modelos normalizados

X. Certificación de adecuación a las normas urbanísticas.

Artículo 10.25. Documentación para Procedimiento Normal. Particularidades Procedimentales.

1. La solicitud de licencia de instalación de actividad para la implantación, ampliación o modificación de una actividad calificada se realizará mediante la presentación en el Registro municipal de la siguiente documentación:

a) Solicitud en impreso normalizado, debidamente cumplimentado.

b) Hoja de características, debidamente cumplimentada.

c) Relación de propietarios y/o vecinos o colindantes afectados fechada y suscrita por el interesado.

d) Tres ejemplares de proyecto suscrito por técnico competente acompañado de Hoja de encargo y la dirección facultativa, con el siguiente contenido mínimo:

I. Memoria que incluya:

- Descripción detallada de la actividad o instalación y, en su caso, del proceso productivo.
- Descripción detallada del local o edificio.
- Descripción detallada de la posible incidencia de la actividad sobre el medio ambiente (ruidos, vibraciones, humos, vertidos...) y sobre el riesgo de incendio o explosión, con indicación de las medidas correctoras propuestas para evitar o atenuar esta incidencia.
- Descripción detallada de las condiciones e instalaciones de confort e higiénicas exigidos por la normativa municipal.
- Descripción de las condiciones técnico sanitarias que afecten a la distribución de espacios, elementos constructivos o instalaciones en aquellos casos, que por la naturaleza de la actuación, se requiera.
- Relación de la maquinaria y elementos industriales de la actividad, con indicación de su potencia y demás características técnicas.
- Cálculo, en su caso, del aforo y de las condiciones de evacuación del local o edificio.
- Justificación del cumplimiento de la restante normativa sectorial de aplicación.
- Ficha justificativa del cumplimiento del decreto 72/92, cuando sea de aplicación.

II. Planos:

- Plano de situación parcelario 1:2000, señalando la finca objeto de la licencia.
- Planos detallados y acotados de planta y de sección de todos los locales en los que se desarrolla la actividad, reflejando en ellos las máquinas, todas las instalaciones contempladas en el proyecto y medidas correctoras propuestas.
- Planos detallados y acotados en los que se indiquen los accesos, comunicaciones, escaleras, salidas,
- Recorridos de evacuación, compartimentos, alumbrados especiales e instalaciones de protección, todo ello en relación con los sistemas de protección contra incendios (tanto instalaciones como protección pasiva de la edificación).
- Plano de condiciones acústicas del local con indicación de los focos emisores, niveles de aislamiento, emisiones al exterior y usos colindantes.
- En su caso, planos de cubierta y fachada en los que se señalen las salidas previstas para evacuación de humos, gases, aire procedente del acondicionamiento de locales, etc.

III. Presupuesto por capítulos de las obras, instalaciones, maquinaria, y medidas correctores valoradas a precios de mercado.

3. Las solicitudes de licencias de instalación de actividades sujetas al trámite de calificación ambiental se sujetarán al procedimiento normal con las particularidades establecidas en el Reglamento de Calificación Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Las solicitudes de licencias de instalación de actividades sujetas al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, se sujetarán al procedimiento normal con las particularidades establecidas en el Real Decreto Legislativo 1302/86, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, el Reglamento para su ejecución aprobado por Real Decreto 1131/88 y la legislación ambiental andaluza citada en el apartado 41 del artículo 10.19.

Artículo 10.26. Licencia de Primera Ocupación.

1. Están sujetas a licencia de primera ocupación o utilización, las edificaciones resultantes de obras de nueva edificación de cualquier uso. Tiene por objeto acreditar que las obras e instalaciones han sido ejecutadas de conformidad con el proyecto y condiciones en que las licencias fueron concedidas y que se encuentran debidamente terminados y aptos, según las determinaciones urbanísticas de su destino específico.

2. Al otorgarse la licencia de primera ocupación se procederá a la devolución del depósito o cancelación del aval bancario constituido, siempre que se hubiesen cumplido total y satisfactoriamente las obligaciones que garanticen, según lo establecido en las presentes normas. Si al tiempo de otorgarse la licencia de primera ocupación se hallare pendiente de ejecución o de pago alguna obra, reparación o gasto cuyo importe se haya afianzado, su devolución no tendrá lugar hasta que dichas obras, reparaciones o gastos hayan sido ejecutados satisfactoriamente.

Artículo 10.27 Documentación para las Licencias de Primera Ocupación.

Una vez finalizada la obra, se solicitará licencia de primera ocupación, presentándose a la Administración Municipal los siguientes documentos:

a) Certificación final de obras suscrita por el técnico director de las mismas, donde además se declare la conformidad de lo construido a la licencia en su día otorgada.

b) En su caso, Certificado final de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con las de edificación, siempre que su ejecución corresponda a los particulares.

CAPÍTULO II

Condiciones para el Inicio y Ejecución de Obras

Artículo 10.28. Requisitos durante la Ejecución.

1. Será requisito indispensable para la ejecución de las obras no consideradas menores ni sujetas a acto comunicado, el disponer, a pie de obra, de copia autorizada de la licencia municipal.

2. Las obras de nueva edificación y de reestructuración general, deberán disponer asimismo de un cartel informativo visible desde el exterior en el que consten el nombre y apellidos de los técnicos proyectistas, de los directores de la obra y de los contratistas; ordenanza que se aplica; fecha de expedición de la licencia, número de expediente y plazo de ejecución de las obras.

Artículo 10.29. Suministros de Agua y Energía Eléctrica.

No podrá contratarse el suministro provisional de energía eléctrica y agua sin la presentación a la compañía suministradora de la correspondiente solicitud de licencia municipal. El incumplimiento de esta exigencia por parte de las empresas suministradoras, dará lugar a que por la administración se les imponga una sanción del doble al quíntuple del importe de la conexión del servicio.

Artículo 10.30. Inicio de Obras.

1. Los titulares de las licencias deberán comunicar al órgano municipal que la otorgó, con una antelación mínima de 10 días, la fecha de iniciación de las de reestructuración general, demolición y nueva edificación.

2. Para el inicio de las obras de nueva edificación deberá levantarse acta de replanteo suscrita por el técnico designado por la administración municipal y el director de las obras o persona en quien delegue.

3. El replanteo de las obras será solicitado por el titular de la licencia, constructor o técnico director con el escrito de comunicación de la fecha de inicio de las obras, transcurrida la cual sin que se hubiera podido suscribir el acta por causa imputable a la administración podrán ser iniciadas las obras, sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiera lugar por infracción de las normas en materia de alineaciones y retranqueos.

El acta de replanteo suscrita por el representante municipal exime a los actuantes de ulterior responsabilidad administrativa por esta causa, salvo error causado por el interesado o posterior incumplimiento del replanteo comprobado.

4. Durante la ejecución de las obras tan solo será necesario tramitar modificación de licencia cuando las alteraciones afecten a las condiciones de volumen y forma de los edificios, condiciones de posición y ocupación del edificio en la parcela, condiciones de edificabilidad, número de viviendas, condiciones de seguridad en los edificios y cambios de uso.

CAPÍTULO III

Conservación de Obras y Construcciones

Sección 1. Deberes Generales de Conservación de los Bienes Inmuebles

Artículo 10.31. Deber de Conservación y Rehabilitación.

1. Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

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

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

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

4. Las obras de conservación o rehabilitación se ejecutarán a costa de los propietarios dentro del límite del deber normal de conservación que les corresponda.

5. Cuando las obras de conservación y rehabilitación rebasen el contenido normal del deber de conservación, para obtener mejoras o beneficios de interés general, aquellas se ejecutarán a costa de la entidad que ordene la cuantía que exceda de dicho deber.

6. En todo caso, el Ayuntamiento podrá establecer:

a) Ayudas públicas mediante una Ordenanza específica, en las condiciones que estime oportunas entre las que podrá incluir la explotación conjunta del inmueble.

b) Bonificaciones sobre tasas por expedición de licencias.

7. Será aplicable lo dispuesto en los artículos 150, 151 y 152 de la LOUA al incumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación.

Artículo 10.32. Condiciones Mínima de Seguridad, Salubridad y Ornato.

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

a) En urbanizaciones:

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

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

b) En construcciones:

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

II. Condiciones de salubridad: Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo

que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infección o peligro para las personas. Conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.

III. Condiciones de ornato: Las fachadas de los elementos exteriores, medianeras, vallas y cerramientos de las construcciones deberán mantenerse adecentadas, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

c) En carteles e instalación:

I. Las condiciones señaladas en a) y b) serán de aplicación a los carteles e instalaciones de acuerdo con su naturaleza.

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

Artículo 10.33. Inspección Periódica de Construcciones y Edificaciones.

1. Mediante una Ordenanza municipal el Ayuntamiento podrá delimitar áreas en las que los propietarios de construcciones y edificaciones comprendidas en ellas deberán realizar, con la periodicidad que se establezca, una inspección dirigida a determinar el estado de conservación de las mismas. Igualmente, en estas áreas podrán establecerse para la realización de dicha inspección sólo en las construcciones y edificios del ámbito delimitado que estén catalogadas o protegidas o tengan una antigüedad superior a cincuenta (50) años.

2. Los informes técnicos que se emitan a resultas de las inspecciones deberán consignar el resultado de las mismas con descripción de:

a) Los desperfectos y las deficiencias apreciados, sus posibles causas y las medidas recomendadas, en su caso con fijación de un orden de prioridad, para asegurar la estabilidad, la seguridad, la estanqueidad y la consolidación estructurales, así como para mantener o recuperar las condiciones de estabilidad o de uso efectivo, según el destino propio de la construcción o edificación.

b) El grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de los trabajos y obras realizados para cumplimentar las recomendaciones contenidas en el o los informes técnicos de las inspecciones anteriores.

El Ayuntamiento podrá requerir de los propietarios los informes técnicos resultantes de las inspecciones periódicas y, en caso de comprobar que éstas no se han realizado, ordenar su práctica o realizarlas en sustitución y a costa de los obligados.

Sección 2. Órdenes de Ejecución de Obras y otras Actuaciones

Artículo 10.34. Objeto.

1. El Ayuntamiento deberá dictar Órdenes de Ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deteriorados, en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo, o cuando se pretenda la restitución del aspecto originario.

Cuando así esté previsto en la correspondiente Ordenanza Municipal, el Ayuntamiento estará habilitado, además, para dictar Órdenes de Ejecución de obras de mejora de toda clase de edificios para su adaptación al entorno. Los trabajos y las obras ordenados deberán referirse a elementos ornamentales y secundarios del inmueble de que se trate.

2. El incumplimiento injustificado de Órdenes de Ejecución habilitará al Ayuntamiento para adoptar cualquiera de las siguientes medidas:

a) Ejecución subsidiaria a coste del obligado, hasta el límite del deber normal de conservación al que se refiere el artículo 155.3 de la LOUA.

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

c) La expropiación del inmueble, previa declaración del incumplimiento del deber de conservación, o la colación del inmueble en situación de ejecución por sustitución, mediante el correspondiente concurso, que será instado, en su caso, antes de la declaración de ruina.

Artículo 10.35. Contenido.

1. Las Órdenes de Ejecución deberán contener obligatoriamente la determinación concreta de las obras, conforme a las definiciones contenidas en estas Normas Urbanísticas, que fueran precisas para restablecer las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público de la edificación o instalación.

Asimismo, deberá fijar el plazo para el cumplimiento voluntario de lo ordenado por el propietario. Dicho plazo se determinará en razón directa de la importancia, volumen y complejidad de las obras a realizar.

2. Las Órdenes de Ejecución determinarán si la entidad de las obras exigen proyecto técnico y, en su caso, dirección facultativa.

3. Las Órdenes de Ejecución una vez dictadas y notificadas de acuerdo con las normas procedimentales generales, equivale a la licencia urbanística, legitimando la realización de las obras a las que se refiera. Previo al comienzo de las obras deberá aportarse, en el caso de exigirse proyecto técnico, notificación de encargo y dirección facultativa visados por el colegio profesional que corresponda.

4. Una vez terminadas las obras se aportará el certificado final de obra, en el caso de existir proyecto técnico o su certificado técnico o documento que lo sustituya, cuando no sea necesario dicho proyecto, que justifique que las obras han sido ejecutadas correctamente.

Artículo 10.36. Procedimiento.

El expediente para ordenar la ejecución de obras, deberá iniciarse con el acta de inspección, en la que se contengan las deficiencias, desperfectos o daños atentatorios a la seguridad, salubridad u ornato públicos.

La Orden de Ejecución se dictará previo trámite de audiencia al propietario o propietarios, como titulares de derechos sobre los que va a incidir la resolución, de conformidad con el artículo 84 de la LRJAP. No obstante en el caso de urgencia por peligro inminente el trámite de audiencia se dará por cumplido con el «Acta de Inspección».

Sección 3. Estado de Ruina de la Edificación

Artículo 10.37. Situación Legal de Ruina Urbanística.

1. Procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de una construcción o edificación en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la que esté en situación de manifiesto deterioro la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales supere el límite del deber normal de conservación, al que se refiere el artículo 155.3 de la LOUA.

b) Cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de los informes técnicos correspondientes al menos a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra anterior, supere el límite del deber normal de conservación, definido en el artículo 155.3 de la LOUA, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

2. Corresponde al Ayuntamiento la declaración de la situación legal de ruina urbanística, previo procedimiento en el que, en todo caso, deberá darse audiencia al propietario y los demás titulares de derechos afectados.

3. La declaración de la situación legal de ruina urbanística:

a) Deberá disponer las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes, y pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o edificación. En ningún caso cabrá la apreciación de dicho incumplimiento cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble.

b) Constituirá al propietario en las obligaciones de:

II. Proceder, a su elección, a la completa rehabilitación o a la demolición, salvo que se trate de una construcción o edificación catalogada o protegida, en cuyo caso no procede la demolición.

III. Adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarios para mantener y, en su caso, recuperar la estabilidad y la seguridad, en los restantes supuestos. En este caso, el Ayuntamiento podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva. De no alcanzarse acuerdo, el Ayuntamiento podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias, con otorgamiento simultáneo de ayuda económica adecuada, o proceder a la expropiación o a la sustitución del propietario incumplidor aplicando la ejecución forzosa en los términos dispuestos por la LOUA.

4. Antes de declarar la ruina de una edificación, tanto si el expediente se inició en el procedimiento de una Orden de Ejecución como en cualquier otro caso, el municipio podrá adoptar la resolución de rehabilitar o conservar el inmueble, e iniciará las obras necesarias en un plazo máximo de seis meses, hasta eliminar el estado físico de ruina. El propietario deberá sufragar el importe de las obras hasta donde alcance su deber de conservación.

5. La declaración legal de ruina urbanística comportará la inclusión de la construcción o edificación en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, habilitándose al propietario el plazo de un año para que ejecute, en su caso, las obras de restauración pertinentes. El mero transcurso del plazo mencionado conllevará la colocación de la construcción o edificación correspondiente en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución, habiéndose de iniciar de oficio o a instancia de parte, en el plazo de seis meses, el correspondiente concurso, que se tramitará de acuerdo con las reglas de los apartados 2, 3, 4, 5 y 6 del artículo 151 y el artículo 152 de la LOUA.

Artículo 10.38. Ruina Física Inminente.

1. Cuando una construcción o edificación amenace con derruirse de modo inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio protegido por la legislación específica o por el planeamiento urbanístico, el Alcalde estará habilitado para disponer todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación y su desalojo.

2. El Ayuntamiento será responsable de los daños y perjuicios que resulten de las medidas a que se refiere el apartado anterior, sin que ello suponga exención de la responsabilidad que incumbe al propietario. Las indemnizaciones que satisfaga el municipio serán repercutibles al propietario hasta el límite del deber normal de conservación.

3. La adopción de las medidas previstas en este artículo no presupondrá ni implicará la declaración de la situación legal de ruina urbanística.

Sección 4. Conservación Específica y Ocupación Temporal de Solares

Artículo 10.39. Contenido del Deber de Conservación de Solares.

Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones de seguridad y salubridad que se establecen en los siguientes apartados:

1. Vallado: todo solar deberá estar cerrado mediante una valla de al menos 2 metros de altura.

2. Tratamiento de la superficie: se protegerán o eliminarán los pozos, desniveles así como todo tipo de elementos que puedan ser causa de accidentes.

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

Artículo 10.40. Destino Provisional de los Solares.

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

a) Descanso y estancia de personas.

b) Recreo para la infancia.

c) Esparcimiento con instalaciones provisionales de carácter desmontable.

d) De aparcamiento de vehículos

2. La dedicación del solar a usos provisionales no es óbice para el cumplimiento de los deberes urbanísticos legales y la aplicación de la expropiación o la venta forzosa por incumplimiento de los mismos.

3. Tales usos deberán cesar y las instalaciones habrán de demolerse cuando lo acordase el Ayuntamiento sin derecho a indemnización. La autorización provisional aceptada por el propietario deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

TÍTULO XI

CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USOS

CAPÍTULO I

Condiciones Generales de Edificación

Sección 1. Disposiciones Generales

Artículo 11.1. Definición.

La capacidad de edificar en un terreno está condicionada por la clasificación del área en que se encuentre, según su clasificación y su calificación urbanística, debiendo respetar en cualquier caso el régimen del suelo en el que se localice y las especificaciones determinadas por la Norma Zonal, cuando se trate de suelo con ordenación pormenorizada.

Las condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno deberán cumplirse tanto en obras de nueva edificación como en obras de reestructuración total, salvo indicación particular en contra. Deberán igualmente respetarse las condiciones particulares según el uso al que se destine la edificación además de la normativa zonal para suelo con ordenación pormenorizada, o las condiciones que señale el Plan Parcial correspondiente, en Suelo Urbanizable o en Áreas de Planeamiento Incorporado.

Sección 2. Condiciones de la Parcela Edificable

Artículo 11.2. Condiciones de la Parcela.

1. Son las condiciones que debe cumplir una parcela para poder ser edificable. Se entiende por «parcela» la superficie de terreno deslindada como unidad predial y registrada. Las condiciones de la parcela son de aplicación para obras de nueva edificación y vienen señaladas en las condiciones particulares de los usos y en la normativa zonal.

2. Toda edificación deberá encontrarse indisolublemente vinculada a una parcela, circunstancia que deberá ser debidamente registrada junto con la superficie edificable u otras condiciones urbanísticas bajo las que hubiera sido construida. Esta determinación deberá ser considerada en las parcelaciones y en las segregaciones y agregaciones de parcelas.

3. Las parcelas serán delimitadas e identificadas mediante sus linderos y su código censal. Los solares, además, mediante el nombre de la calle o calles a donde den frente y su número de gobierno dentro de ellas. Estos datos deberán ser reflejados por el parcelario municipal y/o por los proyectos que afecten a la parcelación.

Artículo 11.3. Linderos.

Son las líneas perimetrales de una parcela. Se considera «lindero frontal» el que limita con vía o espacio libre y «frente de parcela» aquél, en caso de darse varios linderos frontales, por el que se produce el acceso; son «linderos laterales» los restantes, llamándose «testero» al opuesto al frontal.

Artículo 11.4. Superficie de Parcela.

Es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida entre los linderos de la misma. Para cada norma zonal vienen asignadas unas superficies máximas y mínimas de parcela, que deberán ser respetadas.

Artículo 11.5. Parcela Edificable.

Se considera parcela edificable la que además de las condiciones establecidas en los artículos anteriores de la presente Sección, tenga la condición de Solar, según se establece en al artículo 2.11 de las presentes Normas.

Sección 3. Condiciones de Posición del Edificio en la Parcela

Artículo 11.6. Definición.

Las condiciones de posición del edificio en la parcela son las que determinan el emplazamiento de las construcciones dentro de la parcela y vienen determinadas en la normativa zonal o en el instrumento de planeamiento que regule el desarrollo del área; son de aplicación tanto en obras de nueva planta como en aquellas que impliquen modificación de los parámetros de posición.

Artículo 11.7. Elementos de Referencia.

Los parámetros de referencia respecto a los que se fijan estas condiciones de posición serán los que siguen:

a) Linderos.

b) Alineación exterior: es la línea, señalada por el planeamiento, que establece los límites entre suelos destinados a viales o espacios libres de usos público y las parcelas edificables.

c) Alineación interior: es la línea que señala el planeamiento, al interior de la cual puede localizarse la edificación en la parcela; la alineación interior puede tener un carácter fijo o flexible mediante el establecimiento de un área de movimiento o un retranqueo mínimo.

d) Rasante: es el perfil o sección longitudinal de la calle, normalmente referido al eje de la vía.

e) Cota de nivelación: es la altitud o cota de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de alturas.

f) Cerramiento de parcela: es la cerca situada sobre los linderos que delimita una parcela.

g) Plano de fachada: es el plano o planos verticales que separan el espacio edificado del espacio libre de parcela, conteniendo todos los elementos constructivos del alzado a excepción de los salientes y vuelos de cornisa admitidos en la normativa zonal.

h) Línea de edificación: intersección del plano de fachada con el terreno.

i) Medianería o fachada medianera: lienzo de edificación común con una edificación colindante y, por tanto, en el lindero lateral o en el testero.

Artículo 11.8. Situaciones Posibles.

Conforme a los anteriores parámetros y respecto a la alineación, la edificación podrá estar en alguna de las situaciones que siguen:

a) Alineada: cuando la línea de edificación coincida con la alineación.

b) Fuera de línea: cuando la línea de edificación o el cerramiento sobresalgan respecto a la alineación.

c) Retranqueada: cuando la línea de edificación o el cerramiento sean interiores a la alineación.

Artículo 11.9. Separación a Linderos.

Es la distancia entre cada punto del plano de fachada y el lindero más próximo medida sobre una recta perpendicular a éste. En los casos en que, por la irregulari-

dad de la parcela sea compleja esta interpretación, se adoptará la solución que implique una mayor separación de la edificación colindante y/o un mayor o más racional espacio libre de parcela.

Artículo 11.10. Retranqueo.

Retranqueo es la distancia entre la línea de edificación y la alineación exterior; puede establecerse como valor fijo o como valor mínimo y se medirá del mismo modo que la separación a linderos.

Artículo 11.11. Separación entre Edificios.

Es la distancia entre sus respectivos planos de fachada.

Artículo 11.12. Fondo Edificable.

Es la distancia entre la fachada interior de un edificio, esto es, de su línea de edificación interior, y la alineación exterior.

Artículo 11.13. Área de Movimiento.

Es la superficie al interior de la cual puede localizarse la edificación como resultado de la aplicación de la separación a linderos y retranqueos establecidos en la norma zonal o de uso.

Sección 4. Condiciones de Ocupación de la Parcela por la Edificación

Artículo 11.14. Definición.

Las condiciones de ocupación son las que establecen la superficie de parcela que puede ser ocupada por la edificación y la que debe permanecer libre de construcciones; vienen determinadas para cada parcela en la normativa zonal o en las condiciones de los usos y son de aplicación tanto en obras de nueva planta como en aquellas que supongan nuevas ocupaciones del suelo. Su aplicación viene regulada por los parámetros que se especifican a continuación.

Artículo 11.15. Ocupación o Superficie Ocupada.

Es el área, medida en proyección horizontal, comprendida dentro del perímetro de las líneas de edificación. En las zonas en las que sean admitidos patios de parcela, éstos deberán ser descontados de la superficie ocupada.

Artículo 11.16. Ocupación Máxima Admisible.

Es la superficie de parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación. Puede ser fijada de forma indirecta mediante el establecimiento de condiciones de posición del edificio en la parcela, siendo entonces coincidente con el área de movimiento, o bien directamente mediante la asignación de un coeficiente de ocupación (porcentaje respecto a la superficie de parcela edificable).

Sección 5. Condiciones de Edificabilidad

Artículo 11.17. Definición y Aplicación.

Las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento son aquellas que acotan la dimensión de las edificaciones que pueden levantarse en una parcela y concretan el contenido del derecho de propiedad. Son de aplicación para las obras de nueva planta y para todas las que supongan modificación de la superficie edificada; vienen determinadas para cada parcela en la normativa zonal y en las condiciones particulares de los usos. Para su aplicación se utilizarán los parámetros que a continuación describen.

Artículo 11.18. Superficie Edificada Total.

Es la suma de las superficies edificadas para cada planta comprendidas entre los límites exteriores del edificio. No serán incluidos soportales, pasajes de acceso a espacios libres públicos, patios interiores de parcela descubiertos o cubiertos con las condiciones del art. 11.34 epígrafe 3, construcciones auxiliares desmontables o el espacio bajo cubierta (siempre que éste carezca de posibilidades de uso o esté destinado a instalaciones del edificio o a trastero, salvo lo señalado en la Norma Particular correspondiente). Tampoco serán computables las superficies bajo rasante correspondientes a sótanos o a plazas de aparcamiento obligatorio, ni la parte que les corresponda de accesos y área de maniobra, con un margen del 10% de exceso de superficie sobre la superficie obligatoria.

En el cómputo de la superficie edificada se incluyen al 100% los cuerpos volados cerrados por uno o más lados, salvo las terrazas, que se incluyen al 100% sólo en el caso de estar cerradas por más de un lado. Las terrazas cerradas sólo por un lado no se incluyen.

Los cuerpos edificados por encima de la altura máxima conforme al art. 11.24, no se incluyen en el cómputo de la superficie edificada.

Artículo 11.19. Superficie Útil.

Es el sumatorio de las superficies (de los locales que lo integran) comprendidas en el interior de los parámetros verticales y que son de directa utilización para el uso al que se destine. (La medición de esta superficie se hará siempre a cara interior de paramentos terminados.)

Artículo 11.20. Superficie Edificable. Índice de Edificabilidad.

La superficie edificable es el valor que señala el planeamiento para cada parcela o grupo de parcelas con el fin de limitar la superficie máxima que puede construirse en dicho ámbito. Puede ser determinada de forma indirecta mediante condiciones de posición, forma y volumen de la edificación sobre la parcela o bien de forma directa mediante un índice de edificabilidad.

Se denomina índice de edificabilidad al cociente entre la superficie edificable y la superficie de parcela.

El índice de edificabilidad puede ser expresado como edificabilidad bruta, si se relaciona con la superficie total bruta de un Sector o Unidad de Ejecución (incluidos, además de las parcelas edificables, los suelos de cesión obligatoria, los espacios libres, el viario, etc.) o como edificabilidad neta, si se relaciona con la superficie neta edificable, esto es, las superficies de parcela edificable (no incluyendo las superficies de cesión obligatoria, espacios libres, viario, etc.).

En los casos en los que se establezcan simultáneamente un índice de edificabilidad y condiciones de posición, forma y volumen de la edificación la superficie edificable máxima aplicable será la menor resultante entre ambos parámetros.

Sección 6. Condiciones de Volumen y Forma de los Edificios

Artículo 11.21. Definición y Aplicación.

Las condiciones de volumen y forma son las que definen la organización de los volúmenes y la forma de

las construcciones, siendo aplicables a las obras de nueva edificación y a las que impliquen modificación de las características que en este artículo se señalan. Estas condiciones son establecidas para cada parcela según la normativa propia del uso o de la zona en que se localice.

Artículo 11.22. Altura del Edificio.

Es la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno, medida en unidades métricas o en número de plantas. La cota de origen es la cota de nivelación de planta baja, midiéndose la altura hasta la cara inferior del último forjado (altura de cornisa). En caso de escalonamiento de la planta baja, la medición de alturas se realizará de forma independiente para cada plataforma.

Artículo 11.23. Altura Máxima.

Es el límite que establece el planeamiento o la normativa zonal sobre la altura de la edificación. Cuando se fije en número de plantas y en unidades métricas simultáneamente ambas habrán de respetarse como máximos admisibles. También podrán establecerse limitaciones en relación al ancho de calle (en caso de cubiertas inclinadas se admitirá un ángulo de hasta 30°).

Artículo 11.24. Construcciones por Encima de la Altura Máxima.

Las únicas construcciones por encima de la altura máxima de cornisa que se podrán admitir son aquellas destinadas a servicios del edificio o acceso a la azotea en su caso, tales como cuarto de maquinaria de ascensores, cuartos del servicio de telecomunicaciones, cuartos o armarios destinados a contadores de gas, tendederos no cubiertos, etc., con un límite de 3 metros sobre la altura de cornisa y una distancia mínima al plano de fachada de 4 metros, ocupando un máximo del 20% de la superficie de la última planta. También se podrán admitir elementos decorativos que no sobrepasen en ningún caso los 1,5 metros sobre la altura de cornisa, a excepción de elementos puntuales de cerrajería o que sean imprescindibles para el correcto funcionamiento del edificio, tales como chimeneas de ventilación, evacuación de humos, calefacción, paneles de energía solar, etc.

Artículo 11.25. Altura de Piso.

Es la distancia vertical entre la cara superior de los forjados de plantas consecutivas.

Artículo 11.26. Altura Libre de Piso.

Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento acabado de una planta y la cara inferior del forjado del techo de la misma o del falso techo, si lo hubiera.

Artículo 11.27. Planta.

Es toda superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad. Se distingue entre planta sótano o semisótano, baja, entreplanta, piso, ático y bajo cubierta. La «planta baja» es la de acceso, no pudiendo superar su cara superior de forjado en ningún punto una altura respecto a la rasante de calle de 1,20 metros. Su altura libre de piso vendrá determinada según el uso al que se destine, conforme a las condiciones de estas Normas y su cota de nivelación, como referencia para medir la altura total del edificio, será la que corresponda al 75% de su superficie.

La «planta sótano o semisótano» es una planta cuyo plano de suelo se sitúa como mínimo a 1,30 metros de la cota de planta baja y como máximo a 3 metros de profundidad respecto a la rasante y cuyo techo no supera en ningún punto 1 metro sobre la rasante de calle. Los accesos rodados a planta sótano deberán disponer de una superficie horizontal previa a la rampa de al menos 2 metros. La rampa deberá además ajustarse a las disposiciones que establezca la normativa correspondiente.

La «planta de piso» es aquella que se localiza por encima de la planta baja, con alturas libres de piso determinadas según las condiciones particulares que por su uso le sean de aplicación.

«Entreplanta» es aquella cuya cota superior de forjado se sitúa entre las cotas de dos plantas sucesivas, siendo la de cota inferior la planta baja o de acceso.

«Planta ático» es la última planta de un edificio cuya fachada en esta cota produce un retranqueo respecto al plano de fachada del edificio de 3 metros como mínimo y en al menos un 50% del perímetro. El cerramiento vertical en el plano de fachada del edificio en esta planta no podrá superar, además, 1 metro de altura sobre la cota superior del forjado.

Artículo 11.28. Fondo Máximo Edificable.

Es la dimensión máxima de la edificación medida perpendicularmente desde el lindero frontal.

Sección 7. Condiciones de Calidad e Higiene de los Edificios

Artículo 11.29. Definición.

Las condiciones de calidad e higiene son las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas, siendo aplicables a obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de reestructuración total.

Artículo 11.30. Condiciones de Calidad.

Los proyectos habrán de buscar en sus soluciones constructivas la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra. Serán considerados especialmente los estudios que sobre arquitectura bioclimática en Andalucía y para esta zona en particular hayan sido efectuados.

Las nuevas construcciones habrán de cumplir las Normas Básicas de la Edificación vigentes en lo que respecta a aislamiento acústico, térmico y barreras antihumedad.

Artículo 11.31. Local Exterior.

Se considera que una pieza o local es exterior cuando disponga de al menos un hueco en una fachada a:

a) Vía pública, calle o plaza o espacio libre público.

b) Un espacio libre privado o patio que cumpla con las condiciones que establezca la norma zonal en cada caso.

Artículo 11.32. Piezas Habitables.

Son piezas habitables aquellas en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas; deberán ser exteriores no pudiendo instalarse piezas habitables

con uso residencial en sótanos o semisótanos en ningún caso.

Artículo 11.33. Condiciones de Iluminación y Ventilación en Locales de Uso no Residenciales.

Toda pieza habitable adscrita a un local de uso no residencial debe tener una proporción de huecos abiertos al exterior en las piezas de al menos 1/10 respecto a la planta del local, no superando tampoco 1/6 debido a las características climáticas particulares del municipio. La proporción de huecos practicables será de al menos 1/12 respecto a la superficie útil del local para facilitar la ventilación natural, aunque para usos en los que se generen gases (como cocinas o determinados usos industriales) será necesario además la observación de la legislación competente al respecto.

Los puestos de trabajo estable no se localizarán, salvo imposibilidad técnica específica que impida el desarrollo de la actividad, a más de 10 mts de los huecos de ventilación e iluminación.

Artículo 11.34. Patios.

Se considera patio toda aquella superficie libre de edificación limitada por fachadas interiores de edificios, o bien, si se localiza en la alineación exterior, rodeado por edificación en al menos 2/3 de su perímetro.

1. Las dimensiones mínimas de los patios vendrán reguladas en cada normativa zonal, según la tipología edificatoria de que se trate. La altura de los patios tomará como referencia de origen la cota inferior de las piezas que den a él, no pudiendo situarse el pavimento del patio a mayor altura de 1m por encima de la misma y como altura de coronación la cota media de las piezas a las que sirva. Los patios deberán en cualquier caso mantener uniformes sus dimensiones en toda su altura, salvo que las incrementen.

2. Deberá facilitarse el acceso al patio con el fin de posibilitar la obligada limpieza y policía del mismo.

3. Los patios podrán estar cubiertos por elementos traslúcidos, siempre que éstos se localicen por encima de la cota de coronación de los paramentos de fachada que delimitan el patio y que permitan una ventilación de superficie mayor al 20% de la superficie del patio cubierto entre el elemento de cubrición y los muros perimetrales.

Sección 8. Condiciones de las Dotaciones y Servicios de los Edificios

Artículo 11.35. Definición.

Las condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios son aquellas que regulan el conjunto de instalaciones y máquinas así como los espacios donde se localizan para el buen funcionamiento de los edificios y de los locales conforme al destino que tienen previsto. Serán de aplicación en obras de nueva edificación o en reestructuraciones de edificios existentes. En todo caso serán de obligado cumplimiento la normativa vigente superior a la municipal, pudiendo exigirse además por parte del Ayuntamiento la observación de las instrucciones descritas en las Normas Tecnológicas de la Edificación.

Artículo 11.36. Dotación de Servicio de Abastecimiento y Distribución Interior de Agua Potable.

Toda edificación deberá disponer en su interior de servicio de agua corriente potable con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso, que en el caso de usos residenciales será de 280 l por habitante y día, según las normas del Plan Hidrológico del Guadalquivir para una población entre 10.000 y 50.000 habitantes y una actividad comercial e industrial media. No podrán, por tanto, otorgarse licencias hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de la actividad, bien a través del suministro municipal, bien mediante otro distinto siempre que acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas a consumo humano de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 928/79. Cuando la procedencia de las aguas no fuera el suministro municipal deberá justificarse su procedencia, la forma de captación, emplazamiento, aforos, análisis y garantía de su suministro.

Artículo 11.37. Dotación de Servicio de Energía Eléctrica y Otro Tipo de Energías.

1. Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada al sistema de abastecimiento general o a sistema adecuado de generación propia. Las instalaciones de baja tensión en el edificio cubrirán la potencia eléctrica necesaria para los usos previstos y para los servicios de alumbrado, ascensores, calefacción, etc de acuerdo con la normativa específica vigente.

2. Las instalaciones técnicas necesarias tales como centros de transformación, locales para contadores, etc respetarán la normativa sectorial que los regule y las especificaciones que la compañía suministradora requiera.

3. En todo edificio se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y la estructura, conforme a lo especificado en el Reglamento.

4. Las edificaciones cumplirán lo establecido en la Ordenanza Municipal sobre Instalación de Energía Solar.

5. Otro tipo de fuentes de energía como gas o combustibles líquidos deberán respetar las medidas de seguridad exigibles para su almacenamiento conducción y emisión de gases y humos según la normativa específica que en cada caso sea de aplicación.

Artículo 11.38. Dotación de Servicios de Telecomunicaciones.

Las edificaciones deberán cumplir con lo previsto en el Real Decreto 401/2003, de 4 de abril, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios y de la actividad de instalación de equipos y sistemas de telecomunicaciones.

Artículo 11.39. Dotación de Servicio de Saneamiento.

La evacuación de aguas residuales para cada edificio deberá acometer forzosamente a la red general de alcantarillado y por intermedio de arqueta o pozo de registro, cumpliendo, en su caso, la normativa relativa a vertidos industriales y estando dimensionada con los criterios indicados en la Norma Tecnológica.

Queda condicionada la concesión de licencia de actividad y primera ocupación a la conexión de hecho a una estación de depuración de aguas residuales para ámbitos de nuevo desarrollo (Suelo Urbanizable).

Artículo 11.40. Dotación de Servicio de Evacuación de Humos.

No se permitirá en ningún edificio la salida libre de humos en fachada o en patios comunes, siendo obligatorio el aislamiento de las preceptivas chimeneas o

conductos de forma que no causen molestias a terceros. En ningún caso se admitirá la disposición de estos conductos en fachada, elevándose además un mínimo de 1 m sobre la cubierta y separándose un mínimo de 10 metros de cualquier hueco situado a la misma altura de la salida de humos. En usos industriales o instalaciones colectivas deberán disponerse filtros depuradores en las salidas de humos, siendo de obligado cumplimiento la normativa que sobre contaminación atmosférica esté vigente.

Artículo 11.41. Dotación de Servicio de Evacuación de Residuos Sólidos Urbanos.

Los edificios residenciales colectivos así como los usos no residenciales deberán contar con un local para cubos de basura y cumplir las condiciones establecidas por las Ordenanzas Municipales sobre residuos sólidos urbanos. Complementariamente deberá ser observada las disposiciones de la Ley 42/75 sobre Desechos y Residuos Sólidos Urbanos y el Decreto 283/1995, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Se prohíben expresamente la trituración de residuos y los vertidos a la red de alcantarillado.

Artículo 11.42. Dotación de Servicio de Calefacción y Climatización.

1. Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá disponer de una instalación de calor o acondicionamiento de aire. En el diseño de dicha instalación se buscará el mayor ahorro energético, intentándose primar desde las instituciones autonómicas o municipales proyectos de arquitectura bioclimática que incluyan soluciones de energía pasiva.

2. Los proyectos de edificación deberán prever la localización de la maquinaria, tanto interna como externa, y las preinstalaciones fijas necesarias para que pueda realizarse la puesta en marcha de los sistemas de acondicionamiento sin alteraciones del aspecto exterior del edificio.

3. Las instalaciones deberán cumplir la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación, no pudiendo en ningún caso localizarse la salida de aire caliente hacia espacio público alguno a menos de 3 metros sobre la rasante del terreno, siendo, siempre que sea posible, preferible su localización en cubierta y en patios interiores.

Artículo 11.43. Dotación de Servicio de Aparatos Elevadores.

La instalación de ascensores será obligatoria en edificios con usos residencial plurifamiliar de más de tres plantas y en dotaciones o edificios públicos, no pudiendo localizarse el acceso al mismo en una cota superior a 1,5 m sobre el nivel de acceso en planta baja. En edificios dotacionales y en general en todo edificio de uso público, incluidos centros comerciales y de servicios deberá prestarse especial atención a la accesibilidad de discapacitados, conforme a la legislación vigente al respecto.

Artículo 11.44. Dotación de Servicio de Aparcamiento.

1. La dotación de aparcamiento en el interior de las parcelas será como mínimo la siguiente:

a) Uso residencial: 1 plaza/100 m^2 construidos o fracción.

b) Uso industrial: 1 plaza/100 m^2 construidos o fracción.

c) Uso terciario en edificio no exclusivo: 1 plaza/100 m^2 construidos o fracción.

d) Uso terciario en edificio exclusivo: 1 plaza/50 m^2 construidos o fracción.

e) Usos dotacionales: 1 plaza/100 m^2 construidos o fracción, siempre que sea racionalmente posible.

2. En las nuevas edificaciones residenciales situadas en suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable sólo se autorizará uno o dos accesos rodados al sótano o al interior del conjunto edificado, en función del número de plazas de aparcamiento a servir. con independencia de que se trate de edificaciones unifamiliares o plurifamiliares. A estos efectos, se considera conjunto edificado a la manzana, o parte de ella, que sea objeto de una promoción inmobiliaria unitaria, con una superficie superior a 1.000 m^2.

3. La dotación de aparcamiento deberá localizarse preferentemente en sótano, permitiéndose como máximo que un 40% de la superficie de los espacios comunales de las parcelas o conjuntos edificados pueda destinarse a viales rodados privados o aparcamientos.

4. En edificaciones unifamiliares con frente de fachada superior a 10 metros se podrá autorizar por el Ayuntamiento un acceso rodado por vivienda, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Se garantice que el número de plazas de aparcamiento interiores que se dispongan sea superior al número de plazas que deberán suprimirse por los vados.

b) La calle sobre la que den los acceso rodados tenga como máximo 1 carril de circulación por sentido.

Sección 9. Condiciones de Seguridad en los Edificios

Artículo 11.45. Definición.

Condiciones de seguridad son las que se imponen con el propósito de obtener mejor protección de las personas mediante requisitos de características de los edificios, siendo de aplicación a las obras de nueva planta y a los edificios en los que se acometan obras de acondicionamiento y reestructuración.

Artículo 11.46. Accesos Exteriores.

1. Los accesos exteriores de todas las edificaciones deberán encontrarse señalizados para su correcta identificación y deberán contemplar una iluminación correcta así como indicación del número de calle en cada acceso a parcela o edificio. Los edificios en esquina deberán asimismo indicar adecuadamente los nombres de las calles que confluyen.

2. A las edificaciones deberá accederse desde vía pública, aunque sea a través de un espacio libre privado, no superando una distancia de 50 m desde el acceso exterior hasta el portal. Cuando se trate de usos diferentes en una misma edificación podrán exigirse accesos independientes.

3. El acceso principal a cualquier edificio, a excepción de los destinados a vivienda unifamiliar deberá tener como dimensiones mínimas 130 cm de ancho y 211 cm de alto, con un distribuidor en planta baja no menor de 2 m de ancho hasta el arranque de escalera y ascensor. Las escaleras deberán ser dimensionadas en función de su uso, con un ancho mínimo de 1 m y una pendiente de acuerdo con el Código Técnico de la Edficicación o la normativa que le sea de aplicación, no pudiendo adop-

tarse soluciones que ofrezcan peligro a los usuarios por su dimensión o forma.

Artículo 11.47. Prevención y Extinción de Incendios.

En los edificios de uso público deberá existir una señalización interior racional que permita la correcta orientación del público en general, tanto en circunstancias normales como en posibles emergencias.

Deberá asimismo realizarse el diseño preceptivo de las instalaciones de prevención y extinción de incendios y alumbrado de emergencia, conforme a las medidas establecidas en el Código Técnico de la Edificación y por el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, siendo objeto de inspección por los servicios técnicos municipales antes de la autorización de puesta en uso y de revisión periódica.

Artículo 11.48. Otras Condiciones de Seguridad.

1. El diseño de la edificación deberá en todos los casos respetar lo estipulado por la NBE-CPI-96 y por el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, además del resto de Normativa que le sea de aplicación específica.

2. Los elementos de protección contra las caídas se diseñarán de forma que no sean escalables y con la altura necesaria.

3. Todo elemento saliente de la edificación, fijo o retráctil, que se localice sobre espacio público deberá estar situado a una altura mínima de 2 metros desde la rasante de la calle. Cuando los elementos salientes sean rejas, miradores o similares, podrán situarse a menor altura, siempre que su inicio desde el suelo con la máxima dimensión saliente se sitúe a menos de 50 centímetros desde la rasante de la calle.

CAPÍTULO II

Condiciones Generales de los Usos

Artículo 11.49. Disposiciones Generales.

1. Las condiciones particulares de los usos son las condiciones que han de observar las edificaciones en función de la actividad que en ellas se quiera desarrollar y en los terrenos que a tal efecto designe el Plan General o el instrumento de planeamiento correspondiente. Serán de obligado cumplimiento en la tramitación de licencias de actividad, junto con las correspondientes condiciones generales de la edificación, si procede, en obras de edificación de nueva planta o de reestructuración. No serán de aplicación, sin embargo, a los usos existentes, salvo que se realicen obras que afecten a los elementos o parámetros que aquí se regulan. En todo caso deberán satisfacer la normativa supramunicipal que les fuera de aplicación.

2. Los espacios edificables podrán ser destinados a los siguientes usos, según la delimitación establecida en los planos:

a) Residencial.
b) Industrial.
c) Terciario.
d) Dotacional.

Los espacios no edificables podrán ser utilizados para los siguientes usos:

a) Dotación para el transporte y las comunicaciones.
b) Dotación de parques y jardines públicos.
c) Dotación de servicios infraestructurales.

Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada uno cumplirá las especificaciones aplicables según su uso. Se considerará uso principal el de mayor superficie útil

3. Solamente podrán instalarse en Suelo Urbano las actividades que por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas resulten inocuas, según lo dispuesto por la Ley 7/1994 de 18 de mayo, de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía y sus Reglamentos, cumpliendo además la normativa supramunicipal que les sea aplicable.

Artículo 11.50. Uso Residencial.

1. El uso residencial es el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas, distinguiéndose entre:

a) Edificación unifamiliar, cuando en la unidad parcelaria se edifique una sola vivienda o cuando existiendo varias viviendas en la unidad parcelaria sea posible adscribir a cada vivienda una porción de suelo, por no compartir el vuelo con ninguna otra vivienda.

b) Edificación colectiva, cuando en cada unidad parcelaria se edifique más de una vivienda, tengan accesos verticales comunes y se agrupen las viviendas verticalmente.

c) Residencia comunitaria, cuando la residencia esté destinada al alojamiento estable de personas que no constituyan núcleo que pueda ser considerado como familiar.

2. Se entiende como vivienda mínima la que consta de vestíbulo, cocina, cuarto de aseo, dormitorio y cuarto de estar-comedor, con una superficie mínima de 50 m^2 útiles.

3. La altura libre mínima será de 250 cm en al menos el 75% de su superficie útil.

4. La normativa que se tendrá en cuenta en residencias comunitarias será la de vivienda según tipología edificatoria cuando su superficie no supere los 500 m^2, en cuyo caso les será de aplicación complementariamente la normativa correspondiente a edificios o locales destinados a terciario-hospedaje.

Artículo 11.51. Uso Industrial.

1. Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos según las precisiones que a continuación se expresan:

a) Producción industrial en general.
b) Almacenaje y comercio mayorista.
c) Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico.
d) Producción artesanal y oficios artísticos.

2. Las condiciones que se señalan son aplicables a edificios de nueva planta y reestructuraciones. La normativa supramunicipal que se refiera a usos industriales o a protección del medio ambiente y emisión de agentes contaminantes será de aplicación en cualquier caso, incluso para las actividades existentes.

3. En los suelos urbanos y urbanizables que no estén calificados expresamente como industriales queda prohibida la nueva implantación de las siguientes actividades:

a) Actividades incluidas en los anexos 11 ó 21 de la Ley 7/1994, de Protección Ambiental.

b) Actividades incluidas en los epígrafes 3, 5 (segundo supuesto), 6, 7 (segundo supuesto), 10 (en edificación compartida con uso residencial), 25, 26, 27, 29 (primer supuesto), 30, 31, 32 7 33 del anexo 31 de la citada Ley 7/1994.

c) Actividades incluidas en los grupos A y B del Catálogo de Actividades Potencialmente Contaminadoras de la Átmosfera, que figura como Anexo al Reglamento de la Calidad del Aire, aprobado por Decreto 74/1996, de 20 de febrero.

4. Las edificaciones deberán estar convenientemente aisladas tanto visual como acústicamente, y muy especialmente cuando el uso característico del ámbito donde se enclave la industria sea otro distinto.

5. Las dimensiones mínimas de los locales destinados a producción serán de al menos 12 m^3 por trabajador. Se dispondrán aseos independientes para cada sexo que contarán con un retrete, un lavabo y una ducha por cada 20 trabajadores o 1.000 m^2 de superficie de producción o almacenaje.

6. La dotación de aparcamiento será la establecida de forma general, a excepción de los talleres mecánicos, para los que será exigible una dotación de 1 plaza por cada 25 m^2 de superficie útil. Del mismo modo, cuando la superficie de producción o almacenaje supere los 500 m^2, la instalación deberá disponer de una zona exclusiva en el interior de la parcela destinada a carga y descarga de acuerdo con las necesidades de la actividad.

En cualquier caso, no se permitirá la actividad de carga y descarga en zonas de uso característico residencial entre 22 y 8 h, a excepción de furgonetas con capacidad inferior a 3.500 Kg y en el interior de un local cerrado.

7. El viario interior de las parcelas industriales cumplirá las mismas condiciones dimensionales establecidas en estas Normas para el viario público.

8. El Ayuntamiento, en función de la localización y la previsión de concentración de vehículos y personas, podrá exigir una mayor dotación de aparcamientos y espacios libres de uso público.

Artículo 11.52. Uso Terciario.

1. Se considera uso terciario aquél que tiene por finalidad la prestación de servicios al público y a las empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otros. De este modo, se distingue entre:

a) Hospedaje: alojamiento de personas.

b) Comercio mayorista: el que tiene por finalidad la actividad de adquisición de productos para su reventa a otros comerciantes minoristas o mayoristas o a empresarios industriales o artesanos para su transformación. Las condiciones para la implantación de este uso se regulan en el artículo anterior, uso industrial.

c) Comercio minorista: suministro de mercancías al público mediante ventas al por menor, venta de comidas y bebidas para consumo en el local, o prestación de servicios a particulares, en los términos establecidos en el artículo 3 de la Ley 1/1996, de Comercio Interior de Andalucía.

d) Oficinas: actividades terciarias, con función principal la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente mediante la manipulación y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares, sean éstos de carácter público o privado.

e) Salas de Reunión: servicio destinado a actividades de ocio y reunión, acompañadas a veces de espectáculos, tales como cafés-concierto, bingos, clubs nocturnos, discotecas, casinos, salas de juego, etc.

2. Las condiciones que se señalan son de aplicación en nueva edificación y en reestructuraciones.

3. El uso de hospedaje se regulará por las condiciones establecidas en su normativa específica.

4. Las condiciones del uso comercial vienen establecidas en función de su superficie de venta, según la define la Ley 1/1996, de Comercio Interior de Andalucía. Se distingue entre:

a) Local Comercial: Cuando la superficie de venta es inferior a 2.500 m^2.

b) Centro Comercial: El conjunto de establecimientos comerciales que, integrados en un edificio o complejo de edificios, ejercen las respectivas actividades de forma empresarialmente independiente, disponiendo de determinados elementos de gestión comunes.

c) Gran Superficie Comercial: Todo establecimiento o Centro Comercial dedicado al comercio al por menor que tenga una superficie de venta superior a 2.500 m^2.

5. Los locales comerciales tendrán recorridos accesibles al público con un ancho mínimo de 1 m; si la superficie de venta se halla fraccionada en distintos niveles, se deberá dotar al menos de una escalera para cada 500 m^2 en el piso superior. La altura libre de piso mínima será de 4,5 m. Se deberán incluir además aseos en una proporción de un retrete y un lavabo hasta 100 m^2 y después uno por cada 200 m^2 o fracción.

6. Para las Grandes Superficies Comerciales se exigirá la calificación específica para dicho uso y la aprobación por parte de los organismos competentes de la Comunidad Autónoma, teniendo especial importancia el estudio de su impacto ambiental, valor ecológico de los terrenos en los que se localice, justificación funcional y problemática que en cuanto a accesibilidad pueda generar su implantación, considerando la proximidad del municipio al casco urbano de Sevilla y a su aeropuerto. Se dispondrán dotaciones adecuadas de aparcamientos, aseos y espacio de carga y descarga conforme a la normativa supramunicipal que le sea de aplicación.

7. El uso de oficina exigirá el cumplimiento de las siguientes dotaciones:

a) Una dimensión mínima en planta de 1,3 m en los espacios de circulación interior accesibles al público y altura libre de piso de 3 m. Dicha altura podrá ser menor si no se trata de uso exclusivo, regulándose entonces conforme la norma zonal que sea de aplicación. También se habilitará una escalera, en el caso de locales en diferentes niveles, cada 500 m^2 o fracción. En planta superior; la dotación de escaleras vendrá complementada con ascensor cuando en el local se hayan de salvar más de 8 m.

b) Los locales dispondrán de un retrete y un lavabo en una superficie de hasta 100 m^2, aumentándose sucesivamente un retrete y un lavabo por cada 200 m^2 o fracción, separándose entonces para cada uno de los sexos.

c) La dotación de aparcamiento será de 1 plaza por cada 100 m^2 cuando ésta no sea visitable por el público, en cuyo caso la dotación deberá ampliarse a 1 plaza por cada 50 m^2.

8. Las salas de reunión deberán acogerse a la normativa aplicable de la Comunidad Autónoma en materia de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

Artículo 11.53. Uso Dotacional.

1. Es uso dotacional el que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y, en fin, su bienestar, y a proporcionar los servicios propios de la vida urbana, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o infraestructurales.

2. Las presentes Normas también son de aplicación en locales y lugares que aunque no tengan la calificación expresa de dotación, se destinen a tal fin.

3. Por su uso se distingue entre:

a) Educativo.
b) Deportivo.
c) Servicios de Interés Público y Social.
d) Dotacional General, que incluye cualquiera de los anteriores y además cualquier otro servicio público o instalación necesaria, directa o indirectamente, para la prestación de dichos servicios.

4. En las parcelas dotacionales de carácter local, se podrá localizar cualquier uso de los señalados en el apartado anterior, previo acuerdo municipal que considere que así se satisfacen de mejor manera las necesidades de los ciudadanos.

5. Las dotaciones, además, podrán ser públicas o privadas.

6. El equipamiento educativo tendrá una tipología de edificación aislada, esto es, con un retranqueo mínimo del plano de fachada de 2,5 m de la alineación exterior, no pudiendo superar las tres plantas de altura, un índice de edificabilidad de 0,5 m^2/m^2 y una ocupación del 50%.

El equipamiento educativo privado que se desarrolle en parcelas con uso cualificado distinto del dotacional, se regirán por las condiciones que establezca la Norma Zonal que corresponda.

7. Las dotaciones deportivas vendrán reguladas por un índice máximo de edificabilidad de 0,5 m^2/m^2 y una ocupación máxima del 60%. De ser factible, deberá además ajardinarse un 25% al menos de la superficie de parcela. La altura máxima admisible dependerá de las necesidades de las propias instalaciones y de la normativa zonal del ámbito en el que esté enclavada la dotación.

El equipamiento deportivo privado que se desarrolle en parcelas con uso cualificado distinto del dotacional, se regirán por las condiciones que establezca la Norma Zonal que corresponda.

8. Los servicios de interés público y social se regularán por las disposiciones y normativa vigentes de los Organismos o Administraciones competentes en la ejecución o gestión del mismo. Si se trata de oficinas de la administración, deberán respetar las determinaciones que para uso terciario-oficinas se especifica en este capítulo; si se trata de mercados o centros de comercio básico, deberán también considerar las especificaciones referidas a terciario-comercial.

9. El equipamiento religioso tendrá como condiciones de la edificación las que se derivan de la edificación existente, pudiéndose realizar tan solo obras de acondicionamiento o reestructuración que no supongan un aumento de volumen. Para los templos de nueva construcción sólo se podrá destinar un 40% de la superficie destinada a culto a otras actividades complementarias, incluida la de residencia.

Artículo 11.54. Zonas Verdes.

1. Comprende los terrenos de superficie menor a 10.000 m^2 destinados a plantaciones de arbolado y jardinería con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, aislar las vías de circulación rápida del entorno local habitado y, en general, a mejorar el paisaje urbano y las condiciones estéticas de la ciudad.

2. En las zonas verdes no se permitirán más construcciones o instalaciones permanentes y cubiertas que las siguientes:

a) Las destinadas al propio mantenimiento.
b) Las destinadas a aseos públicos.
c) Las destinadas a Kioscos con uso de bar o cafetería, con una superficie cubierta y cerrada inferior a los quince (15) metros cuadrados y una altura de una (1) planta, o a la venta de prensa, chucherías, refrescos, helados o similares con una superficie cubierta y cerrada inferior a los cinco (5) metros cuadrados y una altura de una (1) planta.

TÍTULO XII

NORMAS DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO I

La Urbanización de los Espacios Viarios

Artículo 12.1. Disposiciones Generales.

1. Los viarios interurbanos que discurran por el término municipal se diseñarán con arreglo a su normativa específica de aplicación que dimanaren de los organismos competentes de la Administración del Estado y de la Junta de Andalucía.

2. El resto del viario municipal se diseñará de acuerdo con las condiciones que se establecieren por los organismos competentes de la Administración Autonómica o del Estado, por los criterios de diseño que pudiera establecer el Ayuntamiento y por cuantas condiciones de aplicación estén contenidas en estas Normas.

3. El diseño de las vías representado en la documentación gráfica del Plan es vinculante en lo referido a alineaciones, trazados y rasantes, cuando éstas se especifiquen, y orientativo en lo referente a distribución de la sección de la calle entre aceras y calzadas; no obstante, la variación de esta distribución, que no representará modificación del Plan General, habrá de atenerse al resto de criterios enunciados en este artículo y sus anexos correspondientes, debiendo en todo caso estar adecuadamente justificada.

4. Las secciones tipo a establecer en el viario urbano se ajustarán a la importancia del tránsito rodado, ciclista y peatonal que haya de soportar y a la dotación de aparcamientos laterales a justificar en cada caso. En los Anexos I y II de las presentes normas de urbanización se indican las características exigibles y distribución de los elementos funcionales del viario urbano.

Artículo 12.2. Dimensiones Mínimas de los Viarios Públicos.

1. El viario urbano principal del municipio tendrá una dimensión transversal mínima de treinta (30) metros entre alineaciones.

2. Los viales de tráfico en zonas de uso industrial tendrán una dimensión transversal mínima de veinte (20) metros entre alineaciones.

3. El viario urbano secundario del municipio tendrá una dimensión transversal mínima de dieciocho (18) metros entre alineaciones.

4. El viario urbano local en áreas urbanas tendrá una dimensión transversal mínima de doce (12) metros entre alineaciones.

5. Para el viario de urbanizaciones preexistentes en suelo urbano no consolidado podrán justificarse dimensiones mínimas inferiores a las expresadas en los apartados anteriores.

6. Excepcionalmente, y previa justificación motivada de la conveniencia urbanística o imposibilidad física de materializar las dimensiones mínimas, podrán adoptarse dimensiones inferiores a las indicadas en los apartados anteriores.

Artículo 12.3. El espacio Reservado a la Circulación de Vehículos. La Calzada.

1. El dimensionado del número y dimensiones de los carriles de circulación de vehículos se realizará teniendo en cuenta el rango jerárquico del viario afectado, de la velocidad de proyecto, del tipo de tráfico dominante y su intensidad y de la situación del carril en la calzada.

2. En general el viario principal tendrá un mínimo de cuatro (4) carriles de circulación y el secundario un mínimo de dos (2).

3. La segregación entre las bandas destinadas a la circulación de vehículos y al tránsito peatonal o ciclista será obligada en el viario principal, industrial y secundario. El tratamiento compartido o de coexistencia de tráficos será preferido en los viarios de ámbito local.

4. En general, las bandas de circulación serán de trescientos cincuenta (350) centímetros de ancho en el viario urbano. Este valor podrá disminuirse o aumentarse dependiendo del número de carriles, de la jerarquía y de la funcionalidad del viario, hasta trescientos (300) centímetros como mínimo o cuatrocientos cincuenta (450) centímetros como máximo. Los valores mínimos y máximos para cada tipología de viario se indican en la Tabla II.

Artículo 12.4. El Espacio Reservado a la Circulación Peatonal. Los Acerados.

1. La red de itinerarios peatonales deberá tener las características suficientes, tanto longitudinal como transversalmente, para garantizar las comunicaciones no motorizadas dentro de cada sector de planeamiento y entre sectores adyacentes.

2. En cualquier caso se respetará la normativa vigente sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

3. Las dimensiones de los acerados expresadas en los siguientes apartados se entenderán referidas a una sola margen del viario de las dos que en general lo componen.

4. Los acerados estarán compuestos al menos por dos bandas funcionales:

a) Banda de circulación peatonal. Destinada al tránsito, libre de obstáculos, de peatones y personas de movilidad reducida. La anchura mínima de esta banda será de doscientos cincuenta (250) centímetros.

b) Banda de servidumbre. Es la zona del acerado en la que se instalarán todos los elementos del viario público fijos o móviles que sobresalgan de la rasante proyectada (arbolado y jardinería, señalización, mobiliario urbano, contenedores, kioscos, marquesinas, alumbrado u otras instalaciones, etc.). Las dimensiones de la banda de servicios será la suficiente para acoger todos los elementos del viario que se instalen sobre rasante. En caso de existencia de arbolado la dimensión mínima de esta banda será de ciento veinte (120) centímetros. La banda de servidumbre se situará en la zona del acerado más próxima a la calzada, aunque para acerados mayores de setecientos (700) centímetros podrán disponerse varias bandas de servidumbre.

5. En las calles en las que sean previsibles concentraciones importantes de peatones, sea por su carácter comercial u otra cualquier causa, la anchura mínima de la banda de circulación peatonal será de trescientos (300) centímetros.

6. No obstante, atendiendo a la especial configuración de la Zona Casco Histórico y de las barriadas tradicionales se admitirán en dichas zonas acerados cuya anchura mínima sea de ciento veinte (120) centímetros. En los supuestos en que en dichos mínimos no puedan ser atendidos, se recurrirá, como diseño preferente, al de las calles de circulación compartida.

7. La pendiente transversal de los acerados se establecerá entre el 1,50 y el 2,00%.

8. La pendiente longitudinal de los acerados se adaptará a la de la calzada respetando los parámetros mínimos y máximos expresados en el Tabla II.

Artículo 12.5. El Espacio Reservado al Estacionamiento de Vehículos.

1. En todos los viarios urbanos, salvo en los de carácter exclusivamente peatonal, será preceptivo reservar al menos una banda lateral destinada al estacionamiento de vehículos adosada a la calzada, bien formando parte de la misma, bien formando espacios formalmente diferenciados.

2. Las bandas de estacionamiento deberán disponerse de tal forma que dejen libre las zonas próximas a las intersecciones viarias y que no interfieran en los recorridos peatonales o ciclistas.

3. El dimensionado de las bandas de estacionamiento se realizará teniendo en cuenta la dotación de plazas establecida por el planeamiento, el tipo de vía en que se localice, las características del vehículo y la maniobra de acceso a la plaza.

4. En relación al carril de circulación las bandas de aparcamiento pueden clasificarse en tres tipos:

a) En línea. Para el viario principal la dimensión mínima será de doscientos (200) centímetros, para el secundario y el local de ciento ochenta (180) centímetros y para el industrial de doscientos veinte (220) centímetros.

b) Oblicuos. Para el viario principal e industrial la dimensión mínima será de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros, y para el secundario y el local de cuatrocientos veinticinco (425) centímetros.

c) En batería. Para el viario principal, secundario y local la dimensión mínima será de cuatrocientos veinticinco (450) centímetros y para el viario industrial de cuatrocientos setenta y cinco (475) centímetros.

5. La pendiente longitudinal y transversal de las bandas de aparcamiento se adaptará a la de la calzada

contigua según los parámetros expresados en el artículo 12.3. anterior.

6. En las bandas destinadas al estacionamiento o en espacios libres públicos se reservarán plazas de aparcamiento para vehículos que transporten personas con movilidad reducida. El número y características geométricas de las plazas se adaptará a los mínimos exigidos por la normativa autonómica vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

Artículo 12.6. El Espacio Reservado a la Circulación de Bicicletas.

1. Los proyectos de urbanización deberán incluir la definición de espacios reservados para la circulación de bicicletas en el viario urbano y en los espacios libres de acuerdo con las determinaciones establecidas en el planeamiento.

2. Las zonas para la circulación de bicicletas, podrán crearse, bien delimitando un espacio específico en la calzada, bien yuxtaponiéndolas al espacio de circulación peatonal o bien creando una pista independiente del tráfico rodado y peatonal.

3. Las dimensiones de las zonas reservadas para la circulación de bicicletas estarán comprendidas entre ciento cuarenta (140) y doscientos (200) centímetros para vías unidireccionales y entre doscientos veinticinco (225) y doscientos setenta y cinco (275) centímetros, para vías ciclistas bidireccionales.

4. El diseño de las vías para bicicletas en cualquiera de sus clases atenderá preferentemente a la seguridad de ciclistas, peatones y vehículos, a criterios comúnmente aceptados por los proyectistas y, en su caso a las disposiciones municipales.

5. En los espacios destinados a la circulación de bicicletas se instalará la señalización horizontal, vertical o luminosa precisa para regular circulación entre los propios ciclistas y en las interacciones con el resto de los tráficos. Esta señalización garantizará las condiciones de seguridad e información de los usuarios del viario público.

6. En los proyectos de urbanización se reservarán espacios aptos para la instalación de dispositivos seguros y accesibles para el estacionamiento y amarre de bicicletas.

Artículo 12.7. El Espacio Compartido. Viarios de Coexistencia.

1. En los viarios en los que exista una gran limitación del espacio disponible, en los que las intensidades de tráfico no sean muy elevadas y en los que no exista un claro predominio de un tipo de tráfico sobre los demás se favorecerá la implantación de espacios de uso compartido y flexible del viario.

2. En los viarios de coexistencia de tráficos se evitará la impresión de separación entre calzada y acera; por consiguiente, no existirán diferencias físicas notables entre los distintos elementos de la sección transversal de la calle empleándose una tipología de pavimentos resistente y homogénea.

3. Las entradas y salidas de las calles compartidas deberán reconocerse como tales por su propia ordenación y, en la medida en que sean utilizables por vehículos, se tratarán de forma análoga a los accesos de garajes y aparcamientos. Los accesos a estas calles se indicarán preferentemente mediante señalización horizontal.

4. Las bandas destinadas a la circulación de vehículos dentro de los viarios compartidos se dimensionarán estrictamente. Se dispondrán ordenaciones y dispositivos específicos en las distintas partes de la zona de coexistencia destinadas a la circulación vehicular, de modo que los vehículos circulen a la velocidad de los peatones.

Artículo 12.8. La Pavimentación de los Viarios Públicos.

1. La pavimentación del viario público se realizará teniendo en cuenta el clima, el tráfico, la explanada y la disponibilidad de materiales locales, así como los factores que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana.

2. Las características superficiales de los pavimentos de los viarios urbanos deberán ofrecer resistencia, comodidad y seguridad a los usuarios, además de ajustarse a la normativa técnica específica de cada material y de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

3. Las calzadas del viario principal y secundario se proyectarán con pavimentos continuos flexibles de mezclas bituminosas en caliente sobre firmes granulares o de hormigón.

4. En las calzadas del viario de tipo local con baja intensidad circulatoria, y en los viarios de circulación compartida se favorecerán soluciones de pavimentación basadas en pavimentos homogéneos de adoquines de hormigón prefabricado o de piedras naturales.

5. Las bandas formalizadas destinadas al estacionamiento de vehículos se pavimentarán diferenciadamente de los carriles de circulación, con pavimentos continuos rígidos de hormigón o pavimentos de adoquines de hormigón prefabricado o de piedras naturales. Excepcionalmente podrá admitirse la prolongación de la pavimentación de la calzada a la banda de estacionamiento por motivos justificados de carácter funcional, urbanístico o topográfico.

6. En las bandas de circulación peatonal de los acerados se emplearán pavimentos de elementos modulares normalizados de hormigón prefabricado, de terrazo, de aglomerados de cemento o de piedras naturales. En estas bandas no se permitirá el empleo de pavimentos continuos. Las características de estos pavimentos serán acordes con su función, movimiento exclusivo de personas y excepcionalmente de vehículos, por lo que deberán ser resistentes al paso ocasional tanto de vehículos ligeros como de obra y de mantenimiento.

7. Los acerados de nueva ejecución, salvo que la edificación adyacente se encuentre consolidada, se confinarán interiormente mediante piezas prefabricadas.

8. El pavimento de las sendas de circulación de los peatones y las plazas facilitará la cómoda circulación de personas y vehículos de mano, se distinguirán las porciones de aquellas que ocasionalmente pudieran ser atravesadas por vehículos a motor de forma que el acerado no deformará su perfil longitudinal sino que tendrán acceso por achaflanado del bordillo.

9. Para el proyecto de los espacios reservados a la circulación de bicicletas se emplearán pavimentos continuos de mezclas asfálticas, pavimentos continuos rígidos de hormigón o pavimentos de adoquines prefabricados de hormigón que garantizarán la regularidad superficial, la resistencia al deslizamiento y el drenaje. Estas bandas de circulación ciclista no quedarán confinadas con elementos que supongan un resalto con las bandas de funcionales adyacentes. En general, la coloración y textura proyectada para los pavimentos de las bandas para la circulación de bicicletas serán uniformes para todo el municipio. La coloración empleada para estas zonas

se distinguirá claramente de las demás bandas del viario público.

10. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y los vehículos se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, estableciendo esta separación normalmente mediante resalte o bordillo. A tales efectos, se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, vados de vehículos, etc.

11. Las tapas de arquetas y registros de infraestructuras se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano. La disposición de imbornales será tal que las rejillas sean transversales al sentido de la marcha rodada.

CAPÍTULO II

El Trazado del Viario

Artículo 12.9. El Trazado en Planta.

1. El trazado del viario urbano responderá a criterios de continuidad de la circulación, a través de una sucesión de alineaciones rectas y circulares de radio constante enlazadas entre sí en los puntos de igual tangencia.

2. En general, salvo en las conexiones con las carreteras interurbanas, para los acuerdos en planta del viario urbano no se emplearán clotoides de transición. Para radios menores de ciento cincuenta (150) metros se podrán emplear transiciones con curvas circulares de tres centros con relación entre radio máximo y radio mínimo de dos a tres.

3. Siempre que sea posible se mantendrá la alineación recta o del mismo radio de curvatura en cada tramo de viario comprendido entre dos intersecciones sucesivas.

4. Se aprovecharán las intersecciones para los cambios de curvatura. Las alteraciones de dirección del eje central se realizarán en el cruce de la forma más simétrica posible para resolver los pasos de peatones y ciclistas.

5. Los acuerdos entre las alineaciones de bordillos que confinan los acerados se realizarán con curvas circulares directas o transiciones con curvas circulares de tres centros. Los parámetros mínimos de trazado de estos acuerdos se exponen en la tabla del anexo II dependiendo de las características del viario afectado. En cualquier caso, para cada tipología de viario, se garantizarán las condiciones de giro de los vehículos de servicio público (bomberos, baldeo, recogida de basura, etc.).

Artículo 12.10. El Trazado en Alzado.

1. En los cambios de rasante del viario se introducirán acuerdos parabólicos de transición cuyo parámetro estará condicionado por exigencias de la velocidad de proyecto de la vía, visibilidad, confort y estética. Los parámetros mínimos se expresan en Anexo II.

2. En general para el diseño en alzado del viario urbano se recomienda:

a) Evitar crestas y valles demasiado cortos.

b) No incluir pequeños cambios de pendiente que varíen una rasante continua.

c) No diseñar curvas horizontales tras cambios de rasante.

3. Las pendientes longitudinales del viario urbano estarán comprendidas entre el 0,50 y el 6,00%. En tramos de longitud reducida del viario secundario y local podrán admitirse pendientes de hasta el 10%. Excepcionalmente y previa justificación motivada de la imposibilidad de cumplimiento de estos valores, podrán adoptarse pendientes longitudinales inferiores o superiores a los límites expresados con anterioridad.

4. La pendiente transversal de la calzada se establecerá entre el 1,50 y el 2,50%. Salvo en las conexiones con las carreteras interurbanas, no se emplearán peraltes que superen los valores anteriormente indicados.

Artículo 12.11. Las Intersecciones Giratorias.

1. Se considera especialmente apropiado el empleo de soluciones tipo giratorio para las intersecciones de los viarios en los que se presenten las siguientes circunstancias:

a) Que el tráfico de los distintos ramales afluentes sea similar.

b) Que existan cuatro o más ramales de acceso.

c) Que la zona de intersección posea una topografía sensiblemente horizontal.

d) Que las intensidades de giros a la izquierda sean del orden de 1/3 del volumen total.

e) Que las longitudes de trenzado sean apropiadas.

2. La isleta central será preferiblemente de geometría circular, aunque en determinados casos podrá adaptarse a la especial configuración de los ramales de acceso. En la tabla del anexo II se indican los diámetros mínimos de la isleta central en glorietas circulares.

3. El trazado de los ramales de entrada a la glorieta facilitará la reducción gradual de la velocidad, pero sin introducir modificaciones bruscas. El diseño de las salidas de la glorieta permitirá el despeje rápido de la misma, para ello los radios de las curvas de salida serán aproximadamente el doble de las de entrada.

4. La calzada anular tendrá un ancho mínimo de ocho (8) metros. En la tabla del Anexo II se indican los parámetros mínimos para cada tipo de viario.

5. La calzada anular se dispondrá con la pendiente transversal hacia el exterior con objeto de facilitar la percepción de la intersección, el drenaje y el empalme de las calzadas.

CAPÍTULO III

La Urbanización de los Espacios Libres

Artículo 12.12. 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. Los proyectos de ejecución de las zonas verdes y espacios libres preverán la ejecución de todas las obras de acondicionamiento necesarias para su uso público y al menos las siguientes:

a) Jardinería y arbolado.

b) Riego.

c) Drenaje.
d) Pavimentación.
e) Alumbrado público.
f) Mobiliario urbano.
g) Cuando en el interior de las zonas verdes y espacios libres se localicen edificaciones deberán preverse además las redes de: abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y comunicaciones.

3. 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.

Artículo 12.13. Criterios de Urbanización.
1. El diseño de los espacios libres atenderá al distinto carácter de los mismos de acuerdo con su posición en la ciudad y su destino dotacional. A los efectos de sus condiciones de urbanización, se distingue entre plaza urbana o jardín, parque urbano o parque suburbano.
2. Plaza urbana o jardín. Son espacios de dimensión reducida, localizados en el interior de la trama urbana, significando lugares de la organización urbana. En general estarán próximos al viario y forman un continuo con la red de calles de la ciudad. Su diseño fortalecerá el paisaje urbano con la incorporación de al menos:

a) Arbolado y jardinería ornamental con especies que refuercen el papel de este espacio en la trama urbana.
b) Pavimentación con materiales similares a los utilizados en las calles peatonales y de tráfico compartido.
c) Mobiliario urbano de bancos, papeleras y según la dimensión de los mismos, juegos de niños.

3. Parque urbano. Son espacios superiores a 1 Has, que se localizan junto a las áreas urbanas y dan cobertura a las demandas de ocio, esparcimiento y paseo a los residentes en la viviendas y usuarios de las actividades limítrofes. La elección de estos lugares coincide con terrenos singulares por su posición topográfica, presencia de vegetación o recursos naturales o culturales, la preexistencia de vaguadas, etc. Su diseño fortalecerá el paisaje urbano con la incorporación de al menos:

a) Conservación y protección de los recursos naturales, culturales o topográficos asociados al lugar.
b) Arbolado y jardinería con especies adaptadas al lugar que refuercen la conservación y acondicionamiento del espacio.
c) Pavimentación mediante el empleo de acabados y texturas naturales. Podrán utilizarse pavimentos terrizos o granulares con o sin estabilizaciones, acondicionándolos de tal forma que las escorrentías naturales no los dañen. En los parques habrá al menos un itinerario peatonal con tratamiento similar al de una calle peatonal que permita el recorrido del mismo y sus distintas partes.
d) Mobiliario urbano de bancos, papeleras y juego de niños.
e) Se incorporarán elementos de actividad como área deportiva, quiosco, explanada para representaciones, etc.

4. Parque suburbano. Son espacios de gran dimensión, localizados en el borde de las áreas urbanas e incluso separadas de ellas. Tienen por misión destinar al ocio y esparcimiento de la población lugares de valor ambiental o paisajístico. Su diseño fortalecerá el paisaje con la incorporación de al menos:

a) Conservación y protección de los recursos naturales, culturales o topográficos asociados al lugar.
b) Arbolado y jardinería con especies adaptadas al lugar que refuercen la conservación y acondicionamiento del espacio.
c) Pavimentación mediante el empleo de acabados y texturas naturales. Podrán utilizarse pavimentos terrizos o granulares con o sin estabilizaciones, acondicionándolos de tal forma que las escorrentías naturales no los dañen.
d) Mobiliario urbano de bancos, papeleras y juego de niños.
e) La ordenación de estos espacios preverá al menos:

- Senderos y caminos peatonales y ciclistas.
- Áreas de juego.
- Áreas de picnic.
- Zonas de acceso y aparcamiento.

Artículo 12.14. 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 éstos. 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 artículo, 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. Cuando en una excavación de cualquier tipo resulten afectadas raíces de arbolado, el retapado deberá hacerse en un plazo no superior a tres días desde la apertura, procediéndose a continuación a su riego.
6. 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.
7. Cuando por daños ocasionados a un árbol o por necesidades de unas 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.

Artículo 12.15. Sistema de Riego.

Todo proyecto y obra de ajardinamiento contemplará los sistemas de captación de aguas en el supuesto de no poder utilizar otro tipo de caudal y red de riego por goteo.

Artículo 12.16. 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 espesor no inferior a 25 centímetros.

2. Las tierras fértiles no deberán tener materiales pétreos de dimensiones superiores a los 3 centímetros, y su composición deberá ser areno-arcillosa, con abundante permeabilidad.

3. En todo caso, deberá preverse un abonado de fondo anterior a la instalación del jardín y, si los análisis lo aconsejaran, se realizarán las enmiendas que resulten pertinentes.

4. Las siembras de praderas se mantillarán con compuestos naturales adecuados, siendo más aconsejables los «compos» de basuras urbanas.

Artículo 12.17. Plantación y Siembra.

1. La elección de especies se justificará de una de las dos formas siguientes:

a) Por la experiencia que supone la presencia de la especie en la zona, con desarrollo normal.

b) Demostrando la coincidencia del hábitat de la especie con las condiciones del medio en el terreno municipal.

2. Para establecer el tamaño de las plantas a utilizar se incluirán en los anejos croquis de dimensiones en los que se fijarán, para los árboles, diámetro o circunferencia natural, altura, copa y dimensiones y preparación del cepellón. Para arbustos, altura, ramificación y características del cepellón o maceta.

3. Igualmente, se fijarán las dimensiones de los hoyos para cada tipo de planta.

4. Plano de plantación. Todo proyecto deberá llevar un plano de plantación en el que figuren únicamente las líneas y las especies a plantar, representadas en una clave que podrá detallarse al margen del mismo plano.

5. En las praderas se detallará la semilla o semillas a utilizar, época y forma de siembra, mancillado y primeros cuidados.

Artículo 12.18. Conservación de las Superficies Ajardinadas.

1. En el capítulo de conservación se detallarán los cuidados culturales anuales o periódicos, incluyendo presupuestos de los mismos, así como entidad o entidades que vengan obligados a realizarlos.

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.

CAPÍTULO IV

Equipamiento y Mobiliario Urbano

Artículo 12.19. Condiciones Generales,

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 encarcelados en alguna de sus partes.

Artículo 12.20. Condiciones de los Juegos y Zonas Infantiles.

Los elementos de juego en las Zonas Infantiles cumplirán las disposiciones establecidas en el Decreto 127/2001 y además las siguientes:

a) En los juegos no deberán utilizarse materiales como chapa, tubos u otros elementos que al desgastarse o partirse puedan suponer peligro para los niños.

b) 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.

c) 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.

d) Las áreas de juego de niños contarán con pavimentos blandos que amortigüen y reduzcan los posibles daños producidos por las caídas.

Artículo 12.21. Papeleras y Bancos.

1. Las papeleras serán del tipo municipal, y en el defecto de su falta de definición deberán ser aceptadas, en cada caso, por los Servicios Técnico Municipales.

2. Los bancos que incluyan elementos de madera, éstos no podrán tener ningún hueco inferior a los 6 centímetros.

CAPÍTULO V

La Urbanización del Área Central de la Ciudad

Artículo 12.22. Aplicación.

1. Las Normas contenidas en el presente Capítulo serán de aplicación a las obras de urbanización interna del Casco Histórico de La Rinconada definida en el Plano de Ordenación Completa de los Núcleos Urbanos.

2. Serán de aplicación supletoria las normas contenidas en la Sección Primera, Segunda y Cuarta del presente Capítulo para todos aquellos aspectos no regulados en esta Sección.

Artículo 12.23. Directrices para la Urbanización del Área Central

Los proyectos de urbanización o de obras ordinarias que se redacten dentro del ámbito del Casco Histórico de La Rinconada deberán desarrollar las Directrices de Urbanización contenidas en el presente Plan con carácter indicativo. Sin perjuicio de lo anterior, los proyectos

podrán proponer soluciones diferentes a las previstas, debiendo justificar la solución adoptada con base a las mejoras que ésta suponga en relación a las citadas Directrices de Urbanización.

Artículo 12.24. Adaptación de las infraestructuras.

1. Se prohíbe el tendido de nuevas redes de infraestructuras por las fachadas de las edificaciones, debiendo realizarse de forma subterránea.

2. Los proyectos de reurbanización que se realicen sobre el Centro Histórico de La Rinconada deberán incluir el soterramiento de todos los tendidos aéreos de infraestructuras existentes para lo cual el Ayuntamiento establecerá los Convenios correspondientes con las Compañías suministradoras.

3. Se prohíbe la instalación de contadores, cajas de acometida u otros registros en las fachadas de los edificios catalogados.

4. Los proyectos de nuevas edificaciones preverán en la nueva fachada el sistema para canalizar correctamente los tendidos existentes.

5. Excepcionalmente, en suelo urbano y debido a preexistencias o condicionantes urbanísticos que impidan físicamente la materialización de las medidas descritas en los apartados anteriores podrá autorizarse el empleo de otras soluciones infraestructurales sustitutivas.

CAPÍTULO VI

Las Infraestructuras y Servicios Urbanos Básicos

Artículo 12.25. El Dimensionado y la Conexión de las Redes.

1. Los proyectos de urbanización resolverán completamente las dotaciones de infraestructuras necesarias para implantar los usos previstos por el planeamiento. Para el cálculo de las demandas de cada uno de los servicios urbanos básicos en cada sector se considerarán las dotaciones establecidas en la normativa específica correspondiente a cada infraestructura.

2. Los proyectos de urbanización en ejecución del planeamiento de desarrollo garantizarán la ejecución completa de las instalaciones y servicios urbanos y su conexión con las redes principales aptas para la alimentación. Estas conexiones, si fuera necesario, deberán extenderse fuera de la delimitación de los sectores.

Artículo 12.26. Red de Abastecimiento de Agua Potable.

1. En cada sector, núcleo o zona poblada se garantizará el consumo interno de agua potable de acuerdo con las instrucciones que a este fin establezca el Ayuntamiento. Los proyectos de urbanización justificarán adecuadamente los consumos a abastecer y las condiciones de dimensionado y ejecución de las redes.

2. Con el fin de garantizar el suministro de la zona o áreas servida se dispondrán redes y elementos accesorios que incluso si ello fuera necesario, saldrán fuera de los límites del sector, núcleo o área a servir, siendo propio del Proyecto y de la correspondiente urbanización los costos adicionales que en instalaciones, servidumbres y elementos accesorios ellos suponga. Asimismo se garantizará su conservación caso de que el Ayuntamiento no reconozca estos trazados internos a la red municipal.

3. En general, los viarios urbanos poseerán una red de abastecimiento bajo cada uno de los dos acerados con objeto de servir a la fachada cercana sin que las acometidas queden bajo la influencia del tráfico rodado. En los viarios de tipo local, peatonal o de uso compartido podrá autorizarse previo informe de la compañía suministradora la instalación de una sola canalización que sirva a ambas fachadas.

4. Los diámetros nominales, materiales, calidades, y piezas especiales a utilizar serán los que establezca la normativa municipal específica, y en su defecto las de la compañía suministradora. En general se empleará la fundición dúctil que podrá sustituirse por otro material con la aprobación del Ayuntamiento y previa justificación de su idoneidad.

5. Las condiciones de ejecución y recepción de las redes serán las dispuestas por la normativa específica municipal, y en su defecto las de la compañía suministradora.

Artículo 12.27. Red de Saneamiento.

1. En las áreas de suelo urbanizables ordenado, sectorizado y no sectorizado el sistema de saneamiento será de tipo unitario, transportándose las aguas residuales y pluviales conjuntamente por un único conducto. El diseño de redes separativas se admitirá en casos justificados y previa aprobación municipal, o en su caso, de la compañía suministradora.

2. Las redes de saneamiento discurrirán por viarios de titularidad pública legalmente utilizables. Justificadamente, por razones urbanísticas o estrictamente constructivas, podrá admitirse la instalación de redes por zonas verdes públicas.

3. En general, el trazado en planta de las redes de saneamiento se ajustará al eje de la calzada. En el viario principal y en los viarios con segregación de calzadas podrán disponerse varios colectores que sirvan a cada una de las márgenes del viario.

4. En lo referente a las condiciones particulares sobre las redes de saneamiento, depuración y vertido se estará a lo dispuesto a la normativa específica municipal, y en su defecto a las normas y recomendaciones de la compañía suministradora.

5. Los Proyectos de Urbanización justificarán los coeficientes de escorrentía utilizados en función de las condiciones particulares de pluviometría de la zona geográfica del municipio de La Rinconada.

6. Queda prohibido el uso de las fosas sépticas en suelo urbano o urbanizable.

Artículo 12.28. Alumbrado Público.

1. Para el proyecto y ejecución de las instalaciones de alumbrado público en los viarios y espacios libres públicos se estará a la normativa específica de los servicios municipales competentes.

2. Los niveles de iluminancia media en servicio y los coeficientes de uniformidad medios se fijarán justificadamente en los proyectos de urbanización para cada vía, cumpliéndose los mínimos establecidos en la Tabla II. En los proyectos de urbanización se estudiará especialmente la coordinación entre el alumbrado público y las plantaciones propuestas.

3. Se reforzará el alumbrado en las intersecciones de los viarios de tal forma que el nivel de iluminación será al menos un 50% superior al del vial incidente de mayor nivel, y su uniformidad media será superior a 0.55.

4. En el diseño de los viales se procurará la equidistancia entre los puntos de luz con carácter general,

y la altura de las luminarias no superará la de la edificación en viales con anchura igual o inferior a doce (12) metros.

5. Los centros de mando y protección se instalarán en lugares de uso público accesibles no sujetos a servidumbres. El régimen de funcionamiento de la instalación será un encendido y reducción de potencia nocturna mediante equipo estabilizador - reductor. La alimentación de los puntos de luz se realizará en baja tensión mediante conducciones subterráneas.

6. Los báculos o sustentaciones serán preferentemente de material aislante debidamente acreditado mediante ensayos u homologación, pudiendo excepcionalmente instalarse de acero o fundición con autorización previa del Ayuntamiento.

7. Las instalaciones de alumbrado incluirán equipos para la reducción del consumo energético mediante sistemas de reducción y estabilización del flujo luminoso.

8. Se emplearán luminarias de reducida emisión hacia el hemisferio superior, preferiblemente dotadas de vidrio plano. Las luminarias serán de tipo cerrado y construidas preferentemente con materiales aislantes o fundición de aluminio.

9. Con carácter preferente se emplearán lámparas de vapor de sodio de alta presión por su mejor rendimiento y durabilidad. Las potencias de las lámparas se ajustarán para reducir la contribución al resplandor del cielo, disminuir las molestias en las viviendas y fomentar el ahorro energético.

10. Para la iluminación de áreas o edificios monumentales se podrán instalar báculos y luminarias especiales no sujetas a las anteriores condiciones, previa autorización municipal.

Artículo 12.29. Las Infraestructuras para el Suministro de Energía Eléctrica.

1. Los proyectos de urbanización resolverán completamente las dotaciones de infraestructuras de energía eléctrica necesarias para los usos a implantar, Para el cálculo de la demanda de energía de cada sector se considerarán las dotaciones establecidas en la normativa electrotécnica vigente.

2. En las obras de urbanización del suelo urbano no consolidado y urbanizable las redes eléctricas de media y baja tensión se ejecutarán mediante canalizaciones subterráneas normalizadas.

3. En las obras de reurbanización del viario o de los espacios libres, salvo que se justificara cabalmente su improcedencia, todas las redes eléctricas se ejecutarán mediante canalizaciones subterráneas normalizadas. Cuando las redes existentes en el ámbito a reurbanizar sean ya subterráneas se renovarán los conductores, salvo cuando se justifique su improcedencia técnica o reciente mejora.

4. Excepcionalmente, en las áreas de uso industrial o, en general, en aquellas donde la densidad de población fuese baja, podrán autorizarse, previa justificación pormenorizada, tendidos aéreos, debiendo en todo caso, discurrir éstos por los trazados que se señalen.

5. Los proyectos de urbanización preverán la modificación a subterránea de todas las instalaciones eléctricas aéreas existentes dentro del ámbito a urbanizar en alta, en media y en baja tensión. Excepcional y justificadamente podrá autorizarse por el Ayuntamiento la compatibilidad de ciertos tramos o instalaciones aéreas en alta tensión con la actuación urbanizadora.

6. Los centros y subestaciones transformadoras se emplazarán en los espacios previstos expresamente por el planeamiento de desarrollo. Sólo en casos estrictamente necesarios y justificados se preverán centros de transformación en espacios públicos; en estos casos, las instalaciones se emplazarán en lugares no perjudiciales con la utilización pública de los espacios y en edificaciones homologadas debidamente protegidas y aisladas.

Artículo 12.30. Las Redes de Telecomunicaciones.

1. Los proyectos de urbanización resolverán completamente las dotaciones de infraestructuras de telecomunicaciones necesarias para los usos a implantar acorde con la normativa sobre infraestructura común de telecomunicaciones. Para el cálculo de las necesidades se considerarán las dotaciones establecidas en la normativa específica vigente.

2. Las infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas que se diseñen en los instrumentos de planificación urbanística, deberán garantizar la no discriminación entre los operadores y el mantenimiento de condiciones de competencia efectiva en el sector para lo cual, en su diseño, tendrán que preverse las necesidades de los diferentes operadores que puedan estar interesados en establecer sus redes y ofrecer sus servicios en el ámbito territorial de que se trate.

3. El Ayuntamiento de manera justificada por razones de cumplimiento de los objetivos urbanísticos o de protección del medio ambiente, y dando audiencia a los interesados, podrá establecer, de acuerdo con la legislación estatal, la obligación de compartir emplazamientos por parte de diferentes operadores, de acuerdo con los Planes de Implantación propuestos. La obligación de compartir puede desestimarse si se justifica la imposibilidad técnica, o si las condiciones no son razonables, o bien si el Ayuntamiento considera que el impacto ambiental, visual o sobre los límites de exposición del uso compartido, pueda ser superior al de las instalaciones por separado.

4. En las obras de urbanización del suelo urbano no consolidado y urbanizable las redes de telecomunicaciones se ejecutarán mediante canalizaciones subterráneas normalizadas.

5. En las obras de reurbanización del viario o de los espacios libres, salvo que se justificara cabalmente su improcedencia, todas las redes de telecomunicaciones se ejecutarán mediante canalizaciones subterráneas normalizadas. Los proyectos de urbanización preverán la modificación a subterránea de todas las instalaciones de telecomunicaciones aéreas existentes dentro del ámbito a urbanizar. Excepcional y justificadamente podrá autorizarse por el Ayuntamiento la compatibilidad de ciertos tramos o instalaciones aéreas con la actuación urbanizadora.

6. Los elementos y equipos de telecomunicación auxiliares a las redes subterráneas se instalarán de forma que su implantación produzca el mínimo impacto sobre el medio ambiente desde el punto de vista espacial y visual y sobre la salubridad pública, y de manera que el desarrollo de las redes de telecomunicación se produzca de forma ordenada.

7. En los proyectos de edificación correspondientes a obras de nueva edificación o de rehabilitación integral de edificios, será preceptiva la previsión de las instalaciones y arquetas de registro correspondientes para la Infraestructura Común de Telecomunicaciones (ICT), cuyo diseño se ajustará a la normativa específica de aplicación.

Artículo 12.31. Red de Riego.

1. Los proyectos de urbanización deberán asegurar la dotación de los caudales necesarios y preverán las redes necesarias para garantizar el crecimiento y desarrollo de las alineaciones principales del arbolado del viario urbano y de los espacios libres.

2. Los diámetros nominales, materiales, instalaciones mecánicas, calidades, y piezas especiales a utilizar serán los que establezca la normativa municipal específica, y en su defecto las de la compañía suministradora. En general, se establecerán sectores de riego programable por goteo, y el material empleado para las canalizaciones será el polietileno, que podrá sustituirse por otro material con la aprobación del Ayuntamiento y previa justificación de su idoneidad.

3. Las condiciones de ejecución y recepción de las redes serán las dispuestas por la normativa específica municipal, y en su defecto las de la compañía suministradora.

4. Se proyectarán instalaciones para pozos artesianos y equipos de bombeo y filtrado con capacidad suficiente para alimentar el conjunto ajardinado. El proyecto, ejecución y legalización de estas instalaciones se adaptará a la normativa hidrológica vigente.

Artículo 12.32. Coordinación de los Servicios Urbanos Básicos.

1. Los proyectos de urbanización establecerán el orden de disposición de los servicios y sus elementos de registro en el espacio público. Las dimensiones de los acerados serán las suficientes para alojar todos los servicios urbanos previstos, con las condiciones de separación e instalación establecidas en sus normativas técnicas específicas.

2. En general, los servicios urbanos se distribuirán de forma que las redes que más acometidas requieran queden más próximas a las bandas de edificación, quedando las redes de transporte y el alumbrado público en la zona más exterior del acerado.

3. Se recomienda la inclusión en los proyectos de urbanización de un plano conjunto de servicios urbanos a implantar, con la definición en planta de los trazados y ubicación de arquetas y elementos singulares de cada infraestructura.

4. En los proyectos de urbanización del suelo urbano no consolidado y del urbanizable no se construirán elementos que puedan deteriorarse durante la fase posterior de edificación. Es recomendable, siempre que sea posible, reservar libre de servicios el último metro del acerado hasta la construcción de los edificios.

	Viario principal	Viario secundario	Viario local	Viario industrial
Viario completo* (mínimo en metros)	30,00	18,00	12,00	20,00
Circulación vehículos				
Calzada 1 carril y sentido único de circulación	no permitido	no permitido	recomendado	--
Calzada 2 o más carriles circulación	mínimo 4 carriles	mínimo 2 carriles	--	recomendado
Tratamiento	segregado obligatorio	segregado obligatorio	compartido recomendado	segregado obligatorio
Estacionamiento vehículos				
Bandas de aparcamiento mínimas	permitida 1 banda	mínimo 1 banda	mínimo 1 banda	mínimo 2 bandas
Bandas de aparcamiento recomendadas	--	recomendado 2 bandas	recomendado 2 bandas	--
Circulación peatonal. Acerados				
Banda circulación peatonal	mínimo 2 bandas	mínimo 2 bandas	mínimo 2 bandas	mínimo 2 bandas
Circulación ciclista				
Unidireccional ligado a calzada de tráfico rodado o banda peatonal	mínimo 2 bandas	mínimo 2 bandas	--	recomendado 2 bandas
Bidireccional	--	--	recomendado	--
Arbolado				
Obligatoriedad plantación	sí	sí	sí	sí
Banda de arbolado	mínimo 2 bandas	mínimo 2 bandas	mínimo 1 banda	mínimo 2 bandas

* Dimensión mínima en metros comprendida entre las alineaciones opuestas.

	VIARIO PRINCIPAL		VIARIO SECUNDARIO		VIARIO LOCAL		VIARIO INDUSTRIAL	
	MÍNIMO	RECOMENDADO	MÍNIMO	RECOMENDADO	MÍNIMO	RECOMENDADO	MÍNIMO	RECOMENDADO
VIARIO COMPLETO* (m)	30	35-40	18	20-24	12	14-16	20	22-26
**Dimensión en metros comprendida entre las alineaciones opuestas*								
CIRCULACIÓN VEHÍCULOS								
Calzada 1 carril y sentido de circulación (m)	-	-	4,00	4,00-4,50	4,00	4,00-4,50	4,00	4,00-4,50
Calzada 2 o más carriles circulación (m por carril)	3,25	3,50	3,25	3,50	3,50	3,50-4,00	3,75	3,75-4,25
PARÁMETROS DE TRAZADO								
Acuerdos circulares mínimos en planta para alineaciones de bordillo (m)	20,00	20,00-25,00	7,50	10,00-15,00	5,00	7,50-12,50	15,00	15,00-25,00
Pendiente longitudinal de viario (mín. mín/máx. máx %)	0,50% / 6,00%	1,00%	0,50% / 8,00%	1,00%	1,00% / 8,00%	1,50%	0,50% / 6,00%	1,00%
Pendiente transversal del viario (mín. mín/máx. máx %)	1,50% / 2,50%	2,00%	1,50% / 2,50%	2,00%	1,50% / 2,50%	2,00%	1,50% / 2,50%	2,00%
Parámetro acuerdo vertical parabólico (Kv) (cóncavos y convexos)	1.000,00	1.000-2.000	600,00	1.000,00	300,00	600,00	600,00	1.000-1.500
Calzada anular en glorietas (m)	10,00	10,00-12,00	8,00	10,00-12,00	-	-	12,00	12,00-14,00
Diámetro interior de glorietas (m)	35,00	35,00-45,00	22,00	25,00-30,00	-	-	25,00	30,00-40,00
ESTACIONAMIENTO VEHÍCULOS								
Línea (m)	2,00	2,25	1,80	2,00	1,80	2,00	2,20	2,50
Oblicuo (m)	4,50	4,75	4,50	4,25-4,50	4,25	4,25-4,50	4,50	4,50-5,00
Batería (m)	4,50	4,75	4,50	4,50-4,75	4,50	4,25-4,50	4,75	4,75-5,00
CIRCULACIÓN PEATONAL. ACERADOS								
Banda circulación peatonal ** (m)	5,00	5,00-7,00	3,00	3,00-5,00	2,50	3,00	2,50	3,00-5,00
Banda de servidumbre sin arbolado** (m)	0,80	1,00	0,60	0,80	0,50	0,60	0,80	1,00
Banda de servidumbre con arbolado** (m)	1,50	2,00	1,35	1,50	1,00	1,20	1,50	2,00
*** Dimensiones mínimas en metros por cada fachada*								
CIRCULACIÓN CICLISTA								
Unidireccional	1,50	2	1,40	1,75	1,40	1,75	1,50	2,00
Bidireccional	2,25	2,75	2,00	2,50	2,00	2,50	2,25	2,75
ARBOLADO								
Obligatoriedad plantación	ambos acerados	-	ambos acerados	-	un acerado	ambos acerados	ambos acerados	-
Parámetros especies	18	22-24	18	20	18	20	18	20
ALUMBRADO PÚBLICO								
Altura columna/báculos	10,00	10,00-14,00	8,00	8,00-12,00	4,50	4,50-8,00	8,00	8,00-14,00
Apoyo iluminación peatonal (brazos/columnas)	SÍ	-	-	SÍ	-	-	SÍ	-
Iluminancia media	30	30-40	25	30-35	15	20-25	25	25-35
Luminaria	VSAP	VSAP	-	VSAP	-	VSAP	VSAP	VSAP
AMUEBLAMIENTO URBANO								
Bancos	SÍ	cada 50 m	-	NO	-	puntualmente	-	NO
Papeleras	SÍ	cada 50 m	SÍ		SÍ		SÍ	cada 50 m
Disuasión aparcamiento	-	puntualmente	-	puntualmente	-	puntualmente	-	puntualmente

(Continúa en el fascículo 3 de 3)

PUBLICACIONES

Título: Liderazgo Político de Mujeres

Desde la Transición hacia la Democracia Paritaria

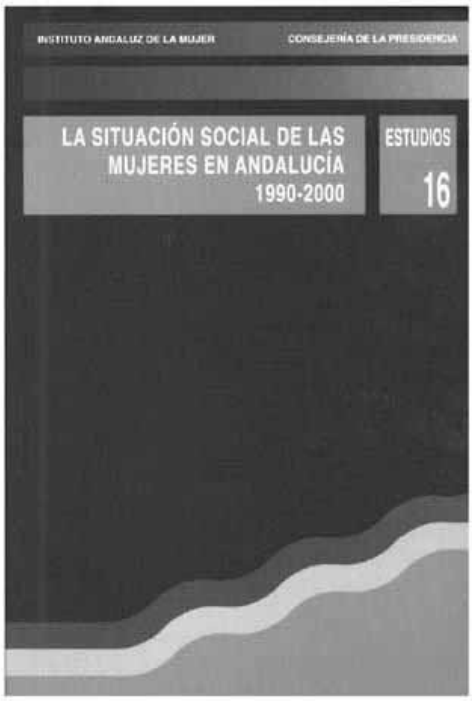
Autora: María F. Sánchez Hernández

Realización y edición: Instituto Andaluz de la Mujer
Año de edición: 2003
Distribuye: Servicio de Publicaciones y BOJA
Pedidos: Servicio de Publicaciones y BOJA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA
También está a la venta en librerías colaboradoras
Forma de pago: El pago se realizará de conformidad con la liquidación que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo
P.V.P.: 11,69 € (IVA incluido)

PUBLICACIONES

Título: La Situación Social de las Mujeres en Andalucía 1990 - 2000

Coordinadores: Fernando Aguiar
Isabel García
Manuel Pérez Yruela



CONTENIDO:

Estudio sobre la evolución de la situación de las mujeres andaluzas a lo largo de la última década del siglo XX en los ámbitos de la demografía, la familia, la educación, la salud, el empleo, el trabajo doméstico, la esfera pública y la violencia de género.

Realización y edición: Instituto Andaluz de la Mujer
Año de edición: 2001
Distribuye: Servicio de Publicaciones y BOJA
Pedidos: Servicio de Publicaciones y BOJA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA
También está a la venta en librerías colaboradoras
Forma de pago: El pago se realizará de conformidad con la liquidación que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo
P.V.P.: 6,40 € (IVA incluido)

NOTA: Enviar a:

Servicio de Publicaciones y BOJA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11
Bellavista
41014 SEVILLA

SOLICITUD DE SUSCRIPCION AL BOJA

NIF/CIF _____

APELLIDOS Y NOMBRE O RAZON SOCIAL _____

_____

NOMBRE VIA PUBLICA _____

Nº_____ LETRA_____ ESCALERA_____ PISO _____ PUERTA_____

TELEFONO _____ FAX _____

LOCALIDAD/MUNICIPIO _____

PROVINCIA _____ CODIGO POSTAL _____

Deseo suscribirme al **BOLETIN OFICIAL DE LA JUNTA DE ANDALUCIA** de conformidad con las condiciones establecidas.

Sello y firma

FORMA DE PAGO

El pago de la suscripción se realizará de conformidad con la liquidación que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA al aceptar la solicitud, lo cual se comunicará a vuelta de correo.

BOLETIN OFICIAL DE LA JUNTA DE ANDALUCIA
FAX: 95 503 48 05

FRANQUEO CONCERTADO núm. 41/63

BOLETIN OFICIAL DE LA JUNTA DE ANDALUCIA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014 SEVILLA

Papel ecológico

B O J A
Boletín Oficial de la JUNTA DE ANDALUCIA

SUMARIO

(Continuación del fascículo 2 de 3)

3. Otras disposiciones

PÁGINA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS
Y TRANSPORTES

Resolución de 8 de noviembre de 2007, de la Delegación Provincial de Sevilla, por la que se dispone la publicación de la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de 29 de junio de 2007, por la que se aprueba definitivamente de forma completa el Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de La Rinconada (Sevilla) (Expte.: SE-451/05), y se ordena la publicación del contenido de sus Normas Urbanísticas. (Continuación.) 202

Número formado por tres fascículos

Jueves, 6 de marzo de 2008 Año XXX Número 46 (3 de 3)

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

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

TÍTULO XIII

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL

CAPÍTULO I

Disposiciones Generales

Artículo 13.1. Contenido y Alcance.
Las Normas contenidas en este Título tienen por finalidad disponer las medidas necesarias para la adecuada protección de los valores culturales de interés municipal histórico, arquitectónico, arqueológico y urbanístico así como del paisaje urbano del municipio de La Rinconada

Artículo 13.2. Instrumentos para la protección del Patrimonio Cultural.
Para las finalidades de protección del Patrimonio Cultural del municipio de La Rinconada, previstas en este Plan General, se consideran los siguientes instrumentos en aplicación de la LOUA:

1. Las presentes Normas de Protección del Patrimonio.
2. Las Ordenanzas de Zona tendentes a la conservación de las cualidades urbanas actuales.
3. La regulación pormenorizada de alturas de la edificación en las parcelas.
4. El Catálogo de Edificaciones Protegidas.
5. La delimitación de las zonas de protección arqueológica en el suelo no urbanizable.

Artículo 13.3. Sujetos Responsables de la Protección del Patrimonio.
Son responsables de la protección, conservación y mejora del Patrimonio Cultural del municipio de La Rinconada los siguientes organismos y personas:

a) La Consejería de Cultura y Patrimonio, en virtud de las competencias exclusivas que sobre el Patrimonio Histórico de Andalucía tiene atribuidas.

b) El Ayuntamiento de La Rinconada, en virtud de las competencias asignadas a las Corporaciones Locales en la Legislación de Patrimonio Histórico.
c) Los propietarios, titulares de derechos o simples poseedores de los bienes objeto de protección.

Artículo 13.4. Medios Económicos para la Protección del Patrimonio.
Para las finalidades de protección, conservación y mejora del Patrimonio Cultural del municipio previstas en este Plan, se consideran los siguientes medios económicos:

a) Las inversiones directas de las Administraciones Central y Autónoma.
b) La inversión directa Municipal.
c) La concertación de actuaciones entre la Administración Autónoma y el Ayuntamiento de La Rinconada.
d) Los recursos propios aplicados para la protección, conservación y mejora de los bienes protegidos por los propietarios, titulares de derechos o poseedores de los mismos.
e) Las subvenciones de las Administraciones Central y Autónoma a los propietarios, titulares de derechos o poseedores de bienes protegidos.
f) La subvención con medios propios o concertados con otras Administraciones, del Ayuntamiento de La Rinconada a los propietarios, titulares de derechos o poseedores de bienes protegidos.

Artículo 13.5. Prevalencia de los Instrumentos de Aplicación de la Legislación del Patrimonio Histórico.
1. Los instrumentos de aplicación de la Legislación de Patrimonio Histórico y las resoluciones, órdenes o actos administrativos derivados de ella, prevalecerán sobre las determinaciones contenidas en el presente Plan en los contenidos que se relacionan a continuación, y, en consecuencia:

a) Los efectos de las declaraciones o inscripciones en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía de Monumentos y delimitación de sus entornos que en cada momento estuvieran vigentes por Resolución de los Órganos competentes, prevalecerán sobre las determinaciones de ordenación y protección previstas para dichos inmuebles en el presente Plan.
b) Los efectos de la declaración o inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía de Zona Arqueológica o Zona de Servidumbre Arqueológica que en cada momento estuvieran vigentes por resolución de los Órganos competentes, prevalecerán sobre las determinaciones de ordenación, excavación y protección previstas para dichas áreas en el presente Plan.

Artículo 13.6. Aplicación de las Normas de Protección del Patrimonio.
Las Normas contenidas en el presente Título prevalecerán sobre las determinaciones de cualquier otro documento del presente Plan, así como sobre el contenido de cualquier otro Título de las presentes Normas.

Artículo 13.7. Aplicación del Catálogo de Edificaciones Protegidas.
1. El Catálogo de Edificaciones Protegidas que complementa al presente Plan General supone la singularización sobre determinados bienes de una normativa específica, para cada uno de ellos, tendente a su conservación, protección y mejora.
2. El Catálogo de Edificaciones Protegidas, en cuanto documento singularizado, prevalece en sus determinaciones específicas sobre el resto de documentos que integran el presente Plan.

Artículo 13.8. Protección del Patrimonio Histórico Urbano.
1. La protección del Patrimonio Histórico Urbano del municipio de La Rinconada se realiza mediante la ordenación pormenorizada, con finalidades de protección, conservación y mejora, de la zona denominada Casco Histórico.
2. Para este zona, el Plan General establece las siguientes determinaciones de ordenación urbana pormenorizada:

a) Determina el uso de los sistemas entre red viaria, espacios libres, equipamientos públicos y equipamientos privados.
b) Califica la zona del Casco Histórico de La Rinconada, estableciendo para ella las siguientes determinaciones:

- Condiciones de parcelación.
- Posición de la edificación en la parcela.
- Ocupación sobre y bajo rasante.
- Edificabilidad.
- Cubiertas y construcciones sobre cubierta.
- Condiciones estéticas.
- Condiciones de los usos.

c) Establece la altura de la edificación gráficamente para todas las parcelas.

CAPÍTULO II

Normas de Protección del Patrimonio Arqueológico

Artículo 13.9. Yacimientos Arqueológicos. Definición.

1. En virtud de lo establecido en el artículo 15.5 de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español y en el artículo 2.1 de la Ley 1/1991 del Patrimonio Histórico de Andalucía, forman parte de dicho patrimonio los bienes muebles e inmuebles susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y se encuentren en la superficie, en el subsuelo o bajo aguas territoriales españolas.

2. Por lo tanto, y a efectos de esta normativa, bajo esta categoría se incluyen aquellos lugares específicamente indicados que por su interés cultural, científico y/o patrimonial exigen, de cara a su preservación, la limitación de usos y actividades que puedan suponer la transformación, merma o destrucción de los valores que se pretenden proteger.

Artículo 13.10. Yacimientos Arqueológicos del Término Municipal de La Rinconada.

1. La anterior definición se aplica a cualquier sitio de interés arqueológico que pueda documentarse en el Término Municipal de La Rinconada.

2. Los suelos que se califiquen como yacimientos arqueológicos en el Término Municipal estarán sometidos al régimen definido en las Normas de Protección del Patrimonio Arqueológico de este documento urbanístico.

3. Se considerará automáticamente bajo el mismo régimen de protección cualquier otro sitio de interés arqueológico que pueda diagnosticarse en el futuro, producto del hallazgo casual o como resultado de una actividad encaminada específicamente a la evaluación arqueológica de los suelos.

4. Según establecen los Títulos V de la Ley 16/1985 PHE y 11 y VI de la Ley 1/1991 PHA, todo propietario de un terreno o inmueble donde se conozca o compruebe la existencia de bienes del Patrimonio Histórico, inmuebles o muebles, debe atender a la obligación de preservación de los mismos.

5. Quedarán suspendidas todas las licencias municipales de parcelación, edificación y de cualquier otra actividad que pueda suponer erosión, agresión o menoscabo de su integridad para los yacimientos arqueológicos localizados en Suelo No Urbanizable y Suelo Urbanizable.

Artículo 13.11. Hallazgos Casuales.

1. Tendrán la consideración de hallazgos casuales los descubrimientos de objetos y restos materiales que, poseyendo valores que son propios del Patrimonio Histórico, se hayan producido por azar o como consecuencia de cualquier tipo de remoción de tierras, demoliciones u obras de cualquier índole, según establecen los artículos 41 de la Ley 16/1985 PHE y 50 de la Ley 1/1991 PHA. A efectos de su consideración jurídica se estará a lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley 16/1985 PHE.

2. En caso de que se produzca un hallazgo casual, el procedimiento a seguir por parte del descubridor y/o el Ayuntamiento de La Rinconada será el establecido en el Título V, Patrimonio Arqueológico, Capítulo 11, Protección del Patrimonio Arqueológico, artículo 79 y siguientes del Decreto 19/1995 por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico (BOJA número 43 de 17 de marzo de 1995).

Artículo 13.12. Yacimientos Arqueológicos Radicados en Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable.

1. Con anterioridad al inicio de cualquier actividad que implique movimientos de tierra en los suelos clasificados como No Urbanizables será necesario llevar a cabo una intervención arqueológica preventiva que determine la posible existencia de restos y/o elementos de índole arqueológica que pudieran verse afectados por las obras. Dicha intervención deberá atenerse a lo dispuesto en el Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas (BOJA número 134 de 15 de julio de 2003).

2. En los suelos clasificados como urbanizables, en cualquiera de sus modalidades, donde se haya constatado la existencia de restos y/o elementos arqueológicos sólo se admitirá el uso como Sistema de Espacios Libres, siempre y cuando no impliquen plantaciones o remociones de tierra. Cuando se trate de la implantación de un Sistema General, se estará a lo dispuesto por la Consejería de Cultura a partir del análisis de los resultados de la actividad arqueológica que aquélla determine.

3. Las intervenciones arqueológicas citadas en los puntos anteriores deberán acogerse al régimen de autorizaciones previsto en el artículo 13.16 de esta normativa.

Artículo 13.13. Régimen de Usos de los Yacimientos Arqueológicos Radicados en Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable.

1. Los suelos clasificados como Urbanizables y No Urbanizables que contengan yacimientos arqueológicos se someten al siguiente régimen de usos:

1.1. Usos Prohibidos:

a) En general, cualquier obra o actividad que pueda afectar las labores de protección, investigación y conservación de los yacimientos.

b) Explanaciones, aterrazamientos y, en general, movimientos de tierra de cualquier naturaleza, excepto los directamente relacionados con la investigación científica del yacimiento arqueológico.

c) Obras destinadas a la captación de agua.

d) Implantación de cultivos cuyo laboreo implique remociones del terreno.

e) Tala de árboles a efectos de transformación del uso del suelo.

f) Paso de maquinaria, agrícola o de cualquier otra tipología o uso, con especial prohibición sobre las de gran tonelaje.

g) Extracciones de arena y áridos, explotaciones mineras a cielo abierto y todo tipo de instalaciones e infraestructuras vinculadas al desarrollo de estas actividades.

h) Construcción o instalación de obras relacionadas con la explotación de recursos vivos, incluyendo las instalaciones de primera transformación, invernaderos, establos, piscifactorías, infraestructuras vinculadas a la explotación, etc.

i) Construcciones que guarden relación con la naturaleza de la finca.

j) Construcciones y edificaciones industriales de todo tipo.

k) Construcciones y edificaciones públicas singulares.

l) Construcciones residenciales en cualquiera de sus supuestos o modalidades.

m) Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

n) Construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que deban emplazarse en el medio rural.

o) Obras e instalaciones turísticas y/o recreativas, parques de atracciones y construcciones hosteleras.
p) Localización de vertederos de residuos de cualquier naturaleza.
q) Todo tipo de obras de infraestructura, así como anejas, sean temporales o no.
r) Instalación de soportes de publicidad u otros elementos análogos, excepto los de carácter institucional, que proporcionen información sobre el espacio objeto de protección y no supongan deterioro del paisaje.
s) El Ayuntamiento informará expresamente a los cazadores sobre la prohibición de establecer puestos, cobertizos o cualquier otra instalación relacionada con la actividad en las áreas delimitadas como yacimientos arqueológicos.

1.2. Usos Permitidos:

a) Reparación de vallados siempre y cuando se desarrolle por el mismo trazado y se utilicen las mismas técnicas de sujeción.
b) Visitas, en el régimen establecido por la Ley para este tipo de bienes.

1.3. Usos sometidos a Autorización Administrativa:

a) Aquellas instalaciones que, contempladas en un proyecto unitario, estén orientadas a mostrar o exponer las características del yacimiento, previa autorización e informe del organismo competente.
b) Actividades orientadas a potenciar los valores del yacimiento arqueológico; es decir, actuaciones de investigación, conservación, protección, etc.
c) Adecuaciones de carácter ecológico, recreativo o de cualquier otra índole: creación de parques, rutas turístico-ecológicas, instalaciones deportivas en medio rural, etc.
d) Obras de acondicionamiento, mejora y reparación de caminos y accesos consolidados.
e) Tareas de restauración ambiental.

Artículo 13.14. Niveles de Protección de los Yacimientos Arqueológicos Detectados en el Suelo Urbanizable.
Como consecuencia de la Prospección Arqueológica Superficial realizada, se establecen los siguientes grados de protección para los detectados en el Suelo Urbanizable:

1. Nivel máximo. Se propone para el Cerro Macareno, catalogándolo con una figura específica. Esta cautela arqueológica imposibilita cualquier actuación que no sea de investigación y protección/conservación.
Para garantizar la protección de este yacimiento, se delimitan dos áreas.

A) Cerro Macareno. Corresponde a los dos montículos que han quedado definidos tras los trabajos de desmonte de los años setenta. Estos elementos serían los únicos restos propiamente dichos del tell.
B) Cerro Macareno 1956. A partir de la fotografía aérea de 1956 y recientes fotografías de satélite hemos reconstruido el perímetro del montículo antes de su destrucción.

2. Nivel medio. Cautela arqueológica que contempla la excavación arqueológica con anterioridad a cualquier actuación en el yacimiento.

A) Cerro Macareno II. Corresponde a un área más amplia definida por la dispersión de materiales arqueológicos en torno al Cerro. Esta nueva delimitación se ha separado del núcleo por tratarse de la zona perimetral de lo que fue el tell.
B) Espartales I.
C) Espartales II.
D) Hacienda de los Solares.

3. Nivel mínimo. Cautela arqueológica que contempla el control de los movimientos de tierra y, según los resultados de esta vigilancia, se realizaría excavación arqueológica.

A) Venta de Muélana.

Artículo 13.15. Actividades Arqueológicas en los yacimientos arqueológicos del Término Municipal de La Rinconada.
1. Las actividades arqueológicas, cuyo desarrollo y metodología será establecido por la Consejería de Cultura para cada caso mientras no se encuentre operativa la Carta Arqueológica del Término Municipal de La Rinconada, serán siempre anteriores al otorgamiento de licencia de obras, aunque el Ayuntamiento podrá expedir previamente certificado de conformidad de la obra proyectada con el planeamiento vigente.
2. En función de los resultados de la intervención arqueológica la Consejería de Cultura decidirá sobre la conveniencia de desarrollar en su integridad el proyecto urbanístico que generó la actuación, o bien sobre la necesidad de establecer las modificaciones que garanticen la correcta preservación de los restos arqueológicos documentados.
3. Tal y como establece el artículo 39 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico, los proyectos urbanísticos que afecten a bienes catalogados, a efectos del reparto de cargas urbanísticas, tendrán en cuenta la necesidad de conservar el Patrimonio Arqueológico en el momento de estimar aprovechamientos patrimonializables.

Artículo 13.16. Régimen de autorización en áreas con protección arqueológica.
1. En atención a lo establecido en el artículo 48 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, los proyectos de excavaciones arqueológicas, cualquiera que sea su cuantía e independientemente de quién deba financiarlos y ejecutarlos, incluirán en todo caso un porcentaje de hasta un veinte por ciento destinado a la conservación y restauración de los yacimientos arqueológicos y los materiales procedentes de los mismos. Dicho porcentaje también podrá destinarse a la consolidación de los restos arqueológicos, a la restauración de materiales procedentes de la excavación y/o a su conservación, incluyendo su clasificación, estudio, transporte, almacenaje, etc.
2. Las actividades arqueológicas que se realicen en cumplimiento del apartado anterior tendrán el carácter de preventivas según establecido en el artículo 5 del Reglamento de Actividades Arqueológicas.
3. El procedimiento de autorización de una actividad arqueológica preventiva se atendrá a lo establecido en los artículos 22, 23 y 24 del Reglamento de Actividades Arqueológicas y su ejecución a lo establecido en el Capítulo II, Desarrollo de la actividad arqueológica, del citado Reglamento.
4. Las actividades arqueológicas que se realicen en los yacimientos del Término Municipal inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz podrán tener carácter puntual o incluirse en un Proyecto General de Investigación. En ambos casos deberán igualmente atenerse a lo establecido en el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

Artículo 13.17. Infracciones y Sanciones.

1. Salvo que sea constitutivo de delito, en cuyo caso se estará a lo previsto en la Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal en su Título XVI, constituyen infracciones administrativas las acciones u omisiones que supongan incumplimiento de las obligaciones establecidas en las leyes 16/1985 PHE y 1/1991 PHA.

2. Se considerará infracción administrativa, o en su caso penal, toda actuación o actividad que suponga la destrucción o expolio del Patrimonio Arqueológico según se estipula en el Título IX de la Ley 16/1985 PHE, en el Título XII de la Ley 1/1991 PHA y en el Título XVI, Capítulo II, de la Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal.

CAPÍTULO III

Normas de Protección del Patrimonio Arquitectónico

Sección 1. Disposiciones Preliminares

Artículo 13.18. Protección del Patrimonio Arquitectónico.

La protección del Patrimonio Arquitectónico del municipio de La Rinconada se realiza mediante la inclusión de las edificaciones pertenecientes al mismo en el Catálogo de Edificaciones Protegidas que complementa este Plan General, así como su clasificación en tres niveles de protección diferenciados atendiendo a sus valores históricos, artísticos, espaciales, tipológicos, ambientales, etc.

Artículo 13.19. Aplicación de las Normas de Protección.

Las Normas contenidas en este Capítulo se aplicarán a las parcelas y edificaciones que se identifican en el plano de Protección del Patrimonio en medio urbano y en el Catálogo de Patrimonio Arquitectónico.

Artículo 13.20. Niveles de Protección.

A los efectos de la aplicación de estas normas se distinguen los siguientes niveles de protección:

- Nivel I. Protección de la Memoria Histórica.
- Nivel II. Protección Ambiental.
- Nivel III. Protección Construcciones en Medio Rural.

Sección 2. Condiciones comunes a todos los niveles de protección

Artículo 13.21. Condiciones de parcelación de los edificios protegidos.

1. Las parcelas con algunos de los niveles de protección definidos en el artículo anterior no podrán ser objeto de segregación.

2. Los requisitos que regulan las condiciones de agregación de las parcelas con edificaciones protegidas son los siguientes:

a) Las parcelas con Nivel I y II podrán agregarse bajo las siguientes condiciones:

a.1. Que la agregación no perjudique a ninguno de los valores que justifican la protección.

a.2. Que se produzca por una sola vez con una parcela no catalogada.

b) Las parcelas o fincas en las que se sitúan las construcciones con Nivel III cumplirán las condiciones de parcela mínima de la zona de suelo no urbanizable en el que se sitúan.

Artículo 13.22. Condiciones de Uso.

1. En las edificaciones protegidas se autorizarán los usos permitidos en la zona que se encuentran ubicados.

2. En el caso de que las condiciones particulares de la ficha del edificio en el Catálogo de Edificios Protegidos prohibiese o autorizase algunos usos específicamente, esta determinación será prevalente sobre la de zona.

3. Los edificios catalogados, en sus espacios y elementos protegidos, quedarán eximidos del cumplimiento de los parámetros dimensionales expresados en las Condiciones Generales de los Usos. No obstante deberán reunir características espaciales y dimensionales suficientes para desarrollar adecuadamente el uso para el que se rehabilita.

Artículo 13.23. Condiciones de edificación.

1. Las determinaciones de las fichas individualizadas del Catálogo de Edificios Protegidos prevalecerán sobre las correspondientes a la Zona de Ordenanza donde se hallase enclavada la edificación y sobre la fijación de alturas establecida en los planos correspondientes.

2. Para aquellas partes de las edificaciones catalogadas que fuesen objeto de demolición y nueva edificación, se aplicarán las determinaciones correspondientes de la Zona de Ordenanzas donde se hallen ubicadas y la fijación de las alturas de los planos correspondientes, en aquellas cuestiones que no se opongan a lo previsto en las fichas específicas de catalogación.

3. En todo caso, las alturas previstas en la fichas individualizadas del Catálogo de Edificios Protegidos serán de aplicación en la primera crujía de edificación desde las alineaciones exteriores, si bien podrán realizarse obras de reforma sobre edificios catalogados sin alcanzar la altura máxima si ésta se hubiera de materializar mediante remonte.

4. A los efectos del presente Capítulo los tipos de obras autorizables en cada caso tienen la siguiente definición:

a) Obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado:

a.1. Obras de conservación y mantenimiento: Son obras cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura portante, ni su estructura arquitectónica, así como tampoco su distribución. Se incluyen en este tipo, entre otras análogas el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachada, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.

a.2. Obras de consolidación: Son obras de carácter estructural que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados de la estructura portante del edificio; pueden oscilar entre la reproducción literal de los elementos dañados preexistentes, hasta su permuta por otros que atiendan únicamente a la estabilidad del inmueble y realizados con tecnología más adecuada.

a.3. Obras de acondicionamiento: Son obras que tienen por objeto mejorar o transformar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte del mismo. Se incluyen en este tipo de obras la sustitución de instalaciones antiguas y la incorporación de nuevos sistemas de instalaciones.

a.4. Obras de restauración: Son obras que tienen por objeto la restitución de los valores históricos y arquitectónicos de un edificio existente o de parte del mismo, reproduciéndose con absoluta fidelidad la estructura portante, la estructura arquitectónica, las fachadas exterio-

res e interiores y los elementos ornamentales, cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad o mantenimiento las adiciones deberán ser reconocibles y evitar las confusiones miméticas.

b) Obras de reforma: Son aquellas obras que, manteniendo los elementos de valor y las características esenciales de la edificación existente, pueden hacer modificaciones que alteren la organización general, la estructura arquitectónica y la distribución del edificio. Según los elementos afectados se distinguen los subtipos siguientes:

b.1. Reforma menor: Son obras que no efectúan variaciones en ninguno de los aspectos que definen las principales características arquitectónicas del edificio, como son el sistema estructural, la composición espacial y su organización general. También permitirá aquellas obras de redistribución interior, que no afecten a los conceptos anteriores citados ni a los elementos de valor tales como fachadas exteriores o interiores, cubiertas, disposición de crujías y forjados, patios, escaleras y jardines.

b.2. Reforma parcial: Son obras en las que conservándose la fachada, la disposición de los forjados en la primera crujía, el tipo de cubierta, así como el resto de los elementos arquitectónicos de valor (patios, escaleras, jardines, etc.) permiten demoliciones que no afecten a los elementos o espacios catalogados y su sustitución por nueva edificación, siempre que las condiciones de edificabilidad de la zona lo permitan. Si la composición de la fachada lo exigiese, también se permitirán pequeños retoques en la misma.

b.3. Reforma general: Son obras en las que manteniendo la fachada, la dispocisión de los forjados en la primera crujía y el tipo de cubierta, permiten intervenciones en el resto de la edificación con obras de sustitución respetando, en el caso de pertenecer a alguna tipología protegible, los elementos definidores de la misma y de acuerdo con las condiciones particulares de zona. Si la composición de la fachada lo exigiese, tambén se autorizarán pequeños retoques en ella.

c) Obras de demolición que según supongan o no la total desaparición de lo edificado, serán de demolición total o parcial.

d) Obras de nueva edificación: Son aquellas que suponen una nueva construcción de la totalidad o de parte de la parcela. Comprende los subtipos siguientes:

d.1. Obras de reconstrucción: Son aquellas que tienen por objeto la reposición mediante una nueva construcción, de un edificio preexistente, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo en el mismo lugar sus características formales.

d.2. Obras de sustitución: Son aquellas mediante las que se deriva una edificación existente o parte de ella y en su lugar se levanta una nueva construcción.

d.3. Obras de ampliación: Son aquellas en las que la reorganización constructiva se efectúa sobre la base de un aumento de la superficie construida original. Este aumento se puede obtener por:

d.3.1. Remonte o adición de una o más plantas sobre las existentes.

d.3.2. Entreplanta o construcción de forjados intermedios en zonas en las que, por su altura lo permita la edificación actual.

d.3.3. Colmatación o edificación de nueva planta que se sitúa en los espacios libres no cualificados del solar y ocupados por edificaciones marginales. No se podrá proceder a colmatar cuando la edificación existente ocupe más superficie que la que correspondería a la parcela por aplicación de la correspondiente ordenanza de zona.

Artículo 13.24. Normas Supletorias.

Supletoriamente para lo no regulado por estas Normas de Protección se aplicarán las Condiciones Particulares de la Zona en que se ubique la parcela o edificio protegido.

Sección 3. Nivel I, Protección de la Memoria Histórica.

Artículo 13.25. Definición y Ámbito de Aplicación.

1. El nivel de Protección de la Memoria Histórica es el asignado a los edificios o elementos construidos, que por su antigüedad o singularidad contribuyen a reconocer la Memoria Histórica de las áreas urbanas del municipio de La Rinconada.

2. Este nivel de protección implica el mantenimiento de las características básicas de las edificaciones.

3. Los edificios comprendidos en este Nivel son los identificados como CAT-I en el Plano de Ordenación Completa de los Núcleos Urbanos.

Artículo 13.26. Condiciones Particulares de la Edificación.

1. Los edificios comprendidos dentro de este nivel de protección sólo podrán ser objeto de cualquiera de los tipos de obras de edificación tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado admitiéndose, además, las obras de reforma menor o reforma parcial y en situaciones excepcionales las de demolición parcial, ampliación y reconstrucción parcial.

2. En cualquier caso, las obras de reforma deberán integrar coherentemente las permanencias arquitectónicas catalogadas y definidas como elementos a conservar en las condiciones particulares de ordenación establecidas en las fichas individualizadas de cada edificio, así como aquellos elementos que se consideren de interés por el Ayuntamiento de La Rinconada a la vista del levantamiento de la edificación y del proyecto de edificación que se proponga.

Dichos elementos deberán ser objeto de restauración o reconstrucción total si por cualquier circunstancia se arruinasen o demoliesen.

3. Podrán demolerse los cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original.

4. Se permiten las obras de ampliación por colmatación y remonte cuando quede expresamente indicado en las fichas de catalogación. La autorización de estas obras quedará condicionada a la presentación de un proyecto de actuación global que conserve la relación del edificio con el espacio libre de parcela, debiendo garantizarse la integración arquitectónica final y la conservación de los elementos de edificación protegidos.

5. Las actuaciones recogidas como preceptivas en las fichas de catálogo deberán realizarse previa o simultáneamente a cualquier intervención de alcance similar a las obras de reforma parcial.

6. La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo la existente cuando se trate de obras de conservación, reforma menor o reforma parcial.

7. Se prohíben todo tipo de rótulos de carácter comercial en fachadas que se sitúen en plantas altas y sobre las cubiertas de estos edificios. Para los rótulos comerciales se seguirán las características y dimensiones especificadas en estas normas, y, sean o no luminosos, deberán diseñarse de forma integrada dentro del límite material de la propia fachada del comercio o local al que

corresponda, y nunca fuera de los límites de la planta baja, no debiendo sobresalir más de veinte (20) centímetros de la línea de fachada, y esto siempre que esté por encima de los doscientos cincuenta (250) centímetros de altura, y siendo necesario el uso de materiales que se integren en el propio entorno ambiental de la zona y en el valor arquitectónico del edificio. Asimismo se prohíbe la colocación de toldos en fachada e instalaciones con cableado aéreo, antenas y conducciones aparentes.

Sección 4. Nivel II, Protección Ambiental.

Artículo 13.27. Definición y Ámbito de Aplicación.

1. El nivel de Protección Ambiental es el asignado a los edificios de vivienda tradicional de cierto valor arquitectónico, que deben ser conservados por las cualidades ambientales que aportan al espacio urbano donde se integran y del que forman parte, y que constituyen esencialmente la imagen urbana tradicional de La Rinconada.

2. En estos edificios debe garantizarse en cualquier caso la conservación de la fachada así como la primera crujía. Se permitirá no obstante con carácter excepcional la demolición de los elementos estructurales de dicha crujía cuando las condiciones de conservación así lo aconsejen por ser inviable su recuperación, debiendo restituirse los nuevos elementos manteniendo las dimensiones básicas tanto en planta como en sección de la misma.

3. Los edificios comprendidos en este Nivel son los identificados como CAT-2 en el Plano de Ordenación Completa de los Núcleos Urbanos.

Artículo 13.28. Condiciones Particulares de la Edificación.

1. Los edificios comprendidos en este nivel de protección podrán ser objeto de cualquiera de los tipos de obras de edificación tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado, de obras de reforma menor, reforma parcial o reforma general y, excepcionalmente, de obras de demolición parcial y nueva edificación.

2. En cualquier caso, las obras de reforma o las de demolición parcial y nueva edificación habrán de respetar la fachada y primera crujía de edificación e integrarlas coherentemente con el resto de la edificación.

3. Se podrán autorizar obras de reforma en la fachada siempre que estén debidamente justificadas en la mejor integración entre ésta y las funciones asignadas a los espacios a los que sirven, y que no desvirtúen los valores arquitectónicos, formales o tradicionales por los que haya sido catalogada.

Para la intervención en las fachadas principales se seguirán los siguientes criterios:

a) Los nuevos huecos destinados a actividades comerciales, dotacionales o residenciales de planta baja se podrán formar convirtiendo huecos de ventana en huecos verticales completos para puertas o escaparates.

b) En caso de composiciones incompletas o inadecuadas por intervenciones sobre la casa original y cuando se produzcan intervenciones de reforma general, se procederá a la restitución del orden primitivo, con las salvedades contenidas en los párrafos anteriores.

Se podrán modificar asimismo las fachadas secundarias o traseras no incluidas en las determinaciones de protección del catálogo.

En cualquier caso el Ayuntamiento podrá denegar las intervenciones propuestas sobre las fachadas de los edificios protegidos si se considera que la solución aportada no resuelve adecuadamente su integración en el conjunto de la fachada.

4. Asimismo serán posibles las obras de ampliación, ya sea por colmatación, o en su caso, por remonte, si así se recoge dentro de las condiciones particulares de ordenación en la ficha de catalogación correspondiente. En los casos en que se permita remonte, se podrá realizar una actuación que afecte de forma integral a la estructura del edificio con el objetivo de garantizar la estabilidad del mismo.

5. Las actuaciones recogidas como preceptivas en el apartado correspondiente de las fichas de catálogo deberán realizarse previa o simultáneamente a cualquier intervención de alcance igual o superior a las obras de reforma parcial.

6. La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo la existente cuando se trate de obras de conservación o reforma parcial, o la que resulte de la aplicación de los parámetros de la ordenanza de zona en obras de reforma general.

7. Se prohíben todo tipo de rótulos en fachadas que se sitúen en plantas altas y sobre las cubiertas de estos edificios. Para los rótulos comerciales se seguirán las características y dimensiones especificadas en estas normas y, sean o no luminosos, deberán diseñarse de forma integrada dentro del límite material de la propia fachada del comercio o local al que corresponda, y nunca fuera de los límites de la planta baja, no debiendo sobresalir más de veinte (20) centímetros de la línea de fachada, y esto siempre que esté por encima de los doscientos cincuenta (250) centímetros de altura, y siendo necesario el uso de materiales que se integren en el propio entorno ambiental de la zona y en el valor arquitectónico del edificio. Asimismo se prohíbe la colocación de toldos en fachada.

Sección 5. Condiciones Estéticas Derivadas de la Proximidad con Elementos Catalogados

Artículo 13.29. Condiciones Estéticas Derivadas de la Proximidad con Elementos Catalogados.

Las construcciones e instalaciones colindantes a edificios catalogados deberán adecuarse a las edificaciones protegidas, especialmente en lo referente a alturas, disposición volumétrica y de medianería, tratamientos de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada. La composición de la nueva fachada se integrará con las edificaciones protegidas armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisa, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y la catalogada.

Sección 6. Nivel III. Protección de Construcciones del Medio Rural

Artículo 13.30. Definición y Ámbito de Aplicación.

1. El nivel de protección III es el asignado a aquellas construcciones que, situadas en el medio rural y asociadas generalmente a explotaciones agropecuarias, deben ser conservadas por sus valores arqueológicos, arquitectónicos, históricos, paisajísticos o etnológicos. Deberá garantizarse en cualquier caso el mantenimiento de sus elementos característicos o de especial valor.

2. Las edificaciones incluidas en este nivel son las representadas en el plano de Ordenación del Suelo No Urbanizable como «Edificaciones de Interés Cultural».

Artículo 13.31. Condiciones Particulares Derivadas de la Protección.

1. Las construcciones comprendidas en este nivel de protección podrán ser objeto de cualquiera de los tipos de obras de edificación tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado, de reforma menor, reforma parcial o

reforma general. Estas obras serán coherentes con los objetivos de protección de las edificaciones de mayor valor así como con las características básicas de implantación y, en su caso, con las determinaciones particulares establecidas en las fichas individualizadas.

2. Los usos permitidos serán acordes con la regulación del suelo no urbanizable en el que se sitúan.

3. Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento podrá autorizar la implantación de otros usos no residenciales, adecuados al carácter de las edificaciones, si con ello se consigue la conservación y puesta en valor de los elementos catalogados.

Sección 7. Normas de Procedimiento

Artículo 13.32. Régimen de Licencias en los Edificios Catalogados.

1. El Ayuntamiento de La Rinconada será competente para autorizar directamente las obras de edificación, excepto cuando previamente sea necesario la realización de actividades arqueológicas.

2. En el caso de obras de demolición se estará, además de lo regulado en este artículo, a lo dispuesto en el artículo siguiente.

Artículo 13.33. Ruina y Demolición en Edificios Catalogados.

1. La firmeza de la declaración de ruina no llevará aparejada la autorización de demolición de los inmuebles incluidos en el Catálogo del presente Plan.

2. Será prevalente la conservación de los bienes catalogados, aun cuando se produzca su declaración en ruinas.

3. Sin perjuicio de lo anterior, y si por causas excepcionales resulta necesario proceder a la demolición total de un inmueble incluido en el Catálogo de Edificios Protegidos que complementa el presente Plan General, no podrá otorgarse licencia para la demolición sin previa firmeza de la declaración de ruina y siempre que la resolución del expediente de ruina no obligue a la conservación de algún elemento.

4. Las licencias de demolición total o parcial en inmuebles catalogados no podrán concederse de forma independiente sino que deberán otorgarse conjuntamente con la licencia de edificación correspondiente al proyecto de intervención en el edificio o, en su caso, en la parcela correspondiente. Excepcionalmente podrán concederse ambas licencias de forma independiente cuando fuese necesaria la realización de una intervención arqueológica en el inmueble.

Artículo 13.34. Demoliciones o Provocación de Ruina.

La demolición ilegal o la provocación de ruina por abandono y negligencia reiterada por incumplimiento de una Orden de Ejecución de los edificios incluidos en el Catálogo de Edificios Protegidos que complementa el presente Plan, comportará la obligación de su reedificación total o parcial con idénticos parámetros a los de la edificación catalogada, todo ello con independencia de las sanciones que, en su caso, resulten pertinentes.

CAPÍTULO IV

Normas de Protección del Espacio Urbano

Sección 1. Protección del Paisaje Urbano

Artículo 13.35. Instrumentos para Proteger el Paisaje Urbano.

La conservación de la imagen de la ciudad tradicional en el ámbito propuesto por el presente Plan General como Casco Histórico así como la calidad del medio ambiente urbano en la ciudad en general, se realiza mediante una serie de medidas que, sumadas a las restantes normas de protección contenidas en este Título, se concretan en:

a) El establecimiento de Condiciones de Estética y armonización de las nuevas edificaciones que quedan recogidas en el Título XIV de estas Normas Urbanísticas.

b) El establecimiento de normas que regulan las instalaciones exteriores a los edificios, igualmente comprendidas en el Título XIV como parte de las ordenanzas de edificación y uso de las distintas zonas urbanas de La Rinconada.

c) Las normas para la conservación de elementos visibles de impacto visual en el medio urbano.

d) Las limitaciones a la publicidad exterior en el ámbito del área central y del medio urbano en general.

Artículo 13.36. Conservación de Elementos Visibles.

1. El Ayuntamiento podrá ordenar por motivos de interés turístico o estético la ejecución de obras de conservación y reforma aunque no estuvieran previamente incluidas en el Plan en los siguientes casos:

a) Fachadas visibles desde la vía pública, tanto por su mal estado de conservación como por haberse transformado el uso de un predio colindante a espacio libre, o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultasen medianeras al descubierto. Estas fachadas visibles desde la vía pública deberán tratarse como tales, pudiendo exigirse la apertura de huecos así como su composición y acabado como fachada.

b) Jardines o espacios libres particulares o privados comunitarios, que por ser visibles desde la vía pública, se exigiese su adecentamiento, ornato e higiene.

2. Los cerramientos o vallados permanentes de jardines o espacios privados se conservarán igualmente en las debidas condiciones de ornato y seguridad.

Sección 2. Limitaciones a la Publicidad Exterior Situada en la Edificación

Artículo 13.37. Ordenanza Municipal de Publicidad Exterior.

1. El Ayuntamiento de La Rinconada tramitará y aprobará una Ordenanza Municipal de Publicidad Exterior.

2. Hasta tanto dicha Ordenanza sea aprobada, se aplicarán las condiciones establecidas en el artículo siguiente.

Artículo 13.38. Publicidad Exterior.

1. La actividad publicitaria realizada mediante elementos externos que se incorporen a la edificación, así como los rótulos de obras en curso y las instalaciones publicitarias que puedan considerarse como mobiliario urbano dentro del Casco Histórico quedarán regulados por las siguientes normas.

2. A los efectos de aplicación de estas normas, los carteles o rótulos publicitarios se clasifican en tres grupos:

a) Placas. Los sujetos o pintados a cualquier paramento visible y cuya dimensión mayor no exceda de sesenta (60) centímetros.

b) Muestras o rótulos. Los que igualmente situados tengan dimensiones mayores de sesenta (60) centímetros.

c) Banderolas. Los anuncios perpendiculares al plano de fachada con una altura máxima de 0,50 m. y un vuelo saliente máximo de 0,75 m. sobre el plano de fachada.

3. Las placas cumplirán las siguientes condiciones:

a) No podrán utilizarse como propaganda de productos ni de marcas, ni tampoco repetirse como anuncios.
b) Únicamente podrán disponerse en paramentos lisos sin que sobresalgan de éstos más de tres (3) centímetros. Cuando vayan adosadas en jambas de huecos o mochetas, su dimensión máxima será de veinticinco (25 x 25) centímetros.
c) No podrán ser luminosas.

4. Las muestras o rótulos cumplirán las condiciones que a continuación se determinan:

a) Las muestras exclusivamente podrán situarse en la planta baja.
b) La altura máxima de las situadas sobre los dinteles de los huecos será de noventa (90) centímetros sin que puedan cubrir a éstos, ni sobrepasar la altura del forjado. En todo caso deberán retirarse a una distancia superior a cincuenta (50) centímetros de los laterales de los huecos del portal de entrada a vivienda, dejando totalmente libre la parte superior del mismo. Se exceptúan las placas que con una dimensión máxima de veinticinco (25) centímetros podrán situarse en las jambas de las puertas.
c) Se prohíben las muestras en las paredes medianeras.
d) Se prohíben las muestras en los edificios catalogados en el Nivel I.

4. Las banderolas cumplirán las siguientes condiciones:

a) Sólo se podrán ubicar en la planta baja y hasta planta primera sin sobrepasar ésta, siempre por encima de 2,50 m. sobre la rasante de la acera. No podrán sobresalir de la vertical del bordillo de la acera, y cuando ésta no exista o la calle fuese menor de 5 metros de ancho se prohibirán en absoluto; si la calle fuese exclusivamente peatonal, aunque fuese menor de este ancho, se podrán autorizar con las medidas indicadas.
b) Se prohíben las banderolas en todos los edificios catalogados.

5. Expresamente se prohíbe en el ámbito definido como Casco Histórico:

a) La fijación directa de carteles publicitarios sobre edificios, muros, vallas o cercas, estén o no catalogados.
b) La fijación de soportes exteriores o bastidores exentos o luminosos en calles, plazas, sobre edificios, cornisas o tejados, en jardines o parques públicos o privados, ni en isletas de tráfico.
c) La fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianerías de la edificación, aunque fuese circunstancialmente.

TÍTULO XIV

CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LAS DISTINTAS CLASES Y ZONAS DE SUELO

CAPÍTULO I

Disposiciones Generales

Artículo 14.1.1. Aplicación de las Condiciones de Ordenación de las Distintas Zonas.
1. Las condiciones de ordenación establecidas en el presente Título son de aplicación a cada una de las clase y zonas de suelo definidas en los siguientes capítulos, Suelo Urbano Consolidado, Suelo Urbano No Consolidado, Suelo Urbanizable Ordenado, Suelo Urbanizable Sectorizado, Suelo Urbanizable no Sectorizado y Suelo no Urbanizable de Carácter Natural o Rural.
2. Además de las condiciones establecidas en el presente Título serán de aplicación las Condiciones Generales de Edificación y Usos, las Normas de Urbanización y, hasta tanto no se aprueben una Ordenanzas Municipales específicas, las Normas sobre Publicidad Extrerior, todas ellas establecidas en los Títulos precedentes de las presentes Normas.

Artículo 14.1.2. Áreas de Planeamiento Incorporado.
1. En las superficies delimitadas en el Plano de Ordenación Completa de los Núcleos Urbanos como Áreas de Planeamiento Incorporado (API), y con independencia de la clasificación del suelo que les corresponda por su nivel de ejecución, el presente Plan General asume la ordenación pormenorizada derivada del Instrumento de Planeamiento de Desarrollo en vigor que les afecte.
2. El Instrumento de Planeamiento en vigor y sus principales características se establecen en el documento Anexo a estas Normas denominado Fichas de determinaciones básicas de las áreas de planeamiento incorporado.
3. Excepto indicación particular explicita en las Fichas antes indicadas, las Áreas de Planeamiento Incorporado se regirán por el Instrumento de Planeamiento de Desarrollo que les afecte, así como por el resto de las Normas del Planeamiento General vigente en el momento de su aprobación.

CAPÍTULO II

La Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano Consolidado

Sección 1. Determinaciones que configuran la Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano Consolidado

Artículo 14.2.1. Determinaciones de Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano Consolidado.
De conformidad con lo previsto en el artículo 10.2.A.a), configuran la ordenación detallada del Suelo Urbano Consolidado la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias complementando la ordenación estructural. Para cada una de las parcelas y las distintas zonas delimitadas, el presente Plan General determina:

a) El establecimiento de las alineaciones y del viario urbano, con expresión gráfica de las alineaciones de nuevo trazado.
b) La fijación de los usos pormenorizados.
c) El establecimiento de los espacios libres y dotaciones comunitarias.
d) La determinación detallada de la altura de la edificación.
e) La definición de los elementos de arquitectura protegidos por su valor histórico o arquitectónico de interés municipal.
f) La calificación pormenorizada del suelo, estableciéndose las condiciones particulares u ordenanzas de zona del Suelo Urbano que, junto con las generales regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su localización y uso.

Sección 2. Determinaciones de las Áreas de Reforma Interior

Artículo 14.2.2. Áreas de Reforma Interior.

1. En el caso de que se delimitaran Áreas de Reforma Interior con posterioridad a la aprobación del presente Plan dentro del Suelo Urbano Consolidado, el planeamiento de desarrollo deberá mantener los parámetros generales de uso global, edificabilidad y, en su caso, densidad máximas establecidas en el plano de Ordenación Estructural y las fichas correspondientes.

2. En las áreas sobre las que se desarrollen Planes Especiales de Reforma Interior podrán aplicarse las ordenanzas de edificación y uso del suelo urbano consolidado correspondientes a las distintas zonas de ordenanza del Plan General o bien incorporar ordenanzas particulares diferentes de las establecidas para el suelo urbano consolidado, cumpliéndose en cualquier caso las Condiciones Generales de Edificación y Usos y garantizándose que con la aplicación de dichas ordenanzas no se superan los parámetros máximos de edificabilidad y densidad establecidos para la zona con carácter estructural.

Sección 3. Ordenanzas de Edificación y Uso del Suelo de las Distintas Zonas del Suelo Urbano

Artículo 14.2.3. Zonas.

1. El Plan General, en función de los objetivos que persigue, distingue las siguientes Zonas, a los efectos de la determinación de sus condiciones particulares de edificación:

1. Casco Histórico.
2. Unifamiliar de Mantenimiento.
3. Unifamiliar en Manzana Cerrada.
4. Unifamiliar Exenta.
5. Colectiva de Mantenimiento.
6. Colectiva en Manzana Cerrada.
7. Colectiva en Bloque Abierto.
8. Terciario Exclusivo.
9. Industria Manzana Cerrada.
10. Industria en Manzana Aislada

Artículo 14.2.4. Alteración de las Condiciones de Ordenación Pormenorizada y Compatibilidades de los Usos.

1. Los Planes Especiales previstos y delimitados para el desarrollo del presente Plan General podrán calificar el suelo bien mediante el establecimiento de unas condiciones particulares de zona específicas en su ámbito, o bien por referencia a alguna de las condiciones particulares de zona establecidas en el presente Título.

2. Mediante Planes Especiales no delimitados por el presente Plan General podrán alterarse puntualmente las condiciones particulares de zona en el ámbito ordenado.

3. Los Estudios de Detalle estén o no previstos por el presente Plan General no podrán alterar la aplicación de las condiciones particulares de zona de las parcelas sobre las que se formulen a excepción de las condiciones que se deriven de la ordenación de volúmenes o ajustes de viario.

4. Excepcionalmente, cuando sobre una parcela edificable sean de aplicación dos Ordenanzas de Zona se podrán redactar Estudios de Detalle que sí podrán ajustar las Condiciones de Zona con las siguientes limitaciones:

a) La edificabilidad y la ocupación resultante no podrán superar la suma de la aplicación parcial de las Ordenanzas en la zona que le afecte.

b) La altura no podrá superar la mayor establecida por las Ordenanzas que fueran de aplicación.

c) La altura de edificación al viario público en una banda de 5 metros desde las alineaciones exteriores, no podrá superar la establecida por la Ordenanza que fuera de aplicación a cada vial.

d) Se deberá justificar en cada caso la no afección negativa a las parcelas colindantes con la nueva ordenación de volúmenes.

e) Si las tipologías de edificación permitidas fueran distintas para ambas ordenanzas, el Estudio de Detalle podrá optar por cualquiera de las permitidas.

5. En ningún caso podrá aumentarse la edificabilidad resultante del presente Plan General mediante los procedimientos previstos en los apartados anteriores.

6. Las condiciones de parcela mínima no serán de aplicación a solares o edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del presente Plan. En consecuencia, ninguna parcela preexistente será inedificable por no satisfacer las condiciones establecidas en las distintas Ordenanzas de Zona.

7. Con independencia de las compatibilidades de usos previstas para las distintas zonas en el presente Título, en todas ellas podrán ubicarse los siguientes:

a) Usos dotacionales públicos o privados.

b) Infraestructuras urbanas básicas de carácter local.

c) Despachos profesionales con una superficie máxima de 150 m^2 y que no precisen de aparatos pesados o potencialmente peligrosos.

8. Podrán establecerse usos dotacionales en cualquiera de las zonas en parcelas con dimensiones disconformes con las establecidas en las ordenanzas correspondientes, siempre que las características del servicio a desarrollar lo justifique.

9. La autorización genérica del uso terciario posibilita la implantación de todos los usos englobados en el epígrafe correspondiente de las Normas Generales de Usos, excepto las grandes superficies comerciales, que precisarán autorización específica.

Artículo 14.2.5. Inaplicación de las Condiciones Particulares de Zona.

1. Los suelos no construidos pertenecientes a parcelas edificadas en ejecución de las Normas Subsidiarias anteriores, que mediante Planes Parciales, Planes Especiales, Proyectos de Ordenación de Volumen, Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización, Proyectos de Edificación o cualquier otra figura similar a las anteriores, hubieran tenido la consideración de espacio libre de parcela, espacio libre de edificación, espacio no edificable, vial público o privado, jardín público o privado, aparcamiento público o privado o cualquier consideración similar, no podrán ser objeto de edificación debiendo mantener el carácter no construido, con independencia de la calificación del suelo asignada por el presente Plan.

2. La prohibición anterior caducará con la demolición de toda la edificación realizada en el ámbito del Plan o Proyecto de que se trate.

3. Se excluyen de la anterior prohibición las áreas de vivienda unifamiliar en las que el presente Plan introduzca cambios en los parámetros de separación a linderos, líneas de edificación o cualquier otra determinación similar.

Subsección Primera. Condiciones Particulares de la Zona Casco Histórico

Artículo 14.2.6. Ámbito y Tipología Característica.

1. La zona de Casco Histórico se corresponde básicamente con el núcleo original de La Rinconada, desarrollado entre los siglos XVI y XIX y limitado por la Carretera Nueva y la Carretera Sevilla-Alcalá del Río.

La tipología predominante es la de vivienda unifamiliar tradicional, de edificación entre medianeras de una o dos plantas y patios centrales y traseros. El tejido urbano está compuesto por parcelas y manzanas de forma y tamaño irregulares y por calles de ancho variable.

Artículo 14.2.7. Uso Cualificado.

El uso cualificado es el residencial.

Artículo 14.2.8. Parcelaciones.

Se permitirá la segregación o agregación de parcelas cuando los lotes resultantes no sean inferiores a 90 m^2, con frente a viario no menor a 5 m, ni superiores a 500 m^2, con frente no mayor de 15 m, salvo casos excepcionales de edificios de especial valor arquitectónico o parcelas ya existentes del uso característico.

Artículo 14.2.9. Obras Admitidas.

1. Se permitirán todo tipo de Obras en los Edificios.

2. Se podrán ejecutar obras de demolición parcial cuando sean precisas para alcanzar los objetivos de las autorizadas en el número anterior.

3. Las obras de demolición total no serán admisibles a excepción de los edificios declarados en ruina o fuera de ordenación absoluta, salvo que se produzcan en un proceso de nueva edificación.

4. Están permitidas las Obras de Nueva Edificación, con las siguientes especificaciones:

a) Las obras de sustitución son admisibles, debiéndose aprobar simultáneamente la demolición de la edificación existente y el proyecto de nueva planta presentado.

b) La obra de nueva planta sólo se admite sobre solares existentes.

Artículo 14.2.10. Tratamiento de Fachadas y Condiciones Estéticas.

1. Las obras que afecten a fachadas deberán respetar las características de la arquitectura original del edificio, incluso reponiendo elementos ornamentales que hubieran sido alterados.

2. Las obras que afecten a fachada en la planta baja deberán incorporar soluciones para la canalización, no vista, de los tendidos y cableados que las recorren pertenecientes a instalaciones de alumbrado y red telefónica.

3. No se admite la instalación sobre fachadas de elementos individualizados destinados a la captación de señales de radio o televisión o de producción de frío y, en general, de aparatos que alteren su estética.

4. En las obras que afecten a fachada se procurará la recuperación de acabados superficiales en morteros de cal, morteros monocapas sin adición de china superior a 5 mm de diámetro, revocos maestreados y pintados con pinturas pétreas, todo ello con acabados en color blanco. Se admitirán igualmente recercados de ventanas y rejerías tradicionales, pero no elementos arquitectónicos disonantes con la actual disposición de las fachadas.

Artículo 14.2.11. Condiciones de Edificabilidad.

La edificabilidad máxima de una parcela vendrá determinada por el producto de su superficie computable a efectos de edificabilidad por el coeficiente de edificabilidad 1,6 m^2/m^2, salvo que el resto de condiciones geométricas de esta norma zonal impidan su materialización.

Artículo 14.2.12. Posición Respecto a la Alineación.

La nueva edificación se situará sobre la alineación oficial determinada en los Planos de Ordenación Completa de los Núcleos Urbanos.

Artículo 14.2.13. Ocupación.

La ocupación máxima de la parcela será:

a) En Planta Baja del 90%, si el uso mayoritario fuera no residencial y del 80% si el uso mayoritario fuera residencial.

b) En Planta Alta del 80% en todos los casos.

La edificación podrá situarse sobre los linderos laterales y traseros resolviendo las situaciones existentes de luces y servidumbres.

Artículo 14.2.14. Altura de la Edificación.

1. El número máximo de plantas será de dos, baja y primera, no superando los 7 m de altura máxima medida desde el punto medio de la rasante de fachada. Por encima de la altura máxima sólo se admitirán las construcciones que se especifican en el artículo 11.24 de las presentes Normas.

2. La altura métrica anterior podrá ser superada a fin de ajustar la edificación a la altura de las colindantes.

3. La cota del forjado superior de la planta baja deberá situarse como mínimo a 3,60 metros.

Artículo 14.2.15. Altura de Pisos.

La altura libre mínima de pisos será de 2,70 metros en planta baja y de 2,50 metros en planta primera.

Artículo 14.2.16. Estancias Habitables.

Todas las estancias habitables deberán ser exteriores, esto es, deberán tener luces a una vía pública, a un espacio libre o a patios de luz con una de sus dimensiones en planta no inferior a 2,50 metros y una superficie no inferior a 7 m^2.

Artículo 14.2.17. Salientes y Vuelos.

1. Se admitirán salientes y cuerpos volados en fachada debiendo localizarse a un mínimo de 3 m de altura.

2. Los salientes podrán sobresalir como máximo 35 cm.

3. Los cuerpos volados podrán sobresalir como máximo 50 cm.

4. Las rejas y otros elementos de la planta baja podrá sobresalir como máximo 15 cm.

5. Los balcones se ceñirán a un hueco y deberán separarse al menos 1 m de la esquina o de la medianera y deberán estar cerrados con elementos de cerrajería, no admitiéndose elementos de fábrica o cualquier otro material en los laterales de los mismos.

Artículo 14.2.18. Condiciones Estéticas de la Edificación de Nueva Planta.

Las nuevas edificaciones se ajustarán, en la composición de su fachada, a las edificaciones colindantes existentes. Los materiales de fachada así como la organización arquitectónica general serán libres, aunque con la voluntad explícita de integración tanto volumétrica como cromática con su entorno construido.

Artículo 14.2.19. Tratamiento de Espacios Libres o Patios de Manzana.

Las superficies de los patios de manzana correspondientes a distintas parcelas podrán separarse con cerramientos de fábrica o similar hasta una altura de 2,5 metros.

No se permitirá la localización de patios en fachada, a excepción de los ya existentes o en aquellos casos en los que la geometría de la parcela imposibilite ninguna otra solución razonable; en estos casos el cerramiento deberá ser ejecutado de acuerdo con las determinaciones estéticas del art. 14.2.10 y con una altura mínima de 2 metros sobre la rasante.

Artículo 14.2.20. Aparcamiento.

Como consecuencia de las condiciones urbanísticas de la Zona, el Ayuntamiento de La Rinconada podrá eximir de la obligación general de previsión de aparcamientos, o imponer unas condiciones distintas a las generales establecidas.

Artículo 14.2.21. Usos Compatibles.

1. Uso cualificado: El uso cualificado de esta Norma Zonal es el Residencial, en su clase de vivienda en edificación unifamiliar. Sin perjuicio de lo anterior, se posibilita también en la clase de vivienda en edificación plurifamiliar en las siguientes condiciones:

a) La parcela deberá tener una superficie superior a los 200 m^2 y no ser segregable, por no cumplir las parcelas resultantes las condiciones de forma establecidas.

b) El número máximo de unidades de vivienda permitidas será como máximo el número entero resultante de dividir la superficie de la parcela por 90.

2. Compatibilidad y localización de otros usos: Serán usos compatibles los usos comerciales localizados en planta baja. También será compatible el uso terciario-oficinas en edificio exclusivo o compartido.

3. Se permitirá la división horizontal de la edificación en los sigiuentes supuestos:

a) Cuando sea posible la implantación de edificación plurifamiliar, según el apartado 1 de este artículo.

b) Cuando la edificación sea unifamiliar y se prevean usos no residenciales en la planta baja.

En todo caso no se podrán revertir los usos no residenciales a residenciales, excepto para la ampliación de una o varias de las viviendas edificadas.

Subsección Segunda: Condiciones Particulares de la Zona Unifamiliar de Mantenimiento

Artículo 14.2.22. Definición.

Se corresponde con áreas del Suelo Urbano con tipologías singulares de vivienda unifamiliar, donde totalmente o en su mayor parte se considera concluido el proceso de ocupación del espacio y, por tanto, agotado el aprovechamiento urbanístico.

Artículo 14.2.23. Uso Cualificado.

El uso cualificado es el residencial.

Artículo 14.2.24. Parcelaciones y Nueva Edificación.

No se permitirán segregaciones de las parcelas existentes, a excepción de obras de sustitución de la edificación, en cuyo caso la nueva edificación proyectada deberá acogerse a alguna de las ordenanzas que regulen las parcelas colindantes. La ordenanza a la que deba acogerse será determinada por Acuerdo Plenario previos los informes técnicos y jurídicos pertinentes.

Artículo 14.2.25. Obras Admitidas.

1. Se permitirán todo tipo de Obras en los Edificios.

2. Se podrán ejecutar obras de demolición parcial cuando sean precisas para alcanzar los objetivos de las obras autorizadas en el número anterior.

3. Las obras de demolición total serán admisibles siempre que los edificios sean declarados en ruina, se hallen fuera de ordenación absoluta o el proyecto de nueva planta implique una superficie edificada correspondiente al menos a un 80% de la del edificio original y respete las condiciones particulares de la ordenanza a la que se acoja.

4. Están permitidas las Obras de Nueva Edificación, con las siguientes especificaciones: las obras de sustitución son admisibles con las condiciones descritas, debiéndose aprobar simultáneamente la demolición de la edificación existente y el proyecto de nueva planta presentado.

Artículo 14.2.26. Tratamiento de Fachadas y Condiciones Estéticas.

1. Las obras que afecten a fachadas deberán respetar las características de la arquitectura original del edificio.

2. Las obras que afecten a fachada en la planta baja deberán incorporar soluciones para la canalización, no vista, de los tendidos y cableados que las recorren pertenecientes a instalaciones de alumbrado y red telefónica.

3. No se admitirá la instalación sobre fachadas de elementos individualizados destinados a la captación de señales de radio o televisión o de producción de frío y, en general, de aparatos que alteren su estética.

Artículo 14.2.27. Disposiciones Generales para las Obras de Nueva Edificación.

Las condiciones para la nueva edificación serán las que correspondan a la ordenanza a la que se acoja de acuerdo con el procedimiento establecido en el Artículo 14.2.24.

Artículo 14.2.28. Condiciones de Edificabilidad.

La superficie edificable máxima de una parcela vendrá determinada por el producto de su superficie computable existente multiplicada por un coeficiente de 1,00 m^2/m^2, salvo que el resto de condiciones geométricas de esta norma zonal impidan su materialización. No obstante, se entenderá como superficie edificable de la parcela, mientras se encuentre construida, la existente realmente más un 20%. De este modo, la edificación existente de esta Ordenanza no se encuentra fuera de ordenación.

Artículo 14.2.29. Posición Respecto a la Alineación.

La nueva edificación, en casos de sustitución, se situará sobre la alineación oficial determinada en los Planos de Ordenación Completa de los Núcleos Urbanos.

Artículo 14.2.30. Altura de la Edificación.

1. El número máximo de plantas será de dos, baja y primera, no superando los 7 m de altura máxima medida desde el punto medio de la rasante de fachada. Por encima de la altura máxima sólo se admitirán las construcciones que se especifican en el artículo 11.24 de las presentes Normas.

2. La cota del forjado superior de la planta baja deberá situarse como mínimo a 3,60 metros.

Artículo 14.2.31. Altura de Pisos.

La altura libre mínima de pisos será la existente o, en caso de nueva edificación, de 2,70 metros en planta baja y de 2,50 metros en planta primera.

Artículo 14.2.32. Usos Compatibles.

1. Uso cualificado: El uso cualificado de esta Norma Zonal es el Residencial, en su clase de vivienda en edificación unifamiliar.

2. Compatibilidad y localización de otros usos: Serán usos compatibles los usos comerciales localizados en planta baja. También será compatible el

uso terciario-oficinas en las plantas bajas de las edificaciones.

Subsección Tercera: Condiciones Particulares de la Zona Unifamiliar en Manzana Cerrada

Artículo 14.2.33. Ámbito y Tipología Característica.

La tipología unifamiliar en manzana cerrada es la más frecuentemente utilizada en el crecimiento de los núcleos urbanos del municipio, a excepción de los desarrollos correspondientes a los años 70, y se corresponde básicamente con una tipología de vivienda entre medianeras, con edificación alineada a viario o con un pequeño retranqueo uniforme a un grupo de parcelas, con patio interior y de una o dos alturas, sin sótano.

Artículo 14.2.34. Uso Cualificado.

El uso cualificado es el residencial.

Artículo 14.2.35. Parcelaciones.

Se permitirá la segregación o agregación de terrenos cuando las parcelas resultantes no sean inferiores a 120 m^2, con frente a viario no menor a 6 m, ni superiores a 500 m^2, con frente no mayor de 15 m, salvo casos excepcionales de edificios de especial valor arquitectónico o parcelas ya existentes del uso característico.

Artículo 14.2.36. Obras Admitidas.

1. Se permitirán todo tipo de Obras en los Edificios.
2. Se podrán ejecutar obras de demolición parcial cuando sean precisas para alcanzar los objetivos de las autorizadas en el número anterior.
3. Las obras de demolición total serán admisibles.
4. Están permitidas las Obras de Nueva Edificación, con las siguientes especificaciones:

a) Las obras de sustitución son admisibles, debiéndose aprobar simultáneamente la demolición de la edificación existente y el proyecto de nueva planta presentado.
b) La obra de nueva planta sólo se admite sobre solar existente.

Artículo 14.2.37. Tratamiento de Fachadas y Condiciones Estéticas.

1. Las obras que afecten a fachadas deberán respetar las características de la arquitectura original del edificio.
2. Las obras que afecten a fachada en la planta baja deberán incorporar soluciones para la canalización, no vista, de los tendidos y cableados que las recorren pertenecientes a instalaciones de alumbrado y red telefónica.
3. No se admite la instalación sobre fachadas de elementos individualizados destinados a la captación de señales de radio o televisión o de producción de frío y, en general, de aparatos que alteren su estética.
4. En las obras que afecten a fachada se procurará la integración de la solución arquitectónica con su entorno.

Artículo 14.2.38. Condiciones de Edificabilidad.

La edificabilidad máxima de una parcela vendrá determinada por el producto de su superficie de parcela computable a efectos de edificabilidad por el coeficiente 1,6 m^2/m^2, salvo que el resto de condiciones geométricas de esta norma zonal impidan su materialización.

Artículo 14.2.39. Posición Respecto a la Alineación.

1. La nueva edificación se situará sobre la alineación oficial determinada en los Planos de Ordenación Completa de los Núcleos Urbanos en los siguientes supuestos:

a) Cuando los solares colindantes se encuentren edificados sobre la alineación oficial.
b) En los solares localizados en esquina a dos calles, en una dimensión mínima de 3 metros desde la esquina y resolviendo el contacto con las parcelas colindantes según las determinaciones del epígrafe «2-c».

2. La nueva edificación se situará retranqueada respecto a la alineación oficial en los siguientes supuestos:

a) Cuando se haya establecido una línea de retranqueo obligatorio.
b) Cuando al menos una de las parcelas colindantes se encuentre retranqueada un mínimo de 1 m, ajustándose en este caso la edificación al retranqueo de la edificación existente. Cuando la edificación colindante se encuentre retranqueada menos de 1 metro, la nueva edificación se situará sobre la alineación oficial.
c) Cuando la línea de edificación de las parcelas laterales se encuentren retranqueadas dimensiones distintas respecto a la alineación oficial, la nueva edificación deberá alinearse respecto a aquella edificación cuyo retranqueo difiera menos de la dimensión de 2 metros.

Artículo 14.2.40. Ocupación y Forma de los Edificios.

La ocupación máxima de la parcela será:

a) En Planta Baja del 90%, si el uso mayoritario fuera no residencial y del 80% si el uso mayoritario fuera residencial.
b) En Planta Alta del 80% en todos los casos.

La edificación podrá situarse sobre los linderos laterales y traseros resolviendo las situaciones existentes de luces y servidumbres.

Artículo 14.2.41. Altura de la Edificación.

1. El número máximo de plantas será de dos, baja y primera, con posibilidad de uso del bajo cubierta y no superando en ningún caso los 7 metros de altura máxima medida desde el punto medio de la rasante de fachada.
2. En una banda de 3 metros desde el lindero trasero de la parcela sólo se admitirán construcciones de planta baja.
3. La cota del forjado superior de la planta baja deberá situarse como mínimo a 3,60 metros medidos desde el punto medio de la rasante.
4. Los cerramientos de parcela que no soporten edificación tendrán una altura máxima de 2,5 metros, si se trata de cerramientos macizos. Podrán también establecerse cerramientos de parcela opacos hasta una altura de 90 cm y elementos vegetales hasta los 2,5 metros.

Artículo 14.2.42. Altura de Pisos.

La altura libre mínima de pisos será de 2,70 metros en planta baja y de 2,50 metros en planta primera.

Artículo 14.2.43. Estancias Habitables.

Todas las estancias habitables deberán ser exteriores, esto es, deberán tener luces a una vía pública, a un espacio libre o a patios de luz con una de sus dimensiones en planta no inferior a 2,50 metros y una superficie no inferior a 7 m^2.

Artículo 14.2.44. Salientes y Vuelos.

1. Se admitirán salientes y cuerpos volados en fachada debiendo localizarse a un mínimo de 3 m de altura.
2. Los salientes podrán sobresalir como máximo 35 cm.
3. Los cuerpos volados podrán sobresalir como máximo 50 cm.

4. Las rejas y otros elementos de la planta baja podrá sobresalir como máximo 15 cm.

5. Los balcones se ceñirán a un hueco y deberán separarse al menos 1 m de la esquina o de la medianera y deberán estar cerrados con elementos de cerrajería, no admitiéndose elementos de fábrica o cualquier otro material en los laterales de los mismos.

Artículo 14.2.45. Actuaciones Conjuntas por Agrupación de 8 Parcelas o Más.

En actuaciones de proyecto unitario, de más de 8 parcelas, podrá configurarse un espacio libre interior de manzana donde ubicar instalaciones deportivas ligeras, piscinas o jardines comunes. Este espacio libre será mancomunado y adjudicado en su superficie proporcionalmente a cada parcela individual, de tal manera que la superficie total de parcela edificable se corresponderá con la suma de la superficie de la parcela individual más la parte proporcional del espacio libre mancomunado.

Artículo 14.2.46. Aparcamiento.

1. En actuaciones de edificación en parcelas individuales o en proyectos unitarios de menos de 8 parcelas, no será obligatoria la dotación de aparcamiento.

2. En actuaciones conjuntas sobre 8 parcelas o más, deberá garantizarse una dotación de aparcamiento obligatoria de al menos 1 plaza por parcela edificable. Dicha dotación deberá resolverse de forma conjunta en planta baja o sótano, pero siempre con un solo acceso desde el exterior. En caso de situarse en la planta baja, se respetará el porcentaje mínimo de superficie que deba destinarse a usos distintos al de aparcamiento establecido en estas Normas.

La superficie ocupada por la zona de aparcamiento deberá localizarse básicamente bajo la superficie ocupada por la edificación general, debiendo resolverse el contacto con patios o espacios libres de parcela o comunes con forjados con sobrecargas que permitan una dimensión de tierra vegetal de al menos 60 cm de espesor.

3. En actuaciones de menos de 8 viviendas se permitirá la construcción de cocheras, computando como superficie construida en cualquier caso y pudiendo alinearse a viario un máximo de 3 metros, salvo en parcelas de esquina, en las que podrá ser mayor.

Artículo 14.2.47. Cubiertas inclinadas.

1. Cuando se ejecuten cubiertas inclinadas éstas no podrán superar una inclinación mayor de 30° y una altura máxima de la cumbrera sobre la cara superior del forjado de la última planta de 4 m. El espacio bajo cubierta computará a efectos de superficie edificable en todas aquellas superficies en que la altura libre sea igual o superior a 2 m.

2. La cubierta inclinada deberá partir de la intersección del forjado de la última planta con el plano de fachada.

Artículo 14.2.48. Usos Compatibles.

1. Uso cualificado: El uso cualificado de esta Norma Zonal es el Residencial, en su clase de vivienda en edificación unifamiliar. Sin perjuicio de lo anterior, se posibilita también en la clase de vivienda en edificación plurifamiliar en las siguientes condiciones:

a) La parcela deberá tener una superficie superior a los 240 m^2 y no ser segregable, por no cumplir las parcelas resultantes las condiciones de forma establecidas.

b) El número máximo de unidades de vivienda permitidas será como máximo el número entero resultante de dividir la superficie de la parcela por 120.

2. Compatibilidad y localización de otros usos: Serán usos compatibles los usos comerciales localizados en planta baja. También será compatible el uso terciario-oficinas en edificio exclusivo o compartido.

3. Se permitirá la división horizontal de la edificación en los sigiuentes supuestos:

a) Cuando sea posible la implantación de edificación plurifamiliar, según el apartado 1 de este artículo.

b) Cuando la edificación sea unifamiliar y se prevean usos no residenciales en la planta baja.

En todo caso no se podrán revertir los usos no residenciales a residenciales, excepto para la ampliación de una o varias de las viviendas edificadas.

4. Se permitirá la localización de pequeñas construcciones con uso de almacén en los testeros de parcela siempre que no superen los 15 m^2 de superficie ni 2,5 m de altura libre, se encuentren adosadas a un paramento ciego y no impidan el cumplimiento de las dimensiones mínimas de patios de luz.

Subsección Cuarta. Condiciones Particulares de la Zona Unifamiliar Aislada o Pareada

Artículo 14.2.49. Ámbito y Tipología Característica.

La tipología unifamiliar aislada o pareada ha sido la normalmente utilizada en las denominadas urbanizaciones existentes en el término municipal y también ha comenzado a utilizarse, con dimensiones menores de parcela, en los núcleos urbanos para algunos de los nuevos crecimientos realizados a partir del Plan General del año 2000.

Su principal invariante es la posición aislada de las edificaciones en las parcelas con respecto a todos los linderos, excepto cuando aparece pareada con otra edificación.

Artículo 14.2.50. Uso Cualificado.

El uso cualificado es el residencial.

Artículo 14.2.51. Parcelaciones.

1. Se permitirá la segregación de terrenos cuando las parcelas resultantes no sean inferiores a:

a) En los núcleos urbanos de La Rinconada y San José: 200 m^2, con frente a viario no menor a 10 m.

b) En otros núcleos urbanos: 800 m^2, con frente a viario no menor a 15 m.

Artículo 14.2.52. Obras Admitidas.

1. Se permitirán todo tipo de Obras en los Edificios.

2. Se podrán ejecutar obras de demolición parcial cuando sean precisas para alcanzar los objetivos de las autorizadas en el número anterior.

3 Las obras de demolición total serán admisibles.

4. Están permitidas las Obras de Nueva Edificación, con las siguientes especificaciones:

a) Las obras de sustitución son admisibles, debiéndose aprobar simultáneamente la demolición de la edificación existente y el proyecto de nueva planta presentado.

b) La obra de nueva planta sólo se admite sobre solar existente.

Artículo 14.2.53. Tratamiento de Fachadas y Condiciones Estéticas.

1. Las obras que afecten a fachadas deberán respetar las características de la arquitectura original del edificio.

2. No se admite la instalación sobre fachadas de elementos individualizados destinados a la captación de señales de radio o televisión o de producción de frío y, en general, de aparatos que alteren su estética.

3. En las obras que afecten a fachada se procurará la integración de la solución arquitectónica con su entorno.

Artículo 14.2.54. Condiciones de Edificabilidad.

La edificabilidad máxima de una parcela vendrá determinada por el producto de su superficie de parcela computable a efectos de edificabilidad por el coeficiente 0,8 m^2/m^2, salvo que el resto de condiciones geométricas de esta norma zonal u otras determinaciones de planeamiento impidan su materialización.

Artículo 14.2.55. Posición Respecto a los Linderos.

1. La nueva edificación se situará retranqueada un mínimo de 3 metros desde todos los linderos exteriores o interiores de la parcela.

2. Se permitirá el adosamiento de las edificaciones a uno de los linderos laterales, cuando sea para formar un conjunto de dos o más viviendas pareadas. Esta solución deberá establecerse en el planeamiento de desarrollo, en un proyecto unitario o mediante escritura pública de compromiso entre las dos parcelas que pretendan parearse.

Artículo 14.2.56. Ocupación y Forma de los Edificios.

La ocupación máxima de la parcela será del 50% de su superficie.

Artículo 14.2.57. Altura de la Edificación.

1. El número máximo de plantas será de dos, baja y primera, con posibilidad de uso del bajo cubierta y no superando en ningún caso los 7 m de altura máxima medida desde el punto medio de la rasante de fachada.

2. Los cerramientos de parcela que no soporten edificación tendrán una altura máxima de 2,5 metros, si se trata de cerramientos macizos. Podrán también establecerse cerramientos de parcela opacos hasta una altura de 90 cm y elementos vegetales hasta los 2,5 metros.

Artículo 14.2.58. Altura de Pisos.

La altura libre mínima de pisos será de 2,70 metros en planta baja y de 2,50 metros en planta primera.

Artículo 14.2.59. Estancias Habitables.

Todas las estancias habitables deberán ser exteriores, esto es, deberán tener luces a una vía pública, a un espacio libre o a patios de luz con una de sus dimensiones en planta no inferior a 2,50 metros y una superficie no inferior a 7 m^2.

Artículo 14.2.60. Salientes y Vuelos.

Se admitirán salientes y cuerpos volados en fachada debiendo localizarse a un mínimo de 2,5 m de altura y sobresalir como máximo 50 cm de los planos de fachada; también se admitirán rejas y elementos ornamentales.

Artículo 14.2.61. Actuaciones Conjuntas por Agrupación de 8 Parcelas o Más.

En actuaciones de proyecto unitario, de más de 8 parcelas, podrá configurarse un espacio libre interior de manzana donde ubicar instalaciones deportivas ligeras, piscinas o jardines comunes. Este espacio libre será mancomunado y adjudicado en su superficie proporcionalmente a cada parcela individual, de tal manera que la superficie total de parcela edificable se corresponderá con la suma de la superficie de la parcela individual más la parte proporcional del espacio libre mancomunado.

Artículo 14.2.62. Aparcamiento.

Será obligatoria la dotación de una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela por cada 100 m^2 construidos. Si esta dotación se localizara en construcción sobre rasante su edificabilidad computará a todos los efectos.

Artículo 14.2.63. Cubiertas inclinadas.

1. Cuando se ejecuten cubiertas inclinadas éstas no podrán superar una inclinación mayor de 30° y una altura máxima de la cumbrera sobre la cara superior del forjado de la última planta de 4 m. El espacio bajo cubierta computará a efectos de superficie edificable en todas aquellas superficies en que la altura libre sea igual o superior a 2 m.

2. La cubierta inclinada deberá partir de la intersección del forjado de la última planta con el plano de fachada.

Artículo 14.2.64. Usos Compatibles.

1. Uso cualificado: El uso cualificado de esta Norma Zonal es el Residencial, en su clase de vivienda en edificación unifamiliar.

2. Compatibilidad y localización de otros usos: Serán usos compatibles los usos comercial y terciario-oficinas en edificio exclusivo o compartido.

3. Se permitirá la localización de pequeñas construcciones con uso de almacén en los testeros de parcela siempre que no superen los 15 m^2 de superficie ni 2,5 m de altura libre, se encuentren adosadas a un paramento ciego y no impidan el cumplimiento de las dimensiones mínimas de patios de luz.

Subsección Quinta. Condiciones Particulares de la Zona Colectiva de Mantenimiento

Artículo 14.2.65. Definición.

Se corresponde con áreas del Suelo Urbano con tipologías colectivas en bloque abierto, donde se considera totalmente concluido el proceso de ocupación del espacio y, por tanto, agotado el aprovechamiento urbanístico.

Artículo 14.2.66. Uso Cualificado.

El uso cualificado es el residencial.

Artículo 14.2.67. Obras Admitidas.

1. Se permitirán todas las obras tendentes a la buena conservación de los edificios, así como las de reforma y las obras de reconstrucción y sustitución, siempre que la unidad edificatoria sea estructuralmente independiente. Se prohíben las obras de ampliación excepto que éstas se contemplen en Planes Especiales de Mejora Urbana, en cuyo caso se permitirá en un máximo del 20% sobre la volumetría del conjunto. Este incremento de volumen se dedicará normalmente a cerrar plantas bajas porticadas y excepcionalmente a obras de nueva planta al servicio de las viviendas existentes.

2. Las obras deberán ejecutarse conforme a las mismas condiciones que se contienen en la licencia de obras según la cual se levantaron las distintas edificaciones.

Artículo 14.2.68. Ruina Generalizada.

Si sobreviniese la ruina de varios bloques cuya edificabilidad total fuese de más de 5.000 m^2 o afectase a más de 50 viviendas, la nueva edificación requerirá la previa aprobación de un Estudio de Detalle, con sujeción a las siguientes determinaciones:

a) La altura máxima permitida será la existente y como máximo de PB+4.

b) La edificabilidad será igualmente la existente, salvo que de las nuevas condiciones de altura resultara otra menor.

Artículo 14.2.69. Tratamiento de Fachadas y Condiciones Estéticas.

1. Las obras que afecten a fachadas deberán respetar las características de la arquitectura original del edificio.

2. Las obras que afecten a fachada en la planta baja deberán incorporar soluciones para la canalización, no vista, de los tendidos y cableados que las recorren pertenecientes a instalaciones de alumbrado y red telefónica.

3. No se admitirá la instalación sobre fachadas de elementos individualizados destinados a la captación de señales de radio o televisión o de producción de frío y, en general, de aparatos que alteren su estética.

Artículo 14.2.70. Usos Compatibles.

1. Uso cualificado: El uso cualificado de esta Norma Zonal es el Residencial, en su clase de vivienda en edificación plurifamiliar.

2. Compatibilidad y localización de otros usos: Serán usos compatibles los usos comerciales y de oficinas localizados en planta baja.

Subsección Sexta. Condiciones Particulares de la Zona Colectiva en Manzana Cerrada

Artículo 14.2.71. Ámbito y Tipología Característica.

Se corresponde con tipologías edificatorias multifamiliares, de tres, cuatro o cinco alturas, entre medianeras, con frente a vial público, incorporando patios o espacios libres interiores. Se corresponde básicamente con sustituciones de vivienda unifamiliar en el núcleo de San José y desarrollos de los años '70 en ambos núcleos.

Artículo 14.2.72. Uso Cualificado.

El uso cualificado es el residencial.

Artículo 14.2.73. Parcelaciones.

Se autorizarán segregaciones de terrenos cuando las parcelas resultantes no sean inferiores a 160 m^2 y 8 m de frente de fachada para tres alturas de edificación, y 220 m^2 y 14 m de frente de fachada para cuatro o cinco alturas.

Artículo 14.2.74. Obras Admitidas.

1. Se permitirán todo tipo de Obras en los Edificios.

2. Se podrán ejecutar obras de demolición parcial cuando sean precisas para alcanzar los objetivos de las autorizadas en el número anterior.

3. Las obras de demolición total serán admisibles.

4. Están permitidas las Obras de Nueva Edificación, con las siguientes especificaciones:

a) Las obras de sustitución son admisibles, debiéndose aprobar simultáneamente la demolición de la edificación existente y el proyecto de nueva planta presentado.

b) La obra de nueva planta sólo se admite sobre solar existente.

Artículo 14.2.75. Tratamiento de Fachadas y Condiciones Estéticas.

1. Las obras que afecten a fachadas deberán respetar las características de la arquitectura original del edificio.

2. Las obras que afecten a fachada en la planta baja deberán incorporar soluciones para la canalización, no vista, de los tendidos y cableados que las recorren pertenecientes a instalaciones de alumbrado y red telefónica.

3. No se admite la instalación sobre fachadas de elementos individualizados destinados a la captación de señales de radio o televisión o de producción de frío y, en general, de aparatos que alteren su estética.

4. En las obras que afecten a fachada se procurará, siempre que esta solución se adapte a las características del edificio, la recuperación de acabados superficiales en morteros de cal, morteros monocapas sin adición de china superior a 5 mm de diámetro, revocos maestreados y pintados con pinturas pétreas, todo ello con acabados en color blanco.

Artículo 14.2.76. Condiciones de Edificabilidad.

La edificabilidad máxima de una parcela vendrá determinada por el producto de su superficie de parcela computable a efectos de edificabilidad por uno de los siguientes coeficientes, salvo que el resto de condiciones geométricas de esta norma zonal impidan su materialización:

a) Parcelas con altura máxima establecida de 3 plantas (PB+2): 2,1 m^2/m^2.

b) Parcelas con altura máxima establecida de 4 plantas (PB+3): 2,8 m^2/m^2.

c) Parcelas con altura máxima establecida de 5 plantas (PB+4): 3,5 m^2/m^2.

Artículo 14.2.77. Posición Respecto a la Alineación.

La línea de edificación deberá coincidir con la alineación exterior señalada en los Planos de Calificación, Regulación y Gestión del Suelo y la Edificación, cerrando todo el frente de fachada, no admitiéndose por tanto espacios libres o patios abiertos al viario, salvo casos excepcionales que no permitan por su geometría ninguna otra solución.

Artículo 14.2.78. Ocupación.

La ocupación máxima de la parcela será:

a) En Planta Baja del 90%, si el uso mayoritario fuera no residencial y del 80% si el uso mayoritario fuera residencial.

b) En Planta Alta del 80% en todos los casos.

La edificación podrá situarse sobre linderos laterales y traseros resolviendo las situaciones existentes de luces y servidumbres, esto es, permitiendo en cualquier caso la existencia de patios de dimensiones mínimas 6 x 3 m y con una altura media de los cerramientos laterales de 3,5 m como máximo.

Artículo 14.2.79. Altura de la Edificación.

1. El número máximo de plantas será el establecido en el Plano de Ordenación Completa de los Núcleos Urbanos, no superando las siguientes alturas métricas medidas desde el punto medio de la rasante de fachada:

a) Parcelas con altura máxima establecida de 3 plantas (PB+2): 10 m.

b) Parcelas con altura máxima establecida de 4 plantas (PB+3): 13 m.

c) Parcelas con altura máxima establecida de 5 plantas (PB+4): 16 m.

2. Se permitirá el retranqueo de la última planta para formar áticos.

3. Por encima de la última planta sólo se admitirán las construcciones que se especifican en el artículo 12.24 de las presentes Normas.

4. En parcelas en esquina se permitirá el mantenimiento de la altura máxima autorizada en una vía principal hasta un máximo de 10 m de fondo edificado medido perpendicularmente a la misma.

5. La cota del forjado superior de la planta baja deberá situarse como mínimo a 3,60 metros medidos desde el punto medio de la rasante.

Artículo 14.2.80. Altura de Pisos.

La altura libre de pisos será de 2,70 metros en planta baja y de 2,50 metros en el resto.

Artículo 14.2.81. Estancias Habitables.

Todas las estancias habitables deberán ser exteriores, esto es, deberán tener luces a una vía pública, a un espacio libre o a patios de luz con una superficie no menor a 16 m^2, admitiendo además la inscripción de un círculo de 4,5 m de diámetro.

Artículo 14.2.82. Salientes y Vuelos.

1. Se admitirán salientes y cuerpos volados en fachada debiendo localizarse a un mínimo de 3 m de altura.

2. Los salientes podrán sobresalir como máximo 35 cm.

3. Los cuerpos volados cerrados podrán sobresalir como máximo 50 cm.

4. Las rejas y otros elementos de la planta baja podrá sobresalir como máximo 15 cm.

5. Los balcones se ceñirán a un hueco y deberán separarse al menos 1 m de la esquina o de la medianera y deberán estar cerrados con elementos de cerrajería, no admitiéndose elementos de fábrica o cualquier otro material en los laterales de los mismos.

6. Los cuerpos volados abiertos podrán sobresalir un máximo de 1/10 del ancho de calle, no superando en ningún caso los 100 cm.

Artículo 14.2.83. Tratamiento de Espacios Libres o Patios de Manzana.

Las superficies de los patios de manzana correspondientes a distintas parcelas podrán separarse con cerramientos de fábrica o similar hasta una altura de 2 metros.

No se permitirá la localización de patios en fachada, a excepción de los ya existentes o en aquellos casos en los que la geometría de la parcela imposibilite ninguna otra solución razonable; en estos casos el cerramiento deberá ser ejecutado como muro de fábrica acabado encalado y una altura mínima de 2 metros sobre la rasante. Este cerramiento podrá ser sustituido por elementos vegetales a partir de una altura mínima de 1 m.

Artículo 14.2.84. Aparcamiento.

Deberá garantizarse una dotación de aparcamiento interior en la parcela obligatoria de, al menos, 1 plaza por cada 100 m^2 construidos.

La superficie ocupada por la zona de aparcamiento deberá localizarse básicamente bajo la superficie ocupada por la edificación general, debiendo resolverse el contacto con patios o espacios libres de parcela o comunes con forjados con sobrecargas que permitan una dimensión de tierra vegetal de al menos 60 cm de espesor.

Artículo 14.2.85. Cubiertas Inclinadas.

1. Cuando se ejecuten cubiertas inclinadas, el espacio bajo cubierta computará a efectos de superficie edificable en todas aquellas superficies en que la altura libre sea igual o superior a 2 m. y aunque el uso al que se destine sea el de almacén, a excepción de las superficies necesarias destinadas a instalaciones.

2. La cubierta inclinada deberá partir de la intersección del forjado de la última planta con el plano de fachada.

Artículo 14.2.86. Usos Compatibles.

1. Uso cualificado: El uso cualificado de esta Norma Zonal es el Residencial, en su clase de vivienda en edificación plurifamiliar.

2. Compatibilidad y localización de otros usos: Serán usos compatibles los usos comerciales localizados en planta baja. También será compatible el uso terciario-oficinas en edificio exclusivo o compartido. En este supuesto podrá autorizarse el uso industrial en forma de pequeño taller en la planta baja, siempre y cuando la actividad que desarrollen respete la Ley Autonómica 7/94 de 18 de mayo de Protección Ambiental y los Reglamentos que la desarrollan y sean directamente accesibles desde viario público.

3. Se permitirá la localización de pequeñas construcciones con uso de almacén en los testeros de parcela siempre que no superen los 15 m^2 de superficie ni 2,5 m de altura libre, se encuentren adosadas a un paramento ciego y no impidan el cumplimiento de las dimensiones mínimas de patios de luz.

Subsección Séptima. Condiciones Particulares de la Zona Colectiva en Bloque Abierto

Artículo 14.2.87. Ámbito y Tipología Característica.

Las tipologías residenciales colectivas en bloque abierto se localizan básicamente en el núcleo de San José de La Rinconada, en los desarrollos de los años 80 y en los últimos ámbitos sujetos a planeamiento parcial, en los que se combinan tipologías unifamiliares en manzana cerrada y bloques de vivienda colectiva.

Artículo 14.2.88. Uso Cualificado.

El uso cualificado es el residencial.

Artículo 14.2.89. Parcelaciones.

Se autorizarán segregaciones de terrenos cuando las parcelas resultantes no sean inferiores a 400 m^2, con un frente mínimo de parcela de 20 m.

Artículo 14.2.90. Obras Admitidas.

1. Se permitirán todo tipo de Obras en los Edificios.

2. Se podrán ejecutar obras de demolición parcial cuando sean precisas para alcanzar los objetivos de las autorizadas en el número anterior.

3. Las obras de demolición total serán admisibles.

4. Están permitidas las Obras de Nueva Edificación, con las siguientes especificaciones:

a) Las obras de sustitución son admisibles, debiéndose aprobar simultáneamente la demolición de la edificación existente y el proyecto de nueva planta presentado.

b) La obra de nueva planta sólo se admite sobre solar existente.

Artículo 14.2.91. Tratamiento de Fachadas y Condiciones Estéticas.

1. Las obras que afecten a fachadas deberán respetar las características de la arquitectura original del edificio.

2. Las obras que afecten a fachada en la planta baja deberán incorporar soluciones para la canalización, no vista, de los tendidos y cableados que las recorren pertenecientes a instalaciones de alumbrado y red telefónica.

3. No se admite la instalación sobre fachadas de elementos individualizados destinados a la captación

de señales de radio o televisión o de producción de frío y, en general, de aparatos que alteren su estética.

4. En las obras que afecten a fachada se procurará, siempre que esta solución se adapte a las características del edificio, la recuperación de acabados superficiales en morteros de cal, morteros monocapas sin adición de china superior a 5 mm de diámetro, revocos maestreados y pintados con pinturas pétreas, todo ello con acabados en color blanco.

Artículo 14.2.92. Condiciones de Edificabilidad.

La edificabilidad máxima de una parcela vendrá determinada por el producto de su superficie de parcela computable a efectos de edificabilidad por uno de los siguientes coeficientes, salvo que el resto de condiciones geométricas de esta norma zonal impidan su materialización:

a) Parcelas con altura máxima establecida de 3 plantas (PB+2): 1,30 m^2/m^2.

b) Parcelas con altura máxima establecida de 4 plantas (PB+3): 1,75 m^2/m^2.

c) Parcelas con altura máxima establecida de 5 plantas (PB+4): 2,20 m^2/m^2.

Artículo 14.2.93. Posición Respecto a los Linderos.

La nueva edificación se situará retranqueada de la siguiente forma:

a) De los linderos a viario o espacio público, al menos, la mitad de la altura de la edificación respecto del eje del vial o espacio libres de que se trate.

b) De los linderos privativos, al menos, un tercio de la altura de la edificación.

Artículo 14.2.94. Posición Respecto a Otras Edificaciones.

La nueva edificación se situará distanciada de otras edificaciones de la siguiente forma:

a) Si las edificaciones se localizaran en la misma parcela, al menos, dos tercios de la semisuma de las alturas.

b) Si las edificaciones fueran existentes y se localizaran en otras parcelas, deberá garantizarse una separación mínima a éstas, de la semisuma de las alturas.

Artículo 14.2.95. Ocupación.

La ocupación máxima de la parcela será del 70%.

La disposición de la edificación vendrá definida para cada manzana mediante Estudio de Detalle o instrumento de planeamiento adecuado.

Se deberán ejecutar espacios libres ajardinados en proporción no menor a un 20% de la superficie de parcela.

Artículo 14.2.96. Altura de la Edificación.

1. El número máximo de plantas será el establecido en el Plano de Ordenación Completa de los Núcleos Urbanos, no superando las siguientes alturas métricas medidas desde el punto medio de la rasante de fachada:

a) Parcelas con altura máxima establecida de 3 plantas (PB+2): 10 m.

b) Parcelas con altura máxima establecida de 4 plantas (PB+3): 13 m.

c) Parcelas con altura máxima establecida de 5 plantas (PB+4): 16 m.

2. Se permitirá el retranqueo de la última planta para formar áticos.

3. Por encima de la última planta sólo se admitirán las construcciones que se especifican en el artículo 12.24 de las presentes Normas.

4. La cota del forjado superior de la planta baja deberá situarse como mínimo a 3,60 metros medidos desde el punto medio de la rasante.

Artículo 14.2.97. Altura de Pisos.

La altura libre de pisos será de 2,70 metros en planta baja y de 2,50 metros en el resto.

Artículo 14.2.98. Estancias Habitables.

Todas las estancias habitables deberán ser exteriores, esto es, deberán tener luces a una vía pública, a un espacio libre o a patios de luz con una superficie no menor a 16 m^2, admitiendo además la inscripción de un círculo de 4,5 m de diámetro.

Artículo 14.2.99. Salientes y Vuelos.

Se admitirán salientes y cuerpos volados en fachada debiendo localizarse a un mínimo de 3 m de altura y sobresalir como máximo 100 cm.

Artículo 14.2.100. Tratamiento de Espacios Libres o Patios de Manzana.

Las superficies de los patios de manzana correspondientes a distintas parcelas podrán separarse con cerramientos de fábrica o similar hasta una altura de 2 metros.

No se permitirá la localización de patios en fachada, a excepción de los ya existentes o en aquellos casos en los que la geometría de la parcela imposibilite ninguna otra solución razonable; en estos casos deberá ejecutarse una solución de celosía o cerramiento de lamas adecuado.

Artículo 14.2.101. Aparcamiento.

Deberá garantizarse una dotación de aparcamiento interior en la parcela obligatoria de, al menos, 1 plaza por cada 100 m^2 construidos.

La superficie ocupada por la zona de aparcamiento deberá localizarse básicamente bajo la superficie ocupada por la edificación general, debiendo resolverse el contacto con patios o espacios libres de parcela o comunes con forjados con sobrecargas que permitan una dimensión de tierra vegetal de al menos 60 cm de espesor.

Artículo 14.2.102. Cubiertas Inclinadas.

1. Cuando se ejecuten cubiertas inclinadas, el espacio bajo cubierta computará a efectos de superficie edificable en todas aquellas superficies en que la altura libre sea igual o superior a 2 m, aunque el uso al que se destine sea el de almacén, a excepción de las superficies mínimas necesarias destinadas a instalaciones.

2. La cubierta inclinada deberá partir de la intersección del forjado de la última planta con el plano de fachada.

Artículo 14.2.103. Usos Compatibles.

1. Uso cualificado: El uso cualificado de esta Norma Zonal es el Residencial, en su clase de vivienda en edificación plurifamiliar.

2. Compatibilidad y localización de otros usos: Serán usos compatibles los usos comerciales, localizados en planta baja. También será compatible el uso terciario-oficinas en edificio exclusivo o compartido. En este supuesto podrá autorizarse el uso industrial en forma de pequeño taller en la planta baja, siempre y cuando la actividad que desarrollen respete la Ley Autonómica 7/94 de 18 de mayo de Protección Ambiental y los Reglamentos que

la desarrollan y sean directamente accesibles desde viario público.

Subsección Octava. Condiciones Particulares de la Zona Terciario Exclusivo

Artículo 14.2.104. Ámbito y Tipología Característica.
Se corresponde con tipologías edificatorias en general de manzana cerrada, de una o dos plantas, que se han consolidado en su uso dentro de un tejido básicamente residencial, y que se localizan mayoritariamente en el núcleo de San José de la Rinconada.

Artículo 14.2.105. Uso Cualificado.
El uso cualificado es el terciario, entendiendo como tal el de comercio, hospedaje, espectáculos, actividades financieras, y en general cualquier otra asimilable a la de prestación de servicios, como oficinas, despachos profesionales, etc. Queda expresamente prohibido el uso residencial.

Artículo 14.2.106. Parcelaciones.
Se autorizarán segregaciones o agregaciones de parcelas siempre que las parcelas resultantes no sean inferiores a 250 m^2, con un frente de 10 m, ni superiores a 20.000 m^2.

Artículo 14.2.107. Obras Admitidas.
1. Se permitirán todo tipo de Obras en los Edificios.
2. Se podrán ejecutar obras de demolición parcial cuando sean precisas para alcanzar los objetivos de las autorizadas en el número anterior.
3. Las obras de demolición total serán admisibles.
4. Están permitidas las Obras de Nueva Edificación, con las siguientes especificaciones:

a) Las obras de sustitución son admisibles, debiéndose aprobar simultáneamente la demolición de la edificación existente y el proyecto de nueva planta presentado.
b) La obra de nueva planta sólo se admite sobre solar existente.

Artículo 14.2.108. Tratamiento de Fachadas y Condiciones Estéticas.
1. Las obras que afecten a fachada en la planta baja deberán incorporar soluciones para la canalización, no vista, de los tendidos y cableados que las recorren pertenecientes a instalaciones de alumbrado y red telefónica.
2. No se admite la instalación sobre fachadas de elementos individualizados destinados a la captación de señales de radio o televisión o de producción de frío y, en general, de aparatos que alteren su estética.
3. En las obras que afecten a fachada se procurará en la medida de lo posible la recuperación de acabados superficiales en morteros de cal, morteros monocapas sin adición de china superior a 5 mm de diámetro, revocos maestreados y pintados con pinturas pétreas, todo ello con acabados en colores claros.

Artículo 14.2.109. Condiciones de Edificabilidad.
La edificabilidad máxima de una parcela vendrá determinada por el producto de su superficie de parcela computable a efectos de edificabilidad por el coeficiente 1,4 m^2/m^2, salvo que el resto de condiciones geométricas de esta norma zonal impidan su materialización.

Artículo 14.2.110. Posición Respecto a la Alineación.
La línea de edificación será libre respecto a la alineación exterior y respecto a los linderos laterales de la parcela, salvo indicación contraria en el Plano de Ordenación Completa de los Núcleos Urbanos.

En caso de agrupaciones comerciales, con superficie edificada total mayor de 2.500 m^2 útiles, la disposición de la edificación vendrá definida para cada manzana mediante Estudio de Detalle o instrumento de planeamiento adecuado.

Artículo 14.2.111. Ocupación.
La ocupación máxima de la parcela será del 80%, salvo que el resto de condiciones geométricas de esta norma zonal o lo establecido en el Plano de Ordenación Completa de los Núcleos Urbanos lo impida.

Artículo 14.2.112. Altura de la Edificación.
1. El número máximo de plantas será de dos, baja y primera, no superando los 10 m de altura máxima medida desde el punto medio de la rasante de fachada.
2. Para el uso Hospedaje y de Oficinas el número máximo de plantas será de tres, no superando los 12 m de altura desde el punto medio de la rasante de fachada.
3. Por encima de la planta primera sólo se admitirán las construcciones que se especifican en el artículo 12.24 de las presentes Normas.

Artículo 14.2.113. Altura de Pisos.
La altura libre de pisos será de 4,0 metros mínimo para la planta baja y de 3,5 metros para las plantas altas.

Artículo 14.2.114. Salientes y Vuelos.
No se admitirán salientes ni cuerpos volados exteriores a la alineación exterior oficial señalada en los Planos de Ordenación Completa de los Núcleos Urbanos.

Artículo 14.2.115. Tratamiento de Espacios Libres o Patios de Manzana.
1. Los espacios libres de parcela deberán ajardinarse al menos en un 50%.
2. Las superficies de los patios de manzana correspondientes a distintas parcelas podrán separarse con cerramientos de fábrica o similar hasta una altura de 2 metros.
3. No se permitirá la localización de patios en fachada, a excepción de los ya existentes o en aquellos casos en los que la geometría de la parcela imposibilite ninguna otra solución razonable; en estos casos deberá ejecutarse una solución de celosía o cerramiento adecuado.

Artículo 14.2.116. Aparcamiento.
Deberá garantizarse la dotación de plazas aparcamiento establecida en estas Normas, según el uso a implantar.
La superficie ocupada por la zona de aparcamiento deberá localizarse básicamente bajo la superficie ocupada por la edificación general, debiendo resolverse el contacto con patios o espacios libres de parcela o comunes con forjados con sobrecargas que permitan una dimensión de tierra vegetal de al menos 60 cm de espesor.

Artículo 14.2.117. Cubiertas Inclinadas.
1. Cuando se ejecuten cubiertas inclinadas, el espacio bajo cubierta computará a efectos de superficie edificable en todas aquellas superficies en que la altura libre sea igual o superior a 2 m, aunque el uso al que se destine sea el de almacén, a excepción de las superficies mínimas necesarias destinadas a instalaciones.
2. La cubierta inclinada deberá partir de la intersección del forjado de la última planta con el plano de fachada.

Artículo 14.2.118. Usos Compatibles.
1. Uso cualificado: El uso cualificado de esta Norma Zonal es el Terciario.

2. Compatibilidad y localización de otros usos: Serán usos compatibles los usos industriales en forma de pequeño taller, localizados en planta baja, siempre y cuando la actividad que desarrollen respete la Ley Autonómica 7/94 de 18 de mayo de Protección Ambiental y los Reglamentos que la desarrollan.

Subsección Novena. Condiciones Particulares de la Zona Industrial en Manzana Cerrada

Artículo 14.2.119. Ámbito y Tipología Característica.
Las tipologías industriales de edificación industrial en línea, esto es, con tipología de manzana cerrada, se localizan colindantes a la edificación residencial en los dos núcleos: básicamente al Nordeste en La Rinconada y al Oeste, ligado al Arroyo del Almonázar y a la travesía, en San José.
Se producen además algunas localizaciones en ámbitos de uso característicos residencial, sometidas a la ordenanza correspondiente a la Ley Autonómica 7/94 de 18 de mayo sobre Protección Ambiental y los Reglamentos que la desarrollan. Fuera de los núcleos principales también se localizan agrupaciones de industrias, ligadas básicamente a las carreteras.

Artículo 14.2.120. Uso Cualificado.
El uso cualificado es el industrial, quedando expresamente prohibido el uso residencial, salvo que esté vinculado al mantenimiento o vigilancia de las instalaciones industriales.

Artículo 14.2.121. Parcelaciones.
Se autorizarán segregaciones o agregaciones de parcelas siempre que la parcela resultante no sea menor a 400 m^2, con un ancho de fachada no menor a 15 metros, ni superior a 15.000 m^2.

Artículo 14.2.122. Obras Admitidas.
1. Se permitirán todo tipo de Obras en los Edificios.
2. Se podrán ejecutar obras de demolición parcial cuando sean precisas para alcanzar los objetivos de las autorizadas en el número anterior.
3. Las obras de demolición total serán admisibles.
4. Están permitidas las Obras de Nueva Edificación, con las siguientes especificaciones:

a) Las obras de sustitución son admisibles, debiéndose aprobar simultáneamente la demolición de la edificación existente y el proyecto de nueva planta presentado.
b) La obra de nueva planta sólo se admite sobre solar existente.

Artículo 14.2.123. Tratamiento de Fachadas y Condiciones Estéticas.
1. Las obras que afecten a fachada en la planta baja deberán incorporar soluciones para la canalización, no vista, de los tendidos y cableados que las recorren pertenecientes a instalaciones de alumbrado y red telefónica.
2. No se admite la instalación sobre fachadas de elementos individualizados destinados a la captación de señales de radio o televisión o de producción de frío y, en general, de aparatos que alteren su estética.
3. En las obras que afecten a fachada se procurará en la medida de lo posible la recuperación de acabados superficiales en morteros de cal, morteros monocapas sin adición de china superior a 5 mm de diámetro, revocos maestreados y pintados con pinturas pétreas, todo ello con acabados en colores claros.

Artículo 14.2.124. Condiciones de Edificabilidad.
La edificabilidad máxima de una parcela vendrá determinada por el producto de su superficie de parcela computable a efectos de edificabilidad por el coeficiente 1 m^2/m^2, salvo que el resto de condiciones geométricas de esta norma zonal impidan su materialización.

Artículo 14.2.125. Posición Respecto a la Alineación.
Los planos de fachada deberán ajustarse a las alineaciones señaladas en los Planos de Ordenación Completa de los Núcleos Urbanos o bien retranquearse dejando un espacio libre delantero, en cuyo caso deberá definirse mediante Estudio de Detalle referido a frentes completos de manzana.

Artículo 14.2.126. Ocupación.
La ocupación máxima de la parcela será del 80%.

Artículo 14.2.127. Altura de la Edificación.
1. El número máximo de plantas será de dos, baja y primera, no superando los 10 m de altura máxima desde el punto medio de la rasante de fachada.
2. Por encima de la planta primera sólo se admitirán las construcciones que se especifican en el artículo 12.24 de las presentes Normas.

Artículo 14.2.128. Altura de Pisos.
La altura libre de pisos será de 4,5 metros mínimo.

Artículo 14.2.129. Salientes y Vuelos.
No se admitirán salientes ni cuerpos volados exteriores a la alineación exterior oficial señalada en los Planos de Ordenación Completa de los Núcleos Urbanos.

Artículo 14.2.130. Tratamiento de Espacios Libres o Patios de Manzana.
1. Se deberán ejecutar espacios libres ajardinados en proporción no menor a un 10% de la superficie de parcela, pudiendo éstos estar localizados donde se considere más apropiado.
2. La parcela podrá ser delimitada mediante cerramientos de fábrica o similar hasta una altura de 2 metros.

Artículo 14.2.131. Aparcamiento.
Deberá garantizarse una dotación de aparcamiento obligatoria de al menos 1 plaza por cada 100 m^2c. Se facilitará además el aparcamiento asociado a viario en una proporción de al menos un 25% de la dotación obligatoria. El 75% de la dotación obligatoria deberá localizarse en la parcela.
Si se ejecutara aparcamiento subterráneo, éste deberá localizarse básicamente en la superficie ocupada por la edificación general, debiendo resolverse el contacto con patios o espacios libres de parcela o comunes con sobrecargas que permitan una dimensión de tierra vegetal de al menos 100 cm de espesor.

Artículo 14.2.132. Cubiertas Inclinadas.
1. Cuando se ejecuten cubiertas inclinadas, el espacio bajo cubierta computará a efectos de superficie edificable en todas aquellas superficies en que la altura libre sea igual o superior a 2 m, aunque el uso al que se destine sea el de almacén, a excepción de las superficies mínimas necesarias destinadas a instalaciones.
2. La cubierta inclinada deberá partir de la intersección del forjado de la última planta con el plano de fachada.

Artículo 14.2.133. Usos Compatibles.
1. Uso cualificado: El uso cualificado de esta Norma Zonal es el Industrial, sometido a la Ley Autonómica

7/94 de 18 de mayo sobre Protección Ambiental y los Reglamentos que la desarrollan.

2. Compatibilidad y localización de otros usos: Será uso compatible el uso terciario-oficinas o terciario-comercial, siempre y cuando estos usos sean compatibles con los usos industriales existentes conforme la Ley Autonómica 7/94 de 18 de mayo de Protección Ambiental y los Reglamentos que la desarrollan.

3. En parcelas lindantes con el exterior del ámbito de aplicación de esta norma zonal se autorizará el uso terciario-hotelero.

Subsección Décima: Condiciones Particulares de la Zona Industrial Aislado

Artículo 14.2.134. Ámbito y Tipología Característica.

Las tipologías de edificación industrial aislada en parcela se localizan básicamente en los polígonos industriales ligados a las vías de comunicación con Sevilla y, en San José, la industria de la Azucarera

Artículo 14.2.135. Uso Cualificado.

El uso cualificado es el industrial, quedando expresamente prohibido el uso residencial.

Artículo 14.2.136. Parcelaciones.

Se autorizarán segregaciones o agregaciones de parcelas siempre que la parcela resultante no sea menor de 15.000 m^2, ni mayor de 200.000 m^2. Se permitirá la ampliación de las industrias existentes en un 10% de la superficie de su parcela actual y siempre que no supere los 200.000 m^2 de parcela edificable.

Artículo 14.2.137. Obras Admitidas.

1. Se permitirán todo tipo de Obras en los Edificios.

2. Se podrán ejecutar obras de demolición parcial cuando sean precisas para alcanzar los objetivos de las autorizadas en el número anterior.

3. Las obras de demolición total serán admisibles.

4. Están permitidas las Obras de Nueva Edificación, con las siguientes especificaciones:

a) Las obras de sustitución son admisibles, debiéndose aprobar simultáneamente la demolición de la edificación existente y el proyecto de nueva planta presentado.

b) La obra de nueva planta sólo se admite sobre solar existente.

Artículo 14.2.138. Tratamiento de Fachadas y Condiciones Estéticas.

1. Las obras que afecten a fachada en la planta baja deberán incorporar soluciones para la canalización, no vista, de los tendidos y cableados que las recorren pertenecientes a instalaciones de alumbrado y red telefónica.

2. No se admite la instalación sobre fachadas de elementos individualizados destinados a la captación de señales de radio o televisión o de producción de frío y, en general, de aparatos que alteren su estética.

3. En las obras que afecten a fachada se procurará en la medida de lo posible la recuperación de acabados superficiales en morteros de cal, morteros monocapas sin adición de china superior a 5 mm de diámetro, revocos maestreados y pintados con pinturas pétreas, todo ello con acabados en colores claros.

Artículo 14.2.139. Condiciones de Edificabilidad.

La edificabilidad máxima de una parcela vendrá determinada por el producto de su superficie de parcela computable a efectos de edificabilidad por el coeficiente 0,8 m^2/m^2, salvo que el resto de condiciones geométricas de esta norma zonal impidan su materialización.

Artículo 14.2.140. Posición Respecto a la Alineación.

La posición respecto a la alineación exterior de parcela será libre.

Artículo 14.2.141. Ocupación.

La ocupación máxima de la parcela será del 80%.

Artículo 14.2.142. Altura de la Edificación.

El número máximo de plantas será de dos, baja y primera, no superando en ningún caso los 10 m de altura máxima medida desde el punto medio de la rasante de fachada. Por encima de la planta primera sólo se admitirán las construcciones que se especifican en el artículo 12.24 de las presentes Normas.

Artículo 14.2.143. Altura de Pisos.

La altura libre de pisos será de 4,5 metros mínimo.

Artículo 14.2.144. Salientes y Vuelos.

No se admitirán salientes ni cuerpos volados exteriores a la alineación exterior oficial señalada en los Planos de Ordenación Completa de los Núcleos Urbanos.

Artículo 14.2.145. Tratamiento de Espacios Libres de Parcela.

Se deberán ejecutar espacios libres ajardinados en proporción no menor a un 10% de la superficie de parcela.

Las parcelas podrán delimitarse mediante cerramientos opacos de fábrica o similar hasta una altura de 2 metros.

Artículo 14.2.146. Aparcamiento.

Deberá garantizarse una dotación de aparcamiento obligatoria de al menos 1 plaza por cada 100 m^2c. Se facilitará además el aparcamiento asociado a viario en una proporción de al menos un 25% de la dotación obligatoria. El 75% de la dotación obligatoria deberá localizarse en la parcela.

Si se ejecutara aparcamiento subterráneo, éste deberá localizarse básicamente en la superficie ocupada por la edificación general, debiendo resolverse el contacto con patios o espacios libres de parcela o comunes con sobrecargas que permitan una dimensión de tierra vegetal de al menos 100 cm de espesor.

Artículo 14.2.147. Cubiertas Inclinadas.

1. Cuando se ejecuten cubiertas inclinadas, el espacio bajo cubierta computará a efectos de superficie edificable en todas aquellas superficies en que la altura libre sea igual o superior a 2 m, aunque el uso al que se destine sea el de almacén, a excepción de las superficies mínimas necesarias destinadas a instalaciones.

2. La cubierta inclinada deberá partir de la intersección del forjado de la última planta con el plano de fachada.

Artículo 14.2.148. Usos Compatibles.

1. Uso cualificado: El uso cualificado de esta Norma Zonal es el Industrial, sometido a la Ley Autonómica 7/94 de 18 de mayo sobre Protección Ambiental y los Reglamentos que la desarrollan.

2. Compatibilidad y localización de otros usos: Será uso compatible el uso terciario-oficinas, con una superficie edificable máxima en edificio exclusivo de 5.000 m^2c., o terciario-comercial, con una superficie edificable máxima de 2.500 m^2c. en edificio exclusivo, siempre y cuando estos usos sean compatibles con los usos indus-

triales existentes conforme a la Ley Autonómica 7/94 de 18 de mayo sobre Protección Ambiental y los Reglamentos que la desarrollan.

Sección 4. Programación de las Áreas de Reforma Interior y de la edificación de solares en el Suelo Urbano Consolidado

Artículo 14.2.149. Programación de las Áreas de Reforma Interior.

En el caso de que se delimiten Áreas de Reforma Interior en el suelo urbano consolidado no previstas en el este Plan General, el Plan Especial o planeamiento de desarrollo que se determine establecerá la programación y condiciones necesarias para la gestión y ejecución de las actuaciones previstas.

Artículo 14.2.150. Edificación de Solares.

1. Sobre las parcelas de suelo urbano consolidado, habiéndose cumplido todos los deberes legales exigibles y permitiendo el Plan su actuación en régimen de actuaciones edificatorias, se podrá solicitar y obtener licencias así como realizar las construcciones en las condiciones que determina el Plan. En el caso de que la parcela tenga la condición de solar por no hallarse construida o encontrase la edificación en ruina, deberá solicitarse licencia de edificación en los plazos legalmente establecidos y edificar los solares en el plazo establecido en la licencia.

2. El Ayuntamiento incorporará al Registro Municipal de Solares los solares y edificios en ruina del suelo urbano consolidado que no hayan cumplido con las anteriores obligaciones.

CAPÍTULO III

La Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano No Consolidado

Sección 1. Determinaciones que Configuran la Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano No Consolidado

Artículo 14.3.1. Determinaciones de Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano No Consolidado.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.2.A.b) y 10.2.B, configuran la ordenación detallada del suelo urbano no consolidado la delimitación de áreas de reforma interior y su ordenación detallada, usos, densidad y edificabilidad de las distintas unidades delimitadas por el Plan General de Ordenación Urbanística así como la definición de áreas de reparto y el aprovechamiento medio de éstas:

1. Delimitación de las Unidades de Ejecución y Planes Especiales de Reforma Interior y su asignación a Áreas de Reparto. En los Planos de Ordenación Completa de los Núcleos Urbanos se señalan y delimitan aquellas áreas del suelo urbano en las que el Plan General exige el ulterior desarrollo o complemento de sus determinaciones mediante la formulación de los Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle, instrumentos de planeamiento que responderán a los objetivos específicos que contienen las fichas correspondientes a cada una de tales áreas.

2. La definición gráfica de las alineaciones, rasantes y viario.

3. La fijación de los usos pormenorizados, de los espacios libres y dotaciones comunitarias.

4. La calificación pormenorizada del suelo, estableciéndose las condiciones particulares u ordenanzas de zona del Suelo Urbano que, junto con las generales que se establecen en estas Normas, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su localización y uso.

El régimen urbanístico de esas áreas es el común al suelo urbano que se regula en el presente Plan, sin perjuicio de las condiciones particulares que en las fichas se señalen para la ordenación de dichas áreas.

5. Las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en las Fichas de determinaciones de los sectores, áreas de reforma interior o unidades de ejecución del suelo urbano no consolidado, que comprenden la determinación del aprovechamiento lucratrivo y patrimonializable, la superficie mínima de dotaciones y espacios libres, la edificabilidad máxima en función de los usos y tipologías, el sistema de actuación, la figura de planeamiento, la iniciativa de planeamiento y la fijación de los criterios y objetivos de ordenación.

Las determinaciones que reflejan cada una de las fichas se entenderán a todos los efectos como determinaciones del Plan General, sin perjuicio del margen de concreción que la ley o el propio Plan atribuyen a los instrumentos de planeamiento previsto para su desarrollo o complemento.

Artículo 14.3.2. Alcance de las Determinaciones de Ordenación Pormenorizada y Compatibilidades de los Usos.

1. La ordenación pormenorizada de las distintas áreas incluidas en Sectores, Áreas de Reforma Interior y Unidades de Ejecución establecida en el Plan General podrá mantenerse en su totalidad o en parte de ella o bien modificarse a través de los instrumentos de planeamiento de desarrollo que se determinen en virtud de la capacidad de ordenación de los mismos, Planes Parciales, Estudios de Detalle o Planes Especiales, pero en cualquier caso habrán de mantenerse las determinaciones de carácter vinculante establecidas en la Ficha de Planeamiento correspondiente así como dar cumplimiento a los objetivos de ordenación reflejados en dichas fichas.

2. Los Planes Parciales y Planes Especiales previstos y delimitados para el desarrollo del presente Plan General podrán calificar el suelo bien mediante el establecimiento de unas condiciones particulares de zona específicas en su ámbito, o bien por referencia a alguna de las condiciones particulares de zona establecidas en el presente Título.

3. Mediante Planes Especiales no delimitados por el presente Plan General podrán alterarse puntualmente las condiciones particulares de zona en el ámbito ordenado.

4. Los Estudios de Detalle estén o no previstos por el presente Plan General no podrán alterar la aplicación de las condiciones particulares de zona de las parcelas sobre las que se formulen a excepción de las condiciones que se deriven de la ordenación de volúmenes o ajustes de viario.

5. En ningún caso podrá aumentarse la edificabilidad resultante del presente Plan General mediante los procedimientos previstos en los apartados anteriores.

6. Con independencia de las compatibilidades de usos previstas para las distintas zonas en el presente Título, en todas ellas podrán ubicarse los siguientes:

a) Usos dotacionales públicos o privados.
b) Infraestructuras urbanas básicas de carácter local.
c) Despachos profesionales.

7. Podrán establecerse usos dotacionales en cualquiera de las zonas en parcelas con dimensiones disconformes con las establecidas en las ordenanzas correspondientes, siempre que las características del servicio a desarrollar lo justifique.

8. La autorización genérica del uso residencial posibilita la implantación de todos los usos englobados en el epígrafe correspondiente de las Condiciones Generales de los Usos.

9. La autorización genérica del uso terciario posibilita la implantación de todos los usos englobados en el epígrafe correspondiente de las Normas Generales de Usos, excepto las grandes superficies comerciales, que precisarán autorización específica.

Sección 2. Ordenanzas de Edificación y Uso del Suelo de las Distintos Sectores, Áreas y Unidades de Suelo Urbano No Consolidado

Artículo 14.3.3. Ordenanzas de Edificación y de Uso de las Distintas Zonas.

1. Para las áreas de suelo urbano no consolidado incluidas en Unidades de Ejecución serán de aplicación las ordenanzas de edificación y uso del suelo urbano consolidado correspondientes a la calificación asignada en el Plano de Ordenación Completa de los Núcleos Urbanos.

2. En las áreas sobre las que se desarrollen Planes Parciales o Planes Especiales de Reforma Interior podrán establecerse en dichos planes ordenanzas particulares diferentes de las definidas para el suelo urbano consolidado, manteniéndose en cualquier caso los parámetros generales de ordenación de la Ficha de Planeamiento y cumpliéndose las Condiciones Generales de Edificación y Usos de acuerdo con el Titulo XII de estas Normas.

Sección 3. Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio del Suelo Urbano No Consolidado

Artículo 14.3.4. Delimitación y Alcance de las Áreas de Reparto.

1. Para la totalidad del Suelo Urbano No Consolidado el Plan General delimita Áreas de Reparto y determina el Aprovechamiento Medio de cada una de las Áreas delimitadas.

2. La delimitación de las Áreas de Reparto se contiene en el Plano de Ordenación Completa de los Núcleos Urbanos.

3. La ordenación pormenorizada establecida por el presente Plan General para el Suelo Urbano No Consolidado y la que se pueda establecer en el planeamiento de desarrollo para las distintas áreas de planeamiento delimitadas fijará y establecerá los coeficientes correspondientes a los usos pormenorizados y las tipologías resultantes que previsiblemente puedan afectar al valor relativo de la edificabilidad.

Artículo 14.3.5. Fichas de Determinación del Aprovechamiento Medio del Suelo Urbano No Consolidado.

La determinación del Aprovechamiento Medio de las Áreas de Reparto del Suelo Urbano No Consolidado se establece en el documento Anexo a estas Normas denominado Fichas de determinación del aprovechamiento medio del suelo urbano no consolidado.

Artículo 14.3.6. Delimitación de Unidades de Ejecución y Elección del Sistema de Actuación.

1. El Plan General delimita Unidades de Ejecución que se grafían en el Plano de Ordenación Completa de los Núcleos Urbanos, las cuales se desarrollarán por el sistema de actuación que se señalan en las Fichas de Planeamiento.

2. La delimitación de Unidades de Ejecución y la elección de su sistema de actuación cuando no estuvieran contenidas en el presente Plan General se ajustará al procedimiento seguido en el artículo 106 de la LOUA.

3. Para modificar unidades de ejecución ya delimitadas y/o su sistema de actuación se seguirá igualmente el trámite indicado en el apartado anterior.

Sección 4. Áreas de Reforma Interior, Planeamiento de Desarrollo y Unidades de Ejecución en Suelo Urbano no Consolidado.

Artículo 14.3.7. Fichas Particulares.

1. Cada uno de los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado sometidos a planeamiento posterior o a la realización de operaciones de gestión integrada, tiene sus condiciones de ordenación y ejecución fijadas en su ficha correspondiente.

2. Su edificación estará a lo que se dispone en estas Normas en su Títulos X y XII en cuanto les fuere de aplicación.

Artículo 14.3.8. Valor de las Determinaciones Particulares.

Las determinaciones particulares contenidas en las Fichas de las zonas remitidas a planeamiento ulterior o a la realización de operaciones de gestión integrada, tienen el alcance que a continuación se señala:

a) Delimitación: La delimitación de las áreas grafiadas en los planos tiene el carácter de determinación vinculante.

b) Cesiones, edificabilidades y aprovechamientos: Las determinaciones relativas a cesiones, edificabilidades y aprovechamientos tienen el carácter de proporcionales a la superficie del ámbito resultante de la medición real.

c) Trazados y alineaciones: En los ámbitos sometidos a Planeamiento Parcial o Especial las alineaciones señaladas como vinculantes en la Ficha tiene carácter de determinación de Plan General y se consideran de cumplimiento obligatorio, sin perjuicio de las eventuales adaptaciones o reajustes. El resto de las especificaciones gráficas se consideran como recomendaciones no vinculantes cuya localización podrá modificarse debiendo quedar justificada en el instrumento de planeamiento. Las descripciones literarias amplían o definen con mayor exactitud el grado de vinculación de las recomendaciones, así como las características y posibles tratamientos recomendados.

d) Usos y reservas: En los ámbitos sometidos a Planeamiento Parcial o Especial la representación gráfica de la ordenación define el carácter de las determinaciones del Plan General para los usos vinculantes y las reservas obligatorias con localización recomendada. Los textos que acompañan a los gráficos establecen el grado de vinculación de la localización y de la calificación. Cuando exista vinculación expresa sobre localización y calificación de los usos dotacionales, el Planeamiento Especial podrá proceder a reajustar la forma de las parcelas; cuando la especificación no sea vinculante, la localización podrá modificarse con la justificación oportuna.

Artículo 14.3.9. Actuaciones en Áreas Remitidas a Planeamiento Ulterior.

1. Hasta tanto no estén definitivamente aprobados los Planes Parciales, Planes Especiales de Reforma Interior o los Estudios de Detalle que el presente Plan prevé en las áreas remitidas a planeamiento ulterior, no podrán llevarse a cabo las operaciones de ejecución del planeamiento, ni podrán otorgarse licencias para los actos de edificación y usos del suelo relativos a las parcelaciones urbanas, movimiento de tierras,

obras de nueva edificación, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, modificación del uso de las mismas o demolición de construcciones.

2. No obstante lo anterior, podrá llevarse a cabo la ejecución de las obras necesarias que el Ayuntamiento ordene, de oficio o a instancia de parte, para el efectivo mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y carteles, en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, o las de demolición de edificaciones en situación de ruina.

3. Excepcionalmente, las licencias de obras a que se refiere el apartado 1 podrán ser expedidas por el Ayuntamiento en las áreas citadas en el propio apartado cuando las mismas no constituyan o integren unidades de ejecución determinadas desde el Plan, estén fijados por éste los usos pormenorizados correspondientes a través de las oportunas normas zonales, así como las alineaciones aplicables a la parcela y la ejecución de aquellas obras no hubiere de afectar o impedir en forma alguna el cumplimiento de los objetivos o determinaciones de cualquier índole que fije el Plan en la ficha correspondiente a cada área. Igual posibilidad cabrá, previa declaración que excluya a la finca de la expropiación, en aquellas áreas remitidas a planeamiento ulterior cuya ejecución prevé el Plan a través de este sistema de actuación.

4. En las áreas remitidas a Planes Especiales que no sean de Reforma Interior, la concesión de las licencias a que se refiere el apartado 1 se regirá por las normas que se señalan en estas Normas y en la LOUA.

Sección 5. Programación de las Actuaciones en el Suelo Urbano No Consolidado

Artículo 14.3.10. Orden de Prioridades en el Desarrollo de las Actuaciones Sistemáticas.

1. El desarrollo del suelo urbano se llevará a cabo de acuerdo con el programa y plazos establecidos en el Plan General o, en su defecto, en las figuras de planeamiento que lo desarrollen.

2. Si en los programas de ejecución contenidos en los planes de ordenación no se hubiera fijado el plazo de ejecución de la urbanización, se entenderá que estas obras deberán estar acabadas en el plazo de veinticuatro (24) meses a partir de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento o proyecto de urbanización a ejecutar.

Artículo 14.3.11. Plazos para la Adquisición del Derecho a Edificar.

En las áreas de suelo urbano sometidas a planeamiento de desarrollo o complementario, el plazo para la adquisición del derecho a edificar será el fijado por dicho Planes.

CAPÍTULO IV

La Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbanizable Ordenado

Sección 1. Determinaciones que Configuran la Ordenación del Suelo Urbanizable Ordenado

Artículo 14.4.1. Determinaciones de Ordenación Pormenorizada básica del Suelo Urbanizable Ordenado.

1. De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.2.A.c) configuran la ordenación pormenorizada básica del Suelo Urbanizable Ordenado los criterios y directrices para la ordenación de los distintos sectores, que se especifican en la documentación del Plan General.

2. Las determinaciones de ordenación pormenorizada básica se establecen en las Fichas de determinaciones de los sectores de suelo urbanizable ordenado, en las que se determinan de forma específica los criterios de ordenación y los elementos de la ordenación que son vinculantes para el desarrollo de la ordenación pormenorizada completa.

Se establece además en las Fichas con carácter pormenorizado la edificabilidad máxima para cada uso y el sistema de actuación, la iniciativa de planeamiento, la programación y la superficie mínima destinada a espacios libres y dotaciones, que en cualquier caso deberán además cumplir con los estándares mínimos fijados en la LOUA y los Reglamentos que la desarrollen.

Las determinaciones que reflejan cada una de las Fichas se entenderán a todos los efectos como determinaciones del Plan General, sin perjuicio del margen de concreción que la ley o el propio Plan atribuyen a los instrumentos de planeamiento de desarrollo o complemento.

3. La ordenación pormenorizada básica que complementa con carácter vinculante la ordenación estructural, así como el resto de la ordenación pormenorizada básica propuesta con carácter no vinculante se define en los Planos de Ordenación Completa de los Núcleos Urbanos, estableciéndose con carácter indicativo las alineaciones, usos y tipologías, dotaciones y espacios libres.

Artículo 14.4.2. Determinaciones de Ordenación Pormenorizada Completa del Suelo Urbanizable Ordenado.

1. De conformidad con lo previsto en el artículo 10.2.A.a), configuran la ordenación pormenorizada completa del suelo: la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias complementando la ordenación estructural. Para cada una de las parcelas y las distintas zonas delimitadas, la ordenación pormenorizada completa determina:

a) El establecimiento de las alineaciones y del viario urbano, con expresión gráfica de las alineaciones de nuevo trazado.

b) La fijación de los usos pormenorizados.

c) El establecimiento de los espacios libres y dotaciones comunitarias.

d) La determinación detallada de la altura de la edificación.

e) La calificación pormenorizada del suelo, estableciéndose las condiciones particulares u ordenanzas de zona que, junto con las generales, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su localización y uso.

2. La ordenación pormenorizada completa de los Sectores del Suelo Urbanizable Ordenado se contiene en los Anexos de ordenación pormenorizada completa del suelo urbanizable ordenado, que tienen el carácter normativo de los Planes Parciales de Ordenación.

Sección 2. Modificaciones de la Ordenación Pormenorizada Completa

Artículo 14.4.3. Modificaciones de la Ordenación Pormenorizada Completa del Suelo Urbanizable Ordenado.

1. Mediante la formulación de un nuevo Plan Parcial podrán revisarse para su mejora las determinaciones de ordenación pormenorizada completa contenidas en los Anexos de ordenación pormenorizada completa del suelo urbanizable ordenado, siempre que no se alteren ni las determinaciones estructurales ni las determinaciones

de ordenación pormenorizada básica propias del Planeamiento General para la sectorización del suelo.

2. Mediante la formulación de una modificación de Plan Parcial podrán modificarse para su mejora aspectos puntuales de las determinaciones de ordenación pormenorizada completa contenidas en los Anexos de ordenación pormenorizada completa del suelo urbanizable ordenado, siempre que no se alteren ni las determinaciones estructurales ni las determinaciones de ordenación pormenorizada básica propias del Planeamiento General para la sectorización del suelo.

Artículo 14.4.4. Valor de las Determinaciones Particulares.

Las determinaciones particulares contenidas en las Fichas de determinaciones de los sectores de suelo urbanizable ordenado tienen el alcance que a continuación se señala:

a) Delimitación y superficie: La delimitación del sector tiene el carácter de determinación vinculante. La dimensión de su superficie, sin embargo, es una cifra de referencia de carácter estimativo; si de la medición del sector resultara otra cifra, ésta será tenida en consideración a todos los efectos y conforme a la misma se reajustarán todas las determinaciones del sector.

b) Trazados y alineaciones: las alineaciones señaladas como vinculantes en la ficha tiene carácter de determinación de Plan General y se consideran de cumplimiento obligatorio, sin perjuicio de las eventuales adaptaciones o reajustes. El resto de las especificaciones gráficas se consideran como recomendaciones no vinculantes cuya localización podrá modificarse debiendo quedar justificada en el instrumento de planeamiento. Las descripciones literarias amplían o definen con mayor exactitud el grado de vinculación de las recomendaciones, así como las características y posibles tratamientos recomendados.

c) Usos y reservas: la representación gráfica de la ordenación define el carácter de las determinaciones del Plan General para los usos vinculantes y las reservas obligatorias con localización recomendada. Los textos que acompañan a los gráficos establecen el grado de vinculación de la localización y de la calificación. Cuando exista vinculación expresa sobre localización y calificación de los usos dotacionales, el planeamiento de desarrollo podrá proceder a reajustar la forma de las parcelas; cuando la especificación no sea vinculante, la localización podrá modificarse con la justificación oportuna, en todo caso, se mantendrán los estándares de dotaciones que figuran en cada ficha.

d) Las edificabilidades determinadas para los diferentes usos globales tendrán las siguientes compatibilidades:

d.1. El quince por ciento (15%) de la edificabilidad determinada globalmente para los usos residenciales podrá ser modificada a usos terciarios.

d.2. Excepto indicación en contrario en la Ficha de Determinaciones del Sector de que se trate, el treinta por ciento (30%) de la edificabilidad determinada para el uso industrial podrá ser modificada a usos terciarios.

e) El coeficiente de edificabilidad resultado de las fichas particulares tiene el carácter de máximo, con independencia de cualquier otra determinación, y en particular de los coeficientes de uso y tipología que se utilicen para la redistribución interna.

f) El número de viviendas resultado de las fichas particulares tiene el carácter de máximo, si bien se posibilitará que sobre el 50% del número de viviendas en ellas indicado, puedan sustituirse 2 unidades por 3 de menor dimensión con un programa máximo de 2 dormitorios y 57 m^2 útiles mínimos, todo ello sin aumento de la edificabilidad. Las parcelas sobre las que se produzca esta sustitución deberán indicarse en el instrumento de ordenación pormenorizada completa.

Sección 3. Actuaciones Previas y Ejecución del Suelo Urbanizable Ordenado

Artículo 14.4.5. Actuaciones en Suelo Urbanizable Ordenado

1. Los sectores de Suelo Urbanizable Ordenado no podrán edificarse hasta tanto:

a) No se hayan cumplido los trámites del sistema de actuación que corresponda.

b) No estén ejecutadas las obras de urbanización, sin perjuicio de lo que se establece en el artículo siguiente.

c) No se hayan formalizado las cesiones obligatorias de suelo.

2. En tanto no se cumplan los requisitos señalados en el número anterior, en el Suelo Urbanizable Ordenado no se podrá edificar ni llevar a cabo obras e instalaciones que no sean las correspondientes a la infraestructura general del territorio o a los intereses generales del desarrollo urbano.

Artículo 14.4.6. Requisitos para Poder Edificar.

1. En el Suelo Urbanizable Ordenado, una vez aprobado el Proyecto de Urbanización correspondiente y constituida la Junta de Compensación en los supuestos en que tal sistema sea aplicable, podrán edificarse con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del Proyecto de Reparcelación necesario para la distribución de beneficios y cargas del Plan.

b) Que la infraestructura básica de la unidad de ejecución esté ejecutada en todo aquello que afecte a la manzana para la que se haya solicitado licencia y que, por el estado de realización de las obras de urbanización de la parcela sobre la que se ha solicitado licencia, se considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios, fijando en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que será, en todo caso menor que el de la terminación de la edificación.

c) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa el peticionario, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta no esté concluida la obra de urbanización, y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

d) Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, por importe del ciento por cien (100%) del valor de las obras de urbanización para garantizar la ejecución de éstas en la parte que corresponda. La fianza deberá cubrir el posible aumento de los costes de ejecución por incremento del Índice de Precios al Consumo. La garantía podrá ser parcialmente librada a medida que se vayan certificando las ejecuciones parciales de la obra urbanizadora.

2. El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro de la unidad de ejecución o etapa de ejecución deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de carácter privado que formen par-

te integrante de la parcela cuya edificación se pretende. En casos de espacios libres privados al servicio o que formen parte de los elementos comunes de dos o más parcelas, con el proyecto de edificación de la primera licencia deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas, en proporción a sus cuotas o porcentajes de ejecución.

3. Las etapas de ejecución deberán componer áreas funcionalmente coherentes, procurando que su superficie, edificabilidad y equipamiento sean proporcionales a las de toda la unidad de ejecución y tendrán que ser aprobadas por el Ayuntamiento.

4. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua, energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

5. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación implicará la no adquisición definitiva de los derechos al aprovechamiento urbanístico y a edificar, así como podrá implicar la caducidad de la licencia previa tramitación del necesario expediente, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, todo ello sin perjuicio del derecho de terceros adquirientes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiera irrogado. Asimismo, comportará, en lo necesario, la pérdida de la fianza que se hubiere prestado para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

Artículo 14.4.7. Proyectos de Urbanización.

1. Los proyectos de urbanización comprenderán los siguientes documentos:

a) Memoria descriptiva de las características de las obras.
b) Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
c) Planos de proyecto y de detalle.
d) Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas de las obras y servicios.
e) Mediciones.
f) Cuadro de precios descompuestos.
g) Presupuesto.

2. Todos los documentos citados deberán ajustarse a lo establecido en las Normas de Urbanización y en los pliegos de condiciones económico-facultativas habrán de recogerse las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias, según la normativa municipal, para la perfecta ejecución de las obras, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen conveniente.

3. Las obras de urbanización a incluir en el proyecto de urbanización, que deberán ser desarrolladas en los documentos, serán las siguientes:

a) Excavaciones y movimientos de tierras.
b) Pavimentación de viario.
c) Red de riego e hidrantes.
d) Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
e) Red de distribución de agua.
f) Red de distribución de energía eléctrica.
g) Red de distribución de gas, en su caso.
h) Canalizaciones de telecomunicación.
i) Galerías de servicio, en su caso.
j) Parques, jardines y acondicionamientos de espacios libres.
k) Alumbrado público.
l) Aparcamientos subterráneos bajo dominio público, en su caso.
m) Red de semáforos, señalizaciones y marcas.
n) Limpieza, desbroce y vallado de las parcelas dotacionales de cesión.

4. Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

Sección 4. Otras Condiciones del Suelo Urbanizable Ordenado

Artículo 14.4.8. Localización de las Viviendas Sujetas a Algún Tipo de Protección Pública.

1. Las viviendas sujetas a algún tipo de protección pública deberán distribuirse por el ámbito a ordenar, evitando su concentración.

2. Las viviendas sujetas a algún tipo de protección pública se distribuirán entre las distintas tipologías que prevea la ordenación, permitiéndose, en su caso, que el porcentaje de unifamiliares sea un 50% inferior al global.

Artículo 14.4.9. Condiciones de Entrega de las Parcelas Dotacionales.

1. Las parcelas de equipamiento público deportivo se cederán completamente construidas y valladas, incluyendo los servicios urbanísticos, hasta un presupuesto de contrata de 40 euros/m^2 de uso deportivo, actualizable por el Índice de Precios de la Construcción más ajustado a las características y localización geográfica de la actuación.

2. El resto de parcelas de equipamiento público se cederán limpias, explanadas y valladas.

Artículo 14.4.10. Contraprestaciones Económicas para la Adquisición y Ejecución de los Sistemas Generales, Ejecución de los Sistemas Locales y Otros Fines Propios del Patrimonio Municipal del Suelo.

1. Los propietarios o promotores de Suelo Urbanizable Ordenado deberán abonar una carga al Ayuntamiento de La Rinconada en concepto de adquisición y ejecución de los sistemas generales, ejecución de los sistemas locales o para el desarrollo de otras actuaciones cuyos fines sean los propios de los legalmente establecidos para los ingresos del Patrimonio Municipal del Suelo de:

a) 12.000 euros por cada vivienda permitida en la Ficha de Planeamiento del Sector correspondiente.
b) 90 euros por cada metro cuadrado de techo para uso terciario exclusivo permitido en la Ficha de Planeamiento del Sector correspondiente.
c) 30 euros por cada metro cuadrado de techo para uso industrial permitido en la Ficha de Planeamiento del Sector correspondiente. Esta contraprestación podrá ser sustituida por Convenio mediante la cesión de suelo bruto del Sector u otras cargas extraordinarias.

2. Las cargas anteriores tienen el carácter de gastos de urbanización según el apartado «j» del artículo 113 de la LOUA.

Sección 5. Programación de las Actuaciones en Suelo Urbanizable Ordenado

Artículo 14.4.11. Programación de las Actuaciones.

1. En las Fichas de Planeamiento se establece la programación de las actuaciones en función de la importancia que su ejecución tiene en la construcción del

modelo urbano propuesto y en el orden deseable de consolidación de éste.

2. En los Anexos de Ordenación Pormenorizada Completa se establece la programación y fases, en su caso, para la ejecución.

CAPÍTULO V

La Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbanizable Sectorizado

Sección 1. Determinaciones que Configuran la Ordenación del Suelo Urbanizable Sectorizado

Artículo 14.5.1. Determinaciones de Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbanizable Sectorizado.

1. De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.2.A.c) configuran la ordenación pormenorizada del Suelo Urbanizable Sectorizado los criterios y directrices para la ordenación de los distintos sectores, que se especifican en la documentación del Plan General:

2. Las determinaciones de ordenación pormenorizada se establecen en las Fichas de determinaciones de los sectores de suelo urbanizable sectorizado, en las que se determinan de forma específica los criterios de ordenación y los elementos de la ordenación que son vinculantes para el desarrollo de los Planes Parciales.

Se establece además en las Fichas con carácter pormenorizado la edificabilidad máxima para cada uso y a iniciativa de planeamiento, la programación y la superficie mínima destinada a espacios libres y dotaciones, que en cualquier caso deberán además cumplir con los estándares mínimos fijados en la LOUA y los Reglamentos que la desarrollen.

Las determinaciones que reflejan cada una de las fichas se entenderán a todos los efectos como determinaciones del Plan General, sin perjuicio del margen de concreción que la ley o el propio Plan atribuyen a los instrumentos de planeamiento previsto para su desarrollo o complemento.

2. La ordenación detallada que complementa con carácter vinculante la ordenación estructural así como el resto de la ordenación detallada propuesta con carácter no vinculante se define en los Planos de Ordenación Completa de los Núcleos Urbanos, estableciéndose, en algunos casos, con carácter indicativo las alineaciones, usos y tipologías, dotaciones y espacios libres.

3. Se incorporan a la ordenación pormenorizada en las presentes Normas las condiciones para el desarrollo del suelo urbanizable sectorizado así como el contenido, condiciones de ordenación, desarrollo y ejecución de los Planes Parciales y Proyectos de Urbanización.

Sección 2. Criterios de Ordenación para el Planeamiento de Desarrollo

Subsección Primera. Actuaciones y Desarrollo del Suelo Urbanizable Sectorizado

Artículo 14.5.2. Desarrollo del Suelo Urbanizable Sectorizado.

1. El Suelo Urbanizable Sectorizado se desarrollará mediante los Planes Parciales correspondientes a los sectores delimitados.

2. Los Planes Parciales se redactarán conforme a lo dispuesto en estas Normas.

3. Los Planes Parciales deberán referirse como mínimo a un solo sector de Suelo Urbanizable Sectorizado, debiendo integrar, en su caso, a los elementos de sistemas generales interiores al mismo. También deberán integrar elementos de sistemas generales exteriores cuando concurran circunstancias urbanísticas vinculadas al propio desarrollo del sector, que hagan aconsejable su ordenación conjunta y se trate de elementos contiguos al sector que tengan determinada la obtención de su suelo con cargo al área de reparto en que se haya incluido el sector.

4. Los Planes Parciales cumplirán en los diferentes sectores las determinaciones y condiciones que para su desarrollo particular se expresan en las Fichas correspondiente a cada uno de ellos.

5. Las ordenanzas de los Planes Parciales se atendrán a lo dispuesto en las Condiciones Generales de Edificación y Uso de las presentes Normas y a las condiciones y recomendaciones que se establecen en este Título.

6. Los Planes Parciales contendrán la asignación de vivienda protegida de acuerdo con lo establecido en la correspondiente Ficha de Planeamiento del Plan General, especificándose la localización y cuantificación de dichas viviendas de forma que no quepa confusión, según las distintas tipologías o zonas de ordenanza y en función de la legislación autonómica y la regulación municipal vigente en materia de vivienda.

Artículo 14.5.3. Fichas de Determinaciones Particulares del Suelo Urbanizable Sectorizado.

1. Cada uno de los sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado tiene sus condiciones fijadas en su Ficha correspondiente, que se incluyen en un volumen a continuación de estas Normas Urbanísticas como Anexo a la Normativa.

2. Su edificación estará a lo que se dispone en estas Normas.

Artículo 14.5.4. Valor de las Determinaciones Particulares.

Las determinaciones particulares contenidas en las Fichas de determinaciones de los sectores de suelo urbanizable sectorizado tienen el alcance que a continuación se señala:

a) Delimitación y superficie: La delimitación del sector tiene el carácter de determinación vinculante. La dimensión de su superficie, sin embargo, es una cifra de referencia de carácter estimativo; si de la medición del sector resultara otra cifra, ésta será tenida en consideración a todos los efectos y conforme a la misma se reajustarán todas las determinaciones del sector.

b) Trazados y alineaciones: las alineaciones señaladas como vinculantes en la ficha tiene carácter de determinación de Plan General y se consideran de cumplimiento obligatorio, sin perjuicio de las eventuales adaptaciones o reajustes. El resto de las especificaciones gráficas se consideran como recomendaciones no vinculantes cuya localización podrá modificarse debiendo quedar justificada en el instrumento de planeamiento. Las descripciones literarias amplían o definen con mayor exactitud el grado de vinculación de las recomendaciones, así como las características y posibles tratamientos recomendados.

c) Usos y reservas: la representación gráfica de la ordenación define el carácter de las determinaciones del Plan General para los usos vinculantes y las reservas obligatorias con localización recomendada. Los textos que acompañan a los gráficos establecen el grado de vinculación de la localización y de la calificación. Cuando exista vinculación expresa sobre localización y calificación de los usos dotacionales, el planeamiento de desarrollo podrá proceder a reajustar la forma de las

parcelas; cuando la especificación no sea vinculante, la localización podrá modificarse con la justificación oportuna, en todo caso, se mantendrán los estándares de dotaciones que figuran en cada ficha.

d) Las edificabilidades determinadas para los diferentes usos globales tendrán las siguientes compatibilidades:

d.1. El quince por ciento (15%) de la edificabilidad determinada globalmente para los usos residenciales podrá ser modificada a usos terciarios.

d.2. Excepto indicación en contrario en la Ficha de Determinaciones del Sector de que se trate, el treinta por ciento (30%) de la edificabilidad determinada para el uso industrial podrá ser modificada a usos terciarios.

e) El coeficiente de edificabilidad resultado de las fichas particulares tiene el carácter de máximo, con independencia de cualquier otra determinación, y en particular de los coeficientes de uso y tipología que se utilicen para la redistribución interna.

f) El número de viviendas resultado de las fichas particulares tiene el carácter de máximo, si bien se posibilitará que sobre el 50% del número de viviendas en ellas indicado, puedan sustituirse 2 unidades por 3 de menor dimensión con un programa máximo de 2 dormitorios y 57 m^2 útiles mínimos, todo ello sin aumento de la edificabilidad. Las parcelas sobre las que se produzca esta sustitución deberán indicarse en el instrumento de ordenación pormenorizada completa.

Artículo 14.5.5. Ejecución del Planeamiento.

Los Planes Parciales que se formulen en cada uno de los sectores del suelo Urbanizable Sectorizado contendrán la delimitación de la Unidad o Unidades de Ejecución y señalarán el sistema de actuación correspondiente a cada uno de ellas, de conformidad, en su caso, con las previsiones del Plan General.

Artículo 14.5.6. Actuaciones en Suelo Urbanizable Sectorizado previas al Desarrollo de los Sectores.

1. Los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado no podrán edificarse hasta tanto:

a) No se hayan aprobado definitivamente los Planes Parciales.

b) No se hayan cumplido los trámites del sistema de actuación que corresponda.

c) No están ejecutadas las obras de urbanización, sin perjuicio de lo que se establece en el artículo siguiente.

d) No se hayan formalizado las cesiones obligatorias de suelo.

2. En tanto no se cumplan los requisitos señalados en el número anterior, en el Suelo Urbanizable Sectorizado no se podrá edificar ni llevar a cabo obras e instalaciones que no sean las correspondientes a la infraestructura general del territorio o a los intereses generales del desarrollo urbano. Igualmente, y cuando no hayan de dificultar la ejecución del planeamiento, podrán autorizarse las construcciones provisionales en los términos que establece el artículo 53 de la LOUA.

3. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el suelo urbanizable sectorizado sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente al sector donde se encuentren los terrenos.

Artículo 14.5.7. Requisitos para Poder Edificar.

1. En el Suelo Urbanizable Sectorizado, una vez aprobados el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización correspondiente y constituida la Junta de Compensación en los supuestos en que tal sistema sea aplicable, podrán edificarse con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del Proyecto de Reparcelación necesario para la distribución de beneficios y cargas del Plan.

b) Que la infraestructura básica de la unidad de ejecución esté ejecutada en todo aquello que afecte a la manzana para la que se haya solicitado licencia y que, por el estado de realización de las obras de urbanización de la parcela sobre la que se ha solicitado licencia, se considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios, fijando en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que será, en todo caso menor que el de la terminación de la edificación.

c) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa el peticionario, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta no esté concluida la obra de urbanización, y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

d) Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, por importe del ciento por cien (100%) del valor de las obras de urbanización para garantizar la ejecución de éstas en la parte que corresponda. La fianza deberá cubrir el posible aumento de los costes de ejecución por incremento del Índice de Precios al Consumo. La garantía podrá ser parcialmente librada a medida que se vayan certificando las ejecuciones parciales de la obra urbanizadora.

2. El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro de la unidad de ejecución o etapa de ejecución deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende. En casos de espacios libres privados al servicio o que formen parte de los elementos comunes de dos o más parcelas, con el proyecto de edificación de la primera licencia deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas, en proporción a sus cuotas o porcentajes de ejecución.

3. Las etapas de ejecución deberán componer áreas funcionalmente coherentes, procurando que su superficie, edificabilidad y equipamiento sean proporcionales a las de toda la unidad de ejecución y tendrán que ser aprobadas por el Ayuntamiento.

4. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua, energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

5. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación implicará la no adquisición definitiva de los derechos al aprovechamiento urbanístico y a edificar, así como podrá implicar la caducidad de la licencia previa tramitación del necesario expediente, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, todo ello sin perjuicio del derecho de terceros adquirientes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiera irrogado. Asimismo, comportará, en lo necesario, la pérdida de la fianza que se hubiere prestado para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

Subsección Segunda. Contenido de los Planes Parciales

Artículo 14.5.8. Contenido de los Planes Parciales.

El contenido y documentación exigible a los Planes Parciales se elaborará con el grado de precisión y con arreglo a los criterios que para cada uno de los documentos se detallan en los artículos posteriores.

Artículo 14.5.9. Memoria del Plan Parcial.

1. La memoria deberá considerar todos los aspectos de la situación actual que pudieran condicionar la ordenación, y en todo caso:

a) Las características generales del territorio, geológicas, geotécnicas, topográficas, hidrológicas, edafológicas, etc. Al describir su vegetación se tendrán en cuenta las especies, tamaño, edades y estado.

b) Los usos de los terrenos, las edificaciones y las infraestructuras, precisando, en su caso, el número de residentes y puestos de trabajo que hubiere en la zona, el tipo de edificios, su calidad y estado y expresando las características, condiciones y capacidad de las infraestructuras.

2. Hará explícitos los modos en que se cumplen los objetivos, las condiciones e instrucciones establecidas por el Plan General para el sector, con especial incidencia en las viviendas sujetas a protección, pudiendo concretarlos en función de la información urbanística y de los estudios complementarios que se realizaren.

3. Analizará las posibles opciones para la ordenación y justificará la procedencia de las características de la ordenación que desarrolle, acreditando la creación de una unidad funcional conectada adecuadamente con las áreas colindantes, equilibrada en su nivel de equipamiento, coherente en su sistema de espacios libres e integrada con los tipos edificatorios que existieran en sus bordes.

4. Describirá las características cuantitativas de la ordenación mediante un cuadro sintético que expresará los siguientes extremos:

a) Superficie total del sector que ordene el Plan Parcial.

b) Superficie del viario público del Plan Parcial.

c) Superficie de parques y jardines de cesión obligatoria.

d) Superficie de las parcelas para centros docentes y demás servicios públicos o de interés social, señalando su carácter público o privado.

e) Superficies edificables (suma de la de las parcelas edificables).

f) Superficie total edificable (suma de la de todas las plantas).

g) Superficie edificables por usos (suma de la de todas las plantas para cada uno de los usos, señalando concretamente la correspondiente a los servicios sociales).

h) Edificabilidad bruta, sobre la superficie total del sector.

i) Edificabilidad neta, sobre la superficie edificable.

j) Superficies edificables susceptibles de apropiación privada y pertenecientes al Ayuntamiento, señalando en su caso el defecto de aprovechamiento susceptible de apropiación privada.

k) Desglose de la superficie edificable.

l) Superficie destinada a espacios libres privados.

m) Altura máxima edificable.

n) Dotación de plazas de estacionamiento y de garaje.

o) Repercusión del viario, expresada en porcentaje respecto al total de la superficie del sector.

Artículo 14.5.10. Plan de Etapas del Plan Parcial.

1. Los Planes Parciales expresarán, si procede, las etapas de su ejecución, señalando las unidades de ejecución que comprendieran e indicando para cada etapa su duración, las obras de urbanización que comprende y las previsiones para poder poner en servicio las reservas de suelo correspondiente a los equipamientos.

2. Los Planes Parciales delimitarán la Unidad o Unidades de Ejecución que prevean para su desarrollo así como el sistema de actuación para las mismas. Asimismo señalarán los plazos para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución, urbanización y de solicitar licencia.

3. Los Planes Parciales indicarán los plazos para la urbanización y edificación de las parcelas destinadas a la construcción de viviendas sujetas a protección, debiendo garantizarse su realización en la misma proporción que el resto de lo usos residenciales.

Artículo 14.5.11. Estudio Económico y Financiero del Plan Parcial.

El estudio económico y financiero contendrá:

a) La evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización expresando su coste aproximado. Las evaluaciones habrán de referirse a las obras y servicios proyectados y en concreto a las siguientes actuaciones: movimientos de tierra; redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios; red de alcantarillado redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público; pavimentación; arbolado y jardinería; mobiliario urbano y obras especiales que hubieran de efectuarse.

b) La evaluación, en su caso, de las indemnizaciones a que su implantación diera lugar.

c) La entidad u Organismo que se ha de hacer cargo de la financiación de las obras de los sistemas generales e infraestructuras básicas que incluya la ordenación.

d) Las aportaciones económicas al Ayuntamiento a cargo de los adjudicatarios de aprovechamiento determinadas por este Plan General, para la adquisición o ejecución de los Sistemas Generales o Locales.

Artículo 14.5.12. Información de las Compañías Suministradoras.

Los Planes Parciales deberán incorporar documentación de las compañías suministradoras de agua potable, energía eléctrica, gas canalizado, en su caso, y telecomunicaciones sobre la posibilidad de conexión a las mismas así como información de los servicios municipales de saneamiento sobre posibles puntos de conexión y necesidad de obras de mejora, en su caso.

Artículo 14.5.13. Otra Documentación.

Los Planes Parciales deberán aportar cuantos estudios y determinaciones complementarias vengan exigidos por las afecciones a que pudieran estar sometidos, así como por la Declaración de Impacto Ambiental.

Artículo 14.5.14. Planos de Información.

Los Planes Parciales contendrán, representados sobre cartografía adecuada, los siguientes planos de información:

a) Delimitación del área de planeamiento y situación en relación con la estructura del Plan General.

b) Ordenación establecida por el Plan General para el sector y su entorno.

c) Topográfico, con curvas de nivel de metro en metro.

d) Hipsométrico, hidrológico y edafológico, cuando sean precisos para la mejor interpretación del plano topográfico. Comprenderá la delimitación de cuencas y las áreas de humedad superficial.

e) Catastral, que contendrá la referencia actualizada de las fincas y de sus cargas si las tuvieran, precisando linderos y superficies e identificando las zonas de posible existencia de vías pecuarias.

f) De edificación, usos, infraestructuras y vegetación existentes, con expresión de la superficie destinadas a los distintos usos, altura de las edificaciones, características de las vías, infraestructuras, y vegetación. Precisará los perfiles longitudinales de las vías y alcantarillado que se conserven.

Artículo 14.5.15. Planos de Ordenación.

Los Planes Parciales expondrán su ordenación mediante representación gráfica que se realizará sobre el plano de cartografía digitalizada con el nivel de información y precisión necesario y encajado en la planimetría del Plan General y que contendrá la delimitación del área de ordenación y los elementos que se conservan. Los planos de proyecto serán como mínimo.

a) Plano de zonificación, que comprenderá la delimitación de las zonas correspondiente a las distintas intensidades de los usos pormenorizados, al sistema de espacios libres y a las reservas de suelo para dotaciones y centros de servicios, todo ello en relación con la red viaria, incluida la de peatones. Cada zona se caracterizará por un número de orden, por su superficie y por la Ordenanza de aplicación. Deberá expresar la naturaleza pública o privada de los terrenos que resulten edificables, de los que se destinen a dotaciones y de los correspondientes a espacios libres, así como de los usos de las edificaciones e instalaciones previstas en estos dos últimos. En el plano de zonificación se reproducirá el cuadro de características de la ordenación.

b) Plano de los espacios públicos, que comprenderá la definición geométrica de espacios libres y viario, diferenciando las áreas según su destino y tratamiento y reflejando el arbolado, el mobiliario urbano, el alumbrado y la señalización de tráfico, la denominación de calles y plazas y el sentido de numeración de las fincas. Reflejará las curvas de nivel señalará la referencia de puntos de replanteo y detalle de secciones transversales, enlaces e intersecciones complejas.

c) Planos de las características de los espacios libres públicos en los que se definirán de forma suficiente los perfiles longitudinales y transversales de los espacios libres y de la red viaria. Los perfiles longitudinales reflejarán el estado actual del terreno, el resultado proyectado y la localización de saneamiento, con referencia de rasantes, distancias al origen y posición de curvas e intersecciones.

d) Esquemas de las redes de servicios, especificando el trazado de las redes y galerías de la red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios, red de alcantarillado, red de distribución de energía eléctrica y alumbrado público, red de canalización telefónica, red de conducción de gas y red de canalización de semáforos. Contendrá un esquema de compatibilización de servicios mediante secciones transversales.

e) Plano de ordenación de los volúmenes edificables, viario interior, parcelación y espacios libres privados, que deberá especificar si es indicativo o vinculante. En él se definirá el suelo vinculado a cada edificio y se diferenciarán los espacios libres privados comunales de los individuales.

f) Plano de delimitación de unidades de ejecución así como de las etapas previstas para su desarrollo, que se realizará sobre un plano que integre la zonificación, la parcelación y los esquemas de servicio. La delimitación de las unidades de ejecución se hará señalando con toda precisión la superficie de las mismas, así como el sistema de actuación que a cada una corresponda. Cuando el Plan Parcial contenga la delimitación de varias unidades de ejecución, señalará su orden de prioridad.

Artículo 14.5.16. Ordenanzas Reguladoras.

Los Planes Parciales contendrán unas Ordenanzas reguladoras de la edificación y los usos que se desarrollarán en los términos que señala la Ley del Suelo, satisfaciendo, en todo caso, las normas del Plan General, tanto las relativas a su clase de suelo, como las condiciones generales, así como el contenido que para cada sector se asigna en la ficha individualizada correspondiente y los conceptos y criterios que respecto a la ordenación se exponen en este Capítulo.

Subsección Tercera. Desarrollo y Ejecución de los Planes Parciales

Artículo 14.5.17. Proyectos de Urbanización.

1. Los proyectos de urbanización comprenderán los siguientes documentos:

a) Memoria descriptiva de las características de las obras.

b) Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.

c) Planos de proyecto y de detalle.

d) Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas de las obras y servicios.

e) Mediciones.

f) Cuadro de precios descompuestos.

g) Presupuesto.

2. Todos los documentos citados deberán ajustarse a lo establecido en las Normas de Urbanización y en los pliegos de condiciones económico-facultativas habrán de recogerse las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias, según la normativa municipal, para la perfecta ejecución de las obras, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen conveniente.

3. Las obras de urbanización a incluir en el proyecto de urbanización, que deberán ser desarrolladas en los documentos, serán las siguientes:

a) Excavaciones y movimientos de tierras.

b) Pavimentación de viario.

c) Red de riego e hidrantes.

d) Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.

e) Red de distribución de agua.

f) Red de distribución de energía eléctrica.

g) Red de distribución de gas, en su caso.

h) Canalizaciones de telecomunicación.

i) Galerías de servicio, en su caso.

j) Parques, jardines y acondicionamientos de espacios libres.

k) Alumbrado público.

l) Aparcamientos subterráneos bajo dominio público, en su caso.

m) Red de semáforos, señalizaciones y marcas.

n) Limpieza, desbroce y vallado de las parcelas dotacionales de cesión.

4. Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

Subsección Cuarta. Condiciones de Ordenación de los Planes Parciales

Artículo 14.5.18. Criterios de Ordenación.

Los Planes Parciales diseñarán su ordenación con arreglo a las determinaciones contenidas en la ficha del sector y a los criterios que con carácter de recomendación les sean de aplicación de los enumerados a continuación:

a) Se propugnará la reproducción de condiciones semejantes a las que han dado lugar a la diversidad fundamental de las implantaciones tradicionales, para lo cual se tenderá a producir un tejido urbano variado, con jardines, plazas y calles de tamaño y características diferenciadas.

b) Los elementos del paisaje se conservarán e integrarán en el sistema de espacios públicos, determinando sus características.

c) Se cuidarán las condiciones de borde con los suelos colindantes, asegurando la unidad paisajística con ellos y la continuidad de itinerarios.

d) Se diseñará un sistema de áreas estanciales jerarquizadas, distribuidas de tal forma que ofrezcan una accesibilidad semejante a todos los vecinos. Los distintos tipos de áreas estanciales se configurarán y dimensionarán de tal forma que favorezcan las relaciones vecinales y satisfagan las necesidades del suelo para desarrollar un conjunto diverso y complejo de actividades al aire libre.

e) Se establecerá un sistema jerarquizado de calles que garantizará la accesibilidad uniforme y la continuidad de itinerario.

f) Se proyectará el mobiliario urbano y los servicios mínimos necesarios para hacer confortables los espacios públicos.

g) Se favorecerá la integración de locales destinados a usos no residenciales compatibles con el uso residencial.

h) Los centros escolares se integrarán, preferentemente, de tal forma que dispongan de la fachada imprescindible para resaltar la singularidad del uso y asegurar un acceso cómodo.

i) La situación de las áreas destinadas al equipamiento que hayan de reservarse para templos, centros asistenciales, sanitarios, parques deportivos y demás servicios de interés público y social, se establecerá estudiando su relación con las redes viarias y de peatones, a fin de garantizar se accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbanística del Plan.

j) Se determinará con exactitud la situación de los centros de servicios afectados a la infraestructura de las redes, habiendo de ser incluido su uso pormenorizado, con indicación de la naturaleza del dominio que corresponda.

k) Las actividades no residenciales de la unidad residencial se concentrarán preferentemente alrededor de los distribuidores locales y de las calles que comunican éstos con las áreas centrales.

Artículo 14.5.19. Reservas de Suelo para Dotaciones.

1. La reserva de suelo para dotaciones se dimensionará de acuerdo con la superficie real del Sector, excepto que las Fichas de Determinaciones indicasen explicitamente lo contrario.

2. La reserva de suelo para Centros Docentes se hará buscando agrupaciones que permitan instalar unidades completas.

3. Las distintas áreas escolares deberán distribuirse adecuadamente en el ámbito territorial, a fin de conseguir que la distancia a recorrer por la población escolar sea lo más reducida posible, debiéndose garantizar el acceso a las mismas, tanto desde la red viaria, como desde la red peatonal.

4. Los centros escolares de nivel superior integrarán, en lo posible, un centro de cada uno de los niveles inferiores.

5. El Plan Parcial expresará el carácter público o privado de las dotaciones con observancia, en su caso, de los mínimos públicos requeridos.

Artículo 14.5.20. Parques y Jardines Públicos.

1. El sistema de espacios públicos se adaptará al modelado de los terrenos; para ello se evitarán movimientos de tierras que puedan desnaturalizar su carácter.

2. Los elementos morfológicos e hidrológicos singulares - arroyos, vaguadas, etc.- se preservarán en lo posible como componentes caracterizadores del paisaje urbano.

3. Las agrupaciones de árboles se integrarán en el sistema de áreas estanciales y las líneas de arbolado en el de calles y paseos, se evitarán los movimientos de tierra en las inmediaciones del arbolado y no se alterará el nivel del suelo dentro de la proyección de sus copas. Se permitirá transplantar aquellos árboles cuyo emplazamiento resulte incompatible con las determinaciones del Plan General. Se conservarán, en lo posible, los árboles existentes de porte notable.

Artículo 14.5.21. Condiciones de Diseño de la Red Viaria.

1. El Plan Parcial, en función del análisis de la relación con el resto de la ciudad y con su entorno inmediato, determinará el trazado y características de la red de comunicaciones prevista en el Plan General, con señalamiento de alineaciones y zonas de protección de toda la red viaria y previsión de aparcamientos.

2. La red de itinerarios peatonales deberá tener las características y extensión suficientes para garantizar las comunicaciones no motorizadas dentro del perímetro planeado, y hasta donde sea posible, con las áreas colindantes, en especial, facilitando el acceso al equipamiento comunitario.

3. En el estudio de la red de comunicaciones se incluirá un análisis de circulaciones y, si procede, de la implantación del servicio público de transporte.

4. Se tenderá a una solución del viario en malla, que se jerarquizará en función de los usos e intensidades previstas. El sector se dividirá en áreas ambientales delimitadas por distribuidores locales que canalicen el tráfico de paso. Dichos distribuidores asegurarán la continuidad del tráfico rodado y la circulación del transporte público.

5. La red viaria pública tendrá la superficie mínima imprescindible para facilitar la circulación de personas y la circulación y estacionamiento de automóviles.

Artículo 14.5.22. Condiciones de los Estacionamientos.

1. El Plan Parcial señalizará la reserva de terrenos correspondiente a estacionamientos, especificándose el cumplimiento del número de plazas mínimo fijado en el artículo 17 de la LOUA y los que en su caso se determinen reglamentariamente.

2. El estacionamiento se resolverá preferentemente al aire libre, en las propias calles o en espacios adyacentes.

3. El estacionamiento al aire libre en las calles se dispondrá preferentemente en fila, en bandas de entre doscientos y doscientos veinte (220) centímetros de anchura situadas entre las aceras y la calzada.

4. Se evitarán los estacionamientos en grandes plataformas. Cuando éstos sean imprescindibles, se arbolarán con especies de porte grande, formando una malla regular.

5. Los aparcamientos situados en los frentes sobre los que el Plan Parcial prevea viviendas unifamiliares adosadas, agrupadas o aisladas sólo podrán computarse a efectos de dotación de aparcamiento aquellas plazas que no se vean inutilizadas por accesos futuros a cocheras o garajes de las viviendas.

Subsección Quinta. Condiciones de Edificación, Uso y Urbanización en los Planes Parciales

Artículo 14.5.23. Condiciones de la Edificación.

1. Las Ordenanzas de los Planes Parciales respetarán las condiciones generales de la edificación contenidas en estas Normas.

2. Los Planes Parciales desarrollarán el sistema de ordenación más coherente con las determinaciones que tengan asignadas para su sector en la ficha correspondiente.

Artículo 14.5.24. Condiciones de Uso.

Los Planes Parciales pormenorizarán en el espacio los usos cuya implantación prevean, con arreglo a lo que sobre el particular establecieran las Fichas de los sectores. Las condiciones particulares se adaptarán a las Condiciones Generales que se establecen en estas Normas.

Artículo 14.5.25. Condiciones de Urbanización.

La urbanización de los suelos urbanizables y, por extensión, la de todos aquellos que fuesen objeto de nueva obra urbanizadora, cumplirán lo dispuesto en las Normas Generales de Urbanización y demás disposiciones municipales que fueran de aplicación.

Subsección Sexta. Otras Condiciones del Suelo Urbanizable Sectorizado

Artículo 14.5.26. Localización de las Viviendas Sujetas a Algún Tipo de Protección Pública.

1. Las viviendas sujetas a algún tipo de protección pública deberán distribuirse por el ámbito a ordenar, evitando su concentración.

2. Las viviendas sujetas a algún tipo de protección pública se distribuirán entre las distintas tipologías que prevea la ordenación, permitiéndose, en su caso, que el porcentaje de unifamiliares sea un 50% inferior al global.

Artículo 14.5.27. Condiciones de Entrega de las Parcelas Dotacionales.

1. Las parcelas de equipamiento público deportivo se cederán completamente construidas y valladas, incluyendo los servicios urbanísticos, hasta un presupuesto de contrata de 40 euros/m^2 de uso deportivo, actualizable por el Índice de Precios de la Construcción más ajustado a las características y localización geográfica de la actuación.

2. EL resto de parcelas de equipamiento público se cederán limpias, explanadas y valladas.

Artículo 14.5.28. Contraprestaciones Económicas para la Adquisición y Ejecución de los Sistemas Generales, Ejecución de los Sistemas Locales y Otros Fines Propios del Patrimonio Municipal del Suelo.

1. Los propietarios o promotores de Suelo Urbanizable Sectorizado deberán abonar una carga al Ayuntamiento de La Rinconada en concepto de adquisición y ejecución de los sistemas generales, ejecución de los sistemas locales o para el desarrollo de otras actuaciones cuyos fines sean los propios de los legalmente establecidos para los ingresos del Patrimonio Municipal del Suelo de:

a) 12.000 euros por cada vivienda permitida en la Ficha de Planeamiento del Sector correspondiente.

b) 90 euros por cada metro cuadrado de techo para uso terciario exclusivo permitido en la Ficha de Planeamiento del Sector correspondiente.

c) 30 euros por cada metro cuadrado de techo para uso industrial permitido en la Ficha de Planeamiento del Sector correspondiente. Esta contraprestación podrá ser sustituida por Convenio mediante la cesión de suelo bruto del Sector u otras cargas extraordinarias.

2. Las cargas anteriores tienen el carácter de gastos de urbanización según el apartado «j» del artículo 113 de la LOUA.

Sección 3. Programación de las Actuaciones en Suelo Urbanizable Sectorizado

Artículo 14.5.29. Programación de las Actuaciones.

En las Fichas de Planeamiento se establece la programación de las actuaciones en función de la importancia que su ejecución tiene en la construcción del modelo urbano propuesto y en el orden deseable de consolidación de éste.

CAPÍTULO VI

Ordenación No Estructural de las distintas Áreas de Suelo Urbanizable No Sectorizado

Artículo 14.6.1. Determinaciones de Ordenación No Estructurales del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

En las Fichas de determinaciones de las áreas de suelo urbanizable no sectorizado contenidas en el Plan General se establecen los objetivos y directrices de ordenación no estructurales, distinguiéndose, en su caso, las determinaciones de ordenación vinculantes de las meramente orientativas a desarrollar por el Plan de Sectorización.

Artículo 14.6.2. Ordenación del Suelo Urbanizable No Sectorizado hasta su Sectorización.

Hasta tanto no se produzca su sectorización por la aprobación definitiva del instrumento necesario, los suelos clasificados como Urbanizables No Sectorizados se regirán por la Normativa del Suelo No Urbanizable de Especial Protección Entorno de los Núcleos.

CAPÍTULO VII

La Ordenación Pormenorizada del Suelo No Urbanizable

Sección 1. Determinaciones que Configuran la Ordenación Pormenorizada del Suelo No Urbanizable

Artículo 14.7.1. Determinaciones de Ordenación Pormenorizada del Suelo No Urbanizable.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.2.A.d. de la LOUA, configura la ordenación pormenorizada del Suelo No Urbanizable la regulación de las categorías de suelo que no tienen carácter de estructural según lo establecido en el artículo 10.1.A.h., con las siguientes determinaciones:

1. La delimitación de las distintas áreas que no quedan sujetas a ningún régimen especial de protección, según se establece en el Plano de Ordenación del Suelo No Urbanizable.

2. La normativa de aplicación específica para las distintas áreas, en la que se regulan los usos permitidos

y las condiciones para la implantación de edificaciones en las zonas rurales.

Sección 2. Disposiciones Generales

Subsección Primera. Determinaciones de Carácter General de los Usos y las Edificaciones

Artículo 14.7.2. Vertidos.

En las nuevas construcciones que se implanten en el suelo no urbanizable deberá quedar garantizada la correcta evacuación de aguas residuales, quedando en todo caso prohibida la implantación de pozos negros.

Artículo 14.7.3. Adaptación al ambiente y al paisaje.

Las construcciones y edificaciones deberán adaptarse en lo básico al ambiente y al paisaje en que estuvieren situadas, recomendándose que la tipología y los acabados sean los tradicionalmente empleados en la zona.

Artículo 14.7.4. Actividad Agropecuaria.

1. Definición:

a) Actividades de producción agropecuaria son aquellas directamente relacionados con la explotación de los recursos vegetales del suelo y de la cría y reproducción de especies animales, así como la agricultura extensiva en secano o regadío, los cultivos experimentales o especiales, la horticultura y floricultura a la intemperie o bajo invernadero, la explotación forestal, la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre, la pesca y la cría de especies piscícolas.

b) Igualmente se incluyen en esta actividad la defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies, que implica su conservación y mejora, así como la formación de reservas naturales.

2. Usos pormenorizados:

a) Agrícola en secano o regadío, siempre que ésta no suponga la ampliación de la superficie roturada y no destruya la vegetación natural existente.

b) Agrícola intensiva, como huertas, plantaciones de frutales en regadío, y viveros a la intemperie dedicados al cultivo de plantas y árboles en condiciones especiales.

c) Agricultura intensiva que conlleve explanaciones y nivelaciones, explotaciones bajo plástico y viveros incluyendo sus instalaciones anexas.

d) Invernaderos.

e) Forestal vinculado a la plantación, mantenimiento y regeneración de la vegetación natural existente.

f) Repoblaciones forestales.

g) Ganadería en régimen libre, vinculadas a la explotación del suelo, con ganado sin estabular o en estabulación semipermanente, pero que en ningún caso suponen peligro de vertidos concentrados y el régimen de explotación no incide en el paisaje, ni en la ordenación parcelaria.

h) Ganadería en régimen estabulado, es decir cuando la alimentación del ganado provienen en más de un cincuenta por ciento (50%) de aportes externos a la explotación e impliquen instalaciones de habitación, aprovisionamiento y eliminación de residuos.

i) Piscifactorías, o instalaciones directamente necesarias para la cría de peces en viveros o estanques.

j) Cinegética.

k) Apicultura.

l) Instalaciones relacionadas con el mantenimiento de las infraestructuras de riego tradicionales.

m) Implantación de nuevos sistemas de riego que supongan nuevas conducciones, construcción de balsas, depósitos u otras formas de almacenamiento de agua.

n) Instalaciones necesarias para la defensa y mantenimiento del medio rural y sus especies, tales como torres de vigilancia, actuaciones de protección hidrológico-edáfica, estaciones climatológicas, de aforos y de control de la erosión.

o) Centros destinados a la enseñanza o investigación agropecuaria: se trata de explotaciones agropecuarias especiales destinadas a la divulgación de las técnicas de explotación del medio rural, a su innovación y a la experimentación

p) Instalaciones de apoyo a la actividad agrícola.

q) Casetas de aperos de labranza.

r) Viviendas vinculadas a la explotación agropecuaria de nueva planta. 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.

3. Condiciones de implantación:

a) La distancia a cursos de agua, pozos o manantiales superará los cien (100) metros.

b) En cualquier caso cumplirán las disposiciones de carácter sectorial que les fuesen de aplicación.

c) Los espacios no ocupados por la edificación y afectos a ella deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado.

d) Toda actividad o instalación de carácter molesto tales como establos, instalaciones de ganadería, balsas de vertido (acumulación o evaporación) o similares deberá guardar una distancia mínima de quinientos (500) metros de cualquier núcleo de población o de aquellos lugares donde se desarrollen actividades que originen la presencia permanente o concentraciones de personas.

4. Condiciones particulares de edificación vinculadas al uso agropecuario:

Según su uso establecido, las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

I. Casetas de aperos de labranza y edificaciones necesarias para las instalaciones de riego tradicional o nuevos:

a) Se separarán ocho (8) metros de los linderos con los caminos y seis (6) de los linderos con las fincas colindantes.

b) Su altura máxima no superará los cinco (5) metros.

c) Su superficie no superará los doce (12) metros cuadrados.

d) Se pueden instalar en cualquier parcela con independencia de su superficie.

II. Establos e instalaciones necesarias para la actividad ganadera:

a) Se separarán un mínimo de quince (15) metros de cualquier lindero.

b) Su altura máxima no superará los cinco (5) metros.

c) La ocupación máxima no podrá superar el dos por ciento (2%) de la superficie de la finca donde se ubiquen.

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 vertidas a cauces ni caminos.

e) Evacuación de residuales: Queda prohibido verter aguas no depuradas a regatos o cauces públicos. En el caso de que exista red de alcantarillado, las aguas resi-

duales se conducirán a dicha red, estableciendo un sifón hidráulico inodoro en el albañal de conexión. En caso contrario, las aguas residuales se conducirán a pozos drenantes, previa depuración por medio de fosas sépticas o plantas depuradoras. Todo vertido industrial, ganadero o similar que contenga elementos de contaminación química no biodegradable, deberá contar con sistemas propios de depuración, previamente autorizados por los organismos competentes.

III. Instalaciones o edificaciones directamente necesarias para el desarrollo de las actividades agropecuarias: almacenes de productos fitosanitarios y abonos, maquinarias agrícolas, instalaciones para almacenaje de productos de la explotación, edificaciones vinculadas a las piscifactorías, centros destinados a la enseñanza agropecuaria, etc.

a) Se separarán un mínimo de quince (15) metros de cualquier lindero.
b) La altura de la edificación podrá ser de siete (7) metros con carácter general y de mayor altura de forma excepcional previo informe de los servicios técnicos municipales, si puntualmente la actividad lo requiere y no se produce un impacto visual destacable.
c) La ocupación máxima no podrá superar el dos por ciento (2%) de la superficie de la finca donde se ubiquen.
d) La superficie de la edificación deberán estar justificadas y, salvo casos excepcionales, no superarán los trescientos (300) metros cuadrados.
e) 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 vertidas a cauces ni caminos.
f) Evacuación de residuales: Queda prohibido verter aguas no depuradas a regatos o cauces públicos. En el caso de que exista red de alcantarillado, las aguas residuales se conducirán a dicha red, estableciendo un sifón hidráulico inodoro en el albañal de conexión. En caso contrario, las aguas residuales se conducirán a pozos drenantes, previa depuración por medio de fosas sépticas o plantas depuradoras. Todo vertido industrial, ganadero o similar que contenga elementos de contaminación química no biodegradable, deberá contar con sistemas propios de depuración, previamente autorizados por los organismos competentes.
g) Los materiales de cerramiento y cubrición no serán distorsionantes con el entorno, debiendo minimizar el impacto visual.
h) No se permiten los cambios de uso que puedan derivar hacia el uso residencial.

IV. Vivienda agraria ligada a la explotación agropecuaria, su implantación deberá cumplir las siguientes condiciones:

a) Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de diez (10) metros.
b) La altura no podrá superar los siete (7) metros.
c) La superficie máxima ocupada no podrá superar los trescientos (300) metros cuadrados.
d) La explotación agrícola vinculada a la edificación será de sesenta mil (60.000) metros cuadrados en regadío y ciento veinte mil (120.000) metros cuadrados en secano.
e) Se deberá presentar siempre de modo aislado, evitando la formación de núcleos de población en la acepción del término que regulan las presentes Normas Urbanísticas.
f) La edificación se debe situar a una distancia superior a 500 metros de cualquier núcleo.
g) Cierres de fincas: los cerramientos deberán realizarse por medio de vallas agrícolas tradicionales (muros de piedra), alambradas, empalizadas o setos de arbusto, pudiendo también combinarse los medios indicados.
h) Evacuación de residuales: Queda prohibido verter aguas no depuradas a regatos o cauces públicos. En el caso de que exista red de alcantarillado, las aguas residuales se conducirán a dicha red, estableciendo un sifón hidráulico inodoro en el albañal de conexión. En caso contrario, las aguas residuales se conducirán a pozos drenantes, previa depuración por medio de fosas sépticas o plantas depuradoras. Todo vertido industrial, ganadero o similar que contenga elementos de contaminación química no biodegradable, deberá contar con sistemas propios de depuración, previamente autorizados por los organismos competentes.
i) Pozos: su alumbramiento se regirá por las disposiciones vigentes en la materia y con los permisos oportunos del organismo de cuenca. No obstante, no podrán situarse a una distancia inferior a cien (100) metros de cualquier pozo drenante de aguas residuales.
j) Condiciones estéticas. Las construcciones y edificaciones deberán mantener las tipologías y condiciones estéticas propios de la arquitectura tradicional ligada a las actividades agropecuarias propias del término municipal.

5. Tramitación:

Cualquier uso que conlleve la ejecución de obras, instalaciones o edificaciones estará sujeto a licencia municipal. Además, la autorización de viviendas ligadas a la explotación agropecuaria precisarán la formulación del correspondiente Proyecto de Actuación.

Artículo 14.7.5. Actividad Industrial.
1. Definición:

Instalaciones destinadas a la obtención, fabricación, manufacturación o elaboración de productos relacionados con la actividad agropecuaria. Igualmente se incluyen las actividades vinculadas a plantas de tratamiento o transformación de residuos agrícolas y plantas de tratamiento y/o transformación de residuos de obras o de las explotaciones.

2. Usos pormenorizados:

a) Industrias vinculadas al medio rural: aquellas actividades de transformación de productos agrícolas primarios (agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos...) en la que la materia prima se obtiene mayoritariamente en la explotación en la que se inserta la actividad o, en su defecto, en terrenos de su entorno territorial próximo. Se trata, en definitiva, de actividades vinculadas al medio agrario en el que se emplazan, excluyéndose las naves para usos exclusivamente comerciales, almacenamiento o de distribución. La parcela mínima para esta implantación son quince mil metros y la ocupación de suelo de 7.500 metros.
b) Plantas de tratamiento de residuos agrícolas.
c) Plantas de tratamiento y/o transformación de residuos de obras.

3. Condiciones de implantación:

a) La distancia a cursos de agua, pozos o manantiales superará los cien (100) metros.

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, así como lo previsto en las Normas Generales de Uso y Edificación del presente Plan.

c) Toda actividad o instalación de carácter molesto deberá guardar una distancia mínima de quinientos (500) metros de cualquier núcleo de población o de aquellos lugares donde se desarrollen actividades que originen la presencia permanente o concentraciones de personas.

d) Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento de La Rinconada o los departamentos competentes en materia de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma, podrán denegar la autorización de dichas actividades o imponer condiciones a su realización cuando consideren que los mismos pudieran alterar negativamente la estructura territorial prevista en el presente Plan General o en los Planes de Ordenación del Territorio que pudieran formularse, o los valores naturales, ambientales o paisajísticos existentes en el término municipal.

4. Condiciones particulares de edificación vinculadas al uso industrial:

a) Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de diez (10) metros.

b) La altura de la edificación no podrá supera los diez (10) metros, excepto que la actividad exija para su desarrollo una altura necesariamente superior, previo informe de los servicios técnicos municipales si puntualmente la actividad lo requiere y no se produce un impacto visual destacable.

c) La ocupación máxima de la parcela por la edificación no podrá superar el treinta por ciento (30%).

d) Deberá prever la superficie de maniobra y aparcamiento suficiente para garantizar la no obstaculización del viario público.

e) Los espacios no ocupados por la edificación y que no hayan de ser destinados a otros usos vinculados a la actividad autorizada deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado.

f) Evacuación de residuales: Queda prohibido verter aguas no depuradas a regatos o cauces públicos. En el caso de que exista red de alcantarillado, las aguas residuales se conducirán a dicha red, estableciendo un sifón hidráulico inodoro en el albañal de conexión. En caso contrario, las aguas residuales se conducirán a pozos drenantes, previa depuración por medio de fosas sépticas o plantas depuradoras. Todo vertido industrial, ganadero o similar que contenga elementos de contaminación química no biodegradable, deberá contar con sistemas propios de depuración, previamente autorizados por los organismos competentes.

g) Los materiales de cerramiento y cubrición no serán distorsionantes con el entorno, debiendo minimizar el impacto visual.

5. Tramitación:

La implantación de estas actividades se tramitará de acuerdo con los artículos 42 y 43 de la LOUA (redacción de un Proyecto de Actuación o un Plan Especial) y deberá contar con la licencia municipal correspondiente.

Asimismo de acuerdo con lo establecido en el artículo 52 de la LOUA el propietario deberá asegurar la prestación de la garantía por una cuantía mínima equivalente al diez por ciento (10%) de la inversión para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de la restitución del terreno.

Artículo 14.7.6. Actividad Extractiva.

1. Definición:

Las explotaciones mineras a cielo abierto son movimientos de tierra conducentes a la obtención de minerales, arcillas, arenas y áridos de todo tipo que pueden precisar la ejecución de edificaciones e instalaciones de maquinarias propias tanto para el desarrollo de la actividad extractiva como para el tratamiento primario de estériles o minerales o de infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc.) para el desarrollo de la actividad. Se excluyen de esta actividad las Plantas de Clasificación de Áridos.

2. Usos pormenorizados:

a) Graveras destinadas a la extracción de áridos

b) Canteras destinadas a la extracción de materiales destinados a la obra pública

3. Condiciones de implantación:

a) Las actividades extractivas sólo serán permitidas en suelo clasificado como Suelo No Urbanizable Común, permitiéndose el funcionamiento de las que se hallan actualmente en explotación y con Licencia en vigor en suelos protegidos. Está prohibida, sin embargo la ampliación de las existentes ni de nuevas actividades de este tipo en el Suelo No Urbanizable Protegido, en Suelo Urbano o en Suelo Urbanizable.

b) En las solicitudes de licencias para la realización de extracciones de áridos que se desarrollen en cauces o zonas inundables, además de obtener la autorización administrativa de la Confederación Hidrográfica, deberán indicarse las medidas específicas que se adoptarán para prevenir posibles riesgos a personas, edificios, terrenos o bienes de toda clase situados en cotas inferiores y para restituir los terrenos a su estado natural una vez finalizada la explotación. Asimismo deberá justificarse que no van a producirse acumulaciones de materiales en cauces que supongan un obstáculo al libre paso de aguas y riesgos de arrastres de materiales y sustancias.

c) En todas las actividades extractivas que se desarrollen en el municipio deberán realizarse, a cargo de la empresa explotadora, las tareas de remodelación y restauración paisajística inmediatamente después de finalizadas la extracción en la cuadrícula en cuestión, pudiendo extraerse material de otras cuadrículas pertenecientes a la misma concesión simultáneamente a dichas tareas de restauración.

d) Para la obtención de la Licencia de apertura de una nueva concesión por parte de empresas que anteriormente hayan llevado a cabo actividades extractivas en el término, será preceptivo que la empresa que solicita nueva Licencia haya realizado las labores contenidas en el «Plan de Restauración del Espacio Natural» previsto en este artículo en sus anteriores concesiones ya inactivas. En el caso de que la empresa no cuente con el Plan de Restauración de dichas concesiones, deberá redactarlo y presentarlo junto con el requerimiento de la nueva Licencia. Una vez aprobado dicho Plan por la autoridad competente, deberá ejecutarse la restauración atendiendo a los plazos indicados en el cronograma de actuaciones del Plan. Las tareas de restauración deberán realizarse con anterioridad o simultáneamente a la extracción en la nueva concesión.

e) Los «Planes de Restauración del Espacio Natural» deberán desarrollar al menos los siguientes aspectos:

I. Una evaluación paisajística y ecológica del entorno.
II. Objetivos de la Restauración (fines conservacionistas, educativos, recreativos-deportivos aprovechamiento agrícola, etc.).
III. Diseño de formas y perfiles.
IV. Diseño de la revegetación: Selección de especies, métodos de implantación y cuidados a la implantación.
V. Cronograma de las actuaciones.
VI. Presupuesto.

En las actividades extractivas cuyo uso previo a la explotación extractiva fuera agrícola, se restaurará para su reconversión de nuevo en terrenos agrícolas. Para ello se rellenará el hueco con los materiales inertes de la gravera, se aportará tierra vegetal y se sembrará la especie a cultivar en cuestión.
Si la gravera no se encuentra en terrenos agrícolas podrá restaurarse con otros fines como educativos, recreativo deportivos, conservacionistas, etc., siempre que se justifique la viabilidad del uso perseguido en función de criterios de localización, tamaño de la zona húmeda, profundidad, etc.

4. Tramitación:

Las actividades extractivas están sujetas a previa autorización y licencia municipal. La solicitud de autorización deberá ir acompañada de autorización preceptiva del órgano sustantivo, así como de la Declaración de Impacto Ambiental, si procede, conforme a lo establecido en el R.D. 2994/82, de 15 de octubre y Ley 7/94, de 18 de mayo de Protección Ambiental.

Artículo 14.7.7. Actividades Realizadas en el Medio Natural.
1. Definición:

Se trata de actividades ligadas al esparcimiento al aire libre en espacios públicos, tales como parques rurales, áreas recreativas y adecuaciones naturalísticas, que necesitan escasa edificación.

2. Usos pormenorizados:

a) Adecuaciones naturalistas: 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.
b) Adecuaciones recreativas: 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.
c) Parque rural: se trata de un conjunto integrado de obras e instalaciones en el medio rural destinado a posibilitar el esparcimiento, recreo y la realización de prácticas deportivas al aire libre.

3. Condiciones de implantación:

Las actuaciones propuestas deben ser respetuosas con el medio natural donde se implanten.
La actuación debe realizar las mínimas alteraciones posibles a las condiciones de partida.
Las actuaciones deben quedar integradas en el paisaje.

4. Condiciones particulares de la edificación vinculadas al medio natural:

Las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

a) La altura máxima no superará los cinco (5) metros.
b) La ocupación por la edificación será del 1%, de la superficie total de la parcela.

5. Tramitación:

La implantación de estos usos está sujeto a licencia municipal.

Artículo 14.7.8. Infraestructuras.
1. Definición:

Se incluyen en esta categoría las instalaciones y obras destinadas al servicio público realizadas por la Administración, sus concesionarios, empresas suministradoras de los servicios o particulares y que están relacionadas con carreteras, embalses, conducciones de agua, depuradoras, líneas eléctricas, instalaciones relacionadas con el suministro de energía, abastecimiento de carburantes, oleoductos, gaseoductos, telefonía móvil infraestructura de telecomunicaciones.

2. Usos pormenorizados:

a) Usos de infraestructuras y servicios públicos, exclusivamente los vinculados a los recursos hídricos.
b) Usos de infraestructuras y servicios públicos de instalaciones asociadas a las conducciones energéticas.
c) Instalaciones de servicio a las carreteras.
d) Instalaciones de conducciones de agua para abastecimiento o saneamiento.
e) Instalaciones de líneas eléctricas.
f) Instalaciones relacionadas con el suministro de energía y carburantes.
g) Instalaciones de producción de energía eléctrica fotovoltaica para consumo propio o venta.
h) Infraestructuras de telecomunicaciones y telefonía móvil.
i) Instalaciones de conducciones de transporte para agua de riego.

3. Condiciones de implantación:

Las obras e instalaciones que se realicen en los ámbitos de protección establecidos por la legislación sectorial, requerirán el informe favorable previo del órgano de la administración competente en dicha materia. En las zonas de afección de las carreteras estatales según se determina en la Ley 25/88 de Carreteras, se requerirá el informe favorable de la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía.
En cualquier caso para las zonas definidas en el Plan como áreas de protección de infraestructuras, únicamente podrán autorizarse los usos y obras relacionadas con el funcionamiento de las infraestructuras y de acuerdo con la legislación sectorial de aplicación así como las obras de forestación, ajardinamiento y urbanización que se consideren necesarias por el Ayuntamiento para la adecuada integración en el paisaje y el medio ambiente urbano en su caso.
Las instalaciones de producción de energía eléctrica fotovoltaica para consumo propio cumplirán las siguientes condiciones de implantación:

a) Cuando se trate de instalaciones ligadas a nuevas actividades a autorizar, deberán estar previstas en el proyecto de dicha actividad y justificarse su conveniencia

o necesidad, así como la adecuación de las instalaciones a la demanda prevista.

b) Cuando se trate de instalaciones ligadas a actividades ya autorizadas, deberán justificar su conveniencia o necesidad, la localización elegida en relación a las edificaciones o construcciones existentes, así como la adecuación de las instalaciones previstas a la demanda de la actividad.

Las instalaciones de producción de energía eléctrica fotovoltaica para venta cumplirán las siguientes condiciones de implantación:

a) No podrán implantarse instalaciones a menos de 250 metros de los núcleos urbanos.

b) La distancia mínima entre los perímetros de diferentes instalaciones será de 500 metros.

c) La parcela sobre la que se implante la instalación tendrá una dimensión máxima de 10 hectáreas y mínima de 2 hectáreas.

d) La ocupación máxima de la parcela por las placas será del 50%.

e) Las placas se retranquearán un mínimo de 25 desde todos los linderos de la parcela.

Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento de La Rinconada o los departamentos competentes en materia de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma, podrán denegar la autorización de dichas actividades o imponer condiciones a su realización cuando consideren que los mismos pudieran alterar negativamente la estructura territorial prevista en el presente Plan General o en los Planes de Ordenación del Territorio que pudieran formularse, o los valores naturales, ambientales o paisajísticos existentes en el término municipal.

4. Tramitación:

Estará sujeta a licencia municipal cualquier actuación promovida por particulares, concesionarios o empresas suministradoras, así como la ejecución de cualquier edificación de carácter público o privado.

Artículo 14.7.9. Actividades de Ocio de la Población.

1. Definición:

Se trata de implantaciones destinadas al ocio de la población; incluyen los alojamientos rurales, así como las instalaciones permanentes de restauración, tales como ventas y merenderos que comportan instalaciones de carácter permanente. Igualmente se incluyen dentro de esta actividad espectáculos (discotecas) y salas de reunión como terrazas al aire libre, piscinas y similares, así como los campamentos de turismo.

2. Usos pormenorizados:

a) Alojamientos rurales (rehabilitación o nueva planta).

b) Instalaciones de restauración: Ventas y merenderos.

c) Espectáculos y salas de reunión: discotecas, terrazas al aire libre, piscinas, etc.

d) Parques acuáticos.

e) Campamentos de turismo.

3. Condiciones de implantación:

a) La distancia a cursos de agua, pozos o manantiales superará los cien (100) metros.

b) 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.

c) Los espacios no ocupados por la edificación y afectos a ella deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado.

d) Deberán prever la superficie de aparcamiento suficiente, en función de la capacidad del local, para no obstaculizar la circulación sobre la vía en la que se apoyen.

4. Condiciones particulares de edificación vinculadas al ocio:

a) Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de quince (15) metros.

b) La altura no podrá superar los cinco (5) metros.

c) La ocupación máxima de la parcela por la edificación no podrá superar el quince por ciento (15%).

d) Se deberá presentar siempre de modo aislado, evitando la formación de núcleos de población en la acepción del término que regulan las presentes Normas Urbanísticas.

e) Cierres de fincas: los cerramientos deberán realizarse por medio de vallas agrícolas tradicionales (muros de piedra), alambradas, empalizadas o setos de arbusto, pudiendo también combinarse los medios indicados.

f) Abastecimiento de agua: Deberá contar con agua sanitariamente potable y por lo tanto, apta para el consumo humano. En todo momento a lo largo de la red, ésta deberá reunir las condiciones mínimas o contar con los sistemas de corrección, depuración o tratamiento que determinen las autoridades sanitarias.

g) Evacuación de residuales. Queda prohibido verter aguas no depuradas a regatos o cauces públicos. En el caso de que exista red de alcantarillado, las aguas residuales se conducirán a dicha red, estableciendo un sifón hidráulico inodoro en el albañal de conexión. En caso contrario, las aguas residuales se conducirán a pozos drenantes, previa depuración por medio de fosas sépticas o plantas depuradoras.

h) Pozos: su alumbramiento se regirá por las disposiciones vigentes en la materia y con los permisos oportunos del organismo de cuenca. No obstante, no podrán situarse a una distancia inferior a cien (100) metros de cualquier pozo drenante de aguas residuales.

i) Condiciones estéticas. Las construcciones y edificaciones deberán adaptarse en lo básico al ambiente y paisaje en que estuviesen situadas; no deberán presentar características urbanas y los materiales empleados, la tipología y los acabados habrán de ser los normalmente utilizados en la zona.

3. Tramitación:

La implantación de estas actividades se tramitará de acuerdo con los artículos 42 y 43 de la LOUA (redacción de un Proyecto de Actuación o un Plan Especial) y deberá contar con la licencia municipal correspondiente.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 52 de la LOUA en las instalaciones vinculadas a la actividad extractiva en Suelo No Urbanizable, el propietario deberá asegurar la prestación de la garantía por una cuantía mínima equivalente al diez por ciento (10%) de la inversión para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de la restitución del terreno.

Artículo 14.7.10. Actividades Declaradas de Utilidad Pública o Interés Social.

1. Las actuaciones de interés público en terrenos con el régimen de Suelo No Urbanizable se regularán y tramitarán según lo establecido en los artículos 42 y 43

de la LOUA, y podrán desarrollarse en las distintas zonas de suelo no urbanizable siempre que sean compatibles con las categorías establecidas, los usos permitidos y no induzcan formación de núcleo de población.

2. Se consideran compatibles con todas las categorías de suelo no urbanizable la ejecución de instalaciones y edificaciones destinadas a dotaciones y equipamientos públicos o privados que precisen su implantación en Suelo No Urbanizable siempre que su ejecución no altere negativamente los valores naturales o paisajísticos del lugar en el que se ubique para las zonas especialmente protegidas en el Plan General.

3. Las edificaciones vinculadas a actividades declaradas de utilidad pública o interés social, previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación según se establece en el artículo 52 de la LOUA, cumplirán con las condiciones establecidas en las normas de uso y edificación de suelo no urbanizable que le sean de aplicación en virtud del uso pormenorizado de que se trate salvo que dichas condiciones no se encuentren reguladas específicamente, en cuyo caso serán de aplicación las siguientes condiciones:

a) Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de diez (10) metros.

b) La altura no podrá superar los diez (10) metros, excepto que el desarrollo de la actividad exija necesariamente una altura superior para el adecuado funcionamiento de ésta.

c) La ocupación máxima de la parcela por la edificación no podrá superar el treinta por ciento (30%).

d) Los espacios no ocupados por la edificación y que no hayan de ser destinados a otros usos vinculados a la actividad autorizada deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado.

Sección 3. Ordenación del Suelo no Urbanizable de Carácter Natural o Rural

Artículo 14.7.11. Zonificación.

A efectos de la aplicación de esta regulación se establecen la siguiente zona de Suelo No Urbanizable de carácter natural o rural por este Plan General:

1. Agrícola.

Artículo 14.7.12. Alcance y Señalamiento de las Actividades y Usos Genéricos y Susceptibles de Autorización.

1. Se consideran usos y actividades genéricos del suelo no urbanizable, aquellos que son propios de la normal utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos y e instalaciones adecuados y ordinarios.

2. Se consideran usos y actividades susceptibles de autorización, aquellos que suponen la transformación total o parcial de la utilización o explotación normal a que estén destinados los terrenos, así como las instalaciones u obras que no correspondan a los usos genéricos. Estos usos y actividades precisarán en general de autorización administrativa, y de autorización urbanística cuando conlleven la implantación de algún uso de los definidos en los artículos correspondientes a la definición de los usos en suelo no urbanizable de la sección anterior de las presentes normas.

3. El alcance de los distintos usos y actividades genéricos o susceptibles de autorización así como las determinaciones de carácter general y particular de los usos y las edificaciones son asimismo las contempladas en la sección anterior de las presente Normas.

Artículo 14.7.13. Ordenación del Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural: Agrícola.

1. Estas condiciones son de aplicación al suelo así identificado en el Plano de Ordenación del Suelo No Urbanizable.

2. Se consideran actividades genéricas de esta zona de suelo no urbanizable la actividad agropecuaria con los siguientes usos pormenorizados:

a) Agrícola en secano o regadío siempre que ésta no suponga la ampliación de la superficie roturada y no destruya la vegetación natural existente.

b) Agrícola intensiva, como huertas, plantaciones de frutales en regadío, y viveros a la intemperie dedicados al cultivo de plantas y árboles en condiciones especiales.

c) Forestal vinculado a la plantación, mantenimiento y regeneración de la vegetación natural existente.

d) Ganadería en régimen libre.

e) Cinegéticas.

f) Apicultura.

g) Instalaciones relacionadas con el mantenimiento de las infraestructuras de riego tradicionales.

h) Instalaciones destinadas a la defensa y mantenimiento del medio rural y sus especies, tales como torres de vigilancia, actuaciones de protección hidrológico-edáfica y estaciones climatológicas, aforos y de control de la erosión.

3. Se consideran usos susceptibles de autorización:

Actividad agropecuaria:

a) Agricultura intensiva que conlleve explanaciones y nivelaciones, explotaciones bajo plástico y viveros incluyendo sus instalaciones anexas.

b) Invernaderos.

c) Repoblaciones forestales.

d) Ganadería en régimen estabulado.

e) Implantaciones de nuevos sistemas de riego que supongan la construcción de balsas, depósitos y otras formas de almacenamiento de agua.

f) Centros destinados a la enseñanza o investigación agropecuaria.

g) Instalaciones de apoyo a la actividad agrícola.

h) Casetas de aperos.

i) Viviendas vinculadas a la actividad agropecuaria.

Actividad industrial:

a) Industrias vinculadas al medio rural.

b) Plantas de tratamiento y/o transformación de residuos agrícola.

c) Plantas de tratamiento y/o transformación de residuos de obras o de las explotaciones mineras o canteras.

Actividad extractiva:

a) Graveras destinadas a la extracción de áridos.

b) Canteras destinadas a la extracción de materiales destinados a la obra pública.

Actividades realizadas en el medio natural:

a) Parques rurales.

Infraestructuras:

a) Usos de infraestructuras y servicios públicos, exclusivamente los vinculados a los recursos hídricos.

b) Usos de infraestructuras y servicios públicos, de instalaciones asociadas a las conducciones energéticas.
c) Instalaciones de servicio a las carreteras y ferrocarril.
d) Instalaciones de conducciones de agua para abastecimiento y saneamiento.
e) Instalaciones de líneas eléctricas.
f) Instalaciones relacionadas con el suministro de energía y carburantes.
g) Instalaciones de conducciones de transporte para agua de riego.

Actividades de ocio de la población:

a) Alojamientos rurales.
b) Instalaciones de restauración.
c) Espectáculos y salas de reuniones.
d) Parques acuáticos.
e) Campamentos de turismo.

Actividades de utilidad pública e interés social.

3. Se consideran prohibidos todos los demás.

DISPOSICIONES ADICIONALES

El Ayuntamiento de La Rinconada desarrollará durante el período de vigencia del presente Plan General de Ordenación Urbanística la redacción de unas Ordenanzas de Protección del Medio Ambiente para regular aspectos complementarios al planeamiento (control de ruidos, control de vertidos, limpieza pública, recogida y tratamiento de residuos).

Se incluyen a continuación como Disposiciones Adicionales las Medidas previstas con carácter genérico en el Estudio de Impacto Ambiental y que en virtud de la Declaración Ambiental pasan a formar parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística a todos los efectos.

Medidas protectoras.

Las medidas protectoras se establecen para con la finalidad de realizar una labor de control sobre las figuras de planeamiento comprobando el cumplimiento de la protección ambiental contenida en el Plan:

1. Los servicios municipales deben realizar una labor de control del cumplimiento de las correspondientes medidas establecidas tanto genéricas como específicas, para cada uno de los sectores.

2. Los servicios técnico municipales deberán comprobar que los proyectos presentados cumplen los parámetros establecidos en la Agenda-21.

3. En las propuestas sometidas a Informe Sectorial el expediente deberá contener el informe del Organismo correspondiente, aprobando el desarrollo de las propuestas sometida a la afección.

4. En aquellas actuaciones donde el análisis y el diagnóstico territorial efectuado, aconsejan la presentación de un estudio geotécnico de los ámbitos clasificados, el planeamiento de desarrollo correspondiente incorporar tal estudio y las recomendaciones que del mismo se deriven.

5. Para la mejora del paisaje, todas las actuaciones deberán incluir y detallar las condiciones de desarrollo (tipologías, diseño, etc.) y los elementos empleados (materiales, color, etc.) con el fin de que las mismas se integren en el medio en el que se desarrollan tanto desde el punto de vista urbano como ambiental.

6. Las actuaciones que necesiten de la ejecución de muros de cerramiento se realizarán con alternancia de materiales duros y blandos de forma que, al permitirse incluso plantaciones vegetales entremezcladas con obras de fábrica, su impacto visual resulte atenuado.

7. Los proyectos de urbanización deberán llevar implícitos la definición de las acometidas relativas a las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento. Asimismo, se deberá informar sobre la capacidad de las redes para conexión con las existentes y, la capacidad actual de depuración y suministro que presentan las redes a las que se van a realizar las conexiones de estas nuevas actuaciones. Todas las actuaciones deben garantizar el suministro de agua potable suficiente en función de los usos e intensidades previstos, así como el compromiso de la depuración de aguas residuales.

8. Los proyectos de urbanización contemplarán su adecuación al viario existente, evaluando el impacto que los nuevos desarrollos produzcan sobre la red existente, analizando el tránsito y la movilidad del tráfico que se genere, la continuidad con el viario actual y la accesibilidad de la población.

9. Las Ordenanzas de aplicación a los proyectos de edificación marcan la altura, tipo, volumen, tratamiento de fachadas, etc. de las construcciones y su correcta adecuación a las mismas previa la concesión de la licencia. El control del cumplimiento de éstas lo realizan el servicio de urbanismo y licencias del Ayuntamiento.

10. La localización de los equipamientos deportivos se debe integrar en la red de espacios libres con la finalidad de reforzar mutuamente los sistemas de actividades. Asimismo los equipamientos docentes se deben conectar con éstos a través de redes peatonales.

11. Los tratamientos de los Espacios Libres se adecuarán y ejecutarán teniendo en cuenta las necesidades explícitas de las zonas: Jardines, áreas de juego, paseo, etc. Deben contar con un tamaño y una localización al entono circundante adecuado, siendo necesario estudiar pormenorizadamente sus formas y dimensiones además de prever y acondicionar la zona para el uso dominante, igualmente se debe tener en cuenta, para el cumplimiento de su función, su inserción en la red de espacios libres y en su diseño se tendrá en cuenta las condiciones climáticas locales.

12. En el diseño de las zonas verdes se procurará realizar la mínima impermeabilización de la superficie para posibilitar la recarga del acuífero.

13. En los proyectos de urbanización se deberá incluir un proyecto de jardinería, donde se deben recoger los requisitos de la recepción de materiales para la jardinería entre los que deben figurar:

a) Procedencia de vivero acreditado y legalmente reconocido.
b) Condiciones de suministro y almacenaje: Guía fitosanitaria, etiqueta con nombre botánico, cepellón protegido con yeso y/o malla metálica, etc. Igualmente se debe especificar las especies a plantar, así como sus condiciones de mantenimiento y funcionalidad.

14. El diseño de las calles deben contener acerados de amplitud suficiente, tanto para albergar las infraestructuras como para alojar los elementos de mobiliario urbano y permitir el tránsito peatonal sin obstrucciones.

15. Los residuos serán transportados con las medidas adecuadas a vertederos autorizados.

16. Los materiales de las obras deberán de proceder de explotaciones legalizadas.

17. Los RSU deberán estar en condiciones técnicas adecuadas para su correcta gestión y regulación de condiciones de entrega al Ayuntamiento.

18. En la selección de pavimentos se deberá tener en cuenta su efecto insonorizante, empleándose principalmente pavimentos drenantes o absorbentes de sonido.

19. Otras recomendaciones de carácter ambiental que se deberán de tener en el diseño urbano:

a) Orientación de la estructura urbana: Las calles principales de la estructura urbana deben estar orientadas teniendo en cuenta las condiciones climáticas, sol y viento dominantes en el núcleo de población.

b) Condiciones geométricas del espacio urbano: Se necesita una proporción adecuada entre el ancho de las calles y los espacios libres para obtener unas adecuadas condiciones de soleamiento y ventilación.

c) Dimensiones del espacio urbano: Se debe prever en las calles el espacio necesario para la presencia de árboles, pues los árboles de alineación son imprescindibles para el acondicionamiento climático y contribuyen al confort climático.

d) Estructurar las áreas residenciales alrededor de los terrenos más adecuados para formar espacios libres centrales que aseguren a sus habitantes la máxima accesibilidad a los espacios peatonales, disminuyendo las superficies destinadas a viario.

e) Orientación de las manzanas: Las variables climáticas, sol y viento, deberán de ser tenidas en cuenta estableciendo las orientaciones más favorables para cada manzana siguiendo los criterios de optimización de las condiciones climáticas.

f) Condiciones formales de la edificación: El tejido edificado debe de utilizar tipologías constructivas que se integran formal y funcionalmente en el entorno además de optimizar los recursos del medio natural.

g) Condiciones estéticas de la edificación: El tratamiento de fachadas, medianeras, cubiertas, huecos y otros constructivos se debe realizar con materiales constructivos adecuados, colores y otros elementos (jardín, patios, estanques) que puedan ayudar a mejorar el microclima.

h) Accesibilidad del espacio urbano: La accesibilidad también es un ámbito que se debe incluir en los aspectos ambientales. No sólo se debe cumplir con la normativa de aplicación, sino que se debe de planificar el espacio público urbano con unos criterios sociales integradores. Por otra parte, el mobiliario urbano, papeleras, contenedores, farolas, son obstáculos para los viandantes, por ello se debe de prever su presencia en la vía pública sin que reduzcan las dimensiones de las aceras.

i) Las edificaciones colindantes con las vías de comunicación de elevado tráfico deberán presentar medidas de aislamiento den las fachadas acordes con el nivel de ruido de la zona.

j) Las construcciones se orientarán de forma que tengan la menor exposición a la fuente de ruido.

Medidas correctoras.

Las medidas correctoras son aquellas aplicaciones concretas que deberán incorporarse en el desarrollo de todas las actuaciones evaluadas, que se orientan a la reducción o modificación del efecto y que tienen un carácter vinculante.

Para cada una de las actuaciones evaluadas se han establecido una batería de medidas correctoras, unas de carácter específico y otras genéricas, destinadas a minimizar los impactos sobre los factores ambientales.

La medidas correctoras propuestas se han agrupado para cada uno de los factores alterados, siendo éstas las relacionadas a continuación:

Medidas relativas al factor agua.

1. Establecer medidas de almacenamiento, manejo y control adecuadas de los productos químicos, tóxicos y combustibles para evitar derrames en el agua superficial así como su posible contaminación.

2. Manejar y almacenar de forma segura los productos líquidos con el fin de evitar el derrame de los mismos y su afectación tanto a las aguas superficiales como subterráneas.

3. Realizar la limpieza, reparación y puesta a punto de los vehículos en lugares habilitados para tal efecto (solera impermeabilizada y con dispositivo antivertido).

4. Para limpiar derrames de aceites, líquidos de frenos, fluidos de transmisión, etc., emplear absorbentes adecuados y gestionar éstos como residuos peligrosos y no emplear nunca agua.

5. Controlar el agua de limpieza, reutilizarla si fuera posible y gestionarla como un residuo peligroso en el caso de contaminación.

6. Establecer un plan de emergencia para posibles vertidos accidentales.

7. Gestionar de forma adecuada el agua utilizada para regar la zona de explotación, con el fin de evitar el levantamiento de polvo.

8. Sustituir la limpieza con agua de zonas asfaltadas por otros métodos más eficientes.

9. Optimizar el agua utilizada para el riego de caminos de acceso y zonas de ejecución de la obra con el fin de evitar el levantamiento de polvo.

10. Optar por el agua reutilizada para los usos de riego, tanto en jardinería como para el baldeo de calles.

11. Instalar dispositivos limitadores de presión, difusores y temporizadores para disminuir el consumo de agua en las zonas públicas.

12. Se debe garantizar la correcta evacuación de las aguas pluviales evitando los problemas de encharcamiento.

13. La apertura de pozos se deberá solicitar la autorización correspondiente al Organismo de Cuenca e inscribir y dar de alta en el Catálogo de Aguas Privadas.

14. En las actuaciones en Suelo No Urbanizable, se evitará interferencias en la escorrentía superficial.

15. Se prohíbe la construcción de pozos negros o fosas sépticas.

16. Se prohíbe cualquier vertido directo o indirecto que contamine las aguas superficiales y subterráneas.

Medidas relativas al factor suelo.

1. Proceder a una retirada selectiva de la cubierta de tierra vegetal y acopio en condiciones tales que no pierdan sus propiedades (caballones de altura superior a 1,5-2 metros).

2. Para evitar la compactación del suelo, se impedirá la circulación de maquinaria sobre los acopios.

3. Los acopios reutilizables del suelo serán sembrados con especies herbáceas de crecimiento rápido, a fin de evitar los procesos erosivos y mantener las características físico-químicas del sustrato.

4. Se realizarán las correspondientes siembras para generar una cubierta vegetal de los suelos desnudos.

5. A fin de reducir la superficie afectada se procurarán utilizar los accesos existentes.

El principal factor que provoca la contaminación de los suelos es la maquinaria, la zona de acopio y manejo de materiales y la producción de residuos, siendo necesaria arbitrar una serie de medidas que palien esta situación:

6. Es necesaria la limpieza y retirada periódica de todos los restos generados en la limpieza de los vehículos.

7. Disponer de un lugar adecuado e impermeabilizado para el depósito de la maquinaria y los trabajos de mantenimiento.

8. Arreglar periódicamente todos los defectos producidos por la maquinaria pesada, tales como baches.

9. Limpiar y restaurar el terreno sobre el que se ha ejecutado la obra al finalizar la misma.

10. Minimizar la producción de residuos.

11. Almacenar y manejar los residuos líquidos y peligrosos de forma adecuada para evitar la posible contaminación del suelo.

12. Disponer los escombros en un perímetro interno con una impermeabilización adecuada.

13. Contratar los servicios de gestores y transportistas autorizados cercanos al lugar de la actuación para llevar a cabo el transporte.

14. Separar en origen los residuos que se van generando, instalando contenedores para los distintos tipos de residuos y evitar que se mezclen.

15. Evitar la acumulación de escombros.

16. Humedecer los residuos inertes para evitar el levantamiento de partículas de polvo como consecuencia del viento.

Medidas relativas al factor topografía.

1. Al inicio de la obras se deben especificar los volúmenes y lugar donde se vaya a cumplir el material sobrante, adecuando la zona para evitar posibles impactos.

2. El acopio de materiales se deberá realizar en las zonas de menor cota para evitar posibles escorrentías contaminantes.

3. El tratamiento de los taludes se debe realizar con plantaciones, redes metálicas o sistemas mixtos que disminuyan el deterioro paisajístico producido por éstos.

4. La apertura de zanjas se realizará durante el mínimo tiempo posible, delimitándose su perímetro con cintas de plástico.

Medidas relativas al factor paisaje.

1. La ocupación de los terrenos debe ceñirse estrictamente a la superficie de afección evitando intrusiones en terrenos colindantes.

2. Utilizar pantallas visuales destinadas al enmascaramiento de las implantaciones bien con elementos naturales o mezclados.

3. El paisaje urbano debe adoptar un diseño que tenga como principal apuesta el respeto al medio ambiente imponiendo dichas pautas en el diseño de la construcción.

4. Proceder a la recogida controlada y adecuada gestión ambiental de los residuos, para evitar la acumulación de escombros incontrolados.

5. En las construcciones y edificaciones insertas en el paisaje rural se obligará al establecimiento de unas características arquitectónicas que se integren paisajísticamente en el entorno.

Medidas relativas al factor flora.

1. Delimitar un área de trabajo con el fin de evitar la degradación del entorno colindante.

2. Trazar la red viaria protegiendo la vegetación que se deba de incorporar a las zonas verdes.

3. Evitar el desbroce y la eliminación innecesaria de árboles y arbustos especialmente en las zonas de borde.

4. Hacer una previsión de actuaciones con el fin de que los transplantes de los pies arbóreos puedan realizarse en las temporadas o períodos de parada vegetativa.

5. Los naranjos serán utilizados como vegetación ornamental, utilizando los tratamientos adecuados para su traslado desde la tierra de cultivo a la zona ajardinada.

6. Instalar vallas que sirvan de protección a las especies situadas en el entorno donde se van a llevar a cabo las actuaciones.

7. Para las zonas verdes y espacios libres se deben utilizar, fundamentalmente, especies autóctonas, estableciendo una programación de plantación entre especies de crecimiento lento y rápido.

Medidas relativas al factor calidad del aire.

1. Regar diariamente las zonas de movimiento de la maquinaria para mantener ligeramente húmeda la zona de tránsito.

2. Humectación de los materiales productores de polvo.

3. Reducción de la actividad durante períodos de fuerte viento.

4. Instalación de pantallas cortavientos.

5. Formación de pantallas arbóreas que capten el polvo de los focos de la producción.

6. Colocación de toldos y redes para evitar la proyección de polvo al exterior. El movimiento de maquinaria es la principal fuente de emanación de polvo, siendo necesario la adopción de medidas concretas para controlar la emisión de polvo a la atmósfera:

7. Asfaltado y/o compactación de las pistas de acceso a las parcelas evitando la existencia de materiales sueltos que puedan originar una alta densidad de partículas sólidas en suspensión.

8. Cuando el transporte se realice a través de caminos sin asfaltar o por zonas habitadas intentar no superar los 40 Km/h de velocidad para disminuir los niveles pulvígenos emitidos a la atmósfera.

9. Recubrimiento con lonas de las cajas de los camiones que transportan material.

10. Mantenimiento de la maquinaria en perfectas condiciones de uso para minimizar las emisiones de humos y gases contaminantes a la atmósfera.

Medidas relativas al nivel de ruido.

Los principales focos emisores de ruido proceden de los vehículos y maquinaria siendo necesario un adecuado mantenimiento de ésta para la reducción de ruidos, las medidas a adoptar son:

1. Mantenimiento y puesta a punto de la maquinaria utilizada con el fin de minimizar el ruido producido por las mismas durante su manejo.

2. No dejar en marcha la maquinaria cuando no sea necesaria.

Otras medidas:

3. Introducir barreras sónicas con pantallas naturales o artificiales.

4. Utilizar preferentemente pantallas vegetales, mediante barreras vegetales con árboles de crecimiento rápido.

5. Cuando las pantallas vegetales se muestren insuficientes para conseguir el efecto deseado, se utilizarán elementos mixtos, alternando tramos vegetales con inertes y materiales plásticos; en caso necesario se utilizarán materiales duros como el hormigón.

6. En el caso de utilizar materiales duros tomar las medidas necesarias para minimizar su impacto paisajístico.

7. Implantar pantallas acústicas mediante obstáculos naturales o situar los emisiones de ruido en el interior de las obras ya construidas.

8. Ajustar la actividad a la franja horaria autorizada.

9. Las actividades se alejarán de los focos emisores de ruidos: vías de comunicación, a fin de garantizar las reducción del ruido hasta niveles sonoros situados alrededor de los 65 decibelios.

Otras recomendaciones relacionadas con el consumo de energía:

1. Aprovechar al máximo la luz natural.

2. Optar por la utilización de tecnología que utilice energía renovable.

3. Mantener encendidos los aparatos y maquinaria solo cuando se estén utilizando para evitar el despilfarro de combustibles y energía eléctrica.

4. Estudiar y establecer un plan de trabajo que optimice las horas de luz natural para evitar la utilización de energía eléctrica para visualizar el área de trabajo.

5. Adecuar los niveles de iluminación a las condiciones y normas generales para la redacción de proyectos de alumbrado exterior.

6. Eliminar los obstáculos de las luminarias.

7. Los proyectores evitarán la luz hacia el cielo y se debe adecuar la iluminación de los edificios y fachadas de arriba hacia abajo.

8. A la hora de elegir las luminarias se deben tener en cuenta la idoneidad para el uso al que van destinadas y su bajo consumo.

Medidas compensatorias.

Son medidas de signo positivo que compensan los impactos inevitables; dado que la nueva delimitación de suelo urbano supone la pérdida definitiva de dicho soporte las medidas compensatorias propuestas son:

1. Medidas de plasmación territorial:

1.1. Establecimiento de una red de espacios libres no motorizada que permita la conexión entre los principales núcleos de población y el río Guadalquivir y arroyo Almonázar.

1.2. Programa de enriquecimiento y diversificación ambiental del arroyo Almonázar, especialmente desde la salida de San José hasta su desembocadura. Programa que se debe realizar en colaboración con las administraciones competentes, Ministerio y Consejería de Medio Ambiente.

1.3. Programa de regeneración ambiental de las márgenes del arroyo de las Pavas.

1.4. Programa de erradicación de vertidos incontrolados.

2. Medidas vinculadas al programa Ciudad 21:

2.1. Fomentar la recogida selectiva de residuos mediante campañas de sensibilización dirigidas a consumidores y productores de residuos.

2.2. Establecer campañas municipales para la reutilización y ahorro del recurso agua.

3. Medidas recogidas en ordenanzas municipales:

3.1. Redacción de una Ordenanza Municipal para el diseño y mantenimiento de los Espacios Libres basada en criterios ecológicos.

3.2. Redacción de un programa de medidas que desarrollen el Decreto 72/1992 sobre eliminación de Barreras arquitectónicas para lograr un óptimo grado de accesibilidad.

4. Otras medidas:

4.1. Establecimiento de un Plan de Emergencia para los sectores industriales con los contenidos marcados por la legislación específica.

4.2. Establecer un plan de gestión de los residuos peligrosos generados en los polígonos industriales.

Plan de Vigilancia y Control Ambiental.

El establecimiento de un Programa de Vigilancia y Control Ambiental supone la definición de las funciones y responsabilidades que el Ayuntamiento de La Rinconada asume ante la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía como Organismo competente en materia medioambiental.

Para ello, es necesaria una planificación detallada y sistemática que facilite la confección de dicho Programa. Se produce un hecho que afianza aun más la necesidad de establecer el seguimiento. Las actuaciones que se han puesto de manifiesto como Proyectos que integran el modelo de ciudad y que han sido sometidas a identificación y valoración de sus posibles incidencias sobre el medio en tanto que alteran las condiciones iniciales del mismo, son en definitiva, propuestas que aún no son firmes, es decir, que pueden o no materializarse como actuaciones dependiendo de las fases de desarrollo del propio planeamiento y de sus etapas de exposición pública.

Al ser el Plan General de Ordenación Urbanística un documento de consenso a tres niveles, fundamentalmente político, técnico y social, esta etapa Aprobación Inicial, tiene que someter las propuestas definidas a la aprobación o máximo consenso de los estamentos citados.

Por otra parte, se debe tener en cuenta que las actuaciones del planeamiento no se detallan en profundidad sino que se definen como elementos que conforman un modelo a conseguir y se les asignan unos objetivos. Se especifican usos, equipamientos, infraestructuras, zonas libres, tipo de adecuaciones, etc. que deben ser conseguidos a través de unos mecanismos de gestión previos que proporcionen el suelo para llevar a cabo el objetivo de cada actuación. Los procesos de gestión para obtención del suelo en planeamiento son complejos y dilatados en el tiempo.

Estas premisas enunciadas no eximen al Ayuntamiento de su responsabilidad por mantener y preservar la calidad de vida de los ciudadanos. Por lo tanto, el programa de vigilancia y control es sin duda el instrumento que condiciona las actuaciones del Plan.

En este sentido, se pueden definir los siguientes aspectos a tener en cuenta en el seguimiento del desarrollo del Plan General en materia medioambiental:

Determinaciones medioambientales en el Suelo Urbano.

Serán medidas medioambientales en el suelo urbano, las ordenanzas contenidas en las Normas Urbanísticas del Plan General y las medidas compensatorias que se han definido que contribuyen en cierto modo a paliar las alteraciones medioambientales cuya finalidad es igualmente la calidad de vida de los ciudadanos.

Determinaciones medioambientales en el Suelo Urbanizable.

Además de las medidas correctoras y protectoras expuestas y que serán de aplicación en los sectores de suelo que han sido identificados y valorados en el Es.I.A. serán de aplicación, las siguientes:

- Control de la adecuación de medidas correctoras previstas en cada caso y de la previsión económica correspondiente.
- Seguimiento de las distintas fases de ejecución de la totalidad de los proyectos.
- Comprobación de los resultados obtenidos y aprobación de las medidas tomadas.

Determinaciones medioambientales en el Suelo No Urbanizable.

Aplicación de las determinaciones del Plan General para este suelo.

El Ayuntamiento una vez se produzca por la Delegación de Medio Ambiente la Declaración de Impacto, se compromete a llevar a cabo el programa de seguimiento de las medidas correctoras y protectoras que para

las distintas actuaciones se han determinado. En dicho Programa que se realizará en el momento de iniciar la actuación. Además de incluir las medidas correctoras y protectoras que le son de aplicación, establecerá el momento y frecuencia en que se ha de realizar la vigilancia detallándose los procedimientos de control y, dará cuenta periódicamente según se establezca, a la Delegación de Medio Ambiente del seguimiento de estos procesos.

El control cuyo objeto es velar para que se cumplan las condiciones establecidas y de este modo asegurar la protección del medio ambiente y la calidad de vida de los ciudadanos, es responsabilidad del Ayuntamiento de La Rinconada y en cumplimiento de sus obligaciones, realizará estas labores a través de los recursos humanos que corresponda.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. Régimen de las Edificaciones, Instalaciones o Construcciones Fuera de Ordenación.

1. Las construcciones o edificaciones e instalaciones, así como los usos y actividades existentes al tiempo de la aprobación definitiva del presente Plan General que resultaren disconformes con el mismo, quedarán en la situación legal de fuera de ordenación.

2. A los efectos de determinar el régimen jurídico de las construcciones o edificaciones e instalaciones fuera de ordenación y el tipo de obras autorizables se distinguen dos situaciones:

a) Fuera de ordenación absoluta por resultar totalmente incompatibles con la nueva ordenación. Se consideran en esta situación aquellas construcciones o edificaciones e instalaciones privativas que el Plan General prevea su calificación como sistema público de viario, espacios libres o dotaciones. Sobre ellas se aplicarán las siguientes reglas:

1.º) Con carácter general sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido. Salvo las autorizadas con carácter excepcional conforme a la regla siguiente, cualesquiera otras obras serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones.

2.º) Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación, cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de cinco años, a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas. Tampoco estas obras podrán dar lugar a incremento del valor de la expropiación.

b) Fuera de ordenación relativa por condiciones de uso. Se consideran en esta situación aquellas construcciones o edificaciones e instalaciones que estén destinadas a un uso no compatible en la zona en que se localice y cuyas características constructivas impidan su reutilización para cualquiera de los usos compatibles. Sobre ellas sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido. Cualesquiera otras obras serán ilegales.

c) Fuera de ordenación relativa por condiciones de altura, edificabilidad u ocupación. Se consideran en esta situación aquellas edificaciones, que no debiendo pasar al dominio público, y estando conformes con los usos compatibles señalados por el planeamiento, su altura, edificabilidad u ocupación excede de las previstas por el planeamiento. Sobre ellas podrán realizarse todos los tipos de obras de conservación, mantenimiento, consolidación o reforma que no impliquen aumento del parámetro objeto de la disconformidad o que den lugar a un exceso de la edificabilidad.

Segunda. Parcelas Existentes con Anterioridad a la Aprobación Definitiva del Presente Plan y Dimensiones Inferiores a las Mínimas.

1. En el Suelo Urbano Consolidado todas las parcelas catastrales o registrales existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan se consideran edificables con independencia de que no cumplan las condiciones dimensionales establecidas en este Plan General.

2. En el Suelo Urbano No Consolidado las parcelas catastrales o registrales existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan se considerarán edificables con independencia de que no cumplan las condiciones dimensionales establecidas en este Plan General, siempre que además se cumpla alguna de las siguientes condiciones:

a) Estar edificada y ser esta edificación compatible con la ordenación que determine el instrumento de planeamiento de desarrollo.

b) No ser posible su agregación con otras parcelas por estar las colindantes edificadas o por otras causas que justificadamente aprecie el instrumento de planeamiento de desarrollo.

Tercera. Licencias Concedidas con Anterioridad a la Aprobación Definitiva del Presente Plan.

Las licencias concedidas con anterioridad a la entrada en vigor del Plan General tendrán eficacia conforme a la normativa urbanística vigente en la fecha de su solicitud y conferirán a sus titulares el derecho a edificar conforme a los plazos de inicio e interrupción máxima de obras, establecidos en la propia licencia o en su defecto, en este Plan General

Cuarta. Disposiciones sobre los Usos.

Las disposiciones sobre uso contenidas en el presente Plan, no impedirá a los edificios y locales en construcción o construidos con licencia ajustada al planeamiento anterior, su implantación y desarrollo, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones ambientales contenidas en estas Normas y en la Disposición Transitoria Primera.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

1. Queda derogado el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente el día 31 de mayo de 2000 y las modificaciones producidas sobre el mismo, con las siguientes excepciones:

a) En los ámbitos delimitados como Áreas de Planeamiento Incorporado, en cuanto forme parte del bloque normativo necesario para la aplicación del instrumento de planeamiento de desarrollo.

b) En las situaciones previstas en las Disposiciones Transitorias Tercera y Cuarta.

2. Quedan derogados los instrumentos de planeamiento de desarrollo aprobados que no afecten a las Áreas de Planeamiento Incorporado.

3. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, las determinaciones del planeamiento de desarrollo aprobado que no se incluya como Áreas de Planeamiento Incorporado, podrán ser utilizadas como condiciones adicionales de la ordenación pormenorizada establecida por el presente Plan.

FICHAS URBANÍSTICAS

Nombre: Casco Historico. Código: SUC-01.
Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
Clase de suelo: urbano consolidado.
Uso global: Residencial.
Usos compatibles con el uso global:

Talleres Artesanales y Pequeña Industria.
Hospedaje.
Espectáculos y Salas de Reunión.
Comercio.
Local Comercial.
Agrupación Comercial.
Oficinas.
Aparcamientos y Garajes.
Dotacional y Servicios Públicos.
Espacios Libres.
Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas.

Usos prohibidos en la zona:

Industria y Almacenaje.
Grandes Superficies Comerciales.
Acampamentos turísticos.

Condiciones de densidad y edificabilidad máximas según ordenanzas:

Ordenanza	Densidad	Sup. mínima viv (m^2tc)	Edificabilidad neta m^2t/m^2s)
CH	9	70	1,60

Otras determinaciones:

Nombre: Rinconada Sur. Codigo: SUC-02.
Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
Clase de suelo: Urbano consolidado.
Uso global: Residencial.
Usos compatibles con el uso global:

Transporte e infraestructuras urbanas básicas.
Espacios libres.
Dotacional y servicios públicos.
Aparcamientos y garajes.
Oficinas.
Agrupación comercial.
Local comercial.
Comercio.
Espectáculos y salas de reunión.
Hospedaje.
Talleres artesanales y pequeña industria.

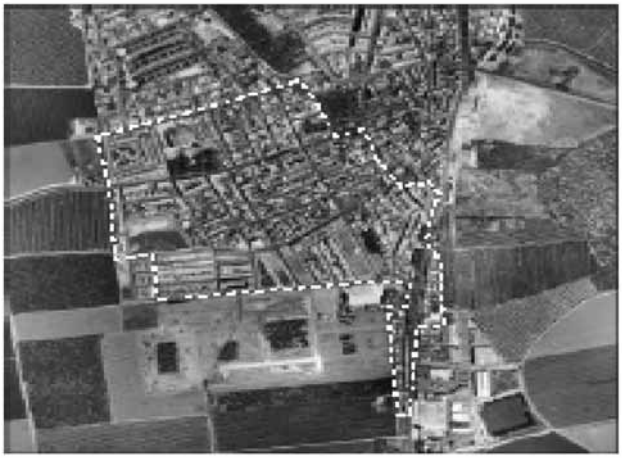
Usos prohibidos en la zona:

Industria y almacenaje.
Grandes superficies comerciales.
Acampamentos turísticos.

Condiciones de densidad y edificabilidad máximas según ordenanzas:

Ordenanza	Densidad	Sup. mínima viv (m^2tc)	Edificabilidad neta m^2t/m^2s)
CC	17	70	2,80
UC	6	100	1,60

Otras determinaciones:



Nombre: La Estacada. Codigo: SUC-03.
Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
Clase de suelo: Urbano consolidado.
Uso global: Residencial.
Usos compatibles con el uso global:

Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas.
Espacios Libres.
Dotacional y Servicios Públicos.
Aparcamientos y Garajes.
Oficinas.
Agrupación Comercial.
Local Comercial.
Comercio.
Espectáculos y Salas de Reunión.
Hospedaje.
Talleres Artesanales y Pequeña Industria.

Usos prohibidos en la zona:

Industria y Almacenaje.
Grandes Superficies Comerciales.
Acampamentos turísticos.

Condiciones de densidad y edificabilidad máximas según ordenanzas:

Ordenanza	Densidad	Sup. mínima viv (m^2tc)	Edificabilidad neta m^2t/m^2s)
CM	40	65	3,60

Otras determinaciones:

Nombre: Rinconada Norte. Codigo: SUC-04.
Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
Clase de suelo: Urbano Consolidado.
Uso global: Residencial.
Usos compatibles con el uso global:

Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas.
Espacios Libres.
Dotacional y Servicios Públicos.
Aparcamientos y Garajes.
Oficinas.
Agrupación Comercial.
Local Comercial.
Comercio.
Espectáculos y Salas de Reunión.
Hospedaje.
Talleres Artesanales y Pequeña Industria.

Usos prohibidos en la zona:

Industria y Almacenaje.
Grandes Superficies Comerciales.
Acampamentos turísticos.

Condiciones de densidad y edificabilidad máximas según ordenanzas:

Ordenanza	Densidad	Sup. mínima viv (m^2tc)	Edificabilidad neta m^2t/m^2s)
UC	6	100	1,60

Otras determinaciones:

Nombre: Sta Marta. Código: SUC-05.
Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
Clase de suelo: Urbano consolidado.
Uso global: Residencial.
Usos compatibles con el uso global:

Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas.
Hospedaje.
Espectáculos y Salas de Reunión.
Comercio.
Local Comercial.
Agrupación Comercial.
Oficinas.
Aparcamientos y Garajes.
Dotacional y Servicios Públicos.
Espacios Libres.
Talleres Artesanales y Pequeña Industria.

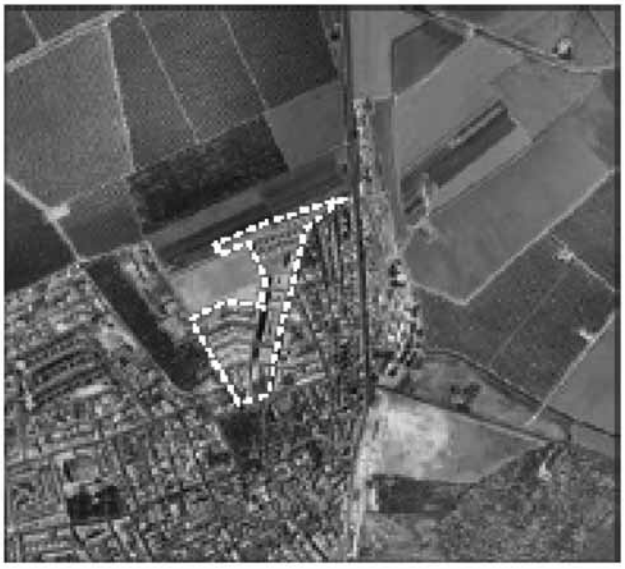
Usos prohibidos en la zona:

Industria y Almacenaje.
Grandes Superficies Comerciales.
Acampamentos turísticos.

Condiciones de densidad y edificabilidad máximas según ordenanzas:

Ordenanza	Densidad	Sup. mínima viv (m^2tc)	Edificabilidad neta m^2t/m^2s)
CC	17	70	2,80
UC	6	100	1,60

Otras determinaciones:



Nombre: San Juan Bosco. Código: SUC-06
Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
Clase de suelo: Urbano consolidado.
Uso global: Residencial.
Usos compatibles con el uso global:

Espectáculos y Salas de Reunión.
Comercio.
Local Comercial.
Agrupación Comercial.
Oficinas.
Aparcamientos y Garajes.
Dotacional y Servicios Públicos.
Hospedaje.
Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas.
Talleres Artesanales y Pequeña Industria.
Espacios Libres.

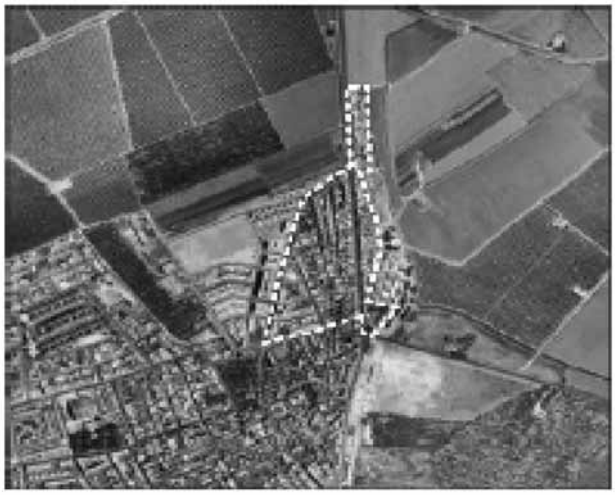
Usos prohibidos en la zona:

Industria y Almacenaje.
Grandes Superficies Comerciales.
Acampamentos turísticos.

Condiciones de densidad y edificabilidad máximas según ordenanzas:

Ordenanza	Densidad	Sup. mínima viv (m^2tc)	Edificabilidad neta m^2t/m^2s)
UC	6	100	1,60

Otras determinaciones:



Nombre: Polígono 28 de Febrero. Código: SUC-07.
Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
Clase de suelo: Urbano consolidado.
Uso global: Industrial.
Usos compatibles con el uso global:

Hospedaje.
Local Comercial.
Oficinas.
Dotacional y Servicios Públicos.
Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas.

Usos prohibidos en la zona:

Residencial.

Condiciones de densidad y edificabilidad máximas según ordenanzas:

Ordenanza	Densidad	Sup. mínima viv (m^2tc)	Edificabilidad neta m^2t/m^2s)
IC			1,00

Otras determinaciones:

Nombre: Almonázar. Código: SUC-08.
Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
Clase de suelo: Urbano consolidado.
Uso global: Residencial.
Usos compatibles con el uso global:

Agrupación Comercial.
Hospedaje.
Espectáculos y Salas de Reunión.
Comercio.
Local Comercial.
Oficinas.
Aparcamientos y Garajes.
Dotacional y Servicios Públicos.
Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas.
Talleres Artesanales y Pequeña Industria.
Espacios Libres.

Usos prohibidos en la zona:

Industria y Almacenaje.
Grandes Superficies Comerciales.
Acampamentos turísticos.

Condiciones de densidad y edificabilidad máximas según ordenanzas:

Ordenanza	Densidad	Sup. mínima viv (m^2tc)	Edificabilidad neta m^2t/m^2s)
UM	8	65	1,00

Otras determinaciones:

Nombre: La Paz. Código: SUC-09.
Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
Clase de suelo: Urbano Consolidado.
Uso global: Residencial.
Usos compatibles con el uso global:

Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas.
Espacios Libres.
Dotacional y Servicios Públicos.
Aparcamientos y Garajes.
Oficinas.
Agrupación Comercial.
Local Comercial.
Comercio.
Espectáculos y Salas de Reunión.
Hospedaje.
Talleres Artesanales y Pequeña Industria.

Usos prohibidos en la zona:

Industria y Almacenaje.
Grandes Superficies Comerciales.
Acampamentos turísticos.

Condiciones de densidad y edificabilidad máximas según ordenanzas:

Ordenanza	Densidad	Sup. mínima viv (m^2tc)	Edificabilidad neta m^2t/m^2s)
CM	40	65	3,60
TE	1,40		

Otras determinaciones:

Nombre: Carretera Bética. Código: SUC-10.
Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
Clase de suelo: Urbano consolidado.
Uso global: Residencial.
Usos compatibles con el uso global:

Espectáculos y Salas de Reunión.
Comercio.
Local Comercial.
Agrupación Comercial.
Oficinas.
Aparcamientos y Garajes.
Dotacional y Servicios Públicos.
Hospedaje.
Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas.
Talleres Artesanales y Pequeña Industria.
Espacios Libres.

Usos prohibidos en la zona:

Industria y Almacenaje.
Grandes Superficies Comerciales.
Acampamentos turísticos.

Condiciones de densidad y edificabilidad máximas según ordenanzas:

Ordenanza	Densidad	Sup. mínima viv (m^2tc)	Edificabilidad neta m^2t/m^2s)
CC	17	70	2,80
UC	6	100	1,60
CM	40	65	3,60

Otras determinaciones:

Nombre: El Barrio. Codigo: SUC-11.
Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
Clase de suelo: Urbano consolidado.
Uso global: Residencial.
Usos compatibles con el uso global:

Comercio.
Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas.
Espectáculos y Salas de Reunión.
Talleres Artesanales y Pequeña Industria.
Local Comercial.
Agrupación Comercial.
Oficinas.
Aparcamientos y Garajes.
Dotacional y Servicios Públicos.
Espacios Libres.
Hospedaje.

Usos prohibidos en la zona:

Industria y Almacenaje.
Grandes Superficies Comerciales.
Acampamentos turísticos.

Condiciones de densidad y edificabilidad máximas según ordenanzas:

Ordenanza	Densidad	Sup. mínima viv (m^2tc)	Edificabilidad neta m^2t/m^2s)
CM	40	65	3,60
CC	17	70	2,8
UC	6	100	1,60
TE			1,40

Otras determinaciones:

Nombre: Los Carteros. Código: SUC-12.
Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
Clase de suelo: Urbano Consolidado.
Uso global: Residencial.
Usos compatibles con el uso global:

Agrupación Comercial.
Hospedaje.
Espectáculos y Salas de Reunión.
Comercio.
Local Comercial.
Oficinas.
Aparcamientos y Garajes.
Dotacional y Servicios Públicos.
Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas.

Talleres Artesanales y Pequeña Industria.
Espacios Libres.

Usos prohibidos en la zona:

Industria y Almacenaje.
Grandes Superficies Comerciales.
Acampamentos turísticos.

Condiciones de densidad y edificabilidad máximas según ordenanzas:

Ordenanza	Densidad	Sup. mínima viv (m^2tc)	Edificabilidad neta m^2t/m^2s)
CM	40	65	3,60
UC	6	100	1,60
TE			1,40

Otras determinaciones:

Nombre: Sta. Caridad-Sta Cruz. Código: SUC-13.
Determinaciones de ordenación de carácter estructural:
Clase de suelo: Urbano Consolidado.
Uso global: Residencial.
Usos compatibles con el uso global:

Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas.
Hospedaje.
Espectáculos y Salas de Reunión.
Comercio.
Local Comercial.
Agrupación Comercial.
Oficinas.
Aparcamientos y Garajes.
Dotacional y Servicios Públicos.
Espacios Libres.
Talleres Artesanales y Pequeña Industria.

Usos prohibidos en la zona:

Industria y Almacenaje.
Grandes Superficies Comerciales.
Acampamentos turísticos.

Condiciones de densidad y edificabilidad máximas según ordenanzas:

Ordenanza	Densidad	Sup. mínima viv (m^2tc)	Edificabilidad neta m^2t/m^2s)
UC	6	100	1,60

Otras determinaciones:

Nombre: Cortijo San José. Código: SUC-14.
Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
Clase de suelo: Urbano consolidado.
Uso global: Residencial.
Usos compatibles con el uso global:

Espectáculos y Salas de Reunión.
Comercio.
Local Comercial.
Agrupación Comercial.
Oficinas.
Aparcamientos y Garajes.
Dotacional y Servicios Públicos.
Hospedaje.
Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas.
Talleres Artesanales y Pequeña Industria.
Espacios Libres.

Usos prohibidos en la zona:

Industria y Almacenaje.
Grandes Superficies Comerciales.
Acampamentos turísticos.

Condiciones de densidad y edificabilidad máximas según ordenanzas:

Ordenanza	Densidad	Sup. mínima viv (m^2tc)	Edificabilidad neta m^2t/m^2s)
CC	17	70	2,80
UC	6	100	1,60
TE			1,40

Otras determinaciones:

Nombre: El Mocho. Código: SUC-15.
Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
Clase de suelo: Urbano consolidado.
Uso global: Residencial.
Usos compatibles con el uso global:

Agrupación Comercial.
Oficinas.
Aparcamientos y Garajes.
Dotacional y Servicios Públicos.
Espacios Libres.
Hospedaje.

Usos prohibidos en la zona:

Industria y Almacenaje.
Grandes Superficies Comerciales.
Acampamentos turísticos.

Condiciones de densidad y edificabilidad máximas según ordenanzas:

Ordenanza	Densidad	Sup. mínima viv (m^2tc)	Edificabilidad neta m^2t/m^2s)
CC	17	70	2,80
CM	40	65	3,60
UC	6	100	1,60

Otras determinaciones:

Nombre: El Mirador. Código: SUC-16.
Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
Clase de suelo: Urbano consolidado.
Uso global: Residencial.
Usos compatibles con el uso global:

Agrupación Comercial.
Hospedaje.
Espectáculos y Salas de Reunión.
Comercio.
Local Comercial.
Oficinas.
Aparcamientos y Garajes.
Dotacional y Servicios Públicos.
Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas.
Talleres Artesanales y Pequeña Industria.
Espacios Libres.

Usos prohibidos en la zona:

Industria y Almacenaje.
Grandes Superficies Comerciales.
Acampamentos turísticos.

Condiciones de densidad y edificabilidad máximas según ordenanzas:

Ordenanza	Densidad	Sup. mínima viv (m^2tc)	Edificabilidad neta m^2t/m^2s)
CC	17	70	2,80
CA	15	70	1,75
UC	6	100	1,60

Otras determinaciones:

Nombre: El Cáñamo. Código: SUC-17.
Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
Clase de suelo: Urbano consolidado.
Uso global: Residencial.
Usos compatibles con el uso global:

Agrupación Comercial.
Hospedaje.
Espectáculos y Salas de Reunión.
Comercio.
Local Comercial.
Oficinas.
Aparcamientos y Garajes.
Dotacional y Servicios Públicos.
Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas.
Talleres Artesanales y Pequeña Industria.

Usos prohibidos en la zona:

Industria y Almacenaje.
Grandes Superficies Comerciales.
Acampamentos turísticos.

Condiciones de densidad y edificabilidad máximas según ordenanzas:

Ordenanza	Densidad	Sup. mínima viv (m^2tc)	Edificabilidad neta m^2t/m^2s)
CC	17	70	2,80
TE			1,40
UC	6	100	1,60

Otras determinaciones:

Nombre: El Cáñamo Residencial. Código: SUC-18.
Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
Clase de suelo: Urbano Consolidado.
Uso global: Residencial.
Usos compatibles con el uso global:

Aparcamientos y Garajes.
Talleres Artesanales y Pequeña Industria.
Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas.
Dotacional y Servicios Públicos.
Oficinas.
Agrupación Comercial.
Local Comercial.
Comercio.
Espectáculos y Salas de Reunión.
Hospedaje.
Espacios Libres.

Usos prohibidos en la zona:

Industria y Almacenaje.
Grandes Superficies Comerciales.
Acampamentos turísticos.

Condiciones de densidad y edificabilidad máximas según ordenanzas:

Ordenanza	Densidad	Sup. mínima viv (m^2tc)	Edificabilidad neta m^2t/m^2s)
CA	15	70	1,75
UC	6	100	1,60

Otras determinaciones:

Nombre: El Malecón Industrial. Código: SUC-19.
Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
Clase de suelo: Urbano Consolidado.
Uso global: Industrial.
Usos compatibles con el uso global:

Hospedaje.
Local Comercial.
Oficinas.
Dotacional y Servicios Públicos.
Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas.

Usos prohibidos en la zona:

Residencial.

Condiciones de densidad y edificabilidad máximas según ordenanzas:

Ordenanza	Densidad	Sup. mínima viv (m^2tc)	Edificabilidad neta m^2t/m^2s)
IC			1,00

Otras determinaciones:

Nombre: Azucarera. Código: SUC-20.
Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
Clase de suelo: Urbano consolidado.
Uso global: Industrial.
Usos compatibles con el uso global:

Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas.
Oficinas.
Hospedaje.
Dotacional y Servicios Públicos.

Usos prohibidos en la zona:

Residencial.

Condiciones de densidad y edificabilidad máximas según ordenanzas:

Ordenanza	Densidad	Sup. mínima viv (m^2tc)	Edificabilidad neta m^2t/m^2s)
IA			0,80

Otras determinaciones:

Nombre: Cáñamo I. Código: SUC-21.
Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
Clase de suelo: Urbano consolidado.
Uso global: Industrial
Usos compatibles con el uso global:

Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas.
Oficinas.
Hospedaje.
Dotacional y Servicios Públicos.

Usos prohibidos en la zona:

Residencial.

Condiciones de densidad y edificabilidad máximas según ordenanzas:

Ordenanza	Densidad	Sup. mínima viv (m^2tc)	Edificabilidad neta m^2t/m^2s)
IC			1,00

Otras determinaciones:

Nombre: Santa Cecilia. Código: SUC-22.
Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
Clase de suelo: Urbano consolidado.
Uso global: Industrial.
Usos compatibles con el uso global:

Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas.
Oficinas.
Hospedaje.
Dotacional y Servicios Públicos.

Usos prohibidos en la zona:

Residencial.

Condiciones de densidad y edificabilidad máximas según ordenanzas:

Ordenanza	Densidad	Sup. mínima viv (m^2tc)	Edificabilidad neta m^2t/m^2s)
IA			0,80
TE			1,40

Otras determinaciones:

Nombre: Majaravique. Nacoisa. Código: SUC-23.
Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
Clase de suelo: Urbano consolidado.
Uso global: Industrial.
Usos compatibles con el uso global:

Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas.
Oficinas.
Hospedaje.
Dotacional y Servicios Públicos.

Usos prohibidos en la zona:

Residencial.

Condiciones de densidad y edificabilidad máximas según ordenanzas:

Ordenanza	Densidad	Sup. mínima viv (m^2tc)	Edificabilidad neta m^2t/m^2s)
TE			1,40

Otras determinaciones:

Suelo urbano no consolidado:

Nombre: Plaza Félix Rodríguez de la Fuente. Código: UE/R-1.
Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
Clase de Suelo Urbano no consolidado.
Superficie bruta (m^2): 3.410.

Determinaciones de ordenación de carácter pormenorizado:

Área de Intervención: Reforma áreas residenciales La Rinconada.
Uso global Residencial.
Superficie Edificable Total m^2t: 2.400.

Aprovechamiento y gestión:

Aprovechamiento Objetivo: 2.400.
Aprovechamiento Medio: 0,7038.
Área de Reparto: AR-UE/R-1.
Coeficiente de sector: 1.

Vivienda:

Viviendas sometidas a algún régimen de protección:
Viviendas no sometidas a régimen de protección: 17.

Total número de viviendas: 17.

Uso e intensidad:

Usos y tipologías	Edificabilidad (m^2t)
URC-Colectiva en manzana cerrada	2.400

Dotaciones:

Espacios Libres: 500.
Dotaciones (Superficie destinada a dotaciones m^2 de suelo).

Desarrollo:

Sistema de Actuación: Compensación.
Figura de Planeamiento: Estudio de Detalle.
Iniciativa de Planeamiento: Privada.

Programación:

Sexenio: 1.
Prioridad: Alta.

Ámbito:

Objetivos:

1. Sustitución de los usos obsoletos existentes por uso residencial y de espacios libres.
2. Mejora del paisaje urbano.

Directrices para la ordenación del Área:

En relación con el viario:
En relación con los espacios libres y las dotaciones:

1. Los espacios libres se situarán sobre la calle Manuel de Rodas.
2. Los espacios libres serán compatibles con el uso de aparcamientos.

En relación con los usos:

Obras exteriores adscritas al área:

Observaciones:

Medidas Correctoras:

Nombre: Ronda Norte de La Rinconada. Código: UE/R-2.
Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
Clase de Suelo: Urbano no consolidado.
Superficie bruta (m^2): 36.500.
Determinaciones de ordenación de carácter pormenorizado:

Área de Intervención: Reforma áreas residenciales La Rinconada.

Uso global: Residencial.
Superficie Edificable Total m^2t: 13.700.

Aprovechamiento y gestión:

Aprovechamiento Objetivo: 9.042.
Aprovechamiento Medio: 0,2477.
Area de Reparto: AR-UE/R-2.
Coeficiente de sector: 1.

Vivienda:

Viviendas sometidas a algún régimen de protección: 117.
Viviendas no sometidas a régimen de protección:
Total número de viviendas: 117.

Uso e intensidad:

Usos y tipologías	Edificabilidad (m^2t)
URU-Unifamiliar en manzana cerrada protegida	13.700

Dotaciones:

Espacios Libres: 8.000.
Dotaciones (Superficie destinada a dotaciones m^2 de suelo).

Desarrollo:

Sistema de Actuación: Compensación.
Figura de Planeamiento: Estudio de Detalle.
Iniciativa de Planeamiento: Privada.

Programación:

Sexenio: 1.
Prioridad: Alta.

Ámbito:

La delimitación excluye las edificaciones existentes en buen estado.

Objetivos:

1. Creación del tramo noroeste de la Ronda de La Rinconada.
2. Creación del tramo noroeste del paseo peatonal de borde de La Rinconada.
3. Realización de política de vivienda protegida.

Directrices para la ordenación del Área:

En relación con el viario:

1. El vial en ronda tendrá una sección de un carril por sentido, más dos líneas de aparcamiento, más dos aceras de ancho mínimo 3 m.
2. Se prolongarán las calles principales en sentido este-oeste hasta la Ronda de La Rinconada.

En relación con los espacios libres y las dotaciones:

El Estudio de Detalle garantizará la continuidad del paseo peatonal de La Rinconada con un ancho mínimo de 18 m.
En relación con los usos:

1. El Estudio de Detalle podrá modificar la ordenanza de aplicación, sin aumento de la edificabilidad o del número de viviendas.

Obras exteriores adscritas al área:

Observaciones:

Medidas correctoras:

1. Localización de la zona verde hacia el borde exterior de la actuación con objeto de suavizar el tránsito medio urbano-medio rural.
2. Reutilización de los pies arbóreos de naranjos en la zona verde, en caso de sobrantes se les reubicará en otras zonas verdes o se trasladarán a vivero.
3. Se estudiará la posibilidad, en conjunto con el resto de las actuaciones que conforman el borde de La Rinconada de utilizar el paseo como defensa hidráulica frente a las avenidas extraordinarias del Guadalquivir. Para ello, la rasante del vial de ronda y del paseo peatonal será como mínimo la 13,60 msnm,

Nombre: Acceso al Pago de Enmedio desde La Rinconada. Código:UE/R-3.
Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
Clase de Suelo: Urbano no consolidado.
Superficie bruta (m^2): 16.100.
Determinaciones de ordenación de carácter pormenorizado:

Área de Intervención: Extensión residencial Rinconada Este.
Uso global: Residencial.
Superficie Edificable Total m^2t: 17.130.

Aprovechamiento y gestión:

Aprovechamiento Objetivo: 11.786.
Aprovechamiento Medio: 0,7320.
Área de Reparto: AR-UE/R-3.
Coeficiente de sector: 1.

Vivienda:

Viviendas sometidas a algún régimen de protección: 112.
Viviendas no sometidas a régimen de protección: 3.
Total número de viviendas: 115.

Uso e intensidad:

Usos y tipologías	Edificabilidad (m^2t)
URM-Colectiva protegida	16.380
URM-Unifamiliar aislada o pareada	750

Dotaciones:

Espacios Libres: 2.900.
Dotaciones (Superficie destinada a dotaciones m^2 de suelo): 1.650.

Desarrollo:

Sistema de Actuación: Compensación.
Figura de Planeamiento: Estudio de Detalle.
Iniciativa de Planeamiento: Privada.

Programación:

Sexenio: 1.
Prioridad: Alta.

Ámbito:

Objetivos:

1. Realización de política de vivienda protegida.
2. Creación de espacios libres y equipamientos.

Directrices para la ordenación del Área:

En relación con el viario:

El Estudio de Detalle diseñará el viario interno de la Unidad para facilitar la permeabilidad entre el API/SUP 1.01 y la Vía Central del Pago del Medio.

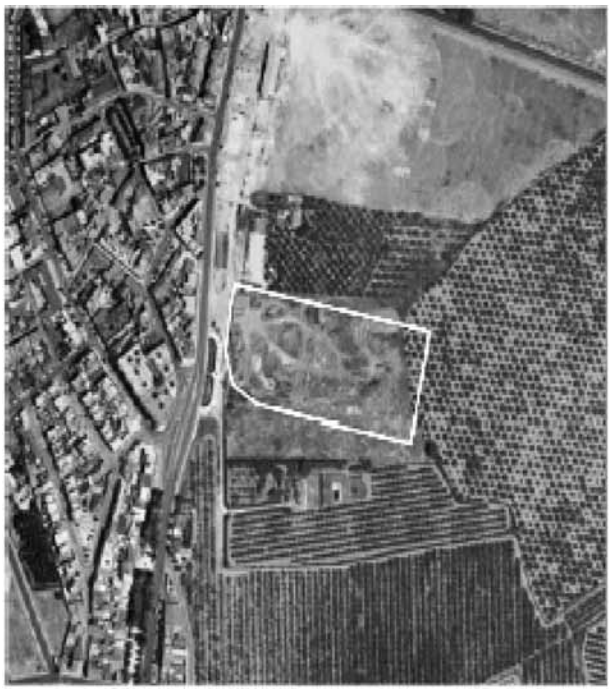
En relación con los espacios libres y las dotaciones:

El Estudio de Detalle calificará pormenorizadamente las superficies de espacios libres y equipamientos previstas.

En relación con los usos:

Obras exteriores adscritas al área:

Observaciones:



Medidas Correctoras:

Nombre: Sur Polígono 28 de Febrero. Código: UE/R-4.
Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
Clase de Suelo: Urbano no consolidado.
Superficie bruta (m^2): 22.930.
Determinaciones de ordenación de carácter pormenorizado:

Área de Intervención: Extensión áreas industriales La Rinconada.
Uso global: Industrial.
Superficie Edificable Total m^2t 18.000.

Aprovechamiento y gestión:

Aprovechamiento Objetivo: 18.000.
Aprovechamiento Medio: 0,7850.
Área de Reparto: AR-UE/R-4.
Coeficiente de sector: 1.

Vivienda:

Viviendas sometidas a algún régimen de protección:
Viviendas no sometidas a régimen de protección:
Total número de viviendas: 0.

Uso e intensidad

Usos y tipologías	Edificabilidad (m^2t)
UI-Industria manzana cerrada	18.000

Dotaciones:

Espacios Libres: 1.500.
Dotaciones (Superficie destinada a dotaciones m^2 de suelo):

Desarrollo:

Sistema de Actuación: Compensación.
Figura de Planeamiento: Estudio de Detalle.
Iniciativa de Planeamiento: Pública.

Programación:

Sexenio: 1.
Prioridad: Alta.

Ámbito:

Objetivos:

1. Conclusión del Polígono Industrial 28 de Febrero.

Directrices para la ordenación del Área:

En relación con el viario:

En relación con los espacios libres y las dotaciones:
Se reservará una franja verde sobre el Arroyo Las Pavas.

En relación con los usos:

Se permite la implantación de usos terciarios.

Obras exteriores adscritas al área:

Observaciones:

La ejecución de la Unidad no podrá tener lugar hasta que se haya realizado una Instalación Deportiva sustitutoria en el Pago del Medio.

Medidas correctoras:

Nombre: Rinconada Centro. Código: UE/R-5.
Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
Clase de Suelo: Urbano no consolidado.
Superficie bruta (m^2): 14.500.

Determinaciones de ordenación de carácter pormenorizado:

Área de Intervención: Ronda de La Rinconada.
Uso global: Residencial.
Superficie Edificable Total m^2t: 7.800.

Aprovechamiento y gestión:

Aprovechamiento Objetivo: 5.148.
Aprovechamiento Medio: 0,3550.
Área de Reparto: AR-UE/R-5.
Coeficiente de sector: 1.

Vivienda:

Viviendas sometidas a algún régimen de protección: 65.
Viviendas no sometidas a régimen de protección:
Total número de viviendas: 65.

Uso e intensidad:

Usos y tipologías	Edificabilidad (m^2t)
URM-Colectiva protegida	3.300
URM-Unifamiliar en manzana cerrada protegida	4.500

Dotaciones:

Espacios Libres: 2.000.
Dotaciones (Superficie destinada a dotaciones m^2 de suelo).

Desarrollo:

Sistema de Actuación: Compensación.
Figura de Planeamiento: Estudio de Detalle.
Iniciativa de Planeamiento: Pública.

Programación:

Sexenio: 1.
Prioridad: Alta.

Ámbito:

Objetivos:

1. Creación del tramo central de la Ronda de La Rinconada.
2. Creación del tramo central del Paseo peatonal de borde de La Rinconada.
3. Realización de política de vivienda protegida.

Directrices para la ordenación del Área:

En relación con el viario:

El vial en Ronda tendrá una sección de 1 carril por sentido, más dos líneas de aparcamiento, mas dos aceras de ancho mínimo 3 metros.

En relación con los espacios libres y las dotaciones:

El Estudio de Detalle garantizará la continuidad del Paseo peatonal de La Rinconada, con un ancho mínimo de 18 metros.

En relación con los usos:

1. Se permitirá el cambio de edificabilidades entre las tipologías unifamiliares y colectivas.
2. La altura máxima de edificación será de PB+3+Ático.

Obras exteriores adscritas al área:

Observaciones:

La ejecución de la Unidad no podrá tener lugar hasta el traslado de la Feria al Recinto Ferial conjunto en el Pago del Medio.

Medidas correctoras:
Se estudiará la posibilidad, en conjunto con el resto de las actuaciones que conforman el borde de La Rinconada de utilizar el paseo como defensa hidráulica frente a las avenidas extraordinarias del Guadalquivir. Para ello, la rasante del vial de ronda y del paseo peatonal será como mínimo la 13,60 msnm.

Nombre: Rinconada Norte. Código: UE/R-6.
Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
Clase de Suelo: Urbano no consolidado.
Superficie bruta (m^2): 40.000.
Determinaciones de ordenación de carácter pormenorizado:

Área de Intervención: Ronda de la Rinconada.
Uso global: Residencial.
Superficie Edificable Total m^2t: 20.000.

Aprovechamiento y gestión:

Aprovechamiento Objetivo: 22.295.
Aprovechamiento Medio: 0,5574.
Área de Reparto: AR-UE/R-6.
Coeficiente de sector: 1.

Vivienda:

Viviendas sometidas a algún régimen de protección:
Viviendas no sometidas a régimen de protección: 120.
Total número de viviendas: 120.

Uso e intensidad:

Usos y tipologías	Edificabilidad (m^2t)
URM-Colectiva en bloque abierto	7.150
URM-Terciario exclusivo	5.200
URM-Unifamiliar en manzana cerrada	7.650

Dotaciones:

Espacios Libres: 18.000.
Dotaciones (Superficie destinada a dotaciones m^2 de suelo).

Desarrollo:

Sistema de Actuación: Compensación.
Figura de Planeamiento: Estudio de Detalle.
Iniciativa de Planeamiento: Privada.

Programación:

Sexenio: 1.
Prioridad: Máxima.

Ámbito:

La delimitación incluye una pequeña zona verde no ejecutada del Plan Parcial Santa Marta, que se entiende sustituida por las nuevas zonas verdes previstas.

Objetivos:

1. Creación del tramo norte de la Ronda de La Rinconada.
2. Creación del tramo norte del Paseo peatonal de borde de La Rinconada.
3. Reequipamiento de Espacios Libres.
4. Activación y reequipamiento comercial del norte de La Rinconada.

Directrices para la ordenación del área:

En relación con el viario:

1. El vial en Ronda tendrá una sección de 1 carril por sentido, más dos líneas de aparcamiento, más dos aceras de ancho mínimo 3 metros.
2. Se prolongarán las calles principales en sentido norte-sur hasta la Ronda de La Rinconada.

En relación con los espacios libres y las dotaciones:

El Estudio de Detalle garantizará la continuidad del Paseo peatonal de La Rinconada, con un ancho mínimo de 18 metros.

En relación con los usos:

1. Las parcelas de uso residencial se separarán al menos 250 metros de las alineaciones del Cementerio de La Rinconada.
2. Se permitirá el cambio de edificabilidades entre las tipologías unifamiliares y colectivas.
3. La altura máxima de edificación será de PB+3+Ático.

Obras exteriores adscritas al Área:

1. Reurbanización de la zona verde colindante del Plan Parcial Santa Marta.
2. Ejecución y remodelación de los accesos a la carretera de Alcalá del Río.

Observaciones:

Medidas Correctoras:

1. Localización de la zona verde hacia el borde exterior de la actuación con objeto de suavizar el tránsito medio urbano-medio rural.
2. La línea de edificación se retranqueará del borde colindante con la carretera de Alcalá del Río, como medio de disminuir el ruido proveniente de la vía de comunicación.
3. Se realizará un tratamiento de borde mediante ajardinamiento de la zona colindante con la carretera de Alcalá del Río.
4. Se estudiará la posibilidad, en conjunto con el resto de las actuaciones que conforman el borde de La Rinconada de utilizar el paseo como defensa hidráulica frente a las avenidas extraordinarias del Guadalquivir.

Para ello, la rasante del vial de ronda y del paseo peatonal será como mínimo la 13,60 msnm, según el MTA a escala 1:10.000

Nombre: Maestro Murillo. Código: UE/R-7.
Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
Clase de Suelo: Urbano no consolidado.
Superficie bruta (m^2): 1.700.
Determinaciones de ordenación de carácter pormenorizado.

Área de Intervención: Reforma áreas residenciales La Rinconada.
Uso global: Residencial.
Superficie Edificable Total m^2t: 1.250.

Aprovechamiento y gestión:

Aprovechamiento Objetivo: 1.250.
Aprovechamiento Medio: 0,7353.
Área de Reparto: AR-UE/R-7.
Coeficiente de sector: 1.

Vivienda:

Viviendas sometidas a algún régimen de protección:
Viviendas no sometidas a régimen de protección: 10.
Total número de viviendas: 10.

Uso e intensidad:

Usos y tipologías	Edificabilidad (m^2t)
URU-Unifamiliar en manzana cerrada	1.250

Dotaciones:

Espacios Libres:
Dotaciones (Superficie destinada a dotaciones m^2 de suelo): 730

DESARROLLO:

Sistema de Actuación: Expropiación.
Figura de Planeamiento: Estudio de Detalle.
Iniciativa de Planeamiento: Pública.

Programación:

Sexenio: 1.
Prioridad: Alta.

Ámbito:

Objetivos:

1. Apertura del callejón existente hacia la Carretera Nueva, como prolongación de la calle Pureza.
2. Construcción de nuevos equipamientos.

Directrices para la ordenación del Área:

En relación con el viario:

1. Apertura del callejón existente hacia la Carretera Nueva, como prolongación de la calle Pureza.

En relación con los espacios libres y las dotaciones:

El Estudio de Detalle podrá modificar la localización prevista para el equipamiento.

En relación con los usos:

Obras exteriores adscritas al área:

Observaciones:

A los efectos de la valoración en el proceso de expropiación, se considerará como Aprovechamiento Medio de la Unidad el establecido por Sentencia Judicial.

Medidas Correctoras:

Nombre: Ronda Oeste de La Rinconada. Código: UE/R-8.
Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
Clase de Suelo: Urbano no consolidado.
Superficie bruta (m^2): 21.300.
Determinaciones de ordenación de carácter pormenorizado:

Área de Intervención: Reforma áreas residenciales La Rinconada.
Uso global Residencial.
Superficie Edificable Total m^2t: 8.000.

Aprovechamiento y gestión:

Aprovechamiento Objetivo: 5.280.
Aprovechamiento Medio: 0,2479.
Área de Reparto: AR-UE/R-8.
Coeficiente de sector: 1.

Vivienda:

Viviendas sometidas a algún régimen de protección: 65.
Viviendas no sometidas a régimen de protección:

Total número de viviendas: 65.

Uso e intensidad:

Usos y tipologías	Edificabilidad (m^2t)
URU-Unifamiliar en manzana cerrada protegida	8.000

Dotaciones:

Espacios Libres:
Dotaciones (Superficie destinada a dotaciones m^2 de suelo): 4.500.

Desarrollo:

Sistema de Actuación: Compensación.
Figura de Planeamiento: Estudio de Detalle.
Iniciativa de Planeamiento: Privada.

Programación:

Sexenio: 1.
Prioridad: Alta.

Ámbito:

Objetivos:

1. Creación del tramo oeste de la Ronda de La Rinconada.
2. Creación del tramo oeste del paseo peatonal de borde de La Rinconada.
3. Realización de política de vivienda protegida.

Directrices para la ordenación del Área:

En relación con el viario:

1. El vial en ronda tendrá una sección de un carril por sentido, más dos líneas de aparcamiento, más dos aceras de ancho mínimo 3 m.
2. Se prolongarán las calles principales en sentido este-oeste hasta la Ronda de La Rinconada.

En relación con los espacios libres y las dotaciones:

El Estudio de Detalle garantizará la continuidad del paseo peatonal de La Rinconada con un ancho mínimo de 18 m.

En relación con los usos:

1. El Estudio de Detalle podrá modificar la ordenanza de aplicación, sin aumento de la edificabilidad o del número de viviendas.

Obras exteriores adscritas al área:

Observaciones:

Medidas Correctoras:

1. Localización de la zona verde hacia el borde exterior de la actuación con objeto de suavizar el tránsito medio urbano-medio rural.
2. Reutilización de los pies arbóreos de naranjos en la zona verde, en caso de sobrantes se les reubicará en otras zonas verdes o se trasladarán a vivero.
3. Se estudiará la posibilidad, en conjunto con el resto de las actuaciones que conforman el borde de La Rinconada de utilizar el paseo como defensa hidráulica frente a las avenidas extraordinarias del Guadalquivir. Para ello, la rasante del vial de ronda y del paseo peatonal será como mínimo la 13,60 msnm.

Nombre: Terciario norte del Pago de En medio. Código: UE/R-9.
Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
Clase de Suelo: Urbano no consolidado.
Superficie bruta (m^2): 5.500.
Determinaciones de ordenación de carácter pormenorizado:

Área de Intervención.
Uso global: Terciario.
Superficie Edificable Total m^2t: 6.500.

Aprovechamiento y gestión:

Aprovechamiento Objetivo: 6.500.
Aprovechamiento Medio: 1,1818.
Área de Reparto: AR-UE/R-9.
Coeficiente de sector: 1.

Vivienda:

Viviendas sometidas a algún régimen de protección:
Viviendas no sometidas a régimen de protección:
Total número de viviendas: 0.

Uso e intensidad:

Usos y tipologías	Edificabilidad (m^2t)
URM-Terciario exclusivo	6.500

Dotaciones:

Espacios Libres:
Dotaciones (Superficie destinada a dotaciones m^2 de suelo): 750.

Desarrollo:

Sistema de Actuación: Compensación.
Figura de Planeamiento: Estudio de Detalle.
Iniciativa de Planeamiento: Privada.

Programación:

Sexenio: 1.
Prioridad: Alta.

Ámbito:

Objetivos:

1. Creación de un área terciaria al este de La Rinconada en apoyo de las zonas residenciales próximas.

Directrices para la ordenación del Área:

En relación con el viario:

En relación con los espacios libres y las dotaciones:

El Estudio de Detalle calificará los espacios libres previstos.

En relación con los usos:

Obras exteriores adscritas al área:

Observaciones:

Medidas Correctoras:

La urbanización y las edificaciones situarán su rasante como mínimo en la cota 13,60 msnm, según el MTA a escala 1:10.000.

Nombre: Rinconada Sur. Pioneer. Código: SC/R-1.
Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
Clase de Suelo: Urbano no consolidado.
Superficie bruta (m^2): 81.630.
Determinaciones de ordenación de carácter pormenorizado:

Área de Intervención: Ronda de la Rinconada.
Uso global: Residencial.
Superficie Edificable Total m^2t: 57.141.

Aprovechamiento y gestión:

Aprovechamiento Objetivo: 51.874.
Aprovechamiento Medio: 0,6355.
Área de Reparto: AR-SC/R-1.
Coeficiente de sector: 1.

Vivienda:

Viviendas sometidas a algún régimen de protección: 147.
Viviendas no sometidas a régimen de protección: 343.
Total número de viviendas: 490.

Uso e intensidad:

Usos y tipologías	Edificabilidad (m^2t)
URM-Colectiva en bloque abierto	36.149
URM-Colectiva protegida	15.492
URM-Terciario exclusivo	5.500

Dotaciones:

Espacios Libres: 10.200.
Dotaciones (Superficie destinada a dotaciones m^2 de suelo): 12.335.

Desarrollo:

Sistema de Actuación: Compensación.
Figura de Planeamiento:
Iniciativa de Planeamiento: Privada.

Programación:

Sexenio: 1.
Prioridad: Alta.

Ámbito:

Objetivos:

1. Creación del tramo sur de la Ronda de La Rinconada.
2. Creación del tramo sur del Paseo peatonal de borde de La Rinconada.
3. Sustitución de las instalaciones industriales en desuso.
4. Activación y reequipamiento comercial del sur de La Rinconada.

Directrices para la ordenación del Área:

En relación con el viario:

1. El vial en Ronda tendrá una sección de 1 carril por sentido, mas dos aceras de ancho mínimo 3 metros.
2. Se prolongará al menos una de las calles principales en sentido norte-sur.

En relación con los espacios libres y las dotaciones:

Se garantizará la continuidad del Paseo de La Rinconada.

En relación con los usos:

La altura máxima de edificación será de PB+4+ ático.

Obras exteriores adscritas al área:

Ejecución de la glorieta sur de acceso a La Rinconada.

Observaciones:

Medidas Correctoras:

Se estudiará la posibilidad, en conjunto con el resto de las actuaciones que conforman el borde de La Rinconada de utilizar el paseo como defensa hidráulica frente a las avenidas extraordinarias del Guadalquivir. Para ello, la rasante del vial de ronda y del paseo peatonal será como mínimo la 13,00 msnm,

Nombre: Almonázar Residencial 1. Código: ARI/SJ-1.
Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
Clase de Suelo: Urbano no consolidado.
Superficie bruta (m^2): 12.390.
Determinaciones de ordenación de carácter pormenorizado:

Área de Intervención: Reforma interior entorno Almonázar.
Uso global: Residencial.
Superficie Edificable Total m^2t: 13.200.

Aprovechamiento y gestión:

Aprovechamiento Objetivo: 13.200.
Aprovechamiento Medio: 1,0654.
Área de Reparto: AR-ARI/SJ-1.
Coeficiente de sector: 1.

Vivienda:

Viviendas sometidas a algún régimen de protección:
Viviendas no sometidas a régimen de protección: 100.
Total número de viviendas: 100.

Uso e intensidad:

Usos y tipologías	Edificabilidad (m^2t)
URC-Colectiva en manzana cerrada	13.200

Dotaciones:

Espacios Libres: 1.500.
Dotaciones (Superficie destinada a dotaciones m^2 de suelo).

Desarrollo:

Sistema de Actuación: Compensación.
Figura de Planeamiento: Estudio de Detalle.
Iniciativa de Planeamiento: Privada.

Programación:

Sexenio: 1.
Prioridad: Alta.

Ámbito:

Objetivos:

1. Conexión viaria entre la Avenida de San José y la nueva Avenida sobre el soterramiento del arroyo Almonázar.
2. Sustitución de los usos industriales existentes.
3. Mejora del paisaje y de la imagen urbana de la nueva Avenida.
4. Creación de espacios libres públicos.

Directrices para la ordenación del Área:

En relación con el viario:

1. Será vinculante el trazado del viario de conexión entre la Avenida San José y la nueva Avenida sobre el arroyo.
2. La sección del viario de conexión será de dos carriles por sentido.

En relación con los espacios libres y las dotaciones:

En relación con los usos:

Obras exteriores adscritas al Área:

Observaciones:

Medidas Correctoras:

Nombre: Almonázar Residencial 2. Código: UE/SJ-2.
Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
Clase de Suelo: Urbano no consolidado.
Superficie bruta (m^2): 2.000.
Determinaciones de ordenación de carácter pormenorizado:

Área de Intervención: Reforma interior entorno Almonázar.
Uso global: Residencial.
Superficie Edificable Total m^2t: 2.500.

Aprovechamiento y gestión:

Aprovechamiento Objetivo: 2.500.
Aprovechamiento Medio: 1,2500.
Area de Reparto: AR-UE/SJ-2.
Coeficiente de sector: 1.

Vivienda:

Viviendas sometidas a algún régimen de protección:
Viviendas no sometidas a régimen de protección: 18.
Total número de viviendas: 18.

Uso e intensidad

Usos y tipologías	Edificabilidad (m^2t)
URC-Colectiva en manzana cerrada	2.500

Dotaciones:

Espacios Libres:
Dotaciones (Superficie destinada a dotaciones m^2 de suelo).

Desarrollo:

Sistema de Actuación: Compensación.
Figura de Planeamiento: Estudio de Detalle.
Iniciativa de Planeamiento: Privada.

Programación:

Sexenio: 1.
Prioridad: Alta.

Ámbito:

Objetivos:

1. Sustitución de la edificación existente en mal estado.
2. Mejora del paisaje y de la imagen urbana de la nueva Avenida.

Directrices para la ordenación del área:

En relación con el viario:
Será vinculante la posición del viario peatonal.
En relación con los espacios libres y las dotaciones:
En relación con los usos:

Obras exteriores adscritas al área:

Observaciones:

Medidas correctoras:

Nombre: PERI Almonázar Residencial 5. Código: ARI/SJ-5.
Determinaciones de ordenación de carácter estructural:
Clase de Suelo: Urbano no consolidado.
Superficie bruta (m^2): 32.600
Determinaciones de ordenación de carácter pormenorizado:

Área de Intervención: Reforma interior entorno Almonázar.
Uso global: Residencial.
Superficie Edificable Total m^2t: 30.500.

Aprovechamiento y gestión:

Aprovechamiento Objetivo: 30.500.
Aprovechamiento Medio: 0,9356.
Área de Reparto: AR-ARI/SJ-5.
Coeficiente de sector: 1.

Vivienda:

Viviendas sometidas a algún régimen de protección:
Viviendas no sometidas a régimen de protección: 210.
Total número de viviendas: 210.

Uso e intensidad:

Usos y tipologías	Edificabilidad (m^2t)
URC-Colectiva en manzana cerrada	30.500

Dotaciones:

Espacios Libres: 3.275.
Dotaciones (Superficie destinada a dotaciones m^2 de suelo): 1.000.

Desarrollo:

Sistema de Actuación: Compensación.
Figura de Planeamiento: Plan Especial de Reforma Interior.
Iniciativa de Planeamiento: Privada.

Programación:

Sexenio: 1.
Prioridad: Alta.

Ámbito:

1. El Plan Especial de Reforma Interior podrá ampliar el ámbito de ordenación y ejecución para el mejor logro de sus objetivos.
2. El Plan Especial de Reforma Interior deberá delimitar las Unidades de Ejecución y las actuaciones aisladas que considere oportunas.

Objetivos:

1. Mejora y diversificación de las conexiones entre la trama urbana existente y la nueva Avenida sobre el soterramiento del arroyo Almonázar.
2. Sustitución de los usos industriales y edificaciones en mal estado existentes.
3. Mejora del paisaje y de la imagen urbana de la nueva Avenida.
4. Creación de espacios libres y equipamientos públicos.

Directrices para la ordenación del área:

En relación con el viario:

1. El Plan Especial deberá establecer la sección definitiva de la Avenida sobre el soterramiento del arroyo Almonázar.

En relación con los espacios libres y las dotaciones:

El Plan Especial contemplará las actuaciones de reurbanización que considere necesarias para el logro de los objetivos.

En relación con los usos:

El Plan Especial podrá establecer otros usos y tipologías diferentes a los señalados en esta ficha.

Obras exteriores adscritas al área:

El Plan Especial podrá establecer obras exteriores a su ámbito para el logro de sus objetivos.

Observaciones:

Medidas Correctoras:

Nombre: Almonázar Residencial Oeste. Código: ARI/SJ-6.
Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
Clase de Suelo: Urbano no consolidado.
Superficie bruta (m^2): 17.650.
Determinaciones de ordenación de carácter pormenorizado:

Área de Intervención: Reforma interior entorno Almonázar.
Uso global: Residencial.
Superficie Edificable Total m^2t: 13.600.

Aprovechamiento y gestión

Aprovechamiento Objetivo: 14.980.
Aprovechamiento Medio: 0,8487.
Area de Reparto: AR-ARI/SJ-6.
Coeficiente de sector: 1.

Vivienda:

Viviendas sometidas a algún régimen de protección:
Viviendas no sometidas a régimen de protección: 125.
Total número de viviendas: 125

Uso e intensidad:

Usos y tipologías	Edificabilidad (m^2t)
URM-Colectiva en manzana cerrada	9.000
URM-Unifamiliar en manzana cerrada	4.600

Dotaciones:

Espacios Libres: 6.400.
Dotaciones (Superficie destinada a dotaciones m^2 de suelo): 1.200.

Desarrollo:

Sistema de Actuación: Compensación
Figura de Planeamiento: Plan Especial de Reforma Interior.
Iniciativa de Planeamiento: Privada.

Programación:

Sexenio: 1.
Prioridad: Media.

Ámbito:

El límite oeste en la parte sur del área será coincidente con el cauce público del arroyo Almonázar, quedando éste excluido del ámbito.

Objetivos:

1. Mejora y diversificación de las conexiones entre el este y el oeste del área.
2. Sustitución de los usos industriales y edificaciones en mal estado existentes.
3. Mejora del paisaje y de la imagen urbana.
4. Creación de espacios libres y equipamientos públicos.

Directrices para la ordenación del Área:

En relación con el viario:

En relación con los espacios libres y las dotaciones:

1. Los espacios libres se localizarán preferentemente al oeste del ámbito en continuidad con los del API/SUP 1.04.
2. El Plan Especial contemplará las actuaciones de reurbanización que considere necesarias para el logro de los objetivos.

En relación con los usos:

El Plan Especial podrá establecer otros usos y tipologías diferentes a los señalados en esta ficha.

Obras exteriores adscritas al Área:

El Plan Especial podrá establecer obras exteriores a su ámbito para el logro de sus objetivos.

Observaciones:

El Plan Especial de Reforma Interior deberá delimitar las Unidades de Ejecución y las actuaciones aisladas que considere oportunas.

Medidas Correctoras:

Nombre: Urbanización Los Labrados. Código: UE/UR-1.
Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
Clase de Suelo: Urbano no consolidado.
Superficie bruta (m^2): 148.300.
Determinaciones de ordenación de carácter pormenorizado:

Área de Intervención. Urbanizaciones de segunda residencia.
Uso global: Residencial.
Superficie Edificable Total m²t: 14.830.

Aprovechamiento y gestión:

Aprovechamiento Objetivo: 14.830.
Aprovechamiento Medio: 0,1000.
Área de Reparto: AR-UE/UR-1.
Coeficiente de sector: 1

Vivienda:

Viviendas sometidas a algún régimen de protección:
Viviendas no sometidas a régimen de protección: 47.
Total número de viviendas: 47.

Uso e intensidad:

Usos y tipologías	Edificabilidad (m²t)
URU-Unifamiliar exenta	14.830

Dotaciones:

Espacios Libres:
Dotaciones (Superficie destinada a dotaciones m² de suelo):

Desarrollo:

Sistema de Actuación: Compensación.
Figura de Planeamiento: Plan Especial de Reforma Interior.
Iniciativa de Planeamiento: Privada.

Programación:

Sexenio: 1.
Prioridad: Media.

Ámbito:

Objetivos:

Subsanar las carencias en infraestructuras básicas y dotaciones que garanticen la higiene y mínima dotación urbana necesaria en su consideración como Suelo Urbano, incluidas las conexiones de las distintas infraestructuras con las redes municipales.
Cesión del suelo necesario para espacios libres y equipamientos suficiente para subsanar las carencias del ámbito.

Directrices para la ordenación del Área:

En relación con el viario:

Se establecerá una franja de protección del Suelo No Urbanizable, de acuerdo con la localización de este ámbito fuera de los núcleos urbanos principales.

En relación con los espacios libres y las dotaciones:

El PERI deberá establecer las cesiones de dotaciones y espacios libres que sean compatibles con la estructura parcelaria y de propiedad del ámbito.

En relación con los usos:

1. El Plan Especial podrá aumentar el número de viviendas y parcelas, así como la edificabilidad prevista, en función de las edificaciones y parcelas existentes, en un máximo del 15% de lo indicado en las Determinaciones de ordenación de carácter pormenorizado de esta ficha.
2. El Plan Especial podrá prever nuevos usos y tipologías no previstos en esta ficha.

Obras exteriores adscritas al Área:

Observaciones:

El desarrollo de las determinaciones previstas en el planeamiento que ordene el núcleo, queda condicionado a la resolución del expediente de desafectación, en su ámbito, de la vía pecuaria que le afecte.

Medidas Correctoras:

Nombre: La Jarilla Industrial Sur. Código: UE/UR-2.
Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
Clase de Suelo: Urbano no consolidado.
Superficie bruta (m²): 156.200.
Determinaciones de ordenación de carácter pormenorizado:

Área de Intervención: Urbanizaciones de actividad industrial.
Uso global: Industrial.
Superficie Edificable Total m²t: 85.950.

Aprovechamiento y gestión:

Aprovechamiento Objetivo: 85.950.
Aprovechamiento Medio: 0,5503.
Area de Reparto: AR-UE/UR-2.
Coeficiente de sector: 1.

Vivienda:

Viviendas sometidas a algún régimen de protección:
Viviendas no sometidas a régimen de protección:
Total número de viviendas: 0

Uso e intensidad:

Usos y tipologías	Edificabilidad (m²t)
UI-Industria manzana cerrada	85.950

Dotaciones:

Espacios Libres:
Dotaciones (Superficie destinada a dotaciones m² de suelo):

Desarrollo:

Sistema de Actuación: Compensación.
Figura de Planeamiento: Plan Especial de Reforma Interior.
Iniciativa de Planeamiento: Privada.

Programación:

Sexenio: 1.
Prioridad: Media.

Ámbito:

Objetivos:

Subsanar las carencias en infraestructuras básicas y dotaciones que garanticen la higiene y mínima dotación urbana necesaria en su consideración como Suelo Urbano, incluidas las conexiones de las distintas infraestructuras con las redes municipales.
Cesión del suelo necesario para espacios libres y equipamientos suficiente para subsanar las carencias del ámbito.

Directrices para la ordenación del Área:

En relación con el viario:

En relación con los espacios libres y las dotaciones:

El PERI deberá establecer las cesiones de dotaciones y espacios libres que sean compatibles con la estructura parcelaria y de propiedad del ámbito.

En relación con los usos:

Obras exteriores adscritas al área:

Observaciones:

Medidas Correctoras:

Nombre: Urbanización El Castellón. Código: UE/UR-3.
Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
Clase de Suelo: Urbano no consolidado.
Superficie bruta (m^2). 68.000.
Determinaciones de ordenación de carácter pormenorizado:

Área de Intervención: Urbanizaciones de segunda residencia.

Uso global: Residencial.
Superficie Edificable Total m^2t: 6.800.

Aprovechamiento y gestión:

Aprovechamiento Objetivo: 6.800.
Aprovechamiento Medio: 0,1000.
Area de Reparto: AR-UE/UR-3.
Coeficiente de sector: 1.

Vivienda:

Viviendas sometidas a algún régimen de protección:
Viviendas no sometidas a régimen de protección: 46.
Total número de viviendas: 46.

Uso e intensidad:

Usos y tipologías	Edificabilidad (m^2t)
URU-Unifamiliar exenta	6.800

Dotaciones:

Espacios Libres:
Dotaciones (Superficie destinada a dotaciones m^2 de suelo):

Desarrollo:

Sistema de Actuación: Compensación.
Figura de Planeamiento: Plan Especial de Reforma Interior.
Iniciativa de Planeamiento: Privada.

Programación:

Sexenio: 1.
Prioridad: Media.

Ámbito:

Objetivos:

Subsanar las carencias en infraestructuras básicas y dotaciones que garanticen la higiene y mínima dotación urbana necesaria en su consideración como Suelo Urbano, incluidas las conexiones de las distintas infraestructuras con las redes municipales.
Cesión del suelo necesario para espacios libres y equipamientos suficiente para subsanar las carencias del ámbito.

Directrices para la ordenación del Área:

En relación con el viario:

Se establecerá una franja de protección del Suelo No Urbanizable, de acuerdo con la localización de este ámbito fuera de los núcleos urbanos principales.

En relación con los espacios libres y las dotaciones:

El PERI deberá establecer las cesiones de dotaciones y espacios libres que sean compatibles con la estructura parcelaria y de propiedad del ámbito.

En relación con los usos:

1. El Plan Especial podrá aumentar el número de viviendas y parcelas, así como la edificabilidad prevista, en

función de las edificaciones y parcelas existentes, en un máximo del 15% de lo indicado en las Determinaciones de ordenación de carácter pormenorizado de esta ficha.

2. El Plan Especial podrá prever nuevos usos y tipologías no previstos en esta ficha.

Obras exteriores adscritas al Área:

Observaciones:

Medidas Correctoras:

Nombre: Urbanización Los Abetos. Código: UE/UR-4.
Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
Clase de Suelo: Urbano no consolidado.
Superficie bruta (m^2) 89.000.
Determinaciones de ordenación de carácter pormenorizado:

Área de Intervención: Urbanizaciones de segunda residencia.
Uso global: Residencial.
Superficie Edificable Total m^2t: 8.900.

Aprovechamiento y gestión:

Aprovechamiento Objetivo: 8.900.
Aprovechamiento Medio: 0,1000.
Area de Reparto: AR-UE/UR-4.
Coeficiente de sector: 1.

Vivienda:

Viviendas sometidas a algún régimen de protección:
Viviendas no sometidas a régimen de protección: 31.
Total número de viviendas: 31.

Uso e intensidad:

Usos y tipologías	Edificabilidad (m^2t)
URU-Unifamiliar exenta	8.900

Dotaciones:

Espacios Libres:
Dotaciones (Superficie destinada a dotaciones m^2 de suelo):

Desarrollo:

Sistema de Actuación: Compensación.
Figura de Planeamiento: Plan Especial de Reforma Interior.
Iniciativa de Planeamiento: Privada.

Programación:

Sexenio: 1.
Prioridad: Media.

Ámbito:

Objetivos:

Subsanar las carencias en infraestructuras básicas y dotaciones que garanticen la higiene y mínima dotación urbana necesaria en su consideración como Suelo Urbano, incluidas las conexiones de las distintas infraestructuras con las redes municipales.

Cesión del suelo necesario para espacios libres y equipamientos suficiente para subsanar las carencias del ámbito.

Directrices para la ordenación del Área:

En relación con el viario:

Se establecerá una franja de protección del Suelo No Urbanizable, de acuerdo con la localización de este ámbito fuera de los núcleos urbanos principales.

En relación con los espacios libres y las dotaciones:

El PERI deberá establecer las cesiones de dotaciones y espacios libres que sean compatibles con la estructura parcelaria y de propiedad del ámbito.

En relación con los usos:

1. El Plan Especial podrá aumentar el número de viviendas y parcelas, así como la edificabilidad prevista, en función de las edificaciones y parcelas existentes, en un máximo del 15% de lo indicado en las Determinaciones de ordenación de carácter pormenorizado de esta ficha.

2. El Plan Especial podrá prever nuevos usos y tipologías no previstos en esta ficha.

Obras exteriores adscritas al Área:

Observaciones:

Medidas Correctoras:

Nombre: Urbanización Cruz de Cartuja. Código: UE/UR-5.
Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
Clase de Suelo: Urbano no consolidado.
Superficie bruta (m^2): 99.000.

Determinaciones de ordenación de carácter pormenorizado:

Área de Intervención: Urbanizaciones de segunda residencia.
Uso global: Residencial.
Superficie Edificable Total m^2t: 9.900.

Aprovechamiento y gestión:

Aprovechamiento Objetivo: 9.900.
Aprovechamiento Medio: 0,1000.
Área de Reparto: AR-UE/UR-5.
Coeficiente de sector: 1.

Vivienda:

Viviendas sometidas a algún régimen de protección:
Viviendas no sometidas a régimen de protección: 31.
Total número de viviendas: 31.

Uso e intensidad:

Usos y tipologías	Edificabilidad (m^2t)
URU-Unifamiliar exenta	9.900

Dotaciones:

Espacios Libres:
Dotaciones (Superficie destinada a dotaciones m^2 de suelo):

Desarrollo:

Sistema de Actuación: Compensación.
Figura de Planeamiento: Plan Especial de Reforma Interior.
Iniciativa de Planeamiento: Privada.

Programación:

Sexenio: 1.
Prioridad: Media.

Ámbito:

Objetivos:

Subsanar las carencias en infraestructuras básicas y dotaciones que garanticen la higiene y mínima dotación urbana necesaria en su consideración como Suelo Urbano, incluidas las conexiones de las distintas infraestructuras con las redes municipales.
Cesión del suelo necesario para espacios libres y equipamientos suficiente para subsanar las carencias del ámbito.

Directrices para la ordenación del Área:

En relación con el viario:

Se establecerá una franja de protección del Suelo No Urbanizable, de acuerdo con la localización de este ámbito fuera de los núcleos urbanos principales.

En relación con los espacios libres y las dotaciones:

El PERI deberá establecer las cesiones de dotaciones y espacios libres que sean compatibles con la estructura parcelaria y de propiedad del ámbito.

En relación con los usos:

1. El Plan Especial podrá aumentar el número de viviendas y parcelas, así como la edificabilidad prevista, en función de las edificaciones y parcelas existentes, en un máximo del 15% de lo indicado en las Determinaciones de ordenación de carácter pormenorizado de esta ficha.
2. El Plan Especial podrá prever nuevos usos y tipologías no previstos en esta ficha.

Obras exteriores adscritas al área:

Observaciones:

El desarrollo de las determinaciones previstas en el planeamiento que ordene el núcleo, queda condicionado a la resolución del expediente de desafectación, en su ámbito, de la vía pecuaria que le afecte.

Medidas Correctoras:

Nombre: Urbanizaciones El Toril-Casavacas. Código: UE/UR-6.
Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
Clase de Suelo: Urbano no consolidado.
Superficie bruta (m^2): 143.300.
Determinaciones de ordenación de carácter pormenorizado:

Área de Intervención: Urbanizaciones de segunda residencia.
Uso global: Residencial.
Superficie Edificable Total m^2t: 14.330.

Aprovechamiento y gestión:

Aprovechamiento Objetivo: 14.330.
Aprovechamiento Medio: 0,1000.
Área de Reparto: AR-UE/UR-6.
Coeficiente de sector: 1.

Vivienda:

Viviendas sometidas a algún régimen de protección:
Viviendas no sometidas a régimen de protección: 57.
Total número de viviendas: 57.

Uso e intensidad:

Usos y tipologías	Edificabilidad (m^2t)
URU-Unifamiliar exenta	14.330

Dotaciones:

Espacios Libres.
Dotaciones (Superficie destinada a dotaciones m^2 de suelo).

Desarrollo:

Sistema de Actuación: Compensación.
Figura de Planeamiento: Plan Especial de Reforma Interior.
Iniciativa de Planeamiento: Privada.

Programación:

Sexenio: 1.
Prioridad.

Ámbito:

Objetivos:

Subsanar las carencias en infraestructuras básicas y dotaciones que garanticen la higiene y mínima dotación urbana necesaria en su consideración como Suelo Urbano, incluidas las conexiones de las distintas infraestructuras con las redes municipales.
Cesión del suelo necesario para espacios libres y equipamientos suficiente para subsanar las carencias del ámbito.

Directrices para la ordenación del Área:

En relación con el viario:

Se establecerá una franja de protección del Suelo No Urbanizable, de acuerdo con la localización de este ámbito fuera de los núcleos urbanos principales.

En relación con los espacios libres y las dotaciones:

El PERI deberá establecer las cesiones de dotaciones y espacios libres que sean compatibles con la estructura parcelaria y de propiedad del ámbito.

En relación con los usos:

1. El Plan Especial podrá aumentar el número de viviendas y parcelas, así como la edificabilidad prevista, en función de las edificaciones y parcelas existentes, en un máximo del 15% de lo indicado en las Determinaciones de ordenación de carácter pormenorizado de esta ficha.
2. El Plan Especial podrá prever nuevos usos y tipologías no previstos en esta ficha.

Obras exteriores adscritas al Área:

Observaciones:

El desarrollo de las determinaciones previstas en el planeamiento que ordene el núcleo, queda condicionado a la resolución del expediente de desafectación, en su ámbito, de la vía pecuaria que le afecte.

Medidas Correctoras:

Nombre: El Gordillo Residencial. Código: UE/UR-7.
Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
Clase de Suelo: Urbano no consolidado.
Superficie bruta (m^2): 236.000.
Determinaciones de ordenación de carácter pormenorizado:

Área de Intervención: Urbanizaciones de segunda residencia.
Uso global: Residencial.
Superficie Edificable Total m^2t: 23.600.

Aprovechamiento y gestión:

Aprovechamiento Objetivo: 23.600.
Aprovechamiento Medio: 0,1000.
Área de Reparto: AR-UE/UR-7.
Coeficiente de sector: 1.

Vivienda:

Viviendas sometidas a algún régimen de protección:
Viviendas no sometidas a régimen de protección: 133
Total número de viviendas: 133.

Uso e intensidad:

Usos y tipologías	Edificabilidad (m^2t)
URU-Unifamiliar exenta	23.600

Dotaciones:

Espacios Libres:
Dotaciones (Superficie destinada a dotaciones m^2 de suelo):

Desarrollo:

Sistema de Actuación: Compensación.
Figura de Planeamiento: Plan Especial de Reforma Interior.
Iniciativa de Planeamiento: Privada.

Programación:

Sexenio: 1.
Prioridad: Media.

Ámbito:

Objetivos:

Subsanar las carencias en infraestructuras básicas y dotaciones que garanticen la higiene y mínima dotación urbana necesaria en su consideración como Suelo Urbano, incluidas las conexiones de las distintas infraestructuras con las redes municipales.
Cesión del suelo necesario para espacios libres y equipamientos suficiente para subsanar las carencias del ámbito.

Directrices para la ordenación del Área:

En relación con el viario:

Se establecerá una franja de protección del Suelo No Urbanizable, de acuerdo con la localización de este ámbito fuera de los núcleos urbanos principales.

En relación con los espacios libres y las dotaciones:

El PERI deberá establecer las cesiones de dotaciones y espacios libres que sean compatibles con la estructura parcelaria y de propiedad del ámbito.

En relación con los usos:

1. El Plan Especial podrá aumentar el número de viviendas y parcelas, así como la edificabilidad prevista, en función de las edificaciones y parcelas existentes, en un máximo del 15% de lo indicado en las Determinaciones de ordenación de carácter pormenorizado de esta ficha.
2. El Plan Especial podrá prever nuevos usos y tipologías no previstos en esta ficha.

Obras exteriores adscritas al Área:

Observaciones:

Medidas Correctoras:

Nombre: El Gordillo Industrial. Código: UE/UR-8
Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
Clase de Suelo: Urbano no consolidado.
Superficie bruta (m^2). 167.300.
Determinaciones de ordenación de carácter pormenorizado:

Área de Intervención: Urbanizaciones de actividad industrial.

Uso global: Industrial.
Superficie Edificable Total m^2t: 125.475.

Aprovechamiento y gestión:

Aprovechamiento Objetivo: 125.475.
Aprovechamiento Medio: 0,7500.
Área de Reparto: AR-UE/UR-8.
Coeficiente de sector: 1.

Vivienda:

Viviendas sometidas a algún régimen de protección:
Viviendas no sometidas a régimen de protección:
Total número de viviendas: 0.

Uso e intensidad:

Usos y tipologías	Edificabilidad (m^2t)
UI-Industria manzana cerrada	125.475

Dotaciones:

Espacios Libres:
Dotaciones (Superficie destinada a dotaciones m^2 de suelo):

Desarrollo:

Sistema de Actuación: Compensación.
Figura de Planeamiento: Plan Especial de Reforma Interior.
Iniciativa de Planeamiento: Privada.

Programación:

Sexenio: 1.
Prioridad: Media.

Ámbito:

Objetivos:

Subsanar las carencias en infraestructuras básicas y dotaciones que garanticen la higiene y mínima dotación urbana necesaria en su consideración como Suelo Urbano, incluidas las conexiones de las distintas infraestructuras con las redes municipales.
Cesión del suelo necesario para espacios libres y equipamientos suficiente para subsanar las carencias del ámbito.

Directrices para la ordenación del Área:

En relación con el viario:

Se establecerá una franja de protección del Suelo No Urbanizable, de acuerdo con la localización de este ámbito fuera de los núcleos urbanos principales.

En relación con los espacios libres y las dotaciones:

El PERI deberá establecer las cesiones de dotaciones y espacios libres que sean compatibles con la estructura parcelaria y de propiedad del ámbito.

En relación con los usos:

Se establecerá la superficie edificable sobre parcela neta, basada en la existente, y sobre la que se calculará

el aprovechamiento tipo según se ha calculado para el resto de las unidades de ejecución en Suelo Urbano.

Obras exteriores adscritas al área:

Observaciones:

El desarrollo de las determinaciones previstas en el planeamiento que ordene el núcleo, queda condicionado a la resolución del expediente de desafectación, en su ámbito, de la vía pecuaria que le afecte.

Medidas Correctoras:

Nombre: La Jarilla Industrial Norte. Código: UE/UR-9.
Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
Clase de Suelo: Urbano no consolidado.
Superficie bruta (m^2): 25.700.
Determinaciones de ordenación de carácter pormenorizado.

Área de Intervención: Urbanizaciones de actividad industrial.
Uso global: Industrial.
Superficie Edificable Total m^2t: 14.135.

Aprovechamiento y gestión:

Aprovechamiento Objetivo: 14.135.
Aprovechamiento Medio: 0,5500.
Área de Reparto: AR-UE/UR-9.
Coeficiente de sector: 1.

Vivienda:

Viviendas sometidas a algún régimen de protección:
Viviendas no sometidas a régimen de protección:
Total número de viviendas: 0.

Uso e intensidad:

Usos y tipologías	Edificabilidad (m^2t)
UI-Industria manzana cerrada	14.135

Dotaciones:

Espacios Libres:
Dotaciones (Superficie destinada a dotaciones m^2 de suelo):

Desarrollo:

Sistema de Actuación: Compensación.
Figura de Planeamiento: Plan Especial de Reforma Interior.
Iniciativa de Planeamiento: Privada.

Programación:

Sexenio: 1.
Prioridad: Media.

Ámbito:

Objetivos:

Subsanar las carencias en infraestructuras básicas y dotaciones que garanticen la higiene y mínima dotación urbana necesaria en su consideración como Suelo Urbano, incluidas las conexiones de las distintas infraestructuras con las redes municipales.
Cesión del suelo necesario para espacios libres y equipamientos suficiente para subsanar las carencias del ámbito.

Directrices para la ordenación del Área:

En relación con el viario:

En relación con los espacios libres y las dotaciones:

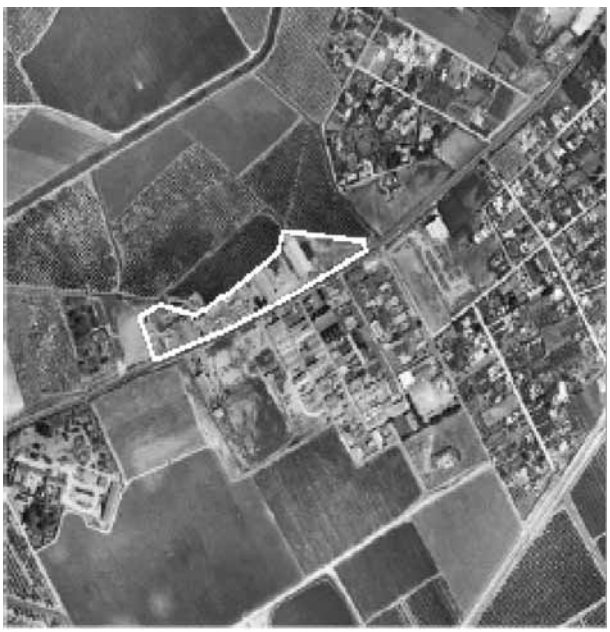
El PERI deberá establecer las cesiones de dotaciones y espacios libres que sean compatibles con la estructura parcelaria y de propiedad del ámbito.

En relación con los usos:

Se permiten los usos terciarios.

Obras exteriores adscritas al Área:

Observaciones:



Medidas Correctoras:

Nombre: Tarazonilla. Código: UE/UR-10.
Determinaciones de ordenación de carácter estructural
Clase de Suelo: Urbano no consolidado.
Superficie bruta (m^2): 200.100.
Determinaciones de ordenación de carácter pormenorizado:

Área de Intervención: Urbanizaciones de segunda residencia.
Uso global: Residencial.
Superficie Edificable Total m^2t: 8.000.

Aprovechamiento y gestión:

Aprovechamiento Objetivo: 8.000.
Aprovechamiento Medio: 0,0400.
Area de Reparto: AR-UE/UR-10.
Coeficiente de sector: 1.

Vivienda:

Viviendas sometidas a algún régimen de protección:
Viviendas no sometidas a régimen de protección: 26.
Total número de viviendas: 26.

Uso e intensidad:

Usos y tipologías	Edificabilidad (m^2t)
URU-Unifamiliar exenta	8.000

Dotaciones:

Espacios Libres:
Dotaciones (Superficie destinada a dotaciones m^2 de suelo):

Desarrollo:

Sistema de Actuación: Compensación.
Figura de Planeamiento: Plan Especial de Reforma Interior.
Iniciativa de Planeamiento: Privada.

Programación:

Sexenio: 1.
Prioridad:

Ámbito:

Objetivos:

Subsanar las carencias en infraestructuras básicas y dotaciones que garanticen la higiene y mínima dotación urbana necesaria en su consideración como Suelo Urbano, incluidas las conexiones de las distintas infraestructuras con las redes municipales.
Cesión del suelo necesario para espacios libres y equipamientos suficiente para subsanar las carencias del ámbito.

Directrices para la ordenación del Área:

En relación con el viario:
Se establecerá una franja de protección del Suelo No Urbanizable, de acuerdo con la localización de este ámbito fuera de los núcleos urbanos principales.

En relación con los espacios libres y las dotaciones:

El PERI deberá establecer las cesiones de dotaciones y espacios libres que sean compatibles con la estructura parcelaria y de propiedad del ámbito.

En relación con los usos:

1. El Plan Especial podrá aumentar el número de viviendas y parcelas, así como la edificabilidad prevista, en función de las edificaciones y parcelas existentes, en un máximo del 15% de lo indicado en las Determinaciones de ordenación de carácter pormenorizado de esta ficha.
2. El Plan Especial podrá prever nuevos usos y tipologías no previstos en esta ficha.

Obras exteriores adscritas al área:

Observaciones:

El desarrollo de las determinaciones previstas en el planeamiento que ordene el núcleo, queda condicionado a la resolución del expediente de desafectación, en su ámbito, de la vía pecuaria que le afecte.

Medidas Correctoras:

Nombre: Ampliación de El Santísimo. Código: SUO/R-1.
Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
Clase de Suelo: Urbanizable ordenado.
Uso global: Residencial.

Ordenación:

Superficie bruta: 36.470.
Superficie Edificable Total m^2t: 17.323.

Aprovechamiento y gestión:

Aprovechamiento Objetivo: 15.244.
Aprovechamiento Medio: 0,4180.
Área de Reparto: AR-SUO/R-1.
Coeficiente de sector: 1.

Vivienda:

Viviendas sometidas a algún régimen de protección: 44.
Viviendas no sometidas a régimen de protección: 102.
Total número de viviendas: 146.

Determinaciones de ordenación de carácter pormenorizado:

Área de Intervención:

Uso e intensidad:

Usos y tipologías	Edificabilidad (m^2t)
USR-Residencial mixta libre	12.126
USR-Residencial mixta protegida	5.197

Dotaciones:

Esp. Libres: 9.300.
Dotaciones (Superficie destinada a dotaciones m^2 de suelo): 5.000.

Desarrollo:

Sistema de Actuación: Compensación.
Figura de Planeamiento:
Iniciativa de Planeamiento: Privada.

Programación:

Sexenio: 1.
Prioridad: Alta.

Ámbito:

Objetivos:

1. Creación del tramo oeste de la Ronda de La Rinconada.
2. Creación del tramo oeste del Paseo peatonal de borde de La Rinconada.

Directrices para la ordenación del sector:

En relación con el viario:

1. El vial en Ronda tendrá una sección de 1 carril por sentido, más dos líneas de aparcamiento, más dos aceras de ancho mínimo 3 metros.
2. Se prolongarán las calles principales en sentido este-oeste hasta la Ronda de La Rinconada.

En relación con los espacios libres y las dotaciones:

El Plan Parcial garantizará la continuidad del Paseo peatonal de La Rinconada, con un ancho mínimo de 18 metros.

En relación con los usos:

La altura máxima de edificación será de PB+4.

Obras exteriores adscritas al sector:

Observaciones:

Medidas correctoras:

1. Localización de la zona verde hacia el borde exterior de la actuación con objeto de suavizar el tránsito medio urbano-medio rural.
2. Reutilización de los pies arbóreos de naranjos en la zona verde, en caso de sobrantes se les reubicará en otras zonas verdes o se traladarán a vivero.
3. Se estudiará la posibilidad, en conjunto con el resto de las actuaciones que conforman el borde de La Rinconada de utilizar el paseo como defensa hidráulica frente a las avenidas extraordinarias del Guadalquivir. Para ello, la rasante del vial de ronda y del paseo peatonal será como mínimo la 13,60 msnm,

Nombre: San José Norte. Código: SUO/SJ-1.
Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
Clase de Suelo: Urbanizable ordenado.
Uso global: Residencial.
Ordenación:

Superficie bruta: 409.660.
Superficie Edificable Total m^2t: 206.790.

Aprovechamiento y gestión:

Aprovechamiento Objetivo: 180.999.
Aprovechamiento Medio: 0,4418.
Área de Reparto: AR-SUO/SJ-1.
Coeficiente de sector: 1.

Vivienda:

Viviendas sometidas a algún régimen de protección: 492.
Viviendas no sometidas a régimen de protección: 1.147.
Total número de viviendas: 1.639.

Determinaciones de ordenación de carácter pormenorizado:

Área de Intervención: Extensión residencial San José.

Uso e intensidad:

Usos y tipologías	Edificabilidad (m^2t)
USR-Residencial mixta libre	136.212
USR-Residencial mixta protegida	58.376
USR-Terciario compatible	7.202
USR-Terciario exclusivo	5.000

Dotaciones:

Esp. Libres: 52.500.
Dotaciones (Superficie destinada a dotaciones m^2 de suelo): 56.430.

Desarrollo:

Sistema de Actuación: Compensación.
Figura de Planeamiento:
Iniciativa de Planeamiento: Privada.

Programación:

Sexenio: 1.
Prioridad: Alta.

Ámbito:

El límite oeste del Sector coincidirá con el límite del dominio público de la carretera.

Objetivos:

1. Creación de la Ronda Norte de San José.
2. Clasificación de suelos para el crecimiento residencial del núcleo de San José hacia el norte.
3. Activación y reequipamiento comercial del norte de San José.

Directrices para la ordenación del sector:

En relación con el viario:

1. Las vías representadas en el Plano de Estructura de los Núcleos Urbanos tienen carácter vinculante.
2. Las vías principales tendrán dos carriles por sentido.
3. Los cruces del viario interior y la Ronda Norte se resolverán en glorieta y se limitarán a las vías principales.

En relación con los espacios libres y las dotaciones:

1. Se localizarán franjas verdes en el contacto con la Vía Pecuaria y con la Ronda Norte de San José.
2. Se localizarán espacios libres en el entorno inmediato del Cementerio, de conformidad con el Reglamento de Policía Mortuoria.
3. Las dotaciones se localizarán agrupadas, evitando su dispersión.

En relación con los usos:

1. Las parcelas de uso residencial se separarán al menos 250 metros de las alineaciones de la ampliación del Cementerio de San José.
2. La altura máxima de edificación será de PB+4.

Obras exteriores adscritas al sector:

Glorietas de conexión de las vías estructurantes con la carretera de Brenes, de acuerdo con las condiciones que establezca la Administración titular de la carretera.

Observaciones:

Medidas correctoras:

1. En la zona colindante con la vía pecuaria se debe de localizar la zona verde o una calle paralela con el adecuado tratamiento de borde.
2. Retranqueo de la línea de edificación en el borde colindante con la carretera, como medio de disminuir el ruido proveniente de la vía de comunicación.
3. Previsión de una mayor dotación de plazas de aparcamiento privadas destinadas al uso terciario.

Nombre: Sur de la Azucarera. Código: SUO/SJ-2.
Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
Clase de Suelo: Urbanizable ordenado.
Uso global: Industrial.

Ordenación:

Superficie bruta: 80.670.
Superficie Edificable Total m^2t: 44.368.

Aprovechamiento y gestión:

Aprovechamiento Objetivo: 44.368.
Aprovechamiento Medio: 0,5500.
Area de Reparto: AR-SUO/SJ-2.
Coeficiente de sector: 1.

Vivienda:

Viviendas sometidas a algún régimen de protección:
Viviendas no sometidas a régimen de protección:
Total número de viviendas: 0

Determinaciones de ordenación de carácter pormenorizado:

Área de Intervención: Ronda Sur San José.

Uso e intensidad

Usos y tipologías	Edificabilidad (m^2t)
USI-Industrial compatible	44.368

Dotaciones:

Esp. Libres: 8.067.
Dotaciones (Superficie destinada a dotaciones m^2 de suelo): 3.227.

Desarrollo:

Sistema de Actuación: Compensación.
Figura de Planeamiento:
Iniciativa de Planeamiento: Privada.

Programación:

Sexenio: 1.
Prioridad.

Ámbito:

Queda excluida del Sector la subestación existente.

Objetivos:

1. Cierre sur de la Ronda de San José.
2. Creación de nueva vía de acceso a la Azucarera.
3. Compleción de las áreas productivas de San José.

Directrices para la ordenación del sector:

En relación con el viario:

1. Las vías representadas en el Plano de Estructura de los Núcleos.

Urbanos tienen carácter vinculante.

En relación con los espacios libres y las dotaciones:

En relación con los usos:

Obras exteriores adscritas al sector:

Conexión entre el API/SUP 1.05, la Ronda Sur de San José y la Azucarera, según Plano de Estructura de los Núcleos Urbanos.

Observaciones:

Este Sector no tendrá que prestar las contraprestaciones económicas establecidas en el artículo 14.4.10 de las Normas Urbanísticas, por ser un suelo previamente clasificado por el Plan General de 2000 y no haberse podido desarrollar por causas no imputables a los propietarios.

Medidas correctoras:

1. El Proyecto de Urbanización del Sector deberá contar con un Estudio Acústico para fijar la línea de edificación respecto a la Azucarera, al objeto de que se cumplan los límites establecidos en la Tabla 3 del Anexo 1 del Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

Nombre: Rinconada Oeste. Código: SUS/R-1.
Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
Clase de Suelo: Urbanizable sectorizado.
Uso global: Residencial.

Ordenación:

Superficie bruta: 23.530.
Superficie Edificable Total m^2t: 11.180.

Aprovechamiento y gestión:

Aprovechamiento Objetivo: 9.838.
Aprovechamiento Medio: 0,4181.
Área de Reparto: AR-SUS/R-1.
Coeficiente de sector. 1.

Vivienda:

Viviendas sometidas a algún régimen de protección: 29.
Viviendas no sometidas a régimen de protección: 65.
Total número de viviendas: 94.
Determinaciones de ordenación de carácter pormenorizado:

Área de Intervención: Ronda de La Rinconada.

Uso e intensidad:

Usos y tipologías	Edificabilidad (m^2t)
USR-Residencial mixta libre	7.825
USR-Residencial mixta protegida	3.355

Dotaciones:

Esp. Libres: 3.530.
Dotaciones (Superficie destinada a dotaciones m^2 de suelo): 2.600.

Desarrollo:

Sistema de Actuación: Compensación.
Figura de Planeamiento: Plan Parcial.
Iniciativa de Planeamiento: Privada.

Programación:

Sexenio: 2.
Prioridad: Alta.

Ámbito:

Objetivos:

1. Creación del tramo oeste de la Ronda de La Rinconada.
2. Creación del tramo oeste del Paseo peatonal de borde de La Rinconada.

Directrices para la ordenación del sector:

En relación con el viario:

1. El vial en Ronda tendrá una sección de 1 carril por sentido, más dos líneas de aparcamiento, más dos aceras de ancho mínimo 3 metros.
2. Se prolongarán las calles principales en sentido este-oeste hasta la Ronda de La Rinconada.

En relación con los espacios libres y las dotaciones:

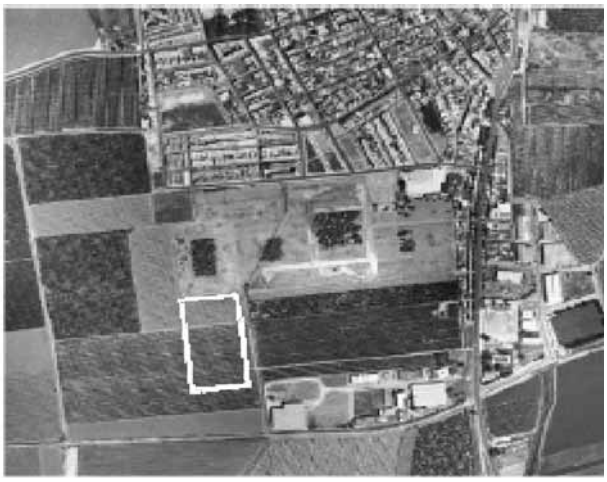
El Plan Parcial garantizará la continuidad del Paseo peatonal de La Rinconada, con un ancho mínimo de 18 metros.

En relación con los usos:

La altura máxima de edificación será de PB+4.

Obras exteriores adscritas al sector:

Observaciones:



Medidas correctoras:

1. Localización de la zona verde hacia el borde exterior de la actuación con objeto de suavizar el tránsito medio urbano-medio rural.
2. Reutilización de los pies arbóreos de naranjos en la zona verde, en caso de sobrantes se les reubicará en otras zonas verdes o se traladarán a vivero.
3. Se estudiará la posibilidad, en conjunto con el resto de las actuaciones que conforman el borde de La Rinconada de utilizar el paseo como defensa hidráulica frente a las avenidas extraordinarias del Guadalquivir. Para ello, la rasante del vial de ronda y del paseo peatonal será como mínimo la 13,60 msnm,

Nombre: Cerro Macareno. Código: SUS/SJ-2.
Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
Clase de Suelo Urbanizable sectorizado.
Uso global: Industrial.
Ordenación:

Superficie bruta: 214.000.
Superficie Edificable Total m^2t: 96.300.

Aprovechamiento y gestión:

Aprovechamiento Objetivo: 115.560.
Aprovechamiento Medio: 0,5400.
Área de Reparto: AR-SUS/SJ-2.
Coeficiente de sector: 1.

Vivienda:

Viviendas sometidas a algún régimen de protección:
Viviendas no sometidas a régimen de protección:
Total número de viviendas: 0.

Determinaciones de ordenación de carácter pormenorizado:

Área de Intervención: Ronda Sur San José.

Uso e intensidad.

Usos y tipologías	Edificabilidad (m^2t)
USI-Parque industrial	96.300

Dotaciones:

Esp. Libres: 98.440.
Dotaciones (Superficie destinada a dotaciones m^2 de suelo): 8.560.

Desarrollo:

Sistema de Actuación: Compensación.
Figura de Planeamiento: Plan Parcial.
Iniciativa de Planeamiento: Privada.

Programación:

Sexenio: 1.
Prioridad: Alta.

Ámbito:

Objetivos:

1. Creación del Parque Urbano del Cerro Macareno.
2. Puesta en valor del yacimiento arqueológico y del arroyo Almonázar.
3. Cierre de la Ronda Suroeste de San José.
4. Mejora del paisaje urbano.
5. Diversificación de las actividades del Polígono del Malecón.

Directrices para la ordenación del sector:

En relación con el viario:

1. Las vías representadas en el Plano de Estructura de los Núcleos Urbanos tienen carácter vinculante.
2. Las vías principales tendrán dos carriles por sentido.
3. Los cruces del viario interior y la travesía de la carretera de Brenes se resolverán en glorieta y se limitarán a las vías principales.

En relación con los espacios libres y las dotaciones:

1. Los espacios libres se situarán al oeste de la Ronda oeste de San José, sobre el Cerro Macareno y su entorno.
2. Los equipamientos se dispondrán en conjunto con los espacios libres.

En relación con los usos:

1. Las edificaciones se dispondrán tapando las traseras existentes del Polígono del Malecón.
2. Se permitirán todos los tipos de actividades terciarias, excepto grandes superficies comerciales.

Obras exteriores adscritas al sector:

1. Conexión sobre el arroyo Almonázar de la Ronda Sur, con la vía oeste del Sector SUO/API-SUP-1.04.
2. Urbanización como espacios libres de la zona entre el Sector SUO/API-SUP-1.04 y el arroyo Almonázar.

Observaciones:

Este Sector no tendrá que prestar las contraprestaciones económicas establecidas en el artículo 14.5.28 de las Normas Urbanísticas, debido a las cargas de cesión y urbanización específicamente determinadas.

Medidas correctoras:

1. Se realizará la excavación arqueológica en el ámbito delimitado previamente a la redacción del Planeamiento Parcial.
2. El yacimiento del grado I, según la prospección arqueológica realizada se calificará íntegramente como espacios libres públicos.
3. La ordenación del sector se realizará ubicando la zona verde y espacios libres en el entorno del Cerro Macareno, permitiendo así su conservación y su puesta en valor.
4. Se deberá realizar un tratamiento del borde del arroyo Almonázar, creando un paseo lineal junto a la ribera. Igualmente deberá integrarse la vegetación preexistente en los espacios libres.
5. En la zona colindante con la vía pecuaria se debe de localizar la zona verde o una calle paralela con el adecuado tratamiento de borde.
6. Cada parcela deberá contar con una arqueta separadora de grasas y otra sifónica con caudalímetro de forma previa a la conexión del saneamiento interior con la red.
7. Tratamiento adecuado de las aguas antes de su vertido a la red de alcantarillado, de conformidad con las prescripciones que establezca la compañía de gestión de las aguas residuales.
8. Las condiciones estéticas de las edificaciones deben orientar los frentes de fachada a albergar las dependencias administrativas y/o escaparates.
9. La actividad deberá prever espacios para labores de carga y descarga, acopio de materiales o producto elaborados desplazados de los frentes de parcela, tanto

Nombre: Cáñamo IV. Código: SUS/CÑ-1.
Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
Clase de Suelo: Urbanizable sectorizado.
Uso global: Industrial.
Ordenación:

Superficie bruta: 960.000
Superficie Edificable Total m^2t: 528.000.

Aprovechamiento y gestión:

Aprovechamiento Objetivo: 528.000.
Aprovechamiento Medio: 0,5500.
Área de Reparto: AR-SUS/CÑ-1.
Coeficiente de sector: 1.

Vivienda:

Viviendas sometidas a algún régimen de protección:
Viviendas no sometidas a régimen de protección:
Total número de viviendas: 0.

Determinaciones de ordenación de carácter pormenorizado:

Área de Intervención: Extensión industrial Los Cáñamos.

Uso e intensidad:

Usos y tipologías	Edificabilidad (m^2t)
USI-Industrial compatible	528.000

Dotaciones:

Esp. Libres: 120.000.
Dotaciones (Superficie destinada a dotaciones m^2 de suelo): 38.400.

Desarrollo:

Sistema de Actuación: Compensación.
Figura de Planeamiento: Plan Parcial.
Iniciativa de Planeamiento: Privada.

Programación:

Sexenio: 1.
Prioridad: Media.

Ámbito:

1. El límite este del Sector coincidirá con el límite del dominio público viario de la carretera.
2. El cauce del arroyo Almonázar queda excluído del Sector, quedando clasificado como Suelo No Urbanizable.
3. El límite oeste del Sector coincidirá con el límite del dominio público ferroviario.

Objetivos:

1. Creación de la Ronda Norte de San José-Los Cáñamos.
2. Creación del Nuevo Acceso Norte a San José.
3. Realización de la conexión viaria San José-La Jarilla Residencial.
4. Ampliación de las áreas productivas.

Directrices para la ordenación del sector:

En relación con el viario:

1. Las vías representadas en el Plano de Estructura de los Núcleos Urbanos tienen carácter vinculante.
2. Las vías principales tendrán dos carriles por sentido.
3. Los cruces del viario interior y la travesía de la carretera se resolverán en glorieta y se limitarán a las vías principales.

En relación con los espacios libres y las dotaciones:

1. Los espacios libres se localizarán preferentemente en el entorno del arroyo Almonázar y Nuevo Acceso a San José y Ronda Norte San José-Los Cáñamos.
2. Las dotaciones se localizarán preferentemente en continuidad con las calificadas en el Cáñamo II y el resto integradas con los espacios libres.

En relación con los usos:

1. Los usos terciarios exclusivos se localizarán en las zonas colindantes con los viarios principales y los espacios libres.
2. La propuesta resolverá adecuadamente las traseras de La Jarilla Industrial Norte.
3. No se permite la implantación de Centros Comerciales.
4. La superficie máxima edificable destinada a usos terciarios no podrá superar el 30% de la total del sector.

Obras exteriores adscritas al sector:

Remodelación o construcción de las glorietas de enlace con la carretera A.8005, de conformidad con las condiciones que estableza la Administración titular de la carretera.

Observaciones:

Medidas correctoras:

1. En la zona colindante con la vía pecuaria se debe de localizar la zona verde o una calle paralela con el adecuado tratamiento de borde.
2. Se realizará un Estudio de Inundabilidad previa o conjuntamente al Proyecto de Urbanización del Sector, excepto aprobación previa de las medidas necesarias por el Organismo de Cuenca.
3. La ordenación del sector se realizará ubicando la zona verde y espacios libres en paralelo al arroyo Almonázar, favoreciendo su conservación y puesta en valor.
4. Los equipamientos se deberán localizar en las zonas menos expuestas al ruido y en lo posible próximas a las zonas verdes. Igualmente deberá integrarse la vegetación preexistente en los espacios libres.
5. Se realizará un tratamiento de borde mediante ajardinamiento de la zona colindante con la vía del ferrocarril, así como su vallado según las condiciones que establezca el Organismo competente.
6. Las edificaciones se situarán al menos a 20 metros de la arista exterior de la explanación del trazado ferroviario.
7. Reutilización de los pies arbóreos de naranjos en la zona verde, en caso de sobrantes se les reubicará en otras zonas verdes o se trasladarán a vivero.
8. Cada parcela deberá contar con una arqueta separadora de grasas y otra sifónica con caudalímetro de forma previa a la conexión del saneamiento interior con la red.
9. Se realizará el tratamiento adecuado de las aguas usadas antes de su vertido a la red de alcantarillado.
10. Las condiciones estéticas de las edificaciones deben orientar los frentes de fachada a albergar las dependencias administrativas y/o escaparates.
11. La actividad deberá prever espacios para labores de carga y descarga, acopio de materiales o producto elaborados desplazados de los frentes de parcela, tanto por cuestiones estéticas como para evitar la ocupación de la vía pública.
12. Se deberá habilitar, si fuese necesario, un espacio adecuado para el estacionamiento de vehículos pesados y camiones que reúna las condiciones necesarias de seguridad y acondicionamiento, evitando su estacionamiento en

Nombre: Cáñamo V. Código: SUS/CÑ-2.
Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
Clase de Suelo: Urbanizable sectorizado.
Uso global: Industrial.
Ordenación:

Superficie bruta: 1.120.000.
Superficie Edificable Total m^2t: 616.000.

Aprovechamiento y gestión:

Aprovechamiento Objetivo: 616.000.
Aprovechamiento Medio: 0,5500.
Área de Reparto: AR-SUS/CÑ-2.
Coeficiente de sector: 1.

Vivienda:

Viviendas sometidas a algún régimen de protección:
Viviendas no sometidas a régimen de protección:
Total número de viviendas: 0.

Determinaciones de ordenación de carácter pormenorizado:

Área de Intervención: Extensión industrial Los Cáñamos.

Uso e intensidad:

Usos y tipologías	Edificabilidad (m^2t)
USI-Industrial compatible	616.000

Dotaciones:

Esp. Libres: 140.000.
Dotaciones (Superficie destinada a dotaciones m^2 de suelo): 44.800.

Desarrollo:

Sistema de Actuación: Compensación.
Figura de Planeamiento: Plan Parcial.
Iniciativa de Planeamiento: Privada.

Programación:

Sexenio: 2.
Prioridad: Media.

Ámbito:

1. El límite noroeste del Sector coincidirá con el límite del dominio público viario de la carretera.
2. Los suelos del canal principal del Valle Inferior del Guadalquivir quedan excluidos del Sector, sin perjuicio

de las ocupaciones que sean necesarias para la realización de las obras exteriores.

Objetivos:

1. Creación del Nuevo Acceso desde la SE.40.
2. Ampliación de las áreas productivas.

Directrices para la ordenación del sector:

En relación con el viario:

1. Las vías representadas en el Plano de Estructura de los Núcleos Urbanos tienen carácter vinculante.
2. Las vías principales tendrán dos carriles por sentido.

En relación con los espacios libres y las dotaciones:

1. Los espacios libres se localizarán en el entorno del canal principal del Valle Inferior del Guadalquivir, en los laterales al Nuevo Acceso desde la SE.40, en el entorno de la Hacienda de La Jarilla y en la creación de un bulevar interior transversal.
2. La superficie dotacional pública o privada se ampliará, si fuera necesario, para garantizar la no localización de usos edificables sobre la gravera clausurada.
3. Los equipamientos se deberán localizar sobre la antigua gravera y en la zona

En relación con los usos:
1. La Hacienda de La Jarilla se rehabilitará para destinarla a usos terciarios excepto grandes superficies comerciales.
2. No se permite la implantación de Centros Comerciales.
3. La superficie máxima edificable destinada a usos terciarios no podrá superar el 30% de la total del sector.

Obras exteriores adscritas al sector:

Nuevo trazado parcial de la carretera 8006, entre el canal principal del Valle Inferior del Guadalquivir y la Ronda Sur de San José-Los Cáñamos (SGV-09).

Observaciones:

Medidas correctoras:

1. Se realizará un Estudio Arqueológico de la Hacienda de La Jarilla previamente a la intervención arquitectónica.
2. En la zona colindante con la vía pecuaria se debe de localizar la zona verde o una calle paralela con el adecuado tratamiento de borde.
3. Los equipamientos se deberán localizar sobre la antigua gravera y en la zona colindante con los usos residenciales de la Urbanización de La Jarilla.
4. Se realizará un tratamiento de borde mediante ajardinamiento de la zona colindante con el nuevo acceso desde la SE.40.
5. Se realizará un estudio paisajístico que minimice el impacto visual de las nuevas construcciones sobre la imagen exterior de la Hacienda de La Jarilla.
6. Se realizarán las actuaciones necesarias para el mantenimiento y mejora de las condiciones paisajísticas interiores de la Hacienda de La Jarilla.
7. Se realizará un estudio previamente a la formulación del Plan Parcial sobre las necesidades de descontaminación de los suelos ocupados con anterioridad por graveras.
8. Reutilización de los pies arbóreos de naranjos en la zona verde, en caso de sobrantes se les reubicará en otras zonas verdes o se trasladarán a vivero.
9. Cada parcela deberá contar con una arqueta separadora de grasas y otra sifónica con caudalímetro de forma previa a la conexión del saneamiento interior con la red.
10. Se realizará el tratamiento adecuado de las aguas usadas antes de su vertido a la red de alcantarillado.
11. Las condiciones estéticas de las edificaciones deben orientar los frentes de fachada a albergar las dependencias administrativas y/o escaparates.
12. La actividad deberá prever espacios para labores de carga y descarga, acopio de materiales o producto elaborados desplazados de los frentes de parcela, tanto por cuestiones estéticas como para evitar la ocupación de la vía pública.
13. Se deberá habilitar, si fuese necesario, un espacio adecuado para el estacionamiento de vehículos pesados y camiones que reúna las condiciones necesarias de seguridad y acondicionamiento, evitando su estacionamiento en zonas inadecuadas que pueden degradar la imagen del polígono.
14. El Plan Parcial que desarrolle el Sector deberá determinar mediante un Estudio Acústico la línea de edificación respecto a la Hacienda, para que cumplan los límites establecidos en la Tabla 3 del Anexo 1 del Decreto

Nombre: CN-IV Oeste 1. Código: SUS/N IV-1.
Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
Clase de Suelo: Urbanizable sectorizado.
Uso global: Industrial.
Ordenación:

Superficie bruta: 260.000.
Superficie Edificable Total m^2t: 143.000.

Aprovechamiento y gestión:

Aprovechamiento Objetivo: 143.000.
Aprovechamiento Medio: 0,5500.
Área de Reparto: AR-SUS/CN IV-1.
Coeficiente de sector: 1.

Vivienda:

Viviendas sometidas a algún régimen de protección:
Viviendas no sometidas a régimen de protección:
Total número de viviendas: 0.

Determinaciones de ordenación de carácter pormenorizado:
Área de Intervención: Polígonos industriales CN-IV.

Uso e intensidad:

Usos y tipologías	Edificabilidad (m^2t)
USI-Industrial compatible	143.000

Dotaciones:

Esp. Libres: 32.500.
Dotaciones (Superficie destinada a dotaciones m^2 de suelo): 10.400.

Desarrollo:

Sistema de Actuación: Compensación.
Figura de Planeamiento: Plan Parcial.
Iniciativa de Planeamiento: Privada.

Programación:

Sexenio: 1.
Prioridad: Media.

Ámbito:

1. Se excluyen del ámbito los cauces de los arroyos Espartales y Miraflores, que quedan clasificados como Suelo No Urbanizable.
2. El límite Sur del Sector coincidirá con el deslinde de la Vía Pecuaria, quedando ésta externa al Sector y clasificada como Suelo No Urbanizable.

Objetivos:

Ampliación de las áreas productivas.

Directrices para la ordenación del sector:

En relación con el viario:

Las vías representadas en el Plano de Estructura de los Núcleos Urbanos tienen carácter vinculante.

En relación con los espacios libres y las dotaciones:

La ordenación del sector se realizará ubicando los espacios libres paralelos a los arroyos Miraflores y Espartales, favoreciendo su conservación y su puesta en valor.

En relación con los usos:

1. No se permite la implantación de Centros Comerciales.
2. La superficie máxima edificable destinada a usos terciarios no podrá superar el 30% de la total del sector.

Obras exteriores adscritas al sector:

El Sector deberá contribuir, conjuntamente con los sectores SUS/N IV-1, SUS/N IV-2 y SUS/N IV-4, en proporción a su aprovechamiento a la resolución de los accesos generales de la zona desde la CN.IV y a la construcción del tercer carril en sentido Sevilla desde el límite con el término municipal de Carmona hasta el límite con el término municipal de Sevilla.

Observaciones:

Medidas correctoras:

1. En la zona colindante con la vía pecuaria se deberá localizar la zona verde o una calle paralela con el adecuado tratamiento de borde.
2. La ordenación del sector se realizará ubicando los espacios libres paralelos a los arroyos Miraflores y Espartales, favoreciendo su conservación y su puesta en valor. Igualmente deberá integrarse la vegetación preexistente en los espacios libres.
3. En el arroyo Espartales deberá realizarse un encauzamiento a cielo abierto de sección trapecial de 10 m en la base menor, taludes 2H/1V y una altura de coronación de 3,20 m. En el arroyo de El Ciervo deberá realizarse un encauzamiento a cielo abierto de sección trapecial de 5 m en la base menor, taludes 2H/1V y una altura de coronación de 1,90 m.
4. Cada parcela deberá contar con una arqueta separadora de grasas y otra sifónica con caudalímetro de forma previa a la conexión del saneamiento interior con la red.
5. Se realizará el tratamiento adecuado de las aguas usadas antes de su vertido a la red de alcantarillado.
6. Las condiciones estéticas de las edificaciones deben orientar los frentes de fachada a albergar las dependencias administrativas y/o escaparates.
7. La actividad deberá prever espacios para labores de carga y descarga, acopio de materiales o producto elaborados desplazados de los frentes de parcela, tanto por cuestiones estéticas como para evitar la ocupación de la vía pública.
8. Se deberá habilitar, si fuese necesario, un espacio adecuado para el estacionamiento de vehículos pesados y camiones que reúna las condiciones

Nombre: CN-IV Oeste 2. Código: SUS/N IV-2.
Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
Clase de Suelo: Urbanizable sectorizado.
Uso global: Industrial.
Ordenación:

Superficie bruta: 120.200.
Superficie Edificable Total m^2t: 66.110.

Aprovechamiento y gestión:

Aprovechamiento Objetivo: 66.110.
Aprovechamiento Medio: 0,5500.
Área de Reparto: AR-SUS/CN IV-2.
Coeficiente de sector: 1.

Vivienda:

Viviendas sometidas a algún régimen de protección:
Viviendas no sometidas a régimen de protección:
Total número de viviendas: 0.

Determinaciones de ordenación de carácter pormenorizado:

Área de Intervención. Polígonos industriales CN-IV.

Uso e intensidad:

Usos y tipologías	Edificabilidad (m^2t)
USI-Industrial compatible	66.110

Dotaciones:

Esp. Libres: 15.025.
Dotaciones (Superficie destinada a dotaciones m^2 de suelo): 4.810.

Desarrollo:

Sistema de Actuación: Compensación.
Figura de Planeamiento: Plan Parcial.
Iniciativa de Planeamiento: Privada.

Programación:

Sexenio: 2.
Prioridad: Media.

Ámbito:

Objetivos:

Ampliación de las áreas productivas.

Directrices para la ordenación del sector:

En relación con el viario:

La ordenación deberá complementar la que se realice para el Sector SUS/N IV-1.

En relación con los espacios libres y las dotaciones:

En relación con los usos:

1. No se permite la implantación de Centros Comerciales.
2. La superficie máxima edificable destinada a usos terciarios no podrá superar el 30% de la total del sector.

Obras exteriores adscritas al sector:

El Sector deberá contribuir, conjuntamente con los sectores SUS/N IV-1, SUS/N IV-2 y SUS/N IV-4, en proporción a su aprovechamiento a la resolución de los accesos generales de la zona desde la CN.IV y a la construcción del tercer carril en sentido Sevilla desde el límite con el término municipal de Carmona hasta el límite con el término municipal de Sevilla.

Observaciones:

Medidas Correctoras:

1. Cada parcela deberá contar con una arqueta separadora de grasas y otra sifónica con caudalímetro de forma previa a la conexión del saneamiento interior con la red.
2. Se realizará el tratamiento adecuado de las aguas usadas antes de su vertido a la red de alcantarillado.
3. Las condiciones estéticas de las edificaciones deben orientar los frentes de fachada a albergar las dependencias administrativas y/o escaparates.
4. La actividad deberá prever espacios para labores de carga y descarga, acopio de materiales o producto elaborados desplazados de los frentes de parcela, tanto por cuestiones estéticas como para evitar la ocupación de la vía pública.
5. En el arroyo de El Ciervo deberá realizarse un encauzamiento a cielo abierto de sección trapecial de 5 m en la base menor, taludes 2H/1V y una altura de coronación de 1,90 m.

Nombre: Ampliación Polígono Nacoisa. Código: SUS/MJ-1.
Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
Clase de Suelo: Urbanizable sectorizado.
Uso global: Industrial.
Ordenación:

Superficie bruta: 196.000.
Superficie Edificable Total m^2t: 107.800.

Aprovechamiento y gestión:

Aprovechamiento Objetivo: 107.800.
Aprovechamiento Medio: 0,5500.
Área de Reparto: AR-SUS/MJ-1.
Coeficiente de sector: 1.

Vivienda:

Viviendas sometidas a algún régimen de protección:
Viviendas no sometidas a régimen de protección:
Total número de viviendas:

Determinaciones de ordenación de carácter pormenorizado:

Área de Intervención: Majaloba.

Uso e intensidad

Usos y tipologías	Edificabilidad (m^2t)
USI-Industrial compatible	107.800

Dotaciones:

Esp. Libres: 24.500.
Dotaciones (Superficie destinada a dotaciones m^2 de suelo): 7.850.

Desarrollo:

Sistema de Actuación: Compensación.
Figura de Planeamiento: Plan Parcial.
Iniciativa de Planeamiento: Privada.

Programación:

Sexenio: 1.
Prioridad: Media.

Ámbito:

Objetivos:

Compleción, mejora y estructuración de los polígonos existentes.

Directrices para la ordenación del sector:

En relación con el viario:

En relación con los espacios libres y las dotaciones:

En relación con los usos:

1. No se permite la implantación de Centros Comerciales.
2. La superficie máxima edificable destinada a usos terciarios no podrá superar el 30% de la total del sector.

Obras exteriores adscritas al sector:

Desdoblamiento interior y exterior al Sector de la carretera A.8002, en el tramo comprendido entre las carreteras A.8081 y A.8003; la ejecución de la vía de servicio de la carretera A.8002 en la margen oeste del indicado tramo; así como la remodelación o construcción de las glorietas que resulten necesarias, todo ello según lo que finalmente establezca la Administración titular de la carretera.

Observaciones:

Medidas Correctoras:

1. Se realizará un tratamiento de borde mediante ajardinamiento de las zonas colindantes con la carretera.
2. Las líneas de edificación se retranquearán de las vías de comunicación, como medio de disminuir el nivel de ruido.
3. La localización de los equipamientos se deben alejar de los focos de emisión de ruido y situarse en proximidad a las zonas verdes.
4. Cada parcela deberá contar con una arqueta separadora de grasas y otra sifónica con caudalímetro de forma previa a la conexión del saneamiento interior con la red.
5. Se realizará el tratamiento adecuado de las aguas usadas antes de su vertido a la red de alcantarillado.
6. Las condiciones estéticas de las edificaciones deben orientar los frentes de fachada a albergar las dependencias administrativas y/o escaparates.
7. La actividad deberá prever espacios para labores de carga y descarga, acopio de materiales o producto elaborados desplazados de los frentes de parcela, tanto por cuestiones estéticas como para evitar la ocupación de la vía pública.
8. Se deberá habilitar, si fuese necesario, un espacio adecuado para el estacionamiento de vehículos pesados y camiones que reúna las condiciones necesarias de seguridad y acondicionamiento, evitando su estacionamiento en zonas inadecuadas que pueden degradar la imagen del polígono.
9. La urbanización y la edificación deberá situarse por encima de la cota 12,40 msnm, según el MTA a escala 1:10.000.

Nombre: Pago del Medio. Código: SUnS-1.
Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
Clase de suelo: Urbanizable no sectorizado
Superficie bruta: 135 Has.
Usos incompatibles: Industrial.
Condiciones para la sectorización:

Superficie de los Sectores resultantes mayor de: 20 hectáreas.
Número máximo de Sectores: A determinar por el Plan de Sectorización.
Una vez transcurrido el siguiente plazo desde la aprobación del PGOU:

Una vez ejecutados los siguientes sectores:

Condiciones para la localización y cuantificación de los sistemas generales:

Sistema General de Red Viaria:

Criterios cuantitativos:
Criterios espaciales:

Dominio Público del Nuevo Acceso Norte.
Vial Central La Rinconada-San José.
Plataforma reservada e Intercambiador de Transporte.

Sistema General de Espacios Libres:

Criterios cuantitativos: 30 m^2/vivienda. Mínimo 10% de la superficie, excluido el Nuevo Acceso Norte. Superficie mínima del Sistema General de Espacios Libres Parques 100.000 m^2.

Criterios espaciales:
Sistema General de Equipamiento:
Criterios cuantitativos: 20 m^2/vivienda. Mínimo 7% de la superficie, excluido el Nuevo Acceso Norte. Superficie recomendable superior a 110.000 m^2.
Criterios espaciales:

Área de intervención: Pago del Medio.

Ámbito:

El ámbito coincide con el previsto por el Plan General de 2000 y delimitado por el Área de Reserva aprobada.

Objetivos:

1. Unión funcional y espacial de los núcleos urbanos de La Rinconada y San José.
2. Creación de un acceso viario común desde el Nuevo Acceso Norte a Sevilla.
3. Ubicación de actividades terciarias locales y supralocales al servicio de la zona norte de la Aglomeración de Sevilla.
4. Creación y relocalización de dotaciones generales de servicio municipal y supramunicipal.

5. Realización de una política pública de suelo que permita la ejecución directa e intervenida de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

En relación con el acceso:

1. El Plan de Sectorización plasmará el trazado del Nuevo Acceso Norte que resulte del Proyecto de Ejecución.
2. Las líneas de edificación serán las que establezcan las Administraciones gestoras de las carreteras.

En relación con la distribución de usos:

1. Edificabilidad para usos terciarios u otros usos no incompatibles entre el 10% y el 20% de la edificabilidad total.
2. La edificabilidad destinada a viviendas sujetas a protección estará entre el 40% y el 60% de la edificabilidad residencial.
3. La altura máxima de la ordenación será de PB+5.

Observaciones:

La Sectorización no podrá llevarse a cabo hasta que se supere el marco temporal de ocho años establecido en la Norma 45 del POTA o bien se cuente con la debida cobertura del planeamiento subregional, en el caso de que éste incluya la actuación como un área de oportunidad residencial que ampare el crecimiento de población y suelo.

Medidas Correctoras:

La carretera que limita al norte la actuación deberá situarse por encima de la cota 13.60 msnm, según el MTA a escala 1:10.000. La carretera que limita al sur la actuación deberá situarse por encima de la cota 12.80 msnm, según el MTA a escala 1:10.000.

Nombre: San José Norte II. Código: SUnS-2.
Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
Clase de suelo: Urbanizable no sectorizado.
Superficie bruta: 15 Has.
Usos incompatibles: Industrial.
Condiciones para la sectorización:

Superficie de los Sectores resultantes mayor de: La totalidad del Área.
Número máximo de Sectores: Único
Una vez transcurrido el siguiente plazo desde la aprobación del PGOU:
Una vez ejecutados los siguientes sectores:
Inicio de la ejecución del Área SUnS-6

Condiciones para la localización y cuantificación de los sistemas generales:

Sistema General de Red Viaria:

Criterios cuantitativos: Las vías representadas en el Plano de Estructura de los Núcleos Urbanos tendrán dos carriles por sentido.
Criterios espaciales: El Plan de Sectorización considerará como Sistema General la Ronda Norte de San José.

Sistema General de Espacios Libres:

Criterios cuantitativos: El Plan de Sectorización preverá al menos el 10% del suelo total ordenado como Espacios Libres de Sistemas Generales.
Criterios espaciales:

Sistema General de Equipamiento:

Criterios cuantitativos: El Plan de Sectorización preverá al menos el 7% del suelo total ordenado como Equipamientos de Sistemas Generales.
Criterios espaciales:

Área de intervención: Extensión Residencial San José.

Ámbito:

El límite este del Área será coincidente con el mímite de los suelos afectados al Sistema Ferroviario.

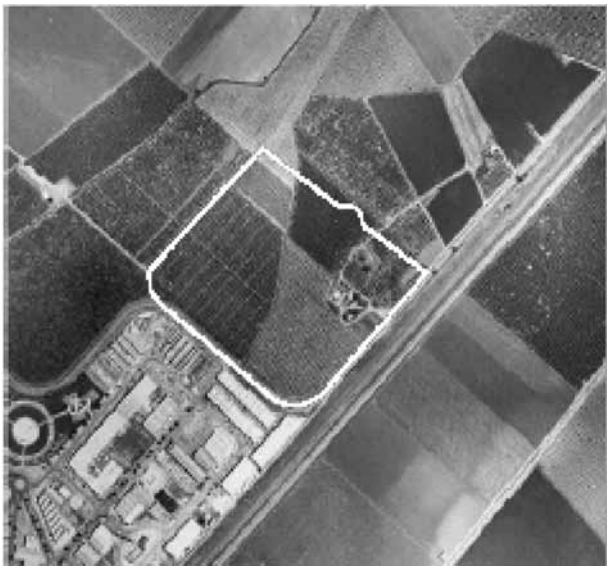
Objetivos:

1. Cierre de la Ronda Norte de San José.
2. Mejora de la accesibilidad al Polígono Industrial Cáñamo I.
3. Extensión residencial de San José.

En relación con el acceso:

Las vías representadas en el Plano de Estructura de los Núcleos Urbanos tienen carácter vinculante.
En relación con la distribución de usos:
El Plan de Sectorización localizará los usos residenciales al oeste de la prolongación de la calle Miguel Servet.
La edificabilidad con destino a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública estará entre el 40% y el 60% de la edificabilidad residencial.

Observaciones:



Medidas Correctoras:

1. Los espacios libres se localizarán para retirar la edificación de la Ronda Norte de San José, del trazado ferroviario y del Polígono Cáñamo I.
2. Se realizará un tratamiento de borde mediante ajardinamiento de la zona colindante con la vía del ferrocarril, así como su vallado según las condiciones que establezca el Organismo competente.
3. Las edificaciones se situarán al menos a 20 metros de la arista exterior de la explanación del trazado ferroviario.
4. Reutilización de los pies arbóreos de naranjos en la zona verde, en caso de sobrantes se les reubicará en otras zonas verdes o se trasladarán a vivero.

Nombre: Norte del Aeropuerto Código: SUnS-3.
Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
Clase de suelo: Urbanizable no sectorizado.
Superficie bruta: 56 Has.
Usos incompatibles: Residencial.
Condiciones para la sectorización:

Superficie de los Sectores resultantes mayor de: 15.
Número máximo de Sectores:
Una vez transcurrido el siguiente plazo desde la aprobación del PGOU: Definición previa de la Segunda Pista.
Una vez ejecutados los siguientes sectores:

Condiciones para la localización y cuantificación de los sistemas generales:

Sistema General de Red Viaria:

Criterios cuantitativos:
Criterios espaciales: Las vías representadas en el Plano de Estructura de los Núcleos Urbanos tienen carácter vinculante.

Sistema General de Espacios Libres:

Criterios cuantitativos: El Plan de Sectorización preverá al menos el 10% del suelo total ordenado como Espacios Libres y Equipamientos de Sistemas Generales.

Criterios espaciales:

Sistema General de Equipamiento:

Criterios cuantitativos:
Criterios espaciales:

Área de intervención: Aeropuerto.

Ámbito:

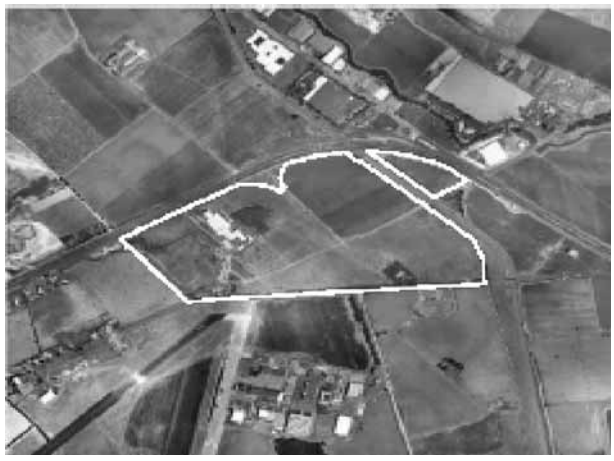
Objetivos:

Creación de una zona de actividades y servicios de apoyo al Aeropuerto.
En relación con el acceso:

1. Las vías representadas en el Plano de Estructura de los Núcleos Urbanos tienen carácter vinculante.
2. Corresponde al Área la ejecución de la actuación SGV-10.

En relación con la distribución de usos:

Observaciones:
1. Cualquier obra de construcción o estructura así como la instalación de los medios necesarios para su construcción requerirá informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil.
2. Los proyectos de reparcelación deberán incluir para las parcelas resultantes las indicaciones registrales establecidas por la Dirección General de Aviación Civil.



Medidas Correctoras:

Nombre: Nodo Logístico Norte. Código: SUnS-4.
Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
Clase de suelo: Urbanizable no sectorizado.
Superficie bruta: 147 Has.
Usos incompatibles: Residencial.
Condiciones para la sectorización:

Superficie de los Sectores resultantes mayor de: 25 hectáreas.
Número máximo de Sectores: 4.
Una vez transcurrido el siguiente plazo desde la aprobación del PGOU:
Una vez ejecutados los siguientes sectores:

Condiciones para la localización y cuantificación de los sistemas generales:

Sistema General de Red Viaria:
Criterios cuantitativos:
Criterios espaciales: Los Sistemas Generales representados en el Plano de Estructura de los Núcleos Urbanos.

Sistema General de Espacios Libres:

Criterios cuantitativos: A determinar por el Plan de Sectorización.
Criterios espaciales: A determinar por el Plan de Sectorización.

Sistema General de Equipamiento:

Criterios cuantitativos: Entre el 30% y el 40% de la superficie total descontados el resto de Sistemas Generales. Los porcentajes indicados podrán ser modificados en caso de desarrollo del área mediante Plan Especial de Incidencia Supramunicipal.
Criterios espaciales: A determinar por el Plan de Sectorización, con la finalidad preferente de Transportes.

Área de intervención: Área Logística.

Ámbito:

1. El Plan de Sectorización podrá modificar el trazado de la Vía Pecuaria interior o ajustar la ordenación a su trazado, clasificándola de Suelo No Urbanizable.

Objetivos:

1. Localización del Centro de Transporte de Mercancías del Nodo Logístico Norte y de actividades logísticas y productivas complementarias.
2. Ampliación de la Estación de Mercancías Ferroviarias y del Intercambiador Ferrocarril-Carretera.

En relación con el acceso:

1. Las vías representadas en el Plano de Estructura de los Núcleos Urbanos tienen carácter vinculante.
2. Corresponde al Área la ejecución de las actuaciones: SGV-4, SGV-5, SGV-6 y SGV-7 y la ejecución de la vía de servicio del núcleo de la Venta de Lucio.

En relación con la distribución de usos:

Observaciones:

La Sectorización no podrá llevarse a cabo hasta que se supere el marco temporal de ocho años establecido en la Norma 45 del POTA o bien se cuente con la debida cobertura del planeamiento subregional, en el caso de que éste incluya la actuación como un área de oportunidad para actividades productivas que ampare el crecimiento de suelo.

Medidas Correctoras:

1. Se realizará un tratamiento de borde mediante ajardinamiento de las zonas colindantes con la carretera.
2. El Plan de Sectorización podrá modificar el trazado de la Vía Pecuaria o ajustar la ordenación a su trazado, clasificándola de Suelo No Urbanizable.
3. Los espacios libres se localizarán de acuerdo con el trazado que se señale finalmente para la Vía Pecuaria.
4. Las líneas de edificación se retranquearán de las vías de comunicación, como medio de disminuir el nivel de ruido.
5. La localización de los equipamientos se deben alejar de los focos de emisión de ruido y situarse en proximidad a las zonas verdes.
6. Se realizará un tratamiento de borde mediante ajardinamiento de la zona colindante con la vía del ferrocarril, así como su vallado según las condiciones que establezca el Organismo competente.
7. Las edificaciones se situarán al menos a 20 metros de la arista exterior de la explanación del trazado ferroviario.
8. Se realizará un estudio previamente a la formulación del Plan Parcial sobre las necesidades de descontaminación de los suelos ocupados con anterioridad por graveras.
9. Cada parcela deberá contar con una arqueta separadora de grasas y otra sifónica con caudalímetro de forma previa a la conexión del saneamiento interior con la red.
10. Se realizará el tratamiento adecuado de las aguas usadas antes de su vertido a la red de alcantarillado.
11. Las condiciones estéticas de las edificaciones deben orientar los frentes de fachada a albergar las dependencias administrativas y/o escaparates.
12. La actividad deberá prever espacios para labores de carga y descarga, acopio de materiales o productos elaborados desplazados de los frentes de parcela, tanto por cuestiones estéticas como para evitar la ocupación de la vía pública.
13. Se deberá habilitar, si fuese necesario, un espacio adecuado para el estacionamiento de vehículos pesados y camiones que reúna las condiciones necesarias de seguridad y acondicionamiento, evitando su estacionamiento en zonas inadecuadas que pueden degradar la imagen del polígono.
14. La urbanización y las edificaciones tendrán que situarse por encima de la cota 12,40 msnm, según el MTA a escala 1:10.000.

Nombre: Majaravique. Código: SUnS-5.
Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
Clase de suelo: Urbanizable no sectorizado.
Superficie bruta: 5 Has.
Usos incompatibles: Residencial.
Condiciones para la sectorización:

Superficie de los Sectores resultantes mayor de: La totalidad del Área.
Número máximo de Sectores: Único.
Una vez transcurrido el siguiente plazo desde la aprobación del PGOU: Definición previa del Nodo Logístico Norte.
Una vez ejecutados los siguientes sectores:

Condiciones para la localización y cuantificación de los sistemas generales:

Sistema General de Red Viaria:

Criterios cuantitativos:
Criterios espaciales: Las vías representadas en el Plano de Estructura de los Núcleos Urbanos tienen carácter vinculante.

Sistema General de Espacios Libres:

Criterios cuantitativos: El Plan de Sectorización preverá al menos el 10% del suelo total ordenado como Espacios Libres y Equipamientos de Sistemas Generales.
Criterios espaciales:

Sistema General de Equipamiento:

Criterios cuantitativos:
Criterios espaciales:

Área de intervención: Área Logística.

Ámbito:

Objetivos:

Compleción, mejora y estructuración de los Polígonos existentes.

En relación con el acceso:

1. Las vías representadas en el Plano de Estructura de los Núcleos Urbanos tienen carácter vinculante.
2. Corresponde al área la ejecución de la vía de servicio de la margen este de la A.8002 desde el límite con el término municipal de Sevilla hasta la A.8003.

En relación con la distribución de usos:

El Plan de Sectorización deberá ampliar la superficie mínima de espacios libres en 3.250 m^2 y localizarlos colindantes con el sur del Polígono Majaravique, para compensar los espacios libres no materializados de dicho Polígono.

Observaciones:

Medidas Correctoras:

1. Se realizará un tratamiento de borde mediante ajardinamiento de las zonas colindantes con la carretera.
2. Las líneas de edificación se retranquearán de las vías de comunicación, como medio de disminuir el nivel de ruido.
3. La localización de los equipamientos se deben alejar de los focos de emisión de ruido y situarse en proximidad a las zonas verdes.
4. Cada parcela deberá contar con una arqueta separadora de grasas y otra sifónica con caudalímetro de forma previa a la conexión del saneamiento interior con la red.
5. Se realizará el tratamiento adecuado de las aguas usadas antes de su vertido a la red de alcantarillado.
6. Las condiciones estéticas de las edificaciones deben orientar los frentes de fachada a albergar las dependencias administrativas y/o escaparates.
7. La actividad deberá prever espacios para labores de carga y descarga, acopio de materiales o productos elaborados desplazados de los frentes de parcela, tanto por cuestiones estéticas como para evitar la ocupación de la vía pública.
8. Se deberá habilitar, si fuese necesario, un espacio adecuado para el estacionamiento de vehículos pesados y camiones que reúna las condiciones necesarias de seguridad y acondicionamiento, evitando su estacionamiento en zonas inadecuadas que pueden degradar la imagen del polígono.
9. La urbanización y las edificaciones tendrán que situarse por encima de la cota 12,40 msnm, según el MTA a escala 1:10.000.

Nombre: San José Norte I. Código: SUnS-6.
Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
Clase de suelo: Urbanizable no sectorizado.
Superficie bruta: 27 Has.
Usos incompatibles: Industrial.
Condiciones para la sectorización:

Superficie de los Sectores resultantes mayor de: La totalidad de Área.
Número máximo de Sectores: Único
Una vez transcurrido el siguiente plazo desde la aprobación del PGOU:
Una vez ejecutados los siguientes sectores: Conclusión del 100% de la urbanización del Sector SUO/SJ-1 y de al menos dos terceras partes de las viviendas libres previstas en aquél.

Condiciones para la localización y cuantificación de los sistemas generales:

Sistema General de Red Viaria:

Criterios cuantitativos: Las vías representadas en el Plano de Estructura de los Núcleos Urbanos tendrán dos carriles por sentido.
Criterios espaciales:

Sistema General de Espacios Libres:

Criterios cuantitativos: A establecer por el Plan de Sectorización.
Criterios espaciales:

Sistema General de Equipamiento:

Criterios cuantitativos: A establecer por el Plan de Sectorización.
Criterios espaciales:

Área de intervención:

Ámbito:

Objetivos:

1. Prolongación de la Ronda Norte de San José.
2. Extensión residencial de San José.

En relación con el acceso:

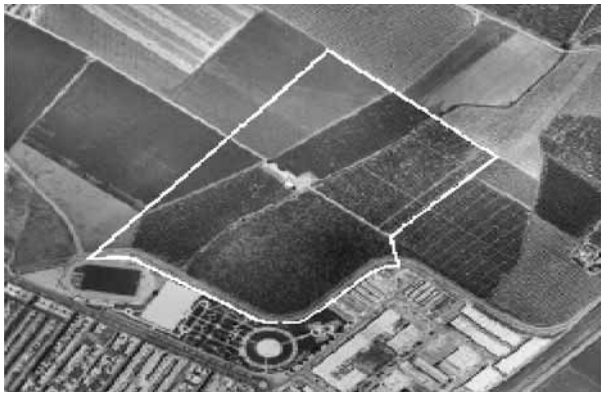
Las vías representadas en el Plano de Estructura de los Núcleos Urbanos tienen carácter vinculante.

En relación con la distribución de usos:

1. Los parámetros de la Sectorización se adoptarán en coherencia con los establecidos para el Sector SUO/SJ-1
2. Los espacios libres locales se ubicarán formando una red y colindantes con el norte del Parque Dehesa Boyal.

Observaciones:

La Sectorización no podrá llevarse a cabo hasta que se supere el marco temporal de ocho años establecido en la Norma 45 del POTA.



Medidas correctoras:

Nombre: CN-IV Centro. Código: SUnS-7.
Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
Clase de suelo: Urbanizable no sectorizado
Superficie bruta: 69 Has.
Usos incompatibles: Residencial
Condiciones para la sectorización:

Superficie de los Sectores resultantes mayor de: 25 hectáreas.
Número máximo de Sectores: Dos.
Necesidad de Plan de Ordenación del Territorio de ámbito Subregional:

No se podrá proceder a la Sectorización hasta tanto no esté aprobado el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla y éste prevea la actuación.

Condiciones para la localización y cuantificación de los sistemas generales:

Sistema General de Red Viaria:

Criterios cuantitativos:
Criterios espaciales: Las vías representadas en el Plano de Estructura de los Núcleos Urbanos tienen carácter vinculante.

Sistema General de Espacios Libres:

Criterios cuantitativos: A establecer por el Plan de Sectorización.
Criterios espaciales:

Sistema General de Equipamiento:

Criterios cuantitativos: A establecer por el Plan de Sectorización.
Criterios espaciales:

Área de intervención:

Ámbito:

1. Se excluye del ámbito el cauce del arroyo Espartales, que queda clasificado.

Objetivos:

Ampliación de las áreas productivas, en coherencia con las determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla.

En relación con el acceso:

1. El área no podrá tener acceso directo a la A-4, ni a la SE-40.
2. El área deberá costear y/o realizar las actuaciones viarias necesarias para garantizar su conectividad con el resto de suelos existentes y previstos en el entorno.
3. El Instrumento de Sectorización deberá respetar las condiciones establecidas por la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental de 25 de enero de 2007.

En relación con la distribución de usos:

1. Los suelos del sector en un radio de 500 m con centro en el cruce de la CN-IV y la SE-40 no podrán ser edificables.
2. La altura máxima de edificación e instalaciones será de 15 m.

Observaciones:

1. El ámbito del sector afectado por la Zona de Cautela para la segunda pista del Aeropuerto de Sevilla no podrá ser edificada y deberá pasar a formar parte del dominio público.
2. Cualquier obra de construcción o estructura así como la instalación de los medios necesarios para su construcción requerirá informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil.
3. Los proyectos de reparcelación deberán incluir para las parcelas resultantes las indicaciones registrales establecidas por la Dirección General de Aviación Civil.

Medidas Correctoras:

1. La ordenación del área se realizará ubicando los espacios libres en paralelo al arroyo Espartales, favoreciendo su conservación y su puesta en valor. Igualmente

deberá integrarse la vegetación preexistente en los espacios libres.

2. En la zona colindante con la vía pecuaria se debe de localizar la zona verde o una calle paralela con el adecuado tratamiento de borde.

3. En el arroyo Espartales deberá realizarse un encauzamiento a cielo abierto de sección trapecial de 10 m en la base menor, taludes 2H/1V y una altura de coronación de 2,35 m.

4. Se realizará un tratamiento de borde mediante ajardinamiento de las zonas colindantes con la CN.IV y la SE.40.

5. Se realizará un estudio paisajístico que minimice el impacto visual de las nuevas construcciones sobre la imagen exterior de la Hacienda de Mogollón.

6. Reutilización de los pies arbóreos en la zona verde, en caso de sobrantes se les reubicará en otras zonas verdes o se trasladarán a vivero.

7. Las líneas de edificación se retranquearán en las zonas colindantes con la carretera N-IV, como medio de disminuir el nivel de ruido; dicha medida también se realizará respecto al trazado definitivo de la SE-40.

8. Cada parcela deberá contar con una arqueta separadora de grasas y otra sifónica con caudalímetro de forma previa a la conexión del saneamiento interior con la red.

9. Se realizará el tratamiento adecuado de las aguas usadas antes de su vertido a la red de alcantarillado.

10. Las condiciones estéticas de las edificaciones deben orientar los frentes de fachada a albergar las dependencias administrativas y/o escaparates.

11. La actividad deberá prever espacios para labores de carga y descarga, acopio de materiales o producto elaborados desplazados de los frentes de parcela, tanto por cuestiones estéticas como para evitar la ocupación de la vía pública.

12. Se deberá habilitar, si fuese necesario, un espacio adecuado para el estacionamiento de vehículos pesados y camiones que reúna las condiciones necesarias de seguridad y acondicionamiento, evitando su estacionamiento en zonas inadecuadas que pueden degradar la imagen del polígono.

13. Se realizará la excavación arqueológica en el ámbito delimitado previamente a la redacción del Planeamiento Parcial.

14. El Plan Parcial contendrá un estudio específico de ruidos y adoptará las medidas correctoras necesarias según la normativa vigente.

Nombre: CN-IV Este. Código: SUnS-8.
Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
Clase de suelo: Urbanizable no sectorizado.
Superficie bruta: 132 Has.
Usos incompatibles: Residencial.
Condiciones para la sectorización:

Superficie de los Sectores resultantes mayor de: 40 hectáreas.
Número máximo de Sectores: Tres.
Necesidad de Plan de Ordenación del Territorio de ámbito Subregional: No se podrá proceder a la Sectorización hasta tanto no esté aprobado el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla y éste prevea la actuación.

Condiciones para la localización y cuantificación de los sistemas generales:

Sistema General de Red Viaria:

Criterios cuantitativos:
Criterios espaciales: Las vías representadas en el Plano de Estructura de los Núcleos Urbanos tienen carácter vinculante.

Sistema General de Espacios Libres:

Criterios cuantitativos: A establecer por el Plan de Sectorización.
Criterios espaciales:

Sistema General de Equipamiento:

Criterios cuantitativos: A establecer por el Plan de Sectorización.
Criterios espaciales:

Área de intervención:

Ámbito:

1. Se excluye del ámbito el cauce del arroyo Espartales, que queda clasificado

Objetivos:

Ampliación de las áreas productivas, en coherencia con las determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla.

En relación con el acceso:

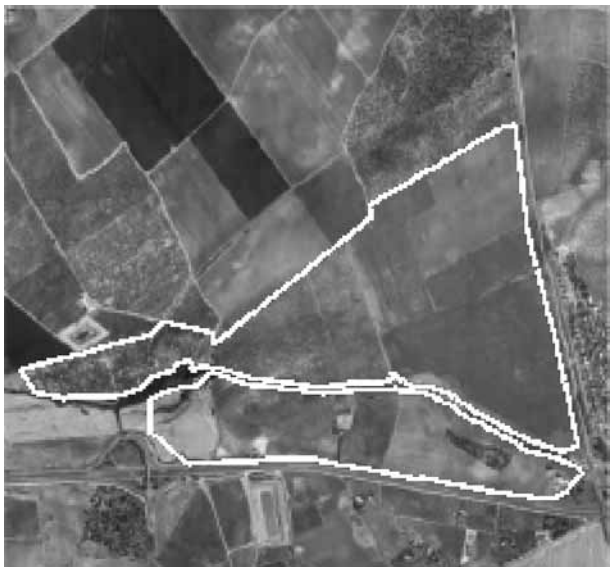
1. El área no podrá tener acceso directo a la SE-40.
2. El área deberá costear y/o realizar las actuaciones viarias necesarias para garantizar su conectividad con el resto de suelos existentes y previstos en el entorno.
3. El Instrumento de Sectorización deberá respetar las condiciones establecidas por la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental de 25 de enero de 2007.

En relación con la distribución de usos:

1. Los suelos del sector en un radio de 500 m con centro en el cruce de la CN-IV y la SE-40 no podrán ser edificables.
2. La altura máxima de edificación e instalaciones será de 15 m.

Observaciones:

1. El ámbito del sector afectado por la Zona de Cautela para la segunda pista del Aeropuerto de Sevilla no podrá ser edificada y deberá pasar a formar parte del dominio público.
2. Cualquier obra de construcción o estructura así como la instalación de los medios necesarios para su construcción requerirá informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil.
3. Los proyectos de reparcelación deberán incluir para las parcelas resultantes las indicaciones registrales establecidas por la Dirección General de Aviación Civil.



Medidas Correctoras:

1. La ordenación del área se realizará ubicando los espacios libres en paralelo al arroyo Espartales, favoreciendo su conservación y su puesta en valor. Igualmente deberá integrarse la vegetación preexistente en los espacios libres.

2. En la zona colindante con la vía pecuaria se debe de localizar la zona verde o una calle paralela con el adecuado tratamiento de borde.

3. En el arroyo Espartales deberá realizarse un encauzamiento a cielo abierto de sección trapecial de 10 m en la base menor, taludes 2H/1V y una altura de coronación de 2,5 m.

4. Los equipamientos se localizarán en las zonas menos expuestas al ruido y más próximas a los espacios libres.

5. Se realizará un tratamiento de borde mediante ajardinamiento de las zonas colindantes con la CN.IV y la SE.40.

6. Incorporación de la masa forestal existente a los espacios libres públicos.

7. Las líneas de edificación se retranquearán en las zonas colindantes con la carretera N-IV, como medio de disminuir el nivel de ruido; dicha medida también se realizará respecto al trazado definitivo de la SE-40.

8. Las aperturas de viario deben de seguir las curvas de nivel, evitando importantes movimientos de tierra.

9. Cada parcela deberá contar con una arqueta separadora de grasas y otra sifónica con caudalímetro de forma previa a la conexión del saneamiento interior con la red.

10. Se realizará el tratamiento adecuado de las aguas usadas antes de su vertido a la red de alcantarillado.

11. Las condiciones estéticas de las edificaciones deben orientar los frentes de fachada a albergar las dependencias administrativas y/o escaparates.

12. La actividad deberá prever espacios para labores de carga y descarga, acopio de materiales o producto elaborados desplazados de los frentes de parcela, tanto por cuestiones estéticas como para evitar la ocupación de la vía pública.

13. Se deberá habilitar, si fuese necesario, un espacio adecuado para el estacionamiento de vehículos pesados y camiones que reúna las condiciones necesarias de seguridad y acondicionamiento, evitando su estacionamiento en zonas inadecuadas que pueden degradar la imagen del polígono.

14. Se realizará la excavación arqueológica en el ámbito delimitado previamente a la redacción del Planeamiento Parcial.

15. El Plan Parcial contendrá un estudio específico de ruidos y adoptará las medidas correctoras necesarias según la normativa vigente.

ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

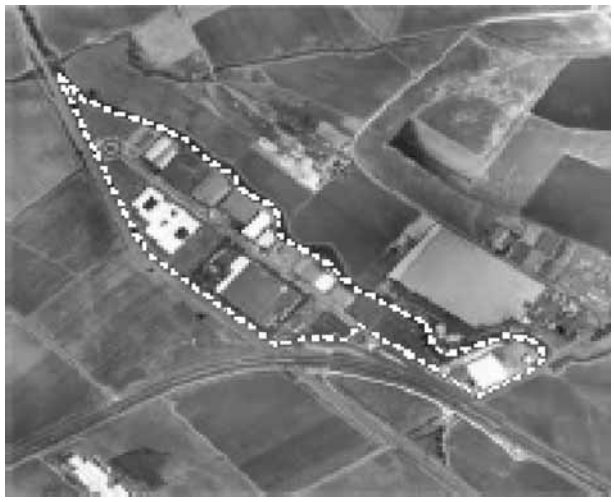
Nombre: Polígono Espartales. Codigo: SUC-API-Espartales.
Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
Clase de suelo: Urbano consolidado.
Uso global: Industrial.
Superficie Total ámbito (m^2): 295.300.
Sup. Sistemas Generales (m^2): 0.
Edificabilidad (m^2t): 132.885.
Número de viviendas: 0.

Otras determinaciones de carácter estructural:

Otras determinaciones:

Planeamiento de aplicación: Plan Parcial Los Espartales I aprobado definitivamente el 25.3.1992.
Otras determinaciones:

Observaciones:



Nombre: Lomas del Charco. Código: SUC-API-SUP 1.01.
Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
Clase de suelo: Urbano consolidado.
Uso global: Residencial.
Superficie Total ámbito (m^2): 65.200.
Sup. Sistemas Generales (m^2): 8.900.
Edificabilidad (m^2t): 27.554.
Número de viviendas: 290.

Otras determinaciones de carácter estructural:

Otras determinaciones:

Planeamiento de aplicación: Plan Parcial S.U.P. 1.01 Lomas del Charco aprobado definitivamente el 14.4.2003.
Otras determinaciones: Modificación del Plan Parcial aprobada el 15.11.2004.

Observaciones:

Nombre: Parque Aeronáutico. Código: SUC-API-SUP 1.06.
Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
Clase de suelo: Urbano consolidado.
Uso global: Industrial.
Superficie Total ámbito (m^2): 588.520.
Sup. Sistemas Generales (m^2): 35.432.
Edificabilidad (m^2t): 367.212.
Número de viviendas:

Otras determinaciones de carácter estructural:

Otras determinaciones:

Planeamiento de aplicación: Plan Parcial S.U.P. 1.06 Parque Aeronáutico, aprobado definitivamente el 18.12.2000.

Otras determinaciones: Modificación del Plan Parcial aprobada el 16.5.2005.

Observaciones:

Nombre: Cáñamo II. Código: SUC-API-SUP 1.07
Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
Clase de suelo: Urbano consolidado.
Uso global: Industrial.
Superficie Total ámbito (m^2): 256.261.
Sup. Sistemas Generales (m^2):
Edificabilidad (m^2t): 156.810
Número de viviendas:

Otras determinaciones de carácter estructural:

Otras determinaciones:

Planeamiento de aplicación: Plan Parcial S.U.P. 1.07 Parque Industrial El Cáñamo II aprobado definitivamente el 20.5.2002.

Otras determinaciones:

Observaciones:

Se modifica la ordenación vigente para permitir la unión viaria con el Sector SUS/CN-1 a través del extremo norte de la parcela dotacional.
Esta modificación no precisa desarrollo.

Nombre: El Santísimo. Código: SUC-API-SUP 2.01.
Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
Clase de suelo: Urbano consolidado.
Uso global: Residencial.
Superficie Total ámbito (m^2): 95.900.
Sup. Sistemas Generales (m^2): 5.610.
Edificabilidad (m^2t): 41.525.
Número de viviendas: 395.

Otras determinaciones de carácter estructural:

Otras determinaciones:

Planeamiento de aplicación: Plan Parcial S.U.P. 2.01 El Santísimo aprobado definitivamente el 15.10.2002.

Otras determinaciones: En las parcelas calificadas para vivienda Unifamiliar Aislada serán de aplicación las condiciones y parámetros establecidos para la ordenanza de Unifamiliar Aislada de este Plan General.

Observaciones:

Nombre: Polígono Torrepavas. Código: SUC-API-Torre Pavas.
Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
Clase de suelo: Urbano consolidado.
Uso global: Industrial.
Superficie Total ámbito (m^2): 44774.
Sup. Sistemas Generales (m^2): 0.
Edificabilidad (m^2t): 0.
Número de viviendas: 0.

Otras determinaciones de carácter estructural:

Otras determinaciones:

Planeamiento de aplicación: Estudio de Detalle aprobado definitivamente el 18.9.2006

Otras determinaciones: Parámetros según aplicación ordenanza Industrial en Manzana Cerrada del Plan General.

Observaciones:

Nombre: UE-11 C/ Manuel de Rodas. Código: SUNC-API-UE-11.
Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
Clase de suelo: Urbano no consolidado.
Uso global: Residencial.
Superficie Total ámbito (m^2): 10.100.
Sup. Sistemas Generales (m^2): 0.
Edificabilidad (m^2t): 3.000.
Número de viviendas: 20.

Otras determinaciones de carácter estructural:

Otras determinaciones:

Planeamiento de aplicación: Estudio de Detalle aprobado definitivamente el 15.2.2005.

Otras determinaciones:

Observaciones:

Nombre: UE-13 C/ M.ª Auxiliadora. Código: SUNC-API-UE-13.
Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
Clase de suelo: Urbano no consolidado.
Uso global: Residencial.
Superficie Total ámbito (m^2): 8.163.
Sup. Sistemas Generales (m^2): 0.
Edificabilidad (m^2t): 4640.
Número de viviendas: 30.

Otras determinaciones de carácter estructural:

Otras determinaciones:

Planeamiento de aplicación: Estudio de Detalle aprobado definitivamente el 15.2.2005.

Otras determinaciones:

Observaciones:

Nombre: UE-14 C/Maestro Vicente. Código: SUNC-API-UE-14.
Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
Clase de suelo: Urbano no consolidado.
Uso global: Residencial.
Superficie Total ámbito (m^2): 23.400.
Sup. Sistemas Generales (m^2): 0.
Edificabilidad (m^2t): 14.520.
Número de viviendas: 82.

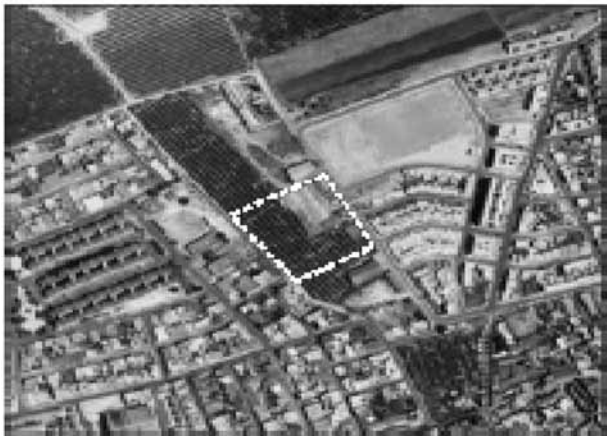
Otras determinaciones de carácter estructural:

Otras determinaciones:

Planeamiento de aplicación: Estudio de Detalle aprobado definitivamente el 15.12.2004.

Otras determinaciones:

Observaciones:



Nombre: UE-15 Vereda Doña M.ª Luisa. Código: SUNC-API-UE-15.
Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
Clase de suelo: Urbano no consolidado.
Uso global: Residencial.
Superficie Total ámbito (m^2): 19.000.
Sup. Sistemas Generales (m^2): 0.
Edificabilidad (m^2t): 11.500.
Número de viviendas: 41.

Otras determinaciones de carácter estructural:

Otras determinaciones:

Planeamiento de aplicación: Estudio de Detalle aprobado definitivamente el 15.12.2004.

Otras determinaciones:

Observaciones:

Nombre: UE-17 Huerto de Benito. Código: SUNC-API-UE-17.
Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
Clase de suelo: Urbano no consolidado.
Uso global: Residencial.
Superficie Total ámbito (m^2): 12.100.
Sup. Sistemas Generales (m^2): 0.
Edificabilidad (m^2t): 9.120.
Número de viviendas: 60.

Otras determinaciones de carácter estructural:

Otras determinaciones:

Planeamiento de aplicación: PERI aprobado definitivamente el 22.6.2001.

Otras determinaciones:

Observaciones:

Nombre: UE-22 Nueva Jarilla. Código: SUNC-API-UE-22
Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
Clase de suelo: Urbano no consolidado.
Uso global: Residencial.
Superficie Total ámbito (m^2): 613.800.
Sup. Sistemas Generales (m^2): 829.
Edificabilidad (m^2t): 78.836.
Número de viviendas: 0.

Otras determinaciones de carácter estructural:

Otras determinaciones:

Planeamiento de aplicación: PERI aprobado definitivamente el 17.2.2004.

Otras determinaciones:

Observaciones:

Nombre: UE-28 Tarazona. Código: SUNC-API-UE-28.
Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
Clase de suelo: Urbano no consolidado.
Uso global: Residencial.
Superficie Total ámbito (m^2): 1.376.400.
Sup. Sistemas Generales (m^2): 0.
Edificabilidad (m^2t): 137.640.
Número de viviendas: 640.

Otras determinaciones de carácter estructural:

Otras determinaciones:

Planeamiento de aplicación: Plan Especial aprobado definitivamente el 20.12.2006.

Otras determinaciones:

Observaciones:

Nombre: UE-9 Julia Palomo. Código: SUNC-API-UE-9.
Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
Clase de suelo: Urbano no consolidado.
Uso global: Residencial.
Superficie Total ámbito (m^2): 5.312.
Sup. Sistemas Generales (m^2): 0.
Edificabilidad (m^2t): 5.312.
Número de viviendas: 39.

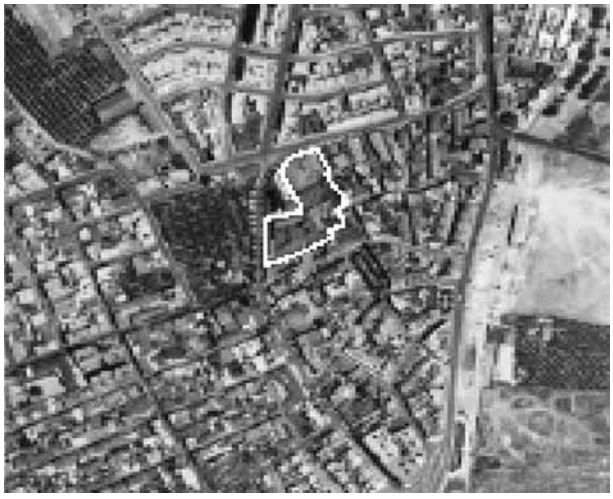
Otras determinaciones de carácter estructural:

Otras determinaciones:

Planeamiento de aplicación: Estudio de Detalle aprobado definitivamente el 15.5.2006.

Otras determinaciones:

Observaciones:



Nombre: Modificación núm. 17 Santa Cecilia II. Código: SUO-API-MOD 17.
Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
Clase de suelo: Urbanizable ordenado.
Uso global: Industrial.
Superficie Total ámbito (m^2): 70.377.
Sup. Sistemas Generales (m^2): 0.
Edificabilidad (m^2t): 41.365.
Número de viviendas: 0.

Otras determinaciones de carácter estructural:

Otras determinaciones:

Planeamiento de aplicación: Modificación del PGOU aprobada definitivamente el 15.6.2005, conteniendo la ordenación pormenorizada completa.

Otras determinaciones:

Observaciones:

Se modifica la ordenación en el sentido de cambiar parte de la superficie del viario peatonal oeste a viario rodado y el resto de la superficie a espacios libres públicos, para compensar los antiguos espacios libres previstos por el nuevo Plan General como viario rodado de conexión a la glorieta de entrada en el Sector Espartales.

La dotación reservada para SIPS podrá destinarse a usos comerciales, administrativos, sociales, etc., con una edificabilidad máxima de 3.500 m^2t.

Nombre: SUP 1.02 Las Ventillas. Código: SUO-API-SUP 1.02.
Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
Clase de suelo: Urbanizable ordenado.
Uso global: Residencial.
Superficie Total ámbito (m^2): 60.100.
Sup. Sistemas Generales (m^2): 3.960.
Edificabilidad (m^2t): 26.797.
Número de viviendas: 250.

Otras determinaciones de carácter estructural:

Otras determinaciones:

Planeamiento de aplicación: Plan Parcial aprobado definitivamente el 30.3.2007

Otras determinaciones:

Observaciones:

Nombre: SUP 1.03 Haza de la Era. Código: SUO-API-SUP 1.03.

Determinaciones de ordenación de carácter estructural.

Clase de suelo: Urbanizable ordenado.
Uso global: Residencial.
Superficie Total ámbito (m^2): 111.700.
Sup. Sistemas Generales (m^2): 0.
Edificabilidad (m^2t): 47.775.
Número de viviendas: 490.

Otras determinaciones de carácter estructural:

Otras determinaciones:

Planeamiento de aplicación: Plan Parcial aprobado definitivamente el 15.6.2005.

Otras determinaciones:

Observaciones:

El Proyecto de Urbanización deberá prever 2 carriles por sentido en el vial prolongación de la calle Alberto Lista, así como la glorieta en el cruce con la carretera A.8003.

Esta modificación no precisa desarrollo.

Nombre: SUP 1.04 Secadero de Gutiérrez. Código: SUO-API-SUP 1.04.

Determinaciones de ordenación de carácter estructural.

Clase de suelo: Urbanizable ordenado.
Uso global: Residencial.
Superficie Total ámbito (m^2): 97.400.
Sup. Sistemas Generales (m^2): 0.
Edificabilidad (m^2t): 41.247.
Número de viviendas: 430.

Otras determinaciones de carácter estructural:

Otras determinaciones:

Planeamiento de aplicación: Plan Parcial aprobado definitivamente el 12.3.2004.

Otras determinaciones:

Observaciones:

Nombre: SUP 1.05 Nuestra Sra. de los Reyes. Código: SUO-API-SUP 1.05.

Determinaciones de ordenación de carácter estructural.

Clase de suelo: Urbanizable ordenado.
Uso global: Industrial.
Superficie Total ámbito (m^2): 152.745.
Sup. Sistemas Generales (m^2): 0.
Edificabilidad (m^2t): 81.756.
Número de viviendas: 65.

Otras determinaciones de carácter estructural:

Otras determinaciones:

Planeamiento de aplicación: Plan Parcial aprobado definitivamente el 17.10.2005.

Otras determinaciones:

Observaciones:

Se modifica la ordenación de los límites este y sur del Sector, para posibilitar el nuevo acceso a la Azucarera desde la Ronda Sur de La Rinconada.

Esta modificación no precisa desarrollo.

Nombre: SUP 1.08 Parque Industrial Cáñamo III. Código: SUO-API-SUP 1.08.
Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
Clase de suelo: Urbanizable ordenado.
Uso global: Industrial.
Superficie Total ámbito (m^2): 490.000.
Sup. Sistemas Generales (m^2): 0.
Edificabilidad (m^2t): 315.000.
Número de viviendas: 0.

Otras determinaciones de carácter estructural:

Otras determinaciones:

Planeamiento de aplicación: Plan Parcial aprobado definitivamente el 15.3.2005.

Otras determinaciones:

Observaciones:

Nombre: SUP 2.02 Huerta de Amores. Código: SUO-API-SUP 2.02.
Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
Clase de suelo: Urbanizable ordenado.
Uso global: Residencial.
Superficie Total ámbito (m^2): 74.600.
Sup. Sistemas Generales (m^2): 0.
Edificabilidad (m^2t): 32.302.
Número de viviendas: 320.

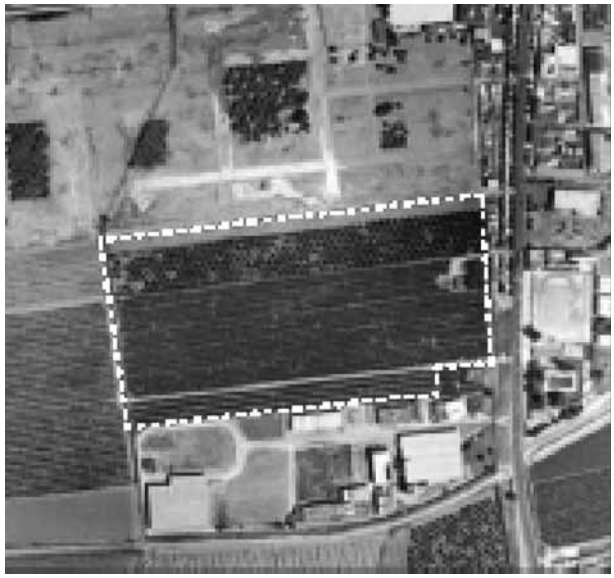
Otras determinaciones de carácter estructural:

Otras determinaciones:

Planeamiento de aplicación: Plan Parcial aprobado definitivamente el 15.4.2005.

Otras determinaciones: En las parcelas calificadas para vivienda Unifamiliar Aislada serán de aplicaición las condiciones y parámetros establecidos para la ordenanza de Unifamiliar Aislada de este Plan General.

Observaciones:



Nombre: SUP 2.04 Mogollón. Código: SUO-API-SUP 2.04.
Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
Clase de suelo: Urbanizable ordenado.
Uso global: Industrial.
Superficie Total ámbito (m^2): 564.000.
Sup. Sistemas Generales (m^2): 40.164.
Edificabilidad (m2t): 342785.
Número de viviendas: 0.

Otras determinaciones de carácter estructural:

Otras determinaciones:

Planeamiento de aplicación: Plan Parcial aprobado definitivamente el 15.4.2007.

Otras determinaciones:

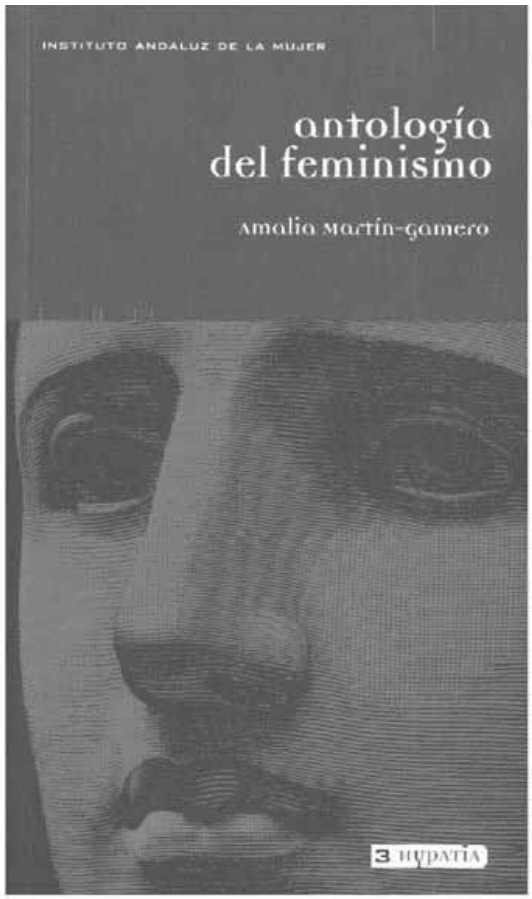
Observaciones:

Sevilla, 8 de noviembre de 2007.- El Delegado, Jesús Lucrecio Fernández Delgado.

PUBLICACIONES

Título: Antología del Feminismo

Autora: Amalia Martín Gamero

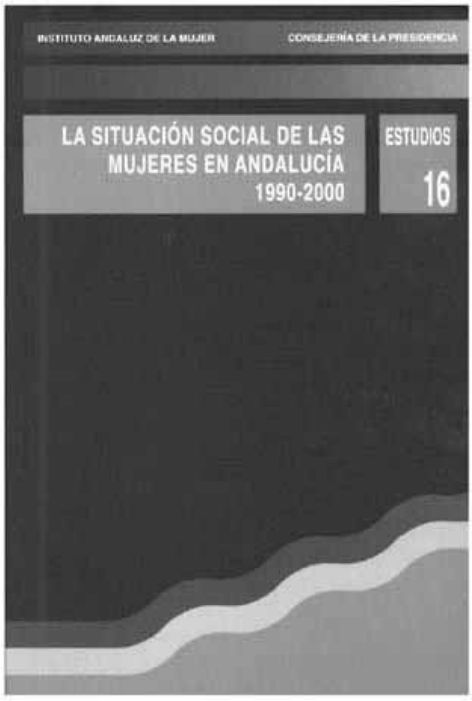


Realización: Amalia Martín Gamero e Instituto Andaluz de la Mujer
Edita: Instituto Andaluz de la Mujer
Año de edición: 2002
Distribuye: Servicio de Publicaciones y BOJA
Pedidos: Servicio de Publicaciones y BOJA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA
También está a la venta en librerías colaboradoras
Forma de pago: El pago se realizará de conformidad con la liquidación que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo
P.V.P.: 8,65 € (IVA incluido)

PUBLICACIONES

Título: La Situación Social de las Mujeres en Andalucía 1990 - 2000

Coordinadores: Fernando Aguiar
Isabel García
Manuel Pérez Yruela



CONTENIDO:

Estudio sobre la evolución de la situación de las mujeres andaluzas a lo largo de la última década del siglo XX en los ámbitos de la demografía, la familia, la educación, la salud, el empleo, el trabajo doméstico, la esfera pública y la violencia de género.

Realización y edición: Instituto Andaluz de la Mujer
Año de edición: 2001
Distribuye: Servicio de Publicaciones y BOJA
Pedidos: Servicio de Publicaciones y BOJA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA
También está a la venta en librerías colaboradoras
Forma de pago: El pago se realizará de conformidad con la liquidación que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo
P.V.P.: 6,40 € (IVA incluido)

FRANQUEO CONCERTADO núm. 41/63

BOLETIN OFICIAL DE LA JUNTA DE ANDALUCIA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014 SEVILLA

Papel ecológico