



SUMARIO

(Continuación del fascículo 1 de 3)

3. Otras disposiciones

PÁGINA

CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Resolución de 17 de febrero de 2009, de la Delegación Provincial de Huelva, emitida por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, referente al expediente que se cita sobre la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística de Bonares, y el contenido de sus Normas Urbanísticas.

114

Número formado por tres fascículos

Jueves, 4 de junio de 2009

Año XXXI

Número 106 (2 de 3)

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



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

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

RESOLUCIÓN de 17 de febrero de 2009, de la Delegación Provincial de Huelva, emitida por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, referente al expediente que se cita sobre la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística de Bonares, y el contenido de sus Normas Urbanísticas.

Para general conocimiento se hace público el acuerdo que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Huelva, en su sesión ordinaria de fecha 17 de febrero de 2009 adoptó en relación con el Plan General de Ordenación Urbanística del Término Municipal de Bonares.

Conforme establece el art. 41.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se comunica que con fecha 27 de abril de 2009, y con el número de registro 3523 se ha procedido al depósito del instrumento de Planeamiento de referencia en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados dependiente de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.

En virtud de 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 Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Huelva de fecha 17 de febrero de 2009, por la que se aprueba definitivamente el Plan General de Ordenación Urbanística del Término Municipal de Bonares (Anexo I).

- Las Normas Urbanísticas del referido Instrumento de Planeamiento. (Anexo II).

ANEXO I

APROBACION DEFINITIVA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE BONARES (CP-078/2006)

Visto el expediente administrativo municipal incoado sobre la solicitud citada en el encabezamiento y en virtud de las competencias que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo tiene atribuidas por el Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, en sesión celebrada el día 17 de febrero de 2009, por unanimidad, emite la presente Resolución conforme a los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. Procedente del Ayuntamiento de Bonares, tuvo entrada en esta Delegación Provincial, sede de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, expediente administrativo municipal incoado referente al Plan General de Ordenación Urbanística, de dicho término municipal, a los efectos del pronunciamiento de la Comisión Provincial en virtud de las competencias que tiene atribuidas por la legislación vigente. Este municipio con unas Normas Subsidiarias Municipales tipo b, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Huelva el 26 de junio 1992 y publicadas en Boletín Oficial de la Provincia con fecha 24 de abril de 1995.

Segundo. Constan en el expediente administrativo incoado, en lo que a materia sectorial se refiere, informe de Inci-

dencia Territorial emitido por la Oficina de Ordenación del Territorio con fecha 30 de junio de 2006, Informe de Ministerio de Fomento en sentido favorable de fecha 3 de octubre de 2006, informe de la compañía suministradora Eléctrica del Condado de fecha 13 de noviembre de 2006, informe de la compañía Telefónica de fecha 2 de febrero de 2008, informe del Servicio de Carreteras de la Diputación Provincial de Huelva en sentido favorable de fecha 17 de noviembre de 2007, informe de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir en sentido favorable de fecha 10 de julio de 2008, informe de la Compañía suministradora Mancomunidad de Aguas del Condado de fecha 18 de agosto de 2008, informe favorable de la Agencia Andaluza del Agua de fecha 1 de septiembre de 2008, informe de la Consejería de Cultura de fecha 3 de octubre de 2008, informe del Servicio de Carreteras de de la Consejería de Obras Públicas y Transportes en sentido favorable de fecha 13 de octubre de 2008, Declaración Definitiva de Impacto Ambiental de fecha 14 de octubre de 2008, calificando el plan como viable.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. El órgano competente para resolver es la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, organismo competente para la Aprobación Definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, según prevé el art. 31.2.B.a.) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y el art. 13.2.a) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Segundo. La tramitación seguida ha sido la prevista para los instrumentos de planeamiento en el artículo 32 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre. Al presente expediente de planeamiento general le será de aplicación asimismo de forma supletoria y en lo que sea compatible con la citada Ley 7/2002, según lo establecido en la Disposición Transitoria Novena de la misma, las normas previstas en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de planeamiento.

Tercero. El expediente administrativo tramitado por la Corporación Municipal contiene en líneas generales y sin perjuicio de lo dispuesto en los siguientes apartados de este acuerdo, los documentos y determinaciones previstas por los artículos 8, 9, 10 y 19 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

RESUELVE

Primero. Aprobar definitivamente el Plan General de Ordenación Urbanística del término municipal de Bonares, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 33.2. c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, de forma condicionada a la subsanación de las deficiencias señaladas en los siguientes apartados. Una vez realizado el cumplimiento de las subsanaciones citadas y ratificado por el Pleno Municipal se elevará nuevamente a esta Comisión Provincial para su resolución, debiendo ser sometidas a información pública las modificaciones que incorpore la subsanación que se consideren sustanciales, todo ello en cumplimiento del artículo 132.3 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.

Segundo. Suspender la Aprobación Definitiva de las determinaciones relativas las actuaciones singulares en suelo urbano denominados AS-1, AS-2, AS-3, AS-4, y AS-11, así como las áreas de reforma interior de las parcelaciones exteriores al núcleo urbano Huerta de las Veredas, Huerta del Hambre, Los Lobos, San Cayetano, Los Espinos, La Barquilla y Cañada Rodrigo y la Suspensión del Plan de Etapas y Estudio Económico Financiero.

Tercero. Habrá de acreditarse la no emisión en plazo del informe de la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones. Igualmente se ha aportar informe de la Consejería de Salud acerca de las afecciones derivadas de la aplicación al Plan General de Ordenación Urbanística del Reglamento de Policía Mortuoria e informe de la Consejería de Cultura donde se constate si se han subsanado las deficiencias observadas en el anterior informe de fecha 10 de octubre de 2008.

Cuarto. En relación con el contenido sustantivo del Plan General de Ordenación Urbanística de Bonares deberá tenerse en cuenta las siguientes consideraciones:

Respecto al Suelo Urbano la delimitación se corresponde básicamente con la establecida en las Normas Subsidiarias vigentes, con ligeras modificaciones en los bordes, y la inclusión de los suelos urbanizables desarrollados de los Sectores Residenciales SR-4, SR-5 y de los urbanos del EDT-1 que se incorporan como Áreas de Planeamiento incorporado en Suelo Urbano consolidado.

Se deberá acreditar que el SR-4, proveniente del planeamiento anterior cumple los requisitos del art. 45 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía para ser considerado como Suelo Urbano.

En relación al Suelo Urbano No Consolidado incluido en las Áreas de Reforma Interior, excepto en el ARI-PERI 2, se deberá justificar de forma expresa y detallada las determinaciones establecidas en el art. 17.5 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Asimismo se deberán establecer los objetivos del PGOU para la Ordenación de las citadas Áreas de Reforma Interior en aplicación de lo dispuesto en el art 10.2.A.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En cuanto a las Áreas de Reforma Interior sometidas a planeamiento diferido en el resto del municipio, indicar que se habrá de acomodar a lo previsto en el Plan de Ordenación del Territorio del Ámbito de Doñana, en cuanto a su delimitación, debiéndose excluir la zona denominada A, asimismo su adecuación a la clasificación de suelo adecuado conforme a las determinaciones del artículo 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía y artículo 20 del Plan de Ordenación del Territorio del Ámbito de Doñana.

Para ello, el Plan General de Ordenación Urbanística debería realizar un análisis más exhaustivo de la estructura parcelaria existente, indicando su grado de consolidación, las parcelas vacantes y las infraestructuras que son necesarias complementar para cada una de ellas. Deberá justificarse además la viabilidad de las unidades de ejecución delimitadas. Los datos obtenidos en este análisis determinarán justificadamente la delimitación de las áreas que deberán incluir además de las parcelas existentes ocupadas, los suelos vacantes en los que ubicar las dotaciones previstas.

Una vez realizado este análisis el Plan elaborará las estrategias a seguir en cada caso y los instrumentos urbanísticos más adecuados para conseguir los objetivos propuestos que sean compatibles con la realidad física sobre la que se actúa.

En relación a las Actuaciones Singulares, denominadas AS-1, AS-2, AS-3, AS-4 y AS-11, se deberá justificar su adscripción al suelo urbano no consolidado.

Por otra parte, estas actuaciones generan un incremento de aprovechamiento en aplicación del art. 45.2.B.b) de la Ley

7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Por lo que respecta al Suelo Urbanizable Sectorizado indicar que parte de la superficie del sector SR-2 se encuentra en la zona de 250m. descrita en el art. 39 del Reglamento del Decreto 95/2001, de 3 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria publicado en BOJA 50/2001, de 3 mayo de 2001, por lo que dentro del perímetro de la misma no son admitidos usos residenciales, lo cual habrá de corregirse en los planos de ordenación pormenorizada, además, en la ficha del sector SR-2 se deben introducir las cautelas necesarias al objeto de dar cumplimiento al Reglamento antes citado.

En el sector de Uso Global Industrial denominado SI-2 deberá incluirse, en su correspondiente ficha las medidas correctoras de integración paisajística que se indica en el informe emitido por la Oficina de Ordenación del Territorio de esta Delegación Provincial de fecha 13 de febrero de 2009.

En el Suelo Urbanizable No Sectorizado, y en relación con las dos áreas delimitadas, denominadas Área núm. 1 y Área núm. 3, se deben establecer las condiciones para proceder a su sectorización, derivadas de las necesidades de crecimiento del municipio en los próximos años.

Sobre el Suelo Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística, indicar que el art. 47 del Plan de Ordenación del Territorio del Ámbito de Doñana no estable otras limitaciones de uso en zona C que las que se indican en el art. 19 del mismo, relativas a las condiciones para la clasificación como urbanizables de suelos no colindantes con los núcleos existentes. Por lo tanto al no establecer la planificación territorial especial protección a estos suelos, su categoría debe ser la de Suelo No Urbanizable Natural o Rural, sometido a las limitaciones generales de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y las que establezca el planeamiento urbanístico general, sin detrimento de que el Plan General de Ordenación Urbanística se considere adecuado establecer especial protección a alguna parte concreta de esta zona adscribiéndola a la categorías de especial protección por planificación urbanística.

En cuanto al Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural y Diseminado, se ha de estar al informe emitido con fecha 17 de febrero de 2009 del la Delegación Provincial de Medio Ambiente, donde se indica que la denominación correcta de estas parcelaciones es «parcelas de uso agrícola integrantes de los montes municipales de dominio público forestal». Por lo que debe corregirse la denominación adoptada por el Plan General de Ordenación Urbanística.

Los Sistema General de Espacios Libres cumplen con los requisitos establecidos en el art. 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Si bien se debe indicar la ratio de metros cuadrados de suelo por habitantes de Espacios Libres en el cuadro resumen de los parámetros del Plan General de Ordenación Urbanística como medida de calidad que debe mantenerse durante la vigencia del Plan General y sus innovaciones.

El Plan General de Ordenación Urbanística debe contemplar la redacción de un Plan Especial para la ordenación y desarrollo del Sistema General, de la ampliación del actual Parque Ferial.

Respecto a los Sistema General de Equipamiento deben corregir los errores relativos a la ratio de metros cuadrados por habitantes. Se deberá adscribir como Sistema General algunas dotaciones que el plan adscribe como dotaciones locales en función de sus características.

En cuanto a los Sistemas Generales de Equipamiento Comunitario se deberá justificar la suficiencia de estos para la población prevista. Además se ha de corregir el error que se produce en la página 62 del documento relativo a la adscripción de Sistemas locales como generales una vez consolidada su edificación y uso.

Asimismo en el cuadro 6.1 de la página 195 aparece por error computando como Sistemas General Sistemas Locales de los sectores de suelo urbanizable y Áreas de planeamiento transitorio, lo cual debe corregirse.

Respecto a las actuaciones necesarias en las infraestructuras que se indican en los informes de las compañías suministradoras, ampliación de redes eléctricas en media tensión, ampliación de la EDAR existente o de instalaciones de potabilización almacenamiento y distribución de agua, para dar cobertura a los nuevos desarrollos tanto residenciales como industriales previstos, debería preverse la redacción de un Plan Director de Infraestructuras en el marco del cual se ordene y evalúe la implantación y gestión en el tiempo de estos servicios básicos.

En las Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio en suelo urbanizable sectorizado se deberá establecer de manera unívoca la ponderación entre los usos y tipología de forma proporcional directa a los aprovechamientos. A tal efecto deberá corregirse la tabla relativa a los coeficientes de ponderación de uso y tipología del suelo Urbanizable Sectorizado, asimismo debe corregirse el cálculo del aprovechamiento medio de las áreas de reparto acorde con lo establecido en el art. 60 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Sobre la normativa de las categorías de suelo no urbanizable de especial protección y del hábitat rural diseminado y medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos, se indica que respecto al el suelo no urbanizable del hábitat rural diseminado en el art. V.72 le son de aplicación las «Normas reguladoras del régimen de uso y utilización por concesionarios de parcelas agrícolas en Montes Patrimoniales y de Propios al sitio de los Llanos, Las Grajeras y Cabezo Elvira o Gabatón del Cuervo» publicadas en el BOP núm. 47, de 10 de marzo de 2006. Dichas Normas deben ser incluidas en la Normativa urbanística de este PGOU como regulación específica de esta categoría de suelo.

En cuanto a las determinaciones de la ordenación pormenorizada del Plan General de Ordenación Urbanística del Bonares y en lo que al Suelo Urbano No consolidado respecta, se deberán realizar las mismas correcciones indicadas para las áreas de reparto y coeficientes de ponderación de uso y tipología en el suelo urbanizable.

En el Suelo Urbanizable Sectorizado, respecto a la ordenación detallada, en los planos se grafía sin carácter vinculante la ordenación pormenorizada de los sectores, pero en las fichas no se incluyen los criterios y directrices para la misma excepto las que se refieren a las reservas de dotaciones, que en todos los caso se corresponde con los que contempla el art. 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y el anexo del art. 10 del RP. Por lo anterior, los criterios y objetivos de la ordenación deben incluir expresamente en las fichas de cada uno de los sectores de suelo urbanizable sectorizado.

Sobre las previsiones de programación y gestión de la ejecución, en general el Plan no establece la programación en el tiempo de estas inversiones ni la fórmula de reversión al Ayuntamiento de las cargas económicas impuestas a los suelos urbanizables para la materialización de estas actuaciones. Tampoco se realiza una programación de la ejecución de los nuevos sistemas generales de infraestructuras necesarios, ni una valoración los costes atribuibles a las administraciones actuantes en función de las actuaciones de urbanización previstas en el plan justificando la capacidad económica municipal para afrontar los que le correspondan.

Quinto. Esta Resolución se publicará en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía y se notificará a los interesados, de acuerdo con lo previsto en los artículos 40 y 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Contra los contenidos de la presente Resolución que hayan sido objeto de aprobación, y que ponen fin a la vía administrativa por su condición de disposición administrativa de carácter general, cabe interponer recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de su notificación, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo con competencia territorial según se prevé en los artículos 24.3 del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre, y el artículo 14 de la Ley 29/1998 de la Jurisdicción Contencioso-Administrativo, de 13 de julio, o en su caso, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía y con cumplimiento de los requisitos previstos en la mencionada Ley. Todo ello, sin perjuicio de que puede ejercitar cualquier otro recurso que estime procedente.

Asimismo, contra los contenidos de la presente resolución que hayan sido objeto de suspensión y denegación, y que no ponen fin a la vía administrativa, por carecer de la condición de disposición administrativa de carácter general, cabe interponer recurso de alzada, en el plazo de un mes desde su notificación, ante el titular de la Consejería de Obras Públicas y Transporte, según se prevé en el 24.4 del Decreto 220/2006, de 1 de julio, y 48.2, 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y ello sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime procedente.

ANEXO II

DOCUMENTO NÚM. 5. NORMAS URBANÍSTICAS

Í N D I C E

EQUIPO REDACTOR. I. NORMATIVA GENERAL.

TÍTULO I. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL.

CAPÍTULO I. NATURALEZA JURÍDICA, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y VIGENCIA.

- Art. I.1. Documentación.
- Art. I.2. Naturaleza jurídica.
- Art. I.3. Marco legal. Legislación Urbanística vigente.
- Art. I.4. Ámbito territorial.
- Art. I.5. Vigencia.
- Art. I.6. Obligatoriedad e interpretación.
- Art. I.7. Revisión.
- Art. I.8. Modificación.
- Art. I.9. Prelación normativa.
- Art. I.10. Determinaciones de Ordenación Estructural.

CAPÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

Sección 1. Clasificación del suelo.

- Art. I.11. Tipos y categorías de suelo.
- Art. I.12. Determinaciones de cada tipo y categoría de suelo.

Sección 2. Estructura general y orgánica del territorio.

- Art. I.13. Elementos fundamentales.
- Art. I.14. Los usos del suelo.
- Art. I.15. Los Sistemas: definición y clasificación.
- Art. I.16. Obtención de suelo para Sistemas.
- Art. I.17. Ejecución de los Sistemas.
- Art. I.18. Obtención de suelo y ejecución de Sistemas Locales, que afectan a varias Unidades de Ejecución. Infraestructuras y calles. Determinaciones de Ordenación Estructural.

Art. I.19. El Sistema General de Comunicaciones Interurbanas y el de Instalaciones e Infraestructuras.

Art. I.20. Sistema General y Local de Equipamiento Comunitario. Determinaciones de Ordenación Estructural.

Art. I.21. Sistema General y Local de Espacios Libres: definición y características. Determinaciones de Ordenación Estructural.

Sección 3. Zonificación y calificación.

Art. I.22. Disposiciones generales.

Art. I.23. Zonificación y Calificación.

CAPÍTULO III. DESARROLLO, GESTIÓN, EJECUCIÓN Y EJECUCIÓN MATERIAL DEL PLAN GENERAL.

Sección 1. Desarrollo.

Art. I.24. Disposiciones de carácter general.

Art. I.25. Desarrollo obligatorio.

Art. I.26. Planes Parciales de Ordenación.

Art. I.27. Planes Especiales.

Art. I.28. Estudios de Detalle.

Art. I.29. Catálogo.

Sección 2. Gestión y ejecución.

Art. I.30. Condiciones exigibles a toda actuación urbanística.

Art. I.31. Instrumentos de gestión.

Art. I.32. Sistema de actuación.

Art. I.33. Proyectos de Reparcelación.

Sección 3. Ejecución material.

Art. I.34. Clases de Proyectos.

Art. I.35. Definición y clases de Proyectos de Urbanización.

Art. I.36. Contenido de los Proyectos de Urbanización.

Art. I.37. Condiciones técnicas de la urbanización e infraestructura.

CAPÍTULO IV. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO.

Art. I.38. El contenido urbanístico de la propiedad del suelo.

Art. I.39. Principios generales del régimen urbanístico legal de la propiedad del suelo.

Art. I.40. Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo. Derechos.

Art. I.41. Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo. Deberes.

Art. I.42. Régimen del Suelo No Urbanizable.

Art. I.43. El régimen del Suelo Urbanizable.

Art. I.44. El régimen del Suelo Urbano.

Art. I.45. Ordenación legal de directa aplicación.

Art. I.46. Las áreas de reparto y el aprovechamiento.

Art. I.47. Las parcelaciones.

CAPÍTULO V. LA DISCIPLINA URBANÍSTICA.

Sección 1. Las licencias urbanísticas.

Art. I.48. Actos sujetos a licencia urbanística municipal.

Art. I.49. Actos promovidos por Administraciones Públicas.

Art. I.50. Competencia para el otorgamiento de las licencias urbanísticas.

Art. I.51. Procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas.

Art. I.52. Eficacia temporal y caducidad de la licencia urbanística.

Art. I.53. Licencias urbanísticas disconformes con la nueva ordenación urbanística.

Art. I.54. Contratación de los servicios por las empresas suministradoras.

Sección 2. Normas generales.

Art. I.55. Requisitos para la formalización e inscripción de los actos de edificación.

Art. I.56. Inscripción en el Registro de la Propiedad de actos administrativos.

Art. I.57. La inscripción urbanística.

Art. I.58. Las inscripciones urbanísticas y sus consecuencias.

TÍTULO II. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.

CAPÍTULO I. CONDICIONES Y DEFINICIONES GENERALES.

Art. II.1. Definiciones.

Art. II.2. Parcela mínima edificable.

Art. II.3. Superficie edificable. Profundidad edificable.

Art. II.4. Tipología de la edificación. En Línea, Aislada y en Hilera.

Art. II.5. Regulación de las tipologías.

Art. II.6. Viviendas interiores.

CAPÍTULO II. CONDICIONES DE VOLUMEN Y DE EDIFICABILIDAD.

Art. II.7. Altura de la edificación.

Art. II.8. Altura de pisos.

Art. II.9. Altura libre de pisos.

Art. II.10. Planta baja.

Art. II.11. Sótano y semisótanos.

Art. II.12. Planta de piso.

Art. II.13. Altura máxima de la edificación. Edificios y naves. Parcelas con pendiente acusada.

Art. II.14. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Art. II.15. Estructuración de cubiertas y azoteas.

Art. II.16. Vuelos y pretilos.

Art. II.17. Patios cerrados.

Art. II.18. Cubiertas en patios cerrados.

Art. II.19. Adaptación topográfica y movimiento de tierras.

Art. II.20. Superficie edificada. Edificabilidad. Cómputo.

CAPÍTULO III. OBRAS EN EDIFICIOS.

Art. II.21. Obras sin licencia.

Art. II.22. Obras en edificios fuera de ordenación.

CAPÍTULO IV. ORDENANZAS GENERALES DE USO.

Art. II.23. Clasificación.

Art. II.24. Simultaneidad de usos.

Art. II.25. Usos principales, complementarios y prohibidos.

Art. II.26. Residencial. Categorías de viviendas.

Art. II.27. Terciario.

Art. II.28. Uso Industrial.

Art. II.29. Equipamiento Comunitario.

Art. II.30. Uso Agrícola.

Art. II.31. Servicios de Infraestructuras y Transportes.

Art. II.32. Usos no conformes.

Art. II.33. Transformación de usos.

CAPÍTULO V. CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS.

Art. II.34. Condiciones mínimas.

Art. II.35. Ventilación.

CAPÍTULO VI. CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN.

Art. II.36. Estética y composición de las edificaciones.

Art. II.37. Materiales de cubierta.

Art. II.38. Materiales de fachada.

Art. II.39. Huecos, carpintería exterior y cerrajería.

Art. II.40. Retranqueos.

Art. II.41. Instalaciones en fachadas. Antenas, Aires Acondicionados e instalaciones de electricidad y telefonía.

Art. II.42. Elementos de decoración y publicidad comercial en fachada.

II. NORMATIVA ESPECÍFICA SOBRE EL TRATAMIENTO APLICABLE A LAS DIFERENTES CLASES DE SUELO.

TÍTULO III. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO.

CAPÍTULO I. CONDICIONES GENERALES.

Art. III.1. Definición y delimitación.

Art. III.2. Zonificación.

Art. III.3. Desarrollo del Plan General de Ordenación Urbánica.

Art. III.4. Edificaciones existentes.

Art. III.5. Nuevas edificaciones.

Art. III.6. Condiciones de Equipamiento.

Art. III.7. Aparcamientos obligatorios.

CAPÍTULO II. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA I - RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN LÍNEA.

Art. III.8. Definición y delimitación.

Art. III.9. Condiciones de uso. Determinaciones de Ordenación Estructural.

Art. III.10.1. Condiciones de edificación.

Art. III.10.2. Condiciones de edificación. Determinaciones de Ordenación Estructural.

CAPÍTULO III. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA II - RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN LÍNEA UNITARIA.

Art. III.11. Definición y delimitación.

Art. III.12. Condiciones de uso. Determinaciones de Ordenación Estructural.

Art. III.13.1. Condiciones de edificación.

Art. III.13.2. Condiciones de edificación. Determinaciones de Ordenación Estructural.

CAPÍTULO IV. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA III - RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN LÍNEA DE EXPANSIÓN.

Art. III.14. Definición y delimitación.

Art. III.15. Condiciones de uso. Determinaciones de Ordenación Estructural.

Art. III.16.1. Condiciones de edificación.

Art. III.16.2. Condiciones de edificación. Determinaciones de Ordenación Estructural.

CAPÍTULO V. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA IV - INDUSTRIAL.

Art. III.17. Definición y delimitación.

Art. III.18. Condiciones de uso. Determinaciones de Ordenación Estructural.

Art. III.19.1. Condiciones de edificación.

Art. III.19.2. Condiciones de edificación. Determinaciones de Ordenación Estructural.

CAPÍTULO VI. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA V - EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

Art. III.20. Definición y delimitación.

Art. III.21. Condiciones de uso.

Art. III.22. Condiciones de edificación.

CAPÍTULO VII. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA VI - ESPACIOS LIBRES.

Art. III.23. Definición y delimitación.

Art. III.24. Condiciones de uso. Determinaciones de Ordenación Estructural.

Art. III.25. Condiciones de edificación. Determinaciones de Ordenación Estructural.

CAPÍTULO VIII. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA VII - RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA UNITARIA EXTENSIVA.

Art. III.26. Definición y delimitación.

Art. III.27. Condiciones de uso. Determinaciones de Ordenación Estructural.

Art. III.28.1. Condiciones de edificación.

Art. III.28.2. Condiciones de edificación. Determinaciones de Ordenación Estructural.

CAPÍTULO IX. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA VIII - TERCIARIA.

Art. III.29. Definición y delimitación.

Art. III.30. Condiciones de uso. Determinaciones de Ordenación Estructural.

Art. III.31.1. Condiciones de edificación.

Art. III.31.2. Condiciones de edificación. Determinaciones de Ordenación Estructural.

CAPÍTULO X. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA GENÉRICA DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

Art. III.32. Definición. Condiciones de uso y edificación.

CAPÍTULO XI. RESUMEN DE ORDENANZAS PARTICULARES EN SUELO URBANO.

Art. III.33. Cuadro núm. 2. Resumen de Ordenanzas Particulares en Suelo Urbano.

CAPÍTULO XII. CARACTERÍSTICAS DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO Y SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Art. III.34. Definición y clasificación.

Art. III.35. Áreas de Reforma Interior.

Art. III.36. Áreas de Reparto. Aprovechamientos Subjetivo susceptible de apropiación, Objetivo y Medio en las Áreas de Reforma Interior. Determinaciones de Ordenación Estructural.

Art. III.37.1. Áreas de Reforma Interior ARI-ED-1 a ARI-ED-9.

Art. III.37.2. Áreas de Reforma Interior ARI-ED-1 a ARI-ED-9.

Determinaciones de Ordenación Estructural.

Art. III.38. Área de Planeamiento Incorporado A.P.I.-1.

Art. III.39. Áreas de Planeamiento Incorporado A.P.I.-4 y A.P.I.-4.

Art. III.40.1. Área de Reforma Interior ARI-PERI-2.

Art. III.40.2. Área de Reforma Interior ARI-PERI-2. Determinaciones de Ordenación Estructural.

Art. III.41.1. Áreas de Reforma Interior ARI-PERI- Parcelaciones.

Art. III.41.2. Unidades de Ejecución UE-PERI. Parcelaciones. Determinaciones de Ordenación Estructural.

Art. III.42. Nuevas Alineaciones.

Art. III.43. Actuaciones Singulares.

Art. III.44. Área Urbanizadora No Integrada. Proyectos de Urbanización.

TÍTULO IV. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE.

CAPÍTULO I. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL.

- Art. IV.1. Delimitación del Suelo Urbanizable.
- Art. IV.2. Plazos, fijación, incumplimiento.
- Art. IV.3. Incumplimiento de deberes urbanísticos. Registro de solares y terrenos.
- Art. IV.4. Costes de urbanización.
- Art. IV.5. Condiciones de la Ordenación y de las Infraestructuras y condiciones para la protección del paisaje y medio natural.
- Art. IV.6. Régimen jurídico transitorio.

CAPÍTULO II. SUELO URBANIZABLE ORDENADO.

- Art. IV.7. Normas específicas.

CAPÍTULO III. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

Sección 1. Condiciones de carácter general.

- Art. IV.8. División en Zonas y Sectores.
- Art. IV.9. Áreas de Reparto. Aprovechamientos Subjetivo susceptible de apropiación, Objetivo y Medio. Determinaciones de Ordenación Estructural.

Sección 2. Normas específicas para los sectores residenciales SR-2 y SR-6.

- Art. IV.10. Definición, caracterización y superficie.
- Art. IV.11. Objetivos.
- Art. IV.12. Condiciones de uso. Determinaciones de Ordenación Estructural.
- Art. IV.13. Nivel de intensidad. Aprovechamiento del sector. Determinaciones de Ordenación Estructural.
- Art. IV.14.1. Condiciones de edificación.
- Art. IV.14.2. Condiciones de edificación. Determinaciones de Ordenación Estructural.
- Art. IV.15. Condiciones de las infraestructuras.
- Art. IV.16. Condiciones de desarrollo y ejecución.
- Art. IV.17. Dotaciones mínimas.
- Art. IV.18. Cesiones obligatorias y gratuitas.
- Art. IV.19. Ordenación.
- Art. IV.20. Viviendas de Protección Pública. Determinaciones de Ordenación Estructural.

Sección 3. Normas específicas para el sector industrial SI-2.

- Art. IV.21. Definición, caracterización y superficie.
- Art. IV.22. Objetivos.
- Art. IV.23. Condiciones de uso. Determinaciones de Ordenación Estructural.
- Art. IV.24. Nivel de intensidad. Aprovechamiento del sector. Determinaciones de Ordenación Estructural.
- Art. IV.25.1. Condiciones de edificación.
- Art. IV.25.2. Condiciones de edificación. Determinaciones de Ordenación Estructural.
- Art. IV.26. Condiciones de las infraestructuras.
- Art. IV.27. Condiciones de desarrollo y ejecución.
- Art. IV.28. Dotaciones mínimas y cesiones obligatorias y gratuitas.
- Art. IV.29. Condiciones estéticas y de composición.
- Art. IV.30. Ordenación.

Sección 4. Normas específicas para el sector terciario ST-1.

- Art. IV.31. Definición, caracterización y superficie.
- Art. IV.32. Objetivos.
- Art. IV.33. Condiciones de uso. Determinaciones de Ordenación Estructural.
- Art. IV.34. Nivel de intensidad. Aprovechamiento del sector. Determinaciones de Ordenación Estructural.

- Art. IV.35.1. Condiciones de edificación.
- Art. IV.35.2. Condiciones de edificación. Determinaciones de Ordenación Estructural.
- Art. IV.36. Condiciones de las infraestructuras.
- Art. IV.37. Condiciones de desarrollo y ejecución.
- Art. IV.38. Dotaciones mínimas y cesiones obligatorias y gratuitas.
- Art. IV.39. Condiciones estéticas y de composición.
- Art. IV.40. Ordenación.

CAPÍTULO IV. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

- Art. IV.41.1. Normas específicas.

CAPÍTULO V. RESUMEN DE NORMAS ESPECÍFICAS EN SUELO URBANIZABLE.

- Art. IV.42. Cuadro Resumen de Normas Específicas en Suelo Urbanizable.

TÍTULO V. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE.

CAPÍTULO I. NORMAS GENERALES.

- Art. V.1. Definición y ámbito de aplicación.
- Art. V.2. Categorías.
- Art. V.3. Régimen jurídico de la propiedad en el Suelo No Urbanizable.
- Art. V.4. Régimen del Suelo No Urbanizable.
- Art. V.5. Parcelación urbanística. Determinaciones de Ordenación Estructural.
- Art. V.6. Segregación de fincas. Unidades mínimas de cultivo. Determinaciones de Ordenación Estructural.
- Art. V.7. Concepto de núcleo de población. Determinaciones de Ordenación Estructural.
- Art. V.8. Condiciones objetivas que dan lugar a la posibilidad de formación de núcleo de población. Determinaciones de Ordenación Estructural.

CAPÍTULO II. CONSTRUCCIONES EN SUELO NO URBANIZABLE. CARACTERÍSTICAS GENERALES.

- Art. V.9. Normas de carácter general. Evitación de formación de núcleo de población. Determinaciones de Ordenación Estructural.
- Art. V.10. Condiciones de la edificación.
- Art. V.11. Condición aislada de las edificaciones. Determinaciones De Ordenación Estructural.
- Art. V.12. Cierres de fincas.
- Art. V.13. Condiciones higiénicas. Determinaciones de Ordenación Estructural.
- Art. V.14. Condiciones estéticas de la edificación.

CAPÍTULO III. ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO.

- Art. V.15. Condiciones generales.

CAPÍTULO IV. REGULACIÓN DE USOS, ACTIVIDADES Y SUS CONSTRUCCIONES.

- Art. V.16. Tipos de usos, actividades y construcciones.
- Art. V.17. Tramitación de autorizaciones. Regímenes Normal y Excepcional.
- Art. V.18. Clases de usos.
- Art. V.19. Usos en edificaciones situadas a menos de 500 metros de los núcleos urbanos del término municipal de Bonares. Determinaciones de Ordenación Estructural.

Sección 1. Actividades agrícolas o agropecuarias y construcciones destinadas a explotaciones agrícolas.

Art. V.20. Concepto y categorías de actividades agrícolas o agropecuarias.

Art.V.21. Concepto y categorías de las construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas.

Art. V.22. Condiciones particulares de implantación para las construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas. Determinaciones de Ordenación Estructural.

Sección 2. Actividades de carácter infraestructural.

Art. V.23. Concepto.

Art. V.24. Categoría.

Sección 3. Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

Art. V.25. Concepto y categoría.

Art. V.26. Implantación y usos. Determinaciones de Ordenación Estructural.

Sección 4. Viviendas familiares aisladas.

Art. V.27. Vivienda familiar. Concepto y categoría. Determinaciones De Ordenación Estructural.

Art. V.28. La condición de aislada. Determinaciones de Ordenación Estructural.

Art. V.29. Condiciones generales. Determinaciones de Ordenación Estructural.

Art. V.30. Condiciones de emplazamiento. Determinaciones de Ordenación Estructural.

Art. V.31. Condiciones de acceso. Determinaciones de Ordenación Estructural.

Art. V.32. Edificaciones auxiliares. Determinaciones de Ordenación Estructural.

Art. V.33. Condiciones estéticas.

Art. V.34. Condiciones particulares de implantación para las viviendas aisladas.

Sección 5. Industrias.

Art. V.35. Concepto, categorías y autorizaciones.

Art. V.36. Industrias. Condiciones particulares de implantación. Determinaciones De Ordenación Estructural.

Art. V.37. Servicios de carretera. Determinaciones de Ordenación Estructural.

Art. V.38. Industrias extractivas.

Art. V.39. Industrias vinculadas al medio rural y agropecuarias. Determinaciones De Ordenación Estructural.

Art. V.40. Gran Industria. Clasificación.

Art. V.41. Gran Industria propiamente dicha. Determinaciones de Ordenación Estructural.

Art. V.42. Industrias Peligrosas o Nocivas. Determinaciones de Ordenación Estructural.

Art. V.43. Depósitos, apilamientos y vertederos de residuos sólidos. Determinaciones de Ordenación Estructural.

Sección 6. Equipamientos comunitarios y servicios terciarios.

Art. V.44. Concepto y categoría.

Art. V.45. Condiciones generales.

Art. V.46. Condiciones particulares de implantación para los Equipamientos Comunitarios y Servicios Terciarios. Determinaciones de Ordenación Estructural.

CAPÍTULO V. CONDICIONES PARTICULARES DE CADA TIPO DE SUELO NO URBANIZABLE.

Sección 1. Generalidades.

Art. V.47. Áreas en Suelo No Urbanizable.

Art. V.48. Informes preceptivos de la Administración Foral.

Art. V.49. Determinaciones vinculantes del Plan de Ordenación del Territorio del Ámbito de Doñana sobre el Planeamiento Urbanístico General.

Art. V.50. Normativa del Plan de Ordenación del Territorio del Ámbito de Doñana. Determinaciones de Ordenación Estructural.

Sección 2. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.

Subsección 1. Ley 1/1994 de Ordenación del Territorio de Ámbito Subregional.

A. Calificación según el Plan de Ordenación del Territorio del ámbito de Doñana (P.O.T.A.D.). Zona A. Zona de protección de recursos naturales.

Art. V.51. Caracterización.

Art. V.52. Normas de carácter general y regulación. Determinaciones De Ordenación Estructural.

Art. V.53. Modificación en la delimitación de Zonas.

Subsección 2. De montes de dominio público catalogados.

Art. V.54. Caracterización.

Art. V.55. Normas de carácter general.

Art. V.56. Régimen particular de usos. Determinaciones de Ordenación Estructural.

Subsección 3. Espacios catalogados por la Ley 2/1989 Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía. Lugares de importancia comunitaria.

Art. V.57. Caracterización.

Subsección 4. Arqueológica.

Art. V.58. Caracterización.

Art. V.59. Normas de carácter general, Patrimonio Arqueológico y Yacimientos Arqueológicos catalogados. Determinaciones de Ordenación Estructural.

Subsección 5. De vías pecuarias.

Art. V.60. Caracterización.

Art. V.61. Normas de carácter general. Determinaciones de Ordenación Estructural.

Subsección 6. Espacios catalogados por el Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo. Provincia de Huelva. Área de protección cautelar. Comarca del fresón.

Art. V.62. Caracterización.

Art. V.63. Normas de carácter general.

Art. V.64. Régimen particular de usos. Determinaciones de Ordenación Estructural.

Sección 3. Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística.

Subsección 1. Calificación según el P.O.T.A.D.

B. Zona C. Zona de limitaciones generales a las transformaciones de usos.

Art. V.65. Caracterización.

Art. V.66. Normas de carácter general y regulación. Determinaciones de Ordenación Estructural.

Art. V.67. Régimen particular de usos. Determinaciones de Ordenación Estructural.

Subsección 2. Reforestación de márgenes.

Art. V.68. Caracterización.

Subsección 3. Río Tinto. Contra la erosión de escarpes.

Art. V.69. Caracterización.

Subsección 4. Pasillo de tendido eléctrico.

Art. V.70. Caracterización.

Subsección 4. Pasillo de gasoducto.
Art. V.71. Caracterización.

Sección 4. Suelo no urbanizable del hábitat rural diseminado.
Art. V.72. Caracterización y normas generales.

Sección 5. Resumen de la regulación de usos, actividades y construcciones en suelo no urbanizable y de condiciones particulares de implantación de edificaciones en suelo no urbanizable.

Art. V.73. Cuadro núm. 4. Regulación de Usos, Actividades y sus construcciones en Suelo No Urbanizable.

Art. V.74. Cuadro núm. 5. Condiciones particulares de Implantación de edificaciones en Suelo No Urbanizable.

CAPÍTULO VI. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ÁREAS CON REGULACIÓN PROPIA.

Art. V.75. Definición y delimitación.

Art. V.76. Ámbito, ubicación y regulación de usos.

Art. V.77. Condiciones de desarrollo.

III. NORMAS DE PROTECCIÓN.

TÍTULO VI. NORMATIVA DE PROTECCIÓN.

CAPÍTULO I. SUELOS AFECTADOS POR CONDICIONES DE PROTECCIÓN SEGÚN LA LEGISLACIÓN SECTORIAL VIGENTE.

Art. VI.1. Suelo afectado por la Protección de Carreteras.

Art. VI.2. Suelo afectado por la Servidumbre de líneas de energía eléctrica.

Art. VI.3. Categorías de actuaciones de actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental incluidas en el Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental.

Art. VI.4. Suelo afectado por la Protección de Recursos Hidrológicos.

Art. VI.5. Suelo afectado por la Legislación sobre Protección del Medio Ambiente.

Art. VI.6. Suelo afectado por la Protección de Vías Pecuarias.

Art. VI.7. Suelo afectado por la Protección de Redes de Infraestructuras Subterráneas y por la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones.

Art. VI.8. Suelo afectado por la Protección de Vías Férreas.

CAPÍTULO II. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO Y DE LOS ESPACIOS URBANOS DE INTERÉS.

Art. VI.9. Consideración previa.

Art. VI.10. Clasificación del Patrimonio.

Art. VI.11. Protección del Patrimonio y Catálogo del Patrimonio Edificado.

Art. VI.12. Definición de los tipos de obra.

Art. VI.13. Tramitación.

CAPÍTULO III. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.

Art. VI.14. Yacimientos arqueológicos. Definición.

Art. VI.16. Hallazgos casuales.

Art. VI.17. Yacimientos arqueológicos radicados en Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable.

Art. VI.18. Régimen de usos de los yacimientos arqueológicos radicados en Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable.

Art. VI.19. Actividades arqueológicas en los yacimientos arqueológicos del término municipal de Bonares.

Art. VI.20. Régimen de autorización en áreas con protección arqueológica.

Art. VI.21. Infracciones y sanciones.

IV. PROGRAMA DE DESARROLLO.

TÍTULO VII. PRIORIDADES Y PLAZOS.

CAPÍTULO I. PRIORIDADES Y PLAZOS.

Art. VII.1. Determinaciones del Plan General.

Art. VII.2. Planes a incluir en el Programa de Desarrollo y Ejecución.

Art. VII.3. Plazos.

V. OTRAS DETERMINACIONES.

TÍTULO VIII. DISPOSICIONES GENERALES.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

Art. VIII.1. La expropiaciones forzosa por razón de urbanismo.

Art. VIII.2. Instrumentos de intervención en el mercado del suelo. Determinaciones de Ordenación Estructural.

Art. VIII.3. Normas transitorias sobre vigencia y adecuación del planeamiento anterior en ejecución.

CAPÍTULO II. MEDIDAS DE CORRECCIÓN Y DESARROLLO AMBIENTAL DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Art. VIII.4. Medidas correctoras y de protección.

CAPÍTULO III. MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS ADICIONALES ESTABLECIDAS EN LA DECLARACIÓN DEFINITIVA DE IMPACTO AMBIENTAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Art. VIII.5. Medidas protectoras y correctoras establecidas en la Declaración Definitiva de Impacto Ambiental del P.G.O.U.

ANEXO I

FICHAS DE ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y GESTIÓN

DOCUMENTO NÚM. 5. NORMAS URBANÍSTICAS

I. NORMATIVA GENERAL

TÍTULO I

DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

CAPÍTULO I

NATURALEZA JURÍDICA, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y VIGENCIA

Artículo I.1. Documentación.

El presente Plan General de Ordenación Urbanística contiene los siguientes documentos:

- Núm. 1. Memoria Informativa.

- Núm. 2. Planos de Información.

- Núm. 3. Memoria Justificativa.

- Núm. 4. Planos de Ordenación.

- Núm. 5. Normas Urbanísticas.

- Núm. 6. Plan de Etapas.

- Núm. 7. Estudio Económico Financiero.

- Núm. 8. Catálogo de Inmuebles de Valor Histórico Arquitectónico.

- Núm. 9. Estudio de Impacto Ambiental.

Artículo I.2. Naturaleza jurídica.

El presente Plan General de Ordenación Urbanística constituyen el instrumento de ordenación integral que establece la ordenación urbanística en la totalidad del término municipal y organiza la gestión de su ejecución, de acuerdo con las características del municipio y los procesos de ocupación y utilización del suelo actuales y previsibles a medio plazo.

Artículo I.3. Marco legal. Legislación Urbanística vigente.

a) Marco Legal.

El Plan General de Ordenación Urbanística es un instrumento que goza de rango reglamentario, cuya definición legal viene recogida en la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, artículos 8 a 10.

b) Legislación Urbanística Vigente.

Legislación Estatal vigente en materia de Régimen del Suelo y Valoraciones:

- Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, reformada por el Real Decreto-Ley 4/2000, de 23 de junio.

- Artículos vigentes del Real Decreto Legislativo 1/1992, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Valoraciones.

Legislación Autonómica vigente en materia de Ordenación Territorial:

- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

- Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

- Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de Andalucía.

- Orden de 18 de marzo de 2003, por la que se mantiene la vigencia, de forma transitoria de las resoluciones de delegación de competencias urbanísticas en los Ayuntamientos, en desarrollo del Decreto 77/1994, de 5 de abril.

- Decreto 150/2003, de 10 de junio, por el que se determinan los municipios con relevancia territorial a los efectos de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

- Decreto 202/2003, de 8 de julio, por el que se define el concepto de protección pública a los efectos de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

- Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces.

- Decreto 149/2003, de 10 de junio por el que se aprueba el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007, y se regulan las actuaciones contempladas en el mismo.

- Decreto 193/2003, de 1 de julio, 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.

Artículo I.4. Ámbito territorial.

El presente Plan General abarca todo el territorio comprendido en el término municipal de Bonares, siendo éste, por tanto, su ámbito de aplicación.

Artículo I.5. Vigencia.

El Plan General de Ordenación Urbanística tendrá vigencia indefinida, según dispone el artículo 35.1. de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y entrarán en vigor el día de la publicación de su aprobación definitiva en el BOP.

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

La Innovación de la ordenación establecida por el Plan General de Ordenación Urbanística se podrá llevar a cabo mediante su Revisión o Modificación.

Artículo I.6. Obligatoriedad e interpretación.

1. Obligatoriedad:

a) El presente Plan General de Ordenación Urbanística obliga a la Administración y a los administrados.

b) Las facultades de edificar y de ejecutar cualquiera de los actos que exija previa licencia municipal, así como la función planificadora mediante la redacción de Proyectos de Urbanización, Estudios de Detalle, Planes Parciales y Planes Especiales, sean públicas o privadas las personas que ejecuten tales actos, deberán respetar las prescripciones que se establecen en este Plan General y las que resultan de las afectaciones de los planos del presente Plan General.

c) Los Departamentos Ministeriales y demás órganos de la Administración pública, que pretendan efectuar construcciones, usos y otras actuaciones en el término municipal de Bonares, deberán acomodar tales actuaciones al presente Plan General y demás disposiciones municipales.

Cuando concurren los supuestos de urgencia excepcional o interés público, que previene la legislación del Suelo, se estará a lo previsto en el indicado precepto.

2. Interpretación:

Las prescripciones de estas Normas Subsidiarias se interpretarán conforme al ordenamiento jurídico urbanístico, y si existiese duda o interpretación se estimará condicionante la interpretación más favorable a la menor edificabilidad y mayores espacios para zonas de uso y destino público.

Artículo I.7. Revisión.

El concepto de Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística, así como su procedencia, se explicita en el artículo 37 de la LOUA.

Serán causa de Revisión con carácter no excluyente los siguientes supuestos o circunstancias:

- Cambios generales de la clasificación del suelo.

- Cambios generales de la red viaria.

- Alteración global de las previsiones de instalación de centros industriales.

- Desequilibrio en la hipótesis de evolución de las magnitudes básicas: población, viviendas, equipamientos, etc.

- Agotamiento del 100% de la capacidad residencial del Suelo Urbano y Urbanizable.

- Agotamiento del 100% del Suelo Urbano y Urbanizable Industrial.

- Cualquier otra causa, que debidamente justificada, exija la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio.

Artículo I.8. Modificación.

El concepto de Modificación del Plan General, así como su procedencia, se explicita en el artículo 38 de la LOUA. Constituye Modificación la alteración de las determinaciones del Plan General no encuadrables en la Revisión, aún cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo y suponga, por tanto, la alteración de elementos concretos de las Normas Subsidiarias.

Con carácter enunciativo, no limitativo, constituirán causas de Modificación, las siguientes:

- Cambios generales de alineaciones.

- Cambios en la ubicación, tamaño o límites de los equipamientos.

- Rectificaciones aisladas en los límites del Suelo Urbano o Urbanizable.

- Alteraciones en el uso o intensidad admitidas sin incremento de volumen.

- Cuando impliquen una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos requerirán el dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía (art. 36.2.c) 2.ª de la LOUA).

- Cambios de Ordenanzas de edificación.

- Incremento de volumen edificable en la zona. En este caso se necesitará la previsión de los mayores espacios libres que requiera el aumento de la densidad de población.

- Realización por órganos del estado o entidades de derecho público que administren bienes estatales de obras que, no obstante estar en contradicción con la ordenación vigente, deben primar en el caso concreto de ésta.

Artículo I.9. Prelación Normativa.

En caso de discordancia o imprecisión de contenido de los diversos documentos que integran el Plan General, se tendrán en cuenta los siguientes criterios de prelación normativa.

- La Memoria Justificativa: Es el instrumento básico para la interpretación del Plan General en su conjunto, actúa de forma supletoria y subordinada a las Normas Urbanísticas y a los Planos de Ordenación, opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o distintas determinaciones, en caso de que éstas sean insuficientes.

- Planos de Ordenación: Sus determinaciones gráficas en las materias de su contenido específico, prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.

En caso de discordancia entre los planos de distinta escala, la escala más amplia predominará sobre las demás, dominando la escala 1/1.000 sobre la 1/2.000, y esta sobre la 1/20.000.

Asimismo, predominan los Planos de Ordenación sobre los de Información.

- Catálogo: Como documento autónomo, prevalece en sus determinaciones sobre cualquier otro documento del Plan General, a excepción de las propias Normas Urbanísticas.

- Normas Urbanísticas: Constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística del municipio de Bonares. Prevalecen sobre los restantes documentos del Plan General, para todo lo que en ellas se regula.

- Memoria Informativa y Planos de Información: Tiene un carácter informativo y manifiestan cuales han sido los datos y estudios, que han servido para fundamentar las propuestas del Plan General de Ordenación Urbanística.

Artículo I.10. Determinaciones de Ordenación Estructural.

En virtud de lo dispuesto en la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, artículo 10 «Determinaciones», el Plan General establece las Determinaciones de Ordenación Estructural.

Los artículos de estas Normas Urbanísticas que se establecen como Determinaciones de Ordenación Estructural aparecen resaltados en letra negrilla destacándose del tipo ordinario, excepto los artículos del Título VI. Normativa de Protección, que se establecen todos por defecto como Determinaciones de Ordenación Estructural.

El resto de artículos se consideran determinaciones de ordenación pormenorizada.

En caso de contradicción se indica que las determinaciones que pertenecen a la ordenación estructural son, en cualquier caso, las que se recogen en el artículo 10.1.A de la citada Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

CAPÍTULO II RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Sección 1. Clasificación del suelo

Artículo I.11. Tipos y categorías de suelo.

El territorio del término municipal de Bonares, se clasifica en: Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable,

de acuerdo con lo señalado en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía en su artículo 44. La citada clasificación del territorio se delimita en los Planos de Ordenación núm. OC-1T «Clasificación del suelo y categorías. Término municipal», escala 1/10.000, núm. OC-1 «Clasificación del Suelo y Categorías. Núcleo urbano principal»; y núm. OC-1P «Clasificación del suelo y categorías. Parcelaciones».

Artículo I.12. Determinaciones de cada tipo y categoría de suelo.

1. En Suelo Urbano, el Plan General define la ordenación física de forma pormenorizada, tal como prevé la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía en su artículo 45, a través de la delimitación de su perímetro, señalando las operaciones de consolidación o reforma que se estimen necesarias, mediante la delimitación del ámbito de la correspondiente Actuación Urbanística, asignando los usos correspondientes a cada zona, señalando los suelos destinados a:

a) Viales.

b) Suelos públicos para jardines y parques urbanos.

c) Suelos de interés público y social, susceptibles de edificación, para dotaciones, equipamientos y edificios públicos.

d) Suelos privados edificables.

Asimismo, el Plan General subclasifica este suelo como «Suelo Urbano Consolidado» y «Suelo Urbano No Consolidado».

Estas determinaciones físicas se representan a escala 1/1.000 y 1/2.000 en los Planos de Ordenación de los Suelos Urbanos.

2. En el Suelo Urbanizable, el Plan General, según se explicita en el artículo 47 de la LOUA, determina los elementos fundamentales de la estructura urbana, así como establece, a través de la calificación del suelo y división y zonas, la regulación genérica de los diferentes usos y niveles de intensidad. En este tipo de suelo la disposición pormenorizada del suelo para la red viaria, aparcamientos, jardines, dotaciones, edificación privada, etc., resultará de la ordenación física que cada Plan Parcial proponga de conformidad con este Plan General.

En este Plan General se clasifica «Suelo Urbanizable Sectorizado y Suelo Urbanizable No Sectorizado».

3. En Suelo No Urbanizable, el Plan General señala las protecciones específicas a que está sometido, así como las demás limitaciones que resultan inherentes a cada tipo de suelo por imperativo legal.

Igualmente, se establecen a través de la calificación del suelo, la regulación genérica y los diferentes usos permitidos y prohibidos.

Este Plan General subclasifica el Suelo No Urbanizable de Bonares en tres grandes áreas que son las siguientes:

- Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la Planificación Territorial o Urbanística.

- Suelo No Urbanizable de Especial Protección Por Legislación Específica.

- Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado.

Sección 2. Estructura general y orgánica del territorio

Artículo I.13. Elementos fundamentales.

Los elementos fundamentales de la Estructura General y Orgánica del Territorio, son los grafiados en el Plano núm. OC-1T de Ordenación, en el que, de acuerdo con el modelo de desarrollo urbano adoptado, se han establecido:

a) Los elementos y obras cuya situación influye sustancialmente en el desarrollo del territorio.

b) Los sistemas generales de comunicaciones interurbanas.

Artículo I.14. Los usos del suelo.

El Plan General regula los usos pormenorizados en Suelo Urbano, asignando los usos globales y la intensidad admisibles en Suelo Urbanizable y estableciendo las condiciones de protección del Suelo No Urbanizable.

Artículo I.15. Los Sistemas: definición y clasificación.

Constituyen los Sistemas aquellos elementos cuya finalidad es asegurar el adecuado desarrollo y funcionamiento del fenómeno urbano. Se establecen con independencia de la clasificación del suelo en que se implantan, y en función del ámbito de influencia que tengan, se dividen en Sistemas Generales y Sistemas Locales. Se señalan en los Planos de Ordenación OC-1T, OC-2 y OC-4, los Sistemas de: Comunicaciones, Espacios Libres, Equipamiento Comunitario, Instalaciones e Infraestructuras.

Artículo I.16. Obtención de suelo para Sistemas.

El suelo necesario para la ejecución de Sistemas Locales y Sistemas Generales se obtendrá según se establece en los artículos que se detallan y consecuentes de la LOUA:

- Artículo 51 «Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo: Deberes» 1.B), 1.C), 1.D).

- Artículo 54 «Régimen del Suelo Urbanizable Ordenado», punto 2.a.

- Artículo 55 «Régimen del Suelo Urbano No Consolidado». Puntos 1. 2.A).

- Artículo 139 «Formas de obtención del Suelo y de ejecución». Punto 1.a).

Artículo I.17. Ejecución de los Sistemas.

Los Sistemas se ejecutarán conforme a lo dispuesto en los proyectos de urbanización de las correspondientes Áreas de Reforma Interior y Sectores o mediante proyectos específicos, que determinen su ejecución con la suficiente precisión, si no fuesen objeto de la urbanización o no estuviesen comprendidos en el Área de Reforma Interior o en el Sector.

Artículo I.18. Obtención de suelo y ejecución de Sistemas Locales, que afectan a varias Áreas de Reforma Interior o Sectores. Infraestructuras y calles.

A. Sistemas locales de infraestructuras de enlace exterior:

1. La ejecución de dichos sistemas tendrá, a partir de la aprobación definitiva de este Plan General, el carácter legal de Utilidad Pública e Interés Social y la Necesidad de ocupación, al estar prevista y definida, como necesaria su realización en la ordenación establecida por el planeamiento general.

2. El suelo se obtendrá por el sistema de expropiación, el cual gozará de las prerrogativas indicadas en el punto anterior.

3. La ejecución se realizará por todos los propietarios de las Áreas de Reforma Interior o Sectores afectados, de acuerdo con las determinaciones de este Plan General.

Se podrán fijar compromisos de gestión para la realización de las infraestructuras, entre los propietarios afectados y la Administración.

4. En caso de actuación independiente por parte de un Área de Reforma Interior o Sector de los afectados, la ejecución se realizará por el propietario del Área o Sector actuante, quedando de su propiedad tanto el suelo como la infraestructura. Ambos se entregarán de manera gratuita al Ayuntamiento cuando éste reciba la urbanización del Área o Sector.

En este caso el Ayuntamiento podrá:

a) Acordar la disminución de la carga económica de la urbanización y de las infraestructuras de conexión, mediante los acuerdos pertinentes con el propietario actuante.

b) Repercibir el valor de la obra realizada a los propietarios de las Áreas de Reforma Interior o Sectores beneficiados, cuando éstos pretendan desarrollarlas y hacer uso de la infraestructura de enlace exterior construida por el otro propietario en el interior o exterior de sus Áreas o Sectores.

B. Calles que delimitan Áreas de Reforma Interior:

Cuando la delimitación de dos Áreas de Reforma Interior o Sectores coincidan con el eje de una calle, el propietario ac-

tuante ejecutará la mitad de la calle, con un ancho mínimo de 5 metros, incluidas las infraestructuras y la pavimentación.

Artículo I.19. El Sistema General de Comunicaciones Interurbanas y el de Instalaciones e Infraestructuras. Determinaciones de Ordenación Estructural.

a) Sistema General de Comunicaciones:

El trazado del viario urbano se refleja detalladamente en el plano OC-5 «Protección. Determinaciones en Suelo Urbano y Urbanizable».

Se consideran integrantes del Sistema General de Comunicaciones las siguientes vías:

I. Red autonómica:

a) Red Básica:

Red Básica Estructurante:

- A-49 de Sevilla a Huelva.

Red Básica de Articulación:

- A-484 de Bonares a Almonte.

b) Red Intercomarcal:

- A-486 de San Juan del Puerto a Bonares.

II. Red provincial:

Carreteras de Diputación Provincia:

- HU-3108 de la A-486 a Bonares.

III. Otras carreteras:

- Pista Forestal HF-6244.

Red viaria básica interior al núcleo urbano principal, según se detalla en el Plano núm. OE-2 «Zonificación y Dotaciones».

Finalmente, se incluye un ramal viario que conecta al Sector Industrial SI-3 con una nueva rotonda en proyecto sobre la carretera, que queda como sistema general adscrito al sector. Este ramal está incluido en la Zona de Equipamiento «Zona Deportiva», en Suelo Urbano.

En la actualidad, el ramal está ejecutado, por lo que no es necesaria la obtención. La rotonda se obtendrá mediante convenio entre este Ayuntamiento (que aporta el suelo) y la Consejería de Obras Públicas (que aporta la obra).

b) Sistema General de Infraestructuras:

Se consideran integrantes del Sistema General de Instalaciones e Infraestructuras en el término municipal de Bonares, los siguientes elementos:

- Depósitos de abastecimiento de agua.

- Depuradora de abastecimiento de agua.

- Redes generales de abastecimiento de agua.

- Pozos de captación de agua potable y estaciones de bombeo.

- Redes generales de saneamiento.

- Estación depuradora de aguas residuales.

- Vertedero de residuos inertes y escombros.

- Estación de tratamiento de residuos sólidos urbanos

- Redes generales de electricidad de media tensión, telefónicas y similares.

- Centros de transformación de energía eléctrica.

- Central de la Compañía Telefónica.

- Antenas para telefonía móvil.

Todos estos Sistemas Generales están ya obtenidos y son los existentes. Los Sistemas Generales de nueva creación previstos por las compañías suministradoras se obtendrán por repercusión a particulares y promotores de derechos de acometidas y cuotas de inversión.

Previsiones futuras:

Se prevé un incremento en la población de 1.591 habitantes, que sumados a los 5.792 (2007) se elevarán a 7.383 habitantes. Con una dotación de 250 litros/persona suponen 1.846 m³/día.

Para el abastecimiento se tendría que aumentar la capacidad de transporte de agua tratada desde la ETAP. Para ello es necesario una conducción que soporte el caudal y la presión (fundición), ya que la conducción actual no sólo abastece

a Bonares, sino a cuatro poblaciones más (La Palma del Condado, Villarrasa, Niebla y Lucena del Puerto), con sus respectivos PGOUs, revisiones o nuevas redacciones. La solución se tendría que plantear en conjunto y contando con esas futuras ampliaciones poblacionales.

Aseguramiento del abastecimiento.

Los recursos hídricos de Mancomunidad de Aguas proceden de aguas subterráneas, acuífero 27 en Almonte, y aguas superficiales del embalse El Corumbel en la Palma del Condado.

Con las obras previstas, que se tienen que ejecutar, se pretende asegurar el suministro a todos los pueblos que conforman la Mancomunidad, por medio de aguas subterráneas, procedentes del acuífero antes mencionado, toda vez que el embalse de El Corumbel, por falta de precipitaciones, quede agotado y del trasvase de 4,99 hm³ aprobado por consejo de ministros.

Actualmente y en la zona correspondiente a la Cuenca Atlántica, a la cual se adscribe Bonares, los recursos disponibles son:

- Concesión, por parte de la Agencia Andaluza del Agua, de una dotación de 420 l/seg del Corumbel (5 Hm³ autorizado).

- Concesión de 70 l/seg (peores condiciones) de dos pozos en explotación, pertenecientes al antiguo abastecimiento de La Palma del Condado. (70 l/seg x 3.600 seg x 18 horas x 30 días x 12 meses = 1.632.960 m³).

- Concesión de 4,99 Hm³ procedente del trasvase, aprobado por consejo de ministros del 15 de febrero del 2008, que no contabilizamos al no poder cuantificar el reparto entre abastecimiento y riego de esa cantidad de agua.

En la tabla adjunta se reflejan los recursos disponibles, los utilizados que son los inyectados a la población y los incrementos, según nos consta, de los PGOUs de distintas poblaciones, quedando un resto disponible para las otras poblaciones y siempre sin contar con el volumen del trasvase destinado para abastecimiento.

De ello se deduce que se dispone de recursos para afrontar los incrementos de consumo de agua motivado por los PGOUs.

La potabilizadora (ETAP), diseñada para un caudal de 420 l/seg, 300 l/seg en régimen actual, aporta al conjunto con 20 horas de funcionamiento un volumen de agua tratada anual de 20.000 m³ x 30 días x 12 meses = 7.200.000 m³.

AÑO	RECURSOS DISPONIBLES CORUMBEL (M ³)	RECURSO DISPONIBLES SONDEOS LA PALMA (M ³)	RECURSOS UTILIZADOS CORUMBEL (M ³)	RECURSOS UTILIZADOS SONDEOS LA PALMA (M ³)	ABASTECIMIENTO PGOU LA PALMA (M ³)	ABASTECIMIENTO PGOU BONARES (M ³)	ABASTECIMIENTO PGOU VILLARRASA (M ³)	ABASTECIMIENTO PGOU CHUCENA (M ³)	DISPONIBLES PARA OTROS PUEBLOS (M ³)
2006	5.000.000	1.632.960	3.785.807	13.784	967.568	0	0	0	1.865.801
2007	5.000.000	1.632.960	3.720.351	467.856	967.568	0		0	1.477.185
2008	5.000.000	1.632.960	3.800.000	400.000	967.568	155.250	95.400	380.520	834.222
			ESTIMACIÓN	ESTIMACIÓN					

Depuración.

Si ya, actualmente, la población es de 5.792 habitantes, con un equivalente de 5.520 h-eq, según mediciones estimativas, y se prevé 7.383 habitantes en el PGOU, cuando el diseño en el año horizonte es de 6.304 h-eq, esto supone que la depuradora se tendría que ampliar.

La solución pasa por una ampliación que se acometerá según los tiempos en que se vayan desarrollando los planes parciales.

Artículo I.20. Sistema General y Local de Equipamiento comunitario. Determinaciones de Ordenación Estructural.

1. Sistema General y Local de Equipamiento Comunitario:

Se reservan como integrantes del Sistema General de Equipamiento Comunitario los siguientes:

- Docentes:
 - I.B.C. Pulido Rubio.
 - C.P. Lora Tamayo.
- Deportivo:
 - Zona Deportiva.
 - C.P. Lora Tamayo.
- Sanitario:
 - Centro de Salud.
- Cultural:
 - Biblioteca.
 - Cine Teatro Colón.
- Institucional:
 - Ayuntamiento.

El resto de los equipamientos previstos conforman el Sistema Local de Equipamiento Comunitario: (Plano núm. 5 de Ordenación).

2. Usos admitidos:

a) Docente: Centros docentes para Educación Infantil, Primaria, ESO, Educación Especial, Formación Profesional y Bachillerato.

b) Deportivo: Instalaciones deportivas destinadas a prácticas de fútbol, baloncesto, hockey y otras especiales, polideportivos, piscinas, etc. y anexos de servicios etc.

c) Sanitarios: Centros Sanitarios dedicados a ambulatorios, residencias de ancianos, clínicas y hospital general etc.

d) Cultural: Biblioteca y centros culturales etc.

e) Asistencial: Instalaciones dedicadas a la asistencia, al cuidado, como son: Guarderías, Club de Ancianos, Casas de Juventud, etc.

f) Institucional: Ayuntamiento, Juzgado y Otras Edificaciones Públicas etc.

g) Servicios Técnicos: Mercados, Lonjas, Ferias, Mataderos, Cementerio, Servicio de Extinción de Incendios, Almacenes y Depósitos Municipales etc.

h) Religioso: Iglesias, Conventos, Ermitas etc.

3. Asignación de usos:

Los equipamientos de ámbito municipal y local con uso fijado en el Plano núm. OC-2B de Ordenación, se deberán a dicho uso.

Cuando un equipamiento o dotación, en función o previsto, cayera en desuso o fuera innecesario se destinará a otro equipamiento o dotación.

Cuando los equipamientos estén localizados en áreas de Suelo Urbano, incluidos en zonas reguladas por un determinado tipo de ordenación, los parámetros de la edificación se registrarán preferentemente por los correspondientes a esta zona.

4. Sistema General de Equipamientos en Suelo No Urbanizable:

En el municipio de Bonares, no se prevé ninguna instalación de estas características, excepto el cementerio municipal, al noroeste del núcleo urbano.

Artículo I.21. Sistema General y Local de Espacios Libres: definición y características. Determinaciones de Ordenación Estructural.

1. Comprende los suelos destinados a zonas verdes en cualquier clase de suelo. Serán de uso público y no edificables, destinados a parques y jardines o, cuando fuera de extensión inferior a los mil metros cuadrados, con destino a áreas para juego de niños, descanso y reposo de las personas y protección y mejora de la calidad ambiental de la ciudad.

2. Estos suelos deberán ordenarse con arbolado, jardinería y elementos accesorios, sin que estos últimos ocupen más del diez por ciento de la superficie.

Cuando por su extensión, tuvieran la consideración de Parque, admitirán instalaciones descubiertas para la práctica deportiva o edificios culturales, etc. Las áreas destinadas a Parque de Feria, por su uso específico, permitirán las instalaciones provisionales, que para esta actividad festiva y lúdica se consideran necesarias tradicionalmente.

3. Se permiten usos provisionales o temporales de carácter público, cultural o recreativo, siempre que no comporten instalaciones fijas o previstas en el desarrollo del Plan General, y que no supongan un deterioro para el ajardinamiento y arbolado.

Estos usos deberán ser autorizados, en cada caso, por el Ayuntamiento. Este deberá aprobar un proyecto detallado de los usos provisionales y de las instalaciones de carácter provisional, que se pretenden establecer.

4. Sistema General de Espacios Libres en Suelo No Urbanizable:

A) Denominación: Parque Público - Recinto Ferial.

- Calificación: Sistema General de Espacios Libres.

- Situación: Sureste del núcleo urbano de Bonares, Junto al Parque de la Ermita de Santa María Salomé.

- Superficie estimada: 27.774 m².

- Condiciones de uso:

1. Usos permitidos:

- Uso principal permanente: Espacios Libres de dominio y uso público.
- Uso principal estacional: Recinto Ferial.
- Usos complementarios: Se permitirá la ubicación de Equipamientos Comunitarios y Servicios Técnicos de apoyo al uso de Espacios Libres y al uso estacional como Recinto Ferial. Se permite, asimismo, la construcción de las infraestructuras necesarias, así como otros usos de interés municipal como mercadillo, y conciertos al aire libre.

2. Usos prohibidos:

Se prohíben todos los usos no detallados explícitamente como usos permitidos en este artículo.

- Condiciones de edificación:

1. No se permite ningún tipo de edificación, a excepción de los usos permitidos en el apartado anterior.

2. Altura máxima de los edificios, 1 planta.

- Condiciones de implantación para los edificios permitidos:

- Distancia mínima a núcleo urbano: libre.
- Separación de la edificación a todas las lindes de la finca total que conforma el Parque Público Recinto Ferial:

- Para edificios permanentes: mínima de 10 metros.

- Para edificios de carácter estacional: libres.

- Separación entre las edificaciones permitidos:

- Entre edificios permanentes, como mínimo dos veces la altura del edificio con altura superior.

- Entre edificios de carácter estacional, libre.

- Condiciones de desarrollo:

- Figura de planeamiento de desarrollo: no se proyecta ninguna figura de planeamiento de desarrollo.
- Sistema de actuación: Expropiación.
- Promoción: Pública.

D) Denominación: Ampliación de Parque Público - Recinto Ferial.

- Calificación: Sistema General de Espacios Libres.

- Situación: Sureste del núcleo urbano de Bonares, Junto al Parque de la Ermita de Santa María Salomé.

- Superficie estimada: 19.696 m².

- Condiciones de uso:

1. Usos permitidos:

- Uso principal permanente: Espacios Libres de dominio y uso público.
- Uso principal estacional: Recinto Ferial.
- Usos complementarios: Se permitirá la ubicación de Equipamientos Comunitarios y Servicios Técnicos de apoyo al uso de Espacios Libres y al uso estacional como Recinto Ferial. Se permite, asimismo, la construcción de las infraestructuras necesarias, así como otros usos de interés municipal como mercadillo y conciertos al aire libre. Se permite el uso de aparcamiento.

2. Usos prohibidos:

Se prohíben todos los usos no detallados explícitamente como usos permitidos en este artículo.

- Condiciones de edificación y de implantación para los edificios permitidos: serán las mismas que las del punto C) anterior.

- Condiciones de desarrollo:

- Figura de planeamiento de desarrollo: no se proyecta ninguna figura de planeamiento de desarrollo.
- Sistema de actuación: Expropiación.
- Promoción: Pública.

Sección 3. Zonificación y calificación

Artículo I.22. Disposiciones generales.

A los efectos de orientar el proceso de los distintos suelos, en base al programa urbano, el planeamiento asigna a todos los suelos no adscritos a Sistemas Generales una calificación según Zonas.

Esta calificación del suelo en Zonas se formula de conformidad con la Ley del Suelo y en concordancia con la clasificación del suelo, en respuesta a la distinta consolidación alcanzada por el proceso urbano en cada una de ellas.

En las Zonas, los particulares, dentro de los límites y en cumplimiento de los deberes establecidos legal o reglamentariamente y en especial en las presentes Normas, llevarán a cabo, en ejercicio de sus facultades dominicales, la urbanización y edificación, salvo que razones de interés general demanden una actuación pública.

Artículo I.23. Zonificación y Calificación.

Las Zonas del Plan General comprenderá las calificaciones urbanísticas que, según régimen jurídico, se enumeran a continuación:

1. Suelo Urbano:

- Zona I. Residencial Unifamiliar en Línea.

- Zona II. Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria.

- Zona III. Residencial Unifamiliar en Línea de Expansión.

- Zona IV. Industrial:

Grado A: En hilera.

Grado B: Aislada.

Grado C: En Línea.

- Zona V. Equipamiento comunitario.

- Zona VI. Espacios Libres.

- Zona VII. Residencial Unifamiliar Aislada Unitaria Extensiva.

- Zona VIII. Terciaria.

La delimitación espacial de cada una de las Zonas será la reflejada en el Plano de Ordenación núm. OC-2 «Zonificación y Dotaciones».

Las condiciones de uso y edificación serán las que resulten de la aplicación de la Normativa específica que corresponda a cada Zona, de acuerdo con el Título III de este Plan General.

2. Suelo Urbanizable:

Zona II. Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria.

(Sectores Residenciales SR-2 y SR-6).

Zona IV. Industrial, en Grado C (en Línea).

(Sector Industrial SI-2).

Zona VIII. Terciaria.

(Sector Terciario ST-1).

La regulación de las condiciones de uso y edificación se realizará mediante la redacción del Plan Parcial correspondiente, de acuerdo con las condiciones que se establecen en el Título IV de este Plan General.

3. Suelo No Urbanizable:

- De Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística:

Calificación según el Plan de Ordenación del Territorio del Ámbito de Doñana. Zona C.

- Reforestación de márgenes.
- Río Tinto. Contra la Erosión de Escarpes.
- Pasillo de Tendido Eléctrico.
- Pasillo de Gasoducto.

- De Especial Protección por Legislación Específica:

- Calificación según el Plan de Ordenación del Territorio del Ámbito de Doñana. Zona A.
- De Montes Públicos Catalogados.
- Lugares de Importancia Comunitaria (LICs).
- Arqueológica.
- Vías Pecuarías.
- Área de Protección Cautelar: Comarca del Fresón.

- Del Hábitat Rural Diseminado.

Las condiciones específicas aplicables a esta clase de suelo, se regulan por el Título V de estas Normas Urbanísticas.

- Parcelas Agrícolas de propiedad municipal. Las Grajeras, Los Llanos y Cabezo de Elvira.

CAPÍTULO III DESARROLLO, GESTIÓN, EJECUCIÓN Y EJECUCIÓN MATERIAL DEL PLAN GENERAL

Sección 1. Desarrollo.

Artículo I.24. Disposiciones de carácter general.

Para el desarrollo del Plan General se formarán, con arreglo a lo previsto en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía y en los Reglamentos, y en este Plan General, artículos 12, 13, 14, 15 y 16, Planes Parciales de Ordenación, Estudios de Detalle, Planes Especiales y Catálogos, según la clasificación del suelo de que se trate, y los objetivos que se pretendan alcanzar.

Artículo I.25. Desarrollo obligatorio.

1. Se desarrollarán obligatoriamente, mediante Planes Parciales, las zonas comprendidas dentro del Suelo Urbanizable Sectorizado; y mediante Estudios de Detalle o Planes Especiales de Reforma Interior, según se define en cada caso, las Áreas de Reforma Interior que se delimiten por el presente Plan General en Suelo Urbano.

2. Los Proyectos de Reparcelación podrán referirse a Áreas de Suelo Urbano, exteriores a Áreas de Reforma Interior que requieran dicho desarrollo. En todo caso será necesaria la redacción de un Proyecto de Reparcelación para la ejecución de un Área de Reforma Interior en Suelo Urbano o de un Sector en Suelo Urbanizable.

3. Las demás zonas en Suelo Urbano podrán ser objeto de Plan Parcial de Ordenación, Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle, siempre que quede demostrada su necesidad o conveniencia.

Artículo I.26. Planes Parciales de Ordenación.

Su contenido se detalla en el artículo 13 «Planes Parciales de Ordenación» de la LOUA.

Artículo I.27. Planes Especiales.

Su contenido se detalla en el artículo 14 «Planes Especiales de la LOUA.

Artículo I.28. Estudios de Detalle.

Su contenido figura en el artículo 15 «Estudios de Detalle» de la LOUA.

Artículo I.29. Catálogos.

Su contenido figura en el artículo 16 «Catálogos» de la LOUA.

Sección 2. Gestión y ejecución

Artículo I.30. Condiciones exigibles a toda actuación urbanística.

Toda actuación de ejecución del planeamiento, tanto en Suelo Urbano como en Urbanizable y en especial las edificaciones nuevas exigirá, con arreglo a lo previsto por la Ley del Suelo, la previa delimitación de un Área de Reforma Interior, 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 I.31. Instrumentos de gestión.

Se denominan instrumentos de gestión aquellos cuya finalidad es el reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística.

Se consideran instrumentos de gestión algunos de los sistemas de actuación definidos en la Legislación Urbanística vigente, así como los Proyectos de Reparcelación.

Artículo I.32. Sistema de actuación.

La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por el Sistema de Actuación de Compensación, salvo que se establezca explícitamente otro sistema de los previstos en la Legislación Urbanística vigente, en este Plan General o que se acuerde con posterioridad por la Administración.

El Ayuntamiento podrá garantizar la ejecución del planeamiento, mediante aval y/o nota marginal en la inscripción registral de las fincas integradas en el Área de Reforma Interior o Sector correspondiente.

Artículo I.33. Proyectos de Reparcelación.

La Reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar las fincas adaptándolas a las exigencias del planeamiento y situar sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación, el aprovechamiento establecido por el planeamiento, en especial, el que corresponda al Ayuntamiento, conforme al propio plan.

Consiste la Reparcelación en la agrupación o integración de las fincas comprendidas en una Unidad de Ejecución para su nueva división ajustada al plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas en proporción a sus respectivos derechos, y al Ayuntamiento en la parte que le corresponda.

Sección 3. Ejecución material

Artículo I.34. Clases de Proyectos.

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

- a) De Urbanización.
- b) De Parcelación.
- c) De Edificación.

Artículo I.35. Definición y clases de Proyectos de Urbanización.

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, Estudios de Detalle, Planes Especiales de Reforma Interior y Planes Parciales.

Son Proyectos Generales de Urbanización los que tienen por objeto el acondicionamiento, en una o varias fases, de un Sector, o Unidad de Ejecución, así como cualquier otra operación urbanizadora integrada.

Los restantes proyectos de urbanización, se considerarán proyectos parciales o proyectos de obras ordinarias, según lo previsto en el art. 67.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico y se denominarán por su objeto u objetos específicos.

Artículo I.36. Contenido de los Proyectos de Urbanización.

Los Proyectos de Urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, con el detalle y complementos, que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas.

Artículo I.37. Condiciones técnicas de la urbanización e infraestructura.

I. Disposiciones generales:

1. Definición.

1.1. Se regulan en este artículo las condiciones técnicas para la ejecución de la urbanización e infraestructura del suelo en sus diversas clases y categorías.

1.2. Estas condiciones técnicas se considerarán como requisitos mínimos de las obras, debiendo respetarse en la formulación de los Proyectos de Urbanización y en los Proyectos de Obras de Urbanización.

2. Normas generales sobre diseño y dimensionado.

2.1. Los Proyectos de Urbanización deberán cumplir toda la normativa vigente que les sea aplicable, así como ajustarse a los reglamentos, instrucciones y recomendaciones, que a continuación se detallan:

- En cuanto a la Red Viaria:

- Ley de Carreteras de 29 de julio de 1988.
- Reglamento General de Carreteras de 2 de septiembre de 1994.
- Recomendaciones para el Proyecto de Intersecciones (MOPU).
- Recomendaciones para el Proyecto de Enlaces (MOPU).
- Instrucciones de Carreteras (MOPU).
- Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.

- En cuanto a Abastecimiento de Agua y Saneamiento:

- Las que se detallan en el artículo de estas Normas Urbanísticas «Suelo afectado por la Legislación sobre protección de recursos hidrológicos».

- En cuanto a suministro de Energía Eléctrica, Alumbrado y Telecomunicaciones:

- Ley de expropiación forzosa y servidumbres de líneas eléctricas de 18 de Marzo de 1966 y de 20 de Octubre de 1966.
- Reglamento de Baja Tensión de 20 de Sept. de 1973.
- Reglamento de Alta Tensión de 28 de Nov. de 1968.
- Instrucción sobre alumbrado urbano del Ministerio de la Vivienda de 1965.
- Ley 11/98 de 24 de abril, General de Telecomunicaciones.

2.2. Los Proyectos de Urbanización contendrán, además, un estudio específico para cada uno de los siguientes temas:

- Aparcamientos.
- Tratamiento de residuos sólidos.
- Jardinería y mobiliario urbano.

- Justificación y aprobación, por parte de los organismos competentes, de los enlaces de la red viaria local con la red general señalada en los planos núms. 1 y 2 de Ordenación.

- Justificación de la potabilidad del agua y garantía probada, documentalmente, de la existencia de los caudales de suministro.

- Solución adoptada para el tratamiento de las aguas residuales. Tipo de depuración que se realiza, con informe favorable, en su caso, de la Comisaría de Aguas.

- Estudio hidrológico que justifique los caudales de las avenidas de 50, 100 y 500 años de periodo de retorno para los distintos arroyos que puedan verse afectados por dicho proyecto de urbanización, no permitiéndose ningún tipo de edificación en la zona inundada por la avenida de 500 años.

2.3. Los proyectos recogerán la obligatoriedad establecida por esta Normativa, de que las redes de Saneamiento y Abastecimiento internas se dimensionen teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas de su entorno, existentes o calificadas, que puedan influir de forma acumulativa en los caudales a evacuar, o en la presión y caudales de la red de abastecimiento y distribución, con el fin de prever la progresiva puesta en servicio de las redes, y los inconvenientes ocasionados por modificaciones no consideradas en las escorrentías.

II. Viario:

1. El viario se diseñará y calculará para soportar la carga y el tráfico previsto en cada caso.

2. Anchura mínima de las vías de nueva creación.

2.1. Las vías de tráfico rodado tendrán un ancho mínimo de calzada de 6 metros y de 9,00 metros entre alineaciones de fachadas, excepto las expresamente definidas en el Plan General con anchura total de 8,50 metros. El ancho mínimo de las aceras será de 1,50 metros.

En casos excepcionales, la oficina técnica municipal podrá autorizar la ejecución de viarios de anchura menor que puedan justificarse, como es el caso del viario previsto sobre un colector existente que unirá la Plaza de España con la calle Colón, a desarrollar por las Actuaciones Singulares AS-2, AS-3 y AS-4, cuya anchura será de 7,40 metros.

2.2. Las vías peatonales tendrán un ancho mínimo de 4 metros.

3. El diseño del viario deberá prever la ubicación de contenedores de residuos sólidos y dotar de contenedores de residuos sólidos soterrados. Se proyectarán, como mínimo, dos puntos, de cuatro contenedores cada uno, por cada cien viviendas, esto es, 8 contenedores/100 viviendas. Se prohíbe su ubicación en las zonas verdes o espacios libres.

4. Se debe incluir en las obras de urbanización lo siguiente:

- Señalización vial vertical y horizontal.
- Numeración de viviendas.
- Rotulación de calles.
- Mobiliario urbano.

III. Infraestructuras: Redes de Abastecimiento, Saneamiento, Electricidad y Telefonía:

En el Suelo Urbano o Urbanizable en ejecución, todas las redes serán subterráneas.

Cualquier actuación de renovación o reposición de línea y los nuevos tendidos de electricidad y telefonía deben ser enterrados en Suelo Urbano y autorizados previamente por la oficina técnica municipal, estando su coste a cargo de los propietarios particulares.

IV. Supresión de barreras arquitectónicas.

1. General.

1.1. Los Proyectos de Urbanización y de Obras ordinarias se redactarán ajustándose a lo establecido en el Decreto 72/1992 de 5 de Mayo por el que se aprueban las Normas Técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte de Andalucía y a

la Ley 1/1991 de 31 de marzo de Atención a las personas con discapacidad en Andalucía.

V. Protección frente a ruidos y vibraciones.

1. General.

1.1. Se deberá dar cumplimiento de lo establecido en el Artículo 17 de la Orden de 26 de julio de 2005, por la que se aprueba el modelo tipo de ordenanza municipal de protección contra la contaminación acústica.

CAPÍTULO IV RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO

Artículo I.38. El Contenido urbanístico de la propiedad del suelo.

Las determinaciones serán las expresadas en el artículo 48 de la LOUA «Delimitación del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo».

Artículo I.39. Principios generales del régimen urbanístico legal de la propiedad del suelo.

Las determinaciones serán las expresadas en el artículo 49 de la LOUA con las siguientes determinaciones particulares:

- Se autoriza únicamente la construcción de semisótano y de sótano de una planta, que corresponden al aprovechamiento urbanístico privado del subsuelo. El subsuelo a partir de esa profundidad será de dominio público.

Artículo I.40. Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo. Derechos.

Las determinaciones serán las expresadas en el artículo 50 de la LOUA con las siguientes determinaciones particulares:

En el Título V de estas Normas Urbanísticas se establecen, legitiman y ordenan desde este Plan General las obras, construcciones, edificaciones o instalaciones y el desarrollo de usos y actividades no previstos en dicho artículo 50 de la LOUA.

Artículo I.41. Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo. Deberes.

Las determinaciones serán las expresadas en el artículo 51 de la LOUA.

Artículo I.42. Régimen del suelo No Urbanizable.

Las determinaciones serán las expresadas en el artículo 52 de la LOUA.

Artículo I.43. El régimen del Suelo Urbanizable.

Las determinaciones serán las expresadas en los artículos 53, 54 de la LOUA:

- Artículo 53 «Régimen del Suelo Urbanizable No Sectorizado y Sectorizado».
- Artículo 54 «Régimen del Suelo Urbanizable Ordenado».

Artículo I.44. El régimen del Suelo Urbano.

Las determinaciones serán las expresadas en los artículos 55, 56 de la LOUA:

- Artículo 55 «Régimen del Suelo Urbano No Consolidado».
- Artículo 56 «Régimen del Suelo Urbano Consolidado».

Artículo I.45. Ordenación legal de directa aplicación.

Las determinaciones serán las expresadas en el artículo 57 de la LOUA «Normas de aplicación directa».

Artículo I.46. Las áreas de reparto y el aprovechamiento

Las determinaciones serán las expresadas en los artículos 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64 y 65 de la LOUA.

Artículo I.47. Las parcelaciones.

Las determinaciones serán las expresadas en los artículos 66, 67 y 68 de la LOUA:

- Artículo 66 «Parcelación urbanística».
- Artículo 67 «Indivisibilidad de fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas y solares».
- Artículo 68 «Régimen de las parcelaciones urbanísticas».

CAPÍTULO V LA DISCIPLINA URBANÍSTICA

Sección 1. Las licencias urbanísticas

Artículo I.48. Actos sujetos a licencia urbanística municipal. Las determinaciones serán las expresadas en el artículo 169 de la LOUA.

Artículo I.49. Actos promovidos por Administraciones Públicas.

Las determinaciones serán las expresadas en el artículo 170 de la LOUA.

Artículo I.50. Competencia para el otorgamiento de las licencias urbanísticas.

Las determinaciones serán las expresadas en el artículo 171 de la LOUA.

Artículo I.51. Procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas.

Las determinaciones serán las expresadas en el artículo 172 de la LOUA.

Artículo I.52. Eficacia temporal y caducidad de la licencia urbanística.

Las determinaciones serán las expresadas en el artículo 173 de la LOUA.

Artículo I.53. licencias urbanística disconformes con la nueva ordenación urbanística.

Las determinaciones serán las expresadas en el artículo 174 de la LOUA.

Artículo I.54. Contratación de los servicios por las empresas suministradoras.

Las determinaciones serán las expresadas en el artículo 175 de la LOUA.

Sección 2. Normas generales

Artículo I.55. Requisitos para la formalización e inscripción de los actos de edificación.

Las determinaciones serán las expresadas en el artículo 176 de la LOUA.

Artículo I.56. Inscripción en el Registro de la Propiedad de actos administrativos.

Las determinaciones serán las expresadas en el artículo 177 de la LOUA.

Artículo I.57. La inspección urbanística.

Las determinaciones serán las expresadas en el artículo 179 de la LOUA.

Artículo I.58. Las infracciones urbanísticas y sus consecuencias.

Las determinaciones serán las expresadas en el artículo 191 de la LOUA.

TÍTULO II

CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN
Y USO DEL SUELO

CAPÍTULO I

CONDICIONES Y DEFINICIONES GENERALES

Artículo II.1. Definiciones.

A efectos de esta normativa, cuantas veces se empleen los términos que a continuación se indican, tendrán el significado que, taxativamente, se expresa en los artículos siguientes.

Artículo II.2. Parcela mínima edificable.

A todos los efectos, se considera edificable la parcela histórica, es decir, aquella que esté o haya estado edificada y que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente. En la ordenación específica de cada zona se detalla la parcela de nueva creación mínima.

Artículo II.3. Superficie edificable. Profundidad edificable.

Se define como superficie edificable de la parcela:

- En planta baja, se establece un límite a la profundidad edificable de 30 metros para el uso residencial. No se establece límite para el resto de usos.

- En planta alta, para cualquier uso, la superficie de la parcela delimitada por la línea de fachada y una línea paralela a la misma y trazada a 25 metros de profundidad, medidos sobre la perpendicular a aquella en el punto medio. La profundidad edificable será, pues, igual a 25 metros.

Artículo II.4. Tipología de la edificación. En Línea, Aislada y en Hilera.

La edificación, en el Suelo Urbano del municipio de Bonares, deberá desarrollarse, de acuerdo a la tipología que a continuación se define:

a) Edificación en Línea:

Corresponde al tipo de edificación alineada a vial entre medianeras, a lo largo del frente continuo de un vial, cuyas condiciones de edificación se regulan básicamente por la profundidad, un porcentaje máximo de ocupación y la altura reguladora máxima. Es una tipología utilizada para cualquier uso, fundamentalmente, vivienda unifamiliar y plurifamiliar.

b) Edificación Aislada:

Corresponde al tipo de edificación en base a la forma y tamaño de las parcelas y cuyas condiciones de edificación se regulan básicamente a través de una altura máxima, un índice de edificabilidad, un porcentaje máximo de ocupación y unas distancias mínimas a las lindes de las parcelas. Tipología utilizada por cualquier uso, fundamentalmente, por equipamiento y otros usos no residenciales.

c) Edificación en Hilera:

Corresponde al tipo de edificación adosada en sus laterales a las medianeras y retranqueada de la alineación a vial y del testero del fondo. Se trata de una tipología fundamentalmente utilizada para viviendas unifamiliares. Se admiten variantes para proyectos unitarios de, como mínimo, 10 viviendas en la estructuración de alineaciones, retranqueos y separación de linderos.

Artículo II.5. Regulación de las tipologías.

1. Cualquier edificación que se efectúe en el suelo del municipio de Bonares, deberá responder a cualquiera de las tipologías definidas en el artículo anterior.

2. Queda absolutamente prohibida la edificación bajo cualquier otra tipología.

Artículo II.6. Viviendas interiores.

No se permitirán viviendas interiores, considerándose como tales aquéllas que no posean al menos una estancia, excluida cocinas y aseos, con luces a la calle.

CAPÍTULO II

CONDICIONES DE VOLUMEN Y DE EDIFICABILIDAD

Artículo II.7. Altura de la edificación.

Es la distancia vertical desde la rasante de la acera, o del terreno, en su caso, en contacto con la edificación, a la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta.

La altura de la edificación se medirá en el centro de la fachada de la parcela: a) en caso de ser superior, esta última, a 15 metros y no escalonarse la fachada, se realizará la medición en el centro de los tramos iguales y menores de 15 metros, en que puede ser subdividida la longitud total de la fachada; b) en caso de que la longitud de fachada sea excesiva y se escale su construcción, las alturas se tomarán en el punto medio de cada tramo escalonados.

Artículo II.8. Altura de pisos.

Es la distancia entre las caras superiores de dos forjados consecutivos.

Artículo II.9. Altura libre de pisos.

Es la distancia desde la cara del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente.

Artículo II.10. Planta baja.

1. La altura mínima de la planta baja será de 3,50 metros en todas las zonas de ordenanzas.

2. No se permitirá, en viviendas, el desdoblamiento de la planta baja en dos plantas, según el sistema de semisótano o entresuelo.

3. En las plantas bajas que no sean viviendas, se permiten entreplantas, no pudiendo ocupar más del 50% de la superficie del local, y debiendo estar retranqueados de la alineación de fachada un mínimo de 6 metros. No obstante, a partir de 5 metros de la alineación de fachada se permite bajar el plano del pavimento hasta la altura del piso inferior de la zona con entreplanta.

4. La altura libre, por encima y por debajo de la entreplanta, no podrá ser inferior a 2,20 metros. En el caso de que un local con entreplanta autorizada, se subdividiera en diferentes locales, se cumplirá, en cada uno de ellos, lo indicado anteriormente, debiéndose realizar las obras de demolición oportunas, en su caso.

Artículo II.11. Sótanos y semisótanos.

1. Se autoriza únicamente la construcción de semisótano y de sótano de una planta, que corresponden al aprovechamiento urbanístico privado del subsuelo. El subsuelo a partir de esa profundidad será de dominio público.

2. En los sótanos y semisótanos, no se permitirá el uso de viviendas ni el terciario.

3. La altura libre mínima de la planta de sótano será para todos los usos 2,30 metros.

4. La altura mínima de la planta de semisótano será de 2,30 metros en todas las zonas.

5. En los sótanos, la cara inferior de su forjado superior estará siempre por debajo de la rasante en el punto medio de la fachada, y no podrán practicarse huecos de ningún tipo a fachada a excepción del acceso en caso de garaje o almacén.

6. En los semisótanos la cara inferior de su forjado superior estará siempre como máximo un metro por encima de la rasante en el punto medio de la fachada y podrán practicarse huecos de luz y ventilación y de acceso.

7. La planta de semisótano computará como una planta cuando la cara inferior de su forjado superior se encuentre a una altura mayor o igual a 1,70 metros en cualquier punto, sobre la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

8. En cualquier caso, la existencia de sótano o semisótano no justificará la alteración en la relación de altura máxima según número de plantas permitidas.

Artículo II.12. Planta de piso.

1. Se entenderá como planta de piso toda planta de edificación por encima de la planta baja.

2. La altura mínima en plantas de piso será de 2,90 metros y la máxima de 3,20 metros.

3. La altura mínima libre entre plantas será de 2,60 metros en todas las Zonas de Ordenación residenciales.

Artículo II.13. Altura máxima de la edificación. Edificios y naves. Parcelas con pendiente acusada.

1. Condiciones Generales:

La altura máxima de la edificación, será la permitida en cada calle o parcela, como se señala en este artículo. Dicha altura máxima se recoge en metros y número de plantas y serán de obligado cumplimiento ambos preceptos.

En calles con pendiente, en ningún lugar de la fachada podrá superarse en más de 10% la altura máxima permitida.

2. Edificios en general:

En las calles de Bonares, se permitirá la edificación con una altura de una planta y 4,30 metros, de dos plantas y 7,20 metros y de tres plantas y 10,20 metros. Las zonas en las cuales se permite cada altura máxima se definen en los Títulos III y IV de estas Normas Urbanísticas.

3. Naves:

a) La altura máxima medida a la arista inferior del faldón de la cubierta será la siguiente:

- Zonas Residenciales Urbanas o Urbanizable: 7,20 metros.
- Zona Industrial Urbana o Urbanizable: 9,00 metros.

b) La altura máxima de la cumbre será la siguiente:

- Zonas Residenciales Urbanas o Urbanizables: 10,20 metros.
- Zona Industrial Urbana o Urbanizable: 12,00 metros.

Artículo II.14. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

1. Construcciones permitidas.

Por encima de la altura reguladora máxima, únicamente se permitirán los siguientes elementos o construcciones:

a) La formación de pendientes.

b) Las cubiertas inclinadas sin sobrepasar la altura total de 3,50 m sobre la altura reguladora.

c) Los petos con altura máxima de 1,10 cm sobre el pavimento de la azotea.

d) Los castilletes para albergar remates de las cajas de escalera, casetas de ascensores, lavaderos, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura de 3,50 m. sobre la altura reguladora, y con una ocupación máxima de hasta el 20% de la superficie construida de la planta inmediatamente inferior.

e) Las chimeneas de ventilación, evacuación de humos y calefacción.

2. Condiciones.

a) Las construcciones permitidas del apartado anterior quedarán retranqueadas 3 metros de la línea de la fachada.

b) Las limitaciones de alturas son absolutas, es decir, la altura determinada por el último forjado se considerará límite del volumen total.

3. Muros medianeros.

a) Azoteas: los muros medianeros no superarán los dos metros por encima del pavimento de la azotea.

b) Patios: los muros medianeros no superarán los tres metros por encima del pavimento del patio.

4. Antenas.

- Cubiertas planas:

a) Antenas de radio y televisión: Se colocarán únicamente en cubierta, admitiéndose sólo una por parcela catastral, sean

viviendas unifamiliares, bifamiliares, plurifamiliares (antena colectiva) o edificios de otros usos, incluidos los de Equipamiento Comunitario público.

b) Antenas parabólicas de televisión: Se colocarán únicamente en cubierta. El número de antenas será libre.

- Cubiertas inclinadas:

Todas las antenas se colocarán en el faldón trasero o con otra forma de técnica que evite su visibilidad desde la vía pública.

Artículo II.15. Estructuración de cubiertas y de azoteas.

Las edificaciones se podrán cubrir con cubierta inclinada a dos aguas o bien mediante azoteas planas, con las siguientes condiciones:

- Cubiertas inclinadas:

- La altura máxima sobre forjado, de la cumbre, será de 3,50 metros.

- Los faldones inclinados de la cubierta nunca superarán los 25° de pendiente, es decir, un 40%.

- El arranque del faldón de la cubierta a dos aguas en fachada se realizará a partir de la línea que marca la intersección de la cara superior del último forjado con el plano vertical de la fachada exterior e interior. Se prohíbe, pues, el inicio del faldón desde la coronación de un pretil y, por tanto, desde la altura superior a la definida en el artículo II.7 de estas Normas.

- La superficie máxima bajo cubierta inclinada no se limita.

- La superficie bajo cubierta inclinada se vinculará a la planta inmediatamente inferior.

- Azoteas planas:

- La superficie del castillete con azotea plana que se autoriza en el artículo II.14 anterior, será como máximo el 20% de la superficie construida de la planta inmediatamente inferior.

Artículo II.16. Vuelos y pretilos.

1. Se permiten únicamente vuelos en fachada destinados a balcones, cierres de arquitectura tradicional, cornisas y borde de cubiertas. Estos estarán situados, como mínimo, a 3,50 metros de la rasante y sobresaldrán 0,50 metros, como máximo, del paramento de fachada en el caso de balcones terrazas y cierres; y 0,30 metros en el caso de cornisas y borde de cubiertas y siempre como mínimo deben estar remetidos 20 cm del bordillo de acerado.

2. La suma de las longitudes totales de vuelos de balcones, terrazas y cierres no sobrepasará 1/2 de la longitud total de la fachada y cada tramo volado no superará los 2 metros de longitud.

3. La separación mínima entre tramos volados y entre éstos y la línea de la medianera será de 0,50 metros.

4. Quedan expresamente prohibidos los cuerpos cerrados volados y las terrazas y balcones corridos a más de un hueco. Se entiende por cuerpo cerrado volado, aquel elemento cerrado en sus tres paramentos a la fachada y que se usa como habitación.

5. Quedan prohibidos los vuelos en patios, aunque se admiten cornisas con un vuelo no superior a 10 cm, sin incluir en ellos el vuelo de la propia teja.

6. Se podrán construir pretilos en cubiertas no visitables y tapar con los mismos los tejados o cubiertas inclinadas de forma tradicional, permitiéndose, pues, los paños de obra de fábrica macizos.

7. Los pretilos de los balcones tendrán una altura mínima de 1,00 metros y estarán realizados a base de cerrajería en su totalidad.

Artículo II.17. Patios cerrados.

1. Los patios tendrán una dimensión mínima de tres metros.

2. La forma de planta del patio será tal que permita escribir un círculo de diámetro no inferior a tres metros sin tener en cuenta su altura.

3. Quedan totalmente prohibidos los patios abiertos a fachada y las falsas fachadas en la tipología de edificación en línea.

Artículo II.18. Cubiertas en patios cerrados.
(Este artículo queda anulado.)

Artículo II.19. Adaptación topográfica y movimiento de tierras.

En las parcelas con pendientes y en los casos en que sea imprescindible la nivelación del terreno en terrazas, y la construcción de muros de contención, ambos se dispondrán de tal forma, que la cota superior de cada uno cumpla las condiciones que se indican más adelante.

1.º Plataformas de nivelación del terreno:

El artículo se aplica al movimiento de tierras a realizar en la parte libre de una parcela con desnivel, que no va a ser edificada, tanto en el caso de que tenga dos fachadas, como en el caso de que tenga una sola fachada.

El objeto es conseguir la adaptación topográfica de las superficies del terreno sobre las que se va a ajardinar o urbanizar.

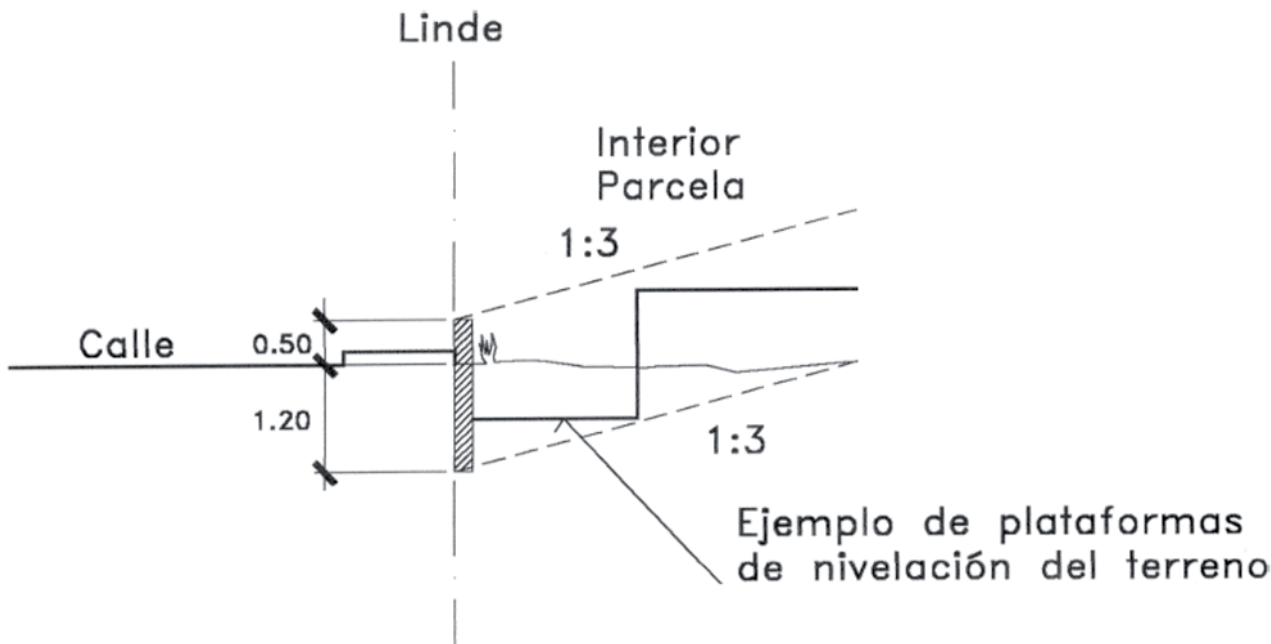
No se incluye en esta regulación el sótano que se pueda construir, de acuerdo con el artículo II.11 en cuyo caso se permite bajar la cota de nivelación inferior, de forma que permita su construcción.

1. Las plataformas de nivelación del terreno junto a los lindes de fachada no podrán situarse a más de 0,50 m por encima, o más de 1,20 m por debajo de la cota natural del linde, excepto en el caso en que se construya un sótano.

2. La plataforma de nivelación del terreno en interior de parcela (excepto sótano) deberá disponerse de modo que no rebase los dos taludes ideales de pendiente 1:3 (altura:base) trazados desde las cotas, de 0,50 metros por encima de la rasante de la fachada o terreno inferior y de 1,20 metros por debajo de la rasante de la fachada o terreno superior. En caso de parcelas con pendiente, de la «Línea teórica del terreno» según se define en el Artículo II.13, superior a 1:3, la de los taludes ideales quedará definida por la pendiente de la «Línea teórica del terreno».

2.º Muros de contención de terrenos y taludes del terreno:

Los muros de contención de tierras y los taludes del terreno, en los lindes no alcanzarán, en ningún punto, una altura vista superior a 0,50 m por encima de la cota natural del linde, y una altura superior a 1,20 m por debajo de la cota natural del linde.



Artículo II.20. Superficie edificada. Edificabilidad. Cómputo.

1. Superficie edificada. Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción de cada planta, siendo la superficie total edificada, la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas.

2. Edificabilidad. Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada área de suelo. Se establece como relación de metros cuadrados de superficie edificable total por metro cuadrado de superficie de suelo de que se trate.

3. Cómputo de la superficie edificada. No se computa como superficie edificada, los soportales, sótanos, las construcciones permitidas por encima de la altura máxima (art. II.14), las cornisas, bordes de cubiertas y aprovechamiento bajo cubierta (art. II.16).

Se computarán al 50% los vuelos vivideros, es decir, los balcones y cierres (art. II.16). Sí se computarán íntegramente las terrazas cubiertas a patio interior con un lateral cerrado.

CAPÍTULO III OBRAS EN EDIFICIOS

Artículo II.21. Obras sin licencia.

Las determinaciones serán las expresadas en el Capítulo II «Las licencias urbanísticas» del Título VI de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo II.22. Obras en edificios fuera de ordenación.

1. Condiciones generales:

En la edificaciones o instalaciones calificadas fuera de ordenación se aplicarán las determinaciones expresadas en la disposición adicional primera de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2. Contenido de la situación legal de fuera de ordenación:

2.1. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad al Plan que resultasen disconformes con el mismo en las alineaciones, los usos del suelo o el número de plantas, serán

calificados como fuera de ordenación, quedando sujetos al régimen previsto en el apartado 3 de la Disposición Adicional Primera de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

a) Por pequeñas reparaciones se entenderá: sustitución parcial de forjados, cuando no sobrepasen del 10% de la superficie total edificada, y la de los elementos de cubierta, siempre que no exceda del 10% de la superficie de ésta, evacuación de aguas, repaso de instalaciones, reparación de solerías, tabiques, sin cambio de distribución, reparación de cerramientos no resistentes, revocos y obras de adecentamiento.

b) Sin embargo, en casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar de la fecha en que se pretendiese realizarlas.

c) En aquellas industrias que, por aplicación de las presentes ordenanzas, resultasen fuera de ordenación, podrán tolerarse obras de reforma, no de ampliación, en razón de su idoneidad, necesidad o conveniencia, mediante tramitación del expediente ante el organismo competente.

d) Las industrias e instalaciones destinadas a cualquier uso, excepto el residencial, incluidas en la clasificación del Artículo II.28, situadas en Suelo No Urbanizable, que hayan quedado en situación de fuera de ordenación, podrán hacer ampliaciones y obras de consolidación, mejora, conservación, etc., siempre que éstas no tengan por finalidad el cambio de la actividad principal de la industria o instalación existente. Teniéndose que ser justificado en el sentido de que ello no contradiga lo dispuesto en el artículo 137 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992, de aplicación en la Comunidad Autónoma por el Artículo Único de la Ley 1/1997, de 1 de junio.

La ampliación de la edificación no superará, en ningún caso, el 30% de la superficie construida existente.

Al erradicarse esta actividad, los nuevos usos que hayan de implantarse, se atenderán al cumplimiento de la Normativa para Suelo No Urbanizable del presente Plan General de Ordenación Urbanística.

2.2. Se considerarán en situación de fuera de ordenación los supuestos siguientes:

a) Los edificios e instalaciones que están afectados por el sistema viario.

b) Las edificaciones o instalaciones que ocupen, total o parcialmente, el suelo destinado a equipamientos públicos, si el uso actual resulta disconforme con el previsto en dichas zonas por El Plan General.

c) Las edificaciones o parte de las mismas situadas en suelo sujeto a operaciones de reforma interior que requieran la total demolición de aquellas.

d) Las edificaciones y usos prohibidos específicamente en cada ámbito de ordenación de las Normas.

e) Las edificaciones y usos calificados como condicionados, en tanto no adopten las medidas necesarias para su adecuación a las normas indicadas en el ámbito de ordenación en que se encuentren.

2.3. En los edificios existentes, construidos al amparo de la anterior normativa y siempre que no se hallen en ninguno de los supuestos previstos en el párrafo anterior, transitoriamente hasta su sustitución y adecuación a la presente normativa, podrán realizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación, obras de modernización o mejora de sus condiciones estéticas, higiénicas y de funcionalidad, obras de reforma para cambios a usos permitidos y obras de adecuación del edificio a la ordenación establecida por este Plan General de Ordenación Urbanística.

2.4. En los edificios e instalaciones que, siendo conformes con las alineaciones, los usos del suelo o el número de plantas previstos en el Plan General, fueran disconformes con las condiciones particulares de la zona en que estuviesen situados, y

no estuviera programada su expropiación ni fueran necesarios para la ejecución de ninguna de las determinaciones del Plan General, podrán realizarse, previa licencia municipal ordinaria, todos los tipos de obra tendentes a la buena conservación del edificio o de la instalación (conservación, mantenimiento, consolidación, acondicionamiento y restauración), así como las obras de reforma, siempre que no se encuentren en situación legal de ruina y que las obras no aumenten la superficie construida total preexistente.

2.5. Si en el proceso constructivo se suprime un elemento contrario a la normativa vigente que ocasiona que el edificio se encuentre en situación de fuera de ordenación, su reconstrucción será posible siempre que se adapte a la nueva normativa vigente. Si esta adaptación no fuera posible deberá eliminarse.

CAPÍTULO IV ORDENANZAS GENERALES DE USO

Artículo II.23. Clasificación.

Se consideran los usos siguientes:

- Residencial.
- Terciario.
- Industrial.
- Equipamiento Comunitario.
- Agrícola.
- Servicios de Infraestructura y Transportes.

Artículo II.24. Simultaneidad de usos.

Cuando una actividad comprende varios de los usos señalados en el artículo anterior, y siempre que fuesen compatibles entre sí, cada uno de los mismos deberá cumplir las condiciones que se determinen en estas Ordenanzas para la zona particular correspondiente.

Artículo II.25. Usos principales, complementarios y prohibidos.

Las ordenanzas particulares de cada zona regularán cuáles son los usos permitidos principales y complementarios, y cuáles otros se consideran prohibidos. Los no mencionados expresamente se permiten en calidad de complementarios. En los nuevos desarrollos unitarios, salvo que en las ordenanzas correspondientes de la zona se disponga otra cosa, la máxima edificabilidad, para todos los usos complementarios no residenciales se limitará al 30% de la edificabilidad total que corresponda a la zona.

Artículo II.26. Residencial. Categorías de viviendas.

Definición: Edificio o parte de un edificio destinado a residencia personal o familiar, permanente o temporal. Se incluyen las cocheras y garajes destinados a guardar los vehículos particulares de los titulares de las viviendas y/o locales del edificio.

1. Edificio unifamiliar: es el situado en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a otro de distinto uso, y con acceso exclusivo desde la vía pública.

2. Edificio bifamiliar: constituido por dos viviendas agrupadas.

3. Edificio plurifamiliar: edificio constituido por dos o más viviendas con accesos comunes.

Todas las determinaciones, que se definen en estas Normas Urbanísticas para la categoría unifamiliar, son de aplicación a la categoría bifamiliar.

Artículo II.27. Terciario.

1. Definición: Es el uso que corresponde a locales de servicio al público, destinados a las categorías siguientes:

2. Clasificación: Se establecen las siguientes categorías:

- a) Comercio: compra-venta al por menor o permuta de mercancías; b) Hostelería y turismo: alojamiento temporal, res-

taurantes, bares, cafeterías; c) Instalaciones Socio-recreativas privadas: cines, locales de asociaciones políticas o culturales; d) Oficinas: despachos privados, bancos.

3. Condiciones: Todas las instalaciones cumplirán con la legislación específica aplicable a cada caso.

Artículo II.28. Uso Industrial.

1. Definición:

A efectos de Este Plan General, se definen como usos Industriales los siguientes:

a) Los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de primeras materias, así como la preparación para posteriores transformaciones, incluso envasaje, transporte y distribución.

b) Se incluye también en este uso de industria los almacenes, entendiéndose como tales los espacios destinados a la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados, con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes y distribuidores. Se exceptúan los almacenes anejos a comercios y oficinas.

2. Clasificación: Se establecen seis categorías:

1.ª Talleres artesanales: Comprende las actividades de artes y oficios, que puedan situarse en los edificios destinados a usos residenciales o inmediatos a ellos, por no entrañar molestias y ser necesarios para el servicio de las zonas donde se emplacen, con independencia de su implantación en las zonas o sectores específicamente industriales. Comprende, asimismo, los Almacenes anejos a los Talleres Artesanales.

2.ª Pequeña industria compatible con la vivienda: Talleres de servicio, que no requieran especialidad artesanal, ni carácter familiar, y pequeños almacenes con prohibición de producción de humos y con entrada independiente para este uso, como por ejemplo:

- Panaderías.
- Obradores de confiterías.
- Almacenes y venta de frutas y verduras.
- Almacenes de artículos de droguería y perfumería.
- Etc.

3.ª Industria incómoda para la vivienda: Corresponde a aquella industria o almacenes, según se define en el punto 1 de este artículo que, de acuerdo con la Ley 7/1994 de 18 de mayo de Protección Ambiental y de sus Reglamentos de desarrollo, es posible admitirla en zona donde existan mezcla de usos en la actualidad, siempre que cumpla con las limitaciones impuestas por la legislación vigente y este Plan General, para la protección del medio ambiente, como por ejemplo:

- Talleres de carpintería metálica y cerrajería.
- Industrias de transformación de la madera y fabricación de muebles.
- Industrias textiles.
- Etc.

Quedan excluidos los talleres de chapa y pintura de reparación de automóviles.

En cualquier caso, quedan excluidas las insalubres y peligrosas, las cuales sólo podrán emplazarse como regla general a una distancia, en ningún caso, inferior a 2.000 metros, a contar del perímetro del Suelo urbano.

4.ª Garajes-aparcamientos, servicios del automóvil y estaciones de servicio, edificios e instalaciones dedicados a la estancia, cuidado y mantenimiento de los vehículos. Se distinguen los siguientes tipos:

a) Garaje-aparcamiento: todo lugar de uso público, destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase. Se consideran incluidos dentro de esta definición los servicios públicos de transporte, los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos para venta de coches.

Se podrá incrementar interiormente el núm. de plantas permitido siempre que se respete la altura máxima

b) Talleres del automóvil: los locales destinados a la conservación y reparación del automóvil, incluso los servicios de lavado y engrase. Como se indica en la categoría 3ª, se excluyen de esta categoría los talleres de chapa y pintura de reparación de automóviles.

c) Estaciones de Servicio: instalaciones destinadas al suministro de combustibles líquidos: gasolinas, gas-oil.

5.ª Industria en general: Corresponde a aquellas Industrias o Almacenes que, incluidas en los anexos de la Ley 7/1994 de Protección Ambiental, con medidas correctoras adecuadas, pueden incorporarse al conjunto urbano, como por ejemplo:

- Industrias de la construcción.
- Industrias del papel.
- Fábricas de conservas de productos animales y vegetales.
- Almacenes de abonos y piensos.
- Etc.

En cualquier caso, igualmente quedan excluidas las que se consideren insalubres o peligrosas y con la limitación de emplazamiento que se indica en la categoría 3ª.

6.ª Industrias agropecuarias y de extracción: Corresponde a aquellas industrias no situadas en Núcleo Urbano, debido a sus peculiares características y sí en cambio en Suelo No Urbanizable y Suelo Urbanizable, alejado del núcleo urbano, con este uso pomenorizado.

3. Localización:

Situación A. En edificios de viviendas.

Situación B. En edificios independientes en zonas residenciales.

Situación C. En zonas completas edificadas como industriales.

Situación D. En zonas alejadas del núcleo urbano (Suelo Urbano y Urbanizable) situadas en Suelo No Urbanizable y Urbanizable de acuerdo con su normativa específica.

4. Condiciones:

Debido a que no es conveniente la separación absoluta de las actividades industriales y residenciales, ni posible conseguirlo en su totalidad, en la mayoría de los casos, se regulan en el siguiente cuadro, estos usos en sus distintos grados de tolerancia y compatibilidad.

Todas las instalaciones industriales cumplirán, además de las condiciones fijadas en estas Normas Urbanísticas, todas las establecidas por la legislación sectorial vigente específica para cada caso y situación.

Las presentes Normas Urbanísticas, así como las Ordenanzas y demás regulaciones que se promulguen en los sucesivos sobre usos industriales, protección de medio ambiente y contra la emisión de agentes contaminantes, serán de obligatorio cumplimiento sin necesidad de acto previo de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva edificación o de reforma como para las ya instaladas cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humo, etc., sobrepasen los límites que en ella se fijen. Las indicadas Ordenanzas podrán establecer para las industrias que las cumplan, tamaño máximo de parcela, superior al establecido en el cuadro núm. 1 siguiente.

INDUSTRIAS.-

Características que deberán cumplir según su categoría.

Categoría	1ª			2ª			3ª		4ª		5ª
Situación	A	B	C	A	B	C	B	C	B	C	C
Superficie máxima m2	150(*)	250	S.L.	150(*)	300	S.L.	1.000	S.L.	1.000	S.L.	S.L.
Potencia máxima KW	15	25	S.L.	15	30	S.L.	100	S.L.	60	S.L.	S.L.

- S.L.: Sin Limitación

- (*): Superficie máxima de la actividad

Se deberá dar cumplimiento de lo establecido en el Artículo 17 de la Orden de 26 de julio de 2005, por la que se aprueba el modelo tipo de ordenanza municipal de protección contra la contaminación acústica.

5. Tolerancia industrial:

En los edificios existentes con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas Subsidiarias se podrán mantener los usos industriales con las siguientes limitaciones:

- Adaptación en el periodo de un año a las Normas exigidas por la legislación vigente, si no las cumplen en las fechas de Aprobación Definitiva de estas Normas Subsidiarias.

- Prohibición de ampliaciones que rebasen lo determinado en el apartado anterior, en cuanto a extensión, potencia y, en general, a lo regulado por estas Normas Subsidiarias.

Artículo II.29. Equipamiento Comunitario.

1. Definición:

Espacios o edificios, o parte de ellos que, con independencia de su propiedad, dominio o gestión, se destinan a la mejora de las condiciones de habitabilidad de los núcleos urbanos, tales como: espacios libres, actividades culturales, servicios educativos, sanitarios, asistenciales, religiosos, deportivos, servicios institucionales y servicios técnicos.

2. Clasificación:

La clasificación del Equipamiento Comunitario es la que se detalla a continuación:

A. Equipamiento Comunitario.

A.1. Dotacional.

1. Docente.
2. Deportivo.
3. Social.
 - 3.1. Sanitario.
 - 3.2. Cultural.
 - 3.3. Asistencial.

4. Espacios Libres.

- 4.1. Menores.
- 4.2. Áreas de juego.
- 4.3. Jardines.
- 4.4. De Sistema General.

A.2. Institucional.

A.3. Servicios técnicos.

A.4. Diversos.

1. Religioso.

Este uso se registrará por lo establecido en este Plan General en los artículos relativos a Sistema General y Local de Equipamiento Comunitario y a Sistema General y Local de Espacios Libres.

Artículo II.30. Uso Agrícola.

Recoge las parcelas cultivadas, tanto en el interior del núcleo urbano, en forma de huertas, como en el suelo rústico.

Artículo II.31. Servicios de Infraestructuras y Transportes.
Incluye los depósitos de agua, las casetas de electricidad e instalaciones similares.

Artículo II.32. Usos no conformes.

Los edificios o instalaciones, con usos existentes con anterioridad a la Aprobación Definitiva del presente Plan General, que resultasen disconformes con las mismas, se considerarán fuera de ordenación y no se autorizarán otras obras, que las indicadas en el Artículo II.22 de estas Normas Urbanísticas.

Artículo II.33. Transformación de usos.

Los usos a que se destina una edificación podrán transformarse, cumpliendo las siguientes normas específicas:

1. Edificios de uso como Equipamiento Comunitario: se autorizará la transformación de dicho uso, cuando se haya producido el traslado del mismo a otra edificación, y siempre que se encuentren cubiertas las necesidades del citado uso en el municipio.

En cualquier caso, sólo se podrá transformar el tipo de uso de equipamiento y destinar dicha edificación o su parcela a otro uso comunitario, entendiéndose por tal, los definidos en el art. I.20 de las presentes Normas Urbanísticas.

2. Edificios de uso Industrial: se autorizará la transformación del uso industrial de las edificaciones, siempre que se dé alguno de los siguientes requisitos:

- a) Que la actividad se incluya entre las comprendidas en los anexos de la Ley 7/1994 de 18 de mayo de Protección Ambiental.
- b) Que se garantice que dicha actividad se va a trasladar a otro lugar del municipio, sin que se produzca un paro en la misma de más de dos años.
- c) Que se haya producido legalmente el acto económico administrativo (suspensión de pagos, quiebra, ...) que conlleve a la liquidación de la actividad.

CAPÍTULO V

CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS

Artículo II.34. Condiciones mínimas.

Todas las condiciones higiénicas establecidas en la Orden Ministerial de 29 de Febrero de 1944, serán de obligado cumplimiento, considerándose sus determinaciones como mínimas.

Artículo II.35. Ventilación.

1. Para la ventilación de baños y aseos, podrán utilizarse conductos de ventilación forzada tipo shunt, siempre que reúnan los requisitos mínimos de las Normas Tecnológicas de la edificación del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, o podrán estar ventilados a través de un patio interior, tal y como se establece en el Artículo II.17.

2. Para otros locales, no indicados en el párrafo anterior, el sistema de ventilación se diseñará atendiendo a la regulación técnica y normativa, que para cada tipo existe.

CAPÍTULO VI CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN

Artículo II.36. Estética y composición de las edificaciones.

Todas las obras, tanto de nueva planta como de reforma, deberán acomodarse al ambiente estético del entorno, para lo cual deberán emplearse materiales y técnicas constructivas y proporciones de huecos con el carácter de las edificaciones tradicionales, siempre que dicho carácter cumpla con las determinaciones de las Normas Urbanísticas.

Se permiten huecos en faldones inclinados siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- Faldón desde el caballete al exterior: se permiten patios que procedan de plantas anteriores al aprovechamiento bajo cubierta, cumpliéndose una distancia mínima de patio a fachada de 6 metros.

- Faldón interior: se permiten patios y ventanas. Éstas se permiten sólo si se construyen en la misma inclinación del faldón.

Es obligatorio que toda la construcción actual y futura guarde en su carácter general el estilo, los elementos y detalles de la arquitectura tradicional propia de los núcleos urbanos del municipio como salvaguarda de la cultura popular.

En el Suelo No Urbanizable las construcciones en lugares inmediatos a edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional de prestancia o calidad, deberán armonizar con los mismos.

En lugares de paisaje abierto y natural, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa y altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, o rompa o desfigure la armonía del paisaje o perspectivas propias del mismo.

Respecto de las condiciones de composición y materiales, se seguirán en general los criterios ya expresados para el suelo urbano, recomendándose con especial atención el mantenimiento de la tipología y características tradicionales dominantes en las edificaciones existentes en el medio rústico municipal.

Artículo II.37. Materiales de cubierta.

Las edificaciones se podrán cubrir con cubierta inclinada a dos aguas o bien mediante azoteas, recomendándose la primera.

Los materiales a emplear serán los más adecuados técnica y estéticamente.

Queda prohibido el uso de materiales reflectantes en cubiertas y azoteas en todo el término municipal.

En los núcleos urbanos el material de cubrición será la teja curva cerámica o de hormigón, de color similar al tradicional, sobre cubiertas inclinadas de pendientes no superiores al 40%. Se permiten igualmente las cubiertas planas y las azoteas.

En edificaciones industriales o terciarias entremezcladas con el uso residencial en zonas específicamente residenciales, con cubierta inclinada tradicional, se permite únicamente el empleo de tejas de cerámica o de hormigón de color tradicional, admitiéndose en los faldones que no den a la calle otro tipo de material, pero también en color tradicional.

En áreas específicamente industriales del Suelo Urbano o Urbanizable se permite únicamente el empleo de cubierta de tejas o de chapa de acero de color tradicional.

Artículo II.38. Materiales de fachada.

1. Los materiales de terminación de fachada simularán las formas tradicionales de la edificación.

Queda prohibido el uso de azulejos, baldosas de terrazo y plaquetas cerámicas en zócalos y fachadas, a excepción, en el caso de los zócalos, de los que imitan la piedra natural, con colores claros y juntas exclusivamente verticales y horizontales.

2. En las Zonas de Ordenación I, II y III no se autoriza el uso del ladrillo visto de cualquier clase en fachadas. En el resto del término municipal se autoriza su uso.

Se autoriza el uso de ladrillo visto, así como otros materiales tradicionales (piedra, etc.) en zócalos y recercados de huecos.

La pintura exterior de fachadas de edificaciones en Zona de Ordenación I se considera obra menor, por lo que será necesaria licencia previa. El uso de color deberá ser autorizado por la Corporación Municipal, que podrá recabar un estudio de su implantación en el entorno. Se recomienda el color blanco.

3. En miradores, cierres y balcones queda prohibido el uso de la albañilería.

4. Todas las medianerías y paramentos al descubierto se tratarán en todos los casos en idéntica forma que las fachadas.

Las medianeras que, por cambio de uso o calificación de la parcela colindante, quedasen al descubierto con carácter definitivo, constituyendo fachada a plaza o vía pública o parque o espacio libre o público en general o fachadas traseras o patios interiores, deberán ser tratadas como tales fachadas nobles; se podrán abrir huecos, balcones, miradores, decorarlas con materiales adecuados, etc., previo proyecto de reforma aprobado por el ayuntamiento y según los plazos que éste establezca.

Hay un caso especial en el núcleo urbano de Bonares, en la manzana catastral 56341, que, por sus especiales características, se regula de manera específica en estas Normas Urbanísticas. A la parcela 08 de dicha manzana catastral se le permite una altura máxima de tres plantas hacia la calle el Pozo y de dos plantas hacia la calle Larga. La parcela 09, edificio del Consumo, tiene una planta:

a) La altura de coronación de los edificios en parcelas 08 y 10 deberá ser la misma, conformándose un único volumen. Para ello, la altura definitiva será la que marque el primero que edifique.

b) La medianera que da hacia el edificio del Consumo tendrá tratamiento de fachada, incluso para la apertura de huecos.

c) Como medida no vinculante, se recomienda la realización de un proyecto unitario, incluidos materiales, color, etc., mediando la oficina técnica de este Ayuntamiento.

Artículo II.39. Huecos, carpintería exterior y cerrajería.

1. Huecos:

En Zona de Ordenación I y III exclusivamente, la proporción de huecos (sin contabilizar la puerta de garaje) por línea de los mismos entre forjados será:

- Planta baja: Anchura total de huecos/anchura de fachada menor o igual a 1/1,5.

- Planta alta: Anchura total de huecos/anchura de fachada menor o igual a 1/2.

Los huecos de fachada se diseñarán con su magnitud mayor vertical, y presentarán una relación de dimensiones altura/ancho, mayor o igual a 1,3/1 en caso de balcones o ventanas en planta baja y mayor o igual a 1,2/1 para ventanas de planta primera o superior.

Por necesidades imperiosas de dimensiones para el paso de vehículos, se exceptúan de esta regla las puertas de cocheras, en viviendas y en naves, para las cuales la relación de dimensiones es libre, aunque su altura será mayor o igual a la altura de la puerta de entrada de la planta baja. Asimismo, para los escaparates de locales comerciales en planta baja la relación altura/ancho será mayor o igual a 1/1,5.

2. Carpintería exterior:

2.1. Edificios con uso Residencial, Terciario o Equipamiento Comunitario:

En puertas, balcones, ventanas, miradores, etc., la carpintería exterior será exclusivamente de madera barnizada o

pintada según los tonos armónicos tradicionales (burdeos, verde oscuro, blanco y marrón oscuro); de hierro pintado o de aluminio lacado en color negro, blanco o tonos tradicionales.

2.2. Edificios Industriales o Agrícolas:

El tipo del material de carpintería exterior será libre.

2.3. Puertas de cocheras:

El tipo del material de carpintería exterior será similar a los de las puertas y ventanas especificados en el subapartado anterior 2.1.

No se permite el aluminio excepto que sea imitación de madera o pintura igual al resto de la carpintería exterior.

3. Cerrajería:

En balcones, rejas y otros elementos, será de hierro, siguiendo los modelos armónicos y pinturas tradicionales (negro verde oscuro y marrones).

4. Apertura de puertas y cocheras:

Las puertas y cocheras de planta baja ubicadas en el cerramiento de fachada no podrán abrir hacia el exterior. En caso de que la normativa específica sectorial, y por medidas de seguridad, obligue a ello, se deberán situar en la fachada remetedos de la alineación de vial, de forma que al abrirse hacia fuera no sobresalgan del plano exterior de la fachada.

5. Recercados y Zócalos:

Los cercados tendrán un ancho máximo de 25 centímetros.

Los zócalos pintados o chapados de piedra tendrán una altura máxima de 1,20 metros. Se permite las piezas prefabricadas de cemento sólo a nivel de zócalo y en nuevas promociones.

Artículo II.40. Retranqueos.

Quedan expresamente prohibidos los retranqueos de los cerramientos, de la línea de fachada, en las plantas bajas y altas en los edificios construidos según la tipología de Edificación en Línea.

Artículo II.41. Instalaciones en fachadas. Antenas, Aires Acondicionados e Instalaciones de electricidad y telefonía.

1. Antenas.

De acuerdo con el artículo II.14.4 de estas Normas Urbanísticas, no se permite la colocación de ningún tipo de antena de radiotelevisión en fachada.

2. Aire Acondicionado en fachadas.

a) Los aparatos de aire acondicionado colocados en fachadas se situarán como mínimo a una altura sobre el acerado de 3,00 metros.

b) Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación.

c) La salida de aire caliente de la refrigeración, salvo casos justificados por los servicios técnicos municipales, no se hará sobre la vía pública debiendo hacerse a través del patio de luces interior de parcela o cubierta del edificio. En último extremo, si ha de hacerse sobre el espacio público no se hará a altura menor de tres metros (3,00), ni producirá goteos u otras molestias sobre el espacio público.

d) Los conductos de eliminación del agua de condensación verterán sobre el acerado a nivel del mismo.

e) Los aparatos de aire acondicionado no podrán sobresalir sobre el plano de fachada.

f) Todos los aparatos de aire acondicionado y conducciones se colocarán ocultas dentro de la edificación.

3. Conducciones de electricidad, telefonía, televisión por cable y otras instalaciones de radiocomunicación.

Todas las conducciones de electricidad, telefonía, televisión por cable y otras instalaciones de radiocomunicación por fachada de edificios de cualquier uso se colocarán ocultas.

4. Instalaciones de Energía Solar.

Los edificios de nueva construcción preverán espacios y condiciones técnicas para la posible ubicación de instalacio-

nes receptoras de energía solar u otra energía alternativa, suficientes para las necesidades domésticas y de servicio propios del edificio. Previsión que deberá tener en cuenta el impacto estético y visual.

Artículo II.42. Elementos de decoración y publicidad comercial en fachada.

1. Portadas, escaparates y vitrinas:

1.1. Estas instalaciones respetarán la decoración del hueco del portal, sin ocultar ninguna de sus partes.

En los edificios que no sean de edificación comercial sólo se autorizará ocupar con las portadas la superficie de fachadas correspondiente a la planta baja del establecimiento sin invadir ninguna parte de la inmediata superior.

1.2. Únicamente, en condiciones especiales en que pueda conseguirse una ordenación de conjunto podrá consentirse, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales, el exceso de ocupación de dicha superficie de fachada.

2. Toldos:

En cualquier punto la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 2,25 m, pudiendo admitirse elementos colgantes, no rígidos, que dejen libre una altura de dos metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 m respetando, en todo caso, el arbolado.

3. Muestras:

3.1. Se entiende por tales los anuncios, incluidos los rótulos luminosos, paralelos al plano de fachada.

3.2. Su saliente máximo será de 20 cm, debiendo cumplir, además, las siguientes prescripciones:

a) Quedan prohibidos los anuncios en tela y otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad o estética.

b) En planta baja podrán ocupar únicamente una faja de ancho inferior a 0,90 metros en su dimensión horizontal, situada sobre el dintel de los huecos, y sin cubrir éstos. Deberán quedar a una distancia superior a 0,50 m del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas que, con una dimensión máxima de 0,25 m podrán situarse en las jambas.

c) Las muestras colocadas en las plantas de los edificios podrán ocupar únicamente una faja de 0,90 m de altura como máximo, adosada a los antepechos de los huecos y deberán ser independientes para cada hueco.

d) No podrán colocarse anuncios, ni siquiera en las zonas comerciales o industriales, como coronación de los edificios.

e) En los edificios exclusivos, con uso de espectáculos, comercial o industrial, en la parte correspondiente de la fachada, podrán instalarse con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos o huecos, o descompongan la ordenación de la fachada.

f) Las muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de instalación y con las condiciones anteriores, irán situadas a una altura superior a tres metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o en general de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de tres metros del anuncio o a 10 metros si lo estuviera enfrente.

g) En los muros linderos que quedan al descubierto y cumplan, en general, las condiciones de las normas y, en particular, las de su composición y decoración, pueden instalarse muestras sujetándose a las prescripciones establecidas para estas instalaciones en las fachadas.

4. Banderines:

4.1. Se entienden por tales los anuncios, incluidos los rótulos luminosos, normales al plano de la fachada.

4.2. En cualquier punto, la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 2,50 m. Su saliente máximo será igual al fijado para los toldos. Podrán tener una altura máxima de 0,90 m. Se podrán adosar en su totalidad a los laterales de

las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para estos.

En las plantas de pisos únicamente se podrán situar a la altura de los antepechos.

4.3. En los edificios de uso exclusivamente comercial se permitirán los verticales con altura superior a 0,90 metros.

4.4. Los banderines luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situados a una altura superior a tres metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o, en general, de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de cinco metros del anuncio.

II. NORMATIVA ESPECÍFICA SOBRE EL TRATAMIENTO APLICABLE A LAS DIFERENTES CLASES DE SUELO

TÍTULO III

CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO

CAPÍTULO I CONDICIONES GENERALES

Artículo III.1. Definición y Delimitación.

Constituyen el Suelo Urbano los terrenos comprendidos en el interior de la línea de delimitación del Suelo Urbano, grafiada en los Planos de Ordenación núm. OC-1T «Clasificación del Suelo y Categorías. Término municipal», OC-1 «Clasificación del Suelo y Categorías. Núcleo urbano de Bonares» y OC-1P «Clasificación del Suelo y Categorías. Parcelaciones».

Lo establecido en el presente Título será aplicable en el Suelo Urbanizable, salvo lo que expresamente se indique en el Título IV de estas Normas Urbanísticas para los sectores incluidos en este tipo de suelo.

Artículo III.2. Zonificación.

El Suelo Urbano comprende las siguientes Zonas:

- Zona I. Residencial Unifamiliar en Línea.
- Zona II. Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria.
- Zona III. Residencial Unifamiliar en Línea de Expansión.
- Zona IV. Industrial:
 - Grado A: en Hilera.
 - Grado B: Aislada.
 - Grado C: en Línea.
- Zona V. Equipamiento comunitario.
- Zona VI. Espacios Libres.
- Zona VII. Residencial Unifamiliar Aislada Unitaria Extensiva.
- Zona VIII. Terciaria.

Artículo III.3. Desarrollo del Plan General de Ordenación Urbanística.

El desarrollo del Plan General en Suelo Urbano no requerirá la formulación de otro tipo de planeamiento, salvo para las Actuaciones Urbanísticas en Suelo Urbano, delimitadas en el Plano núm. OC-1 de Ordenación y el Título III. «Condiciones Particulares en Suelo Urbano», Capítulo XII. «Características de las actuaciones urbanísticas en Suelo Urbano No Consolidado», a las que se le señalan las condiciones para su desarrollo.

Asimismo, para las Actuaciones Urbanísticas en Suelo Urbano, delimitadas en estas Normas, el planeamiento que las desarrolle comportará la redistribución de beneficios y cargas derivadas de la actuación.

Artículo III.4. Edificaciones existentes.

1. Todas las edificaciones e instalaciones ejecutadas con anterioridad al presente Plan General, y que resulten conforme con éste, quedan recogidas por este planeamiento, y, en su virtud, podrán autorizarse en ellas toda clase de obras de consolidación, reparación, mejoras y cualquier otra que no

suponga incremento de volúmenes, altura, ocupación o cambio de uso, fuera de los previstos en las presentes Normas Urbanísticas. En caso de procederse a la demolición total o parcial de dichas edificaciones, las que se fueren a construir se ajustarán a las determinaciones establecidas en estas Normas Urbanísticas para la nueva edificación.

Artículo III.5. Nuevas edificaciones.

A las nuevas edificaciones les será de aplicación las Normas Generales establecidas en los Capítulos I a VI del Título II de estas Normas Urbanísticas. A los elementos incluidos en la categoría de Patrimonio Edificado y Espacios Urbanos de Interés, detallados en el apartado B.5. 15.4 de la Memoria Justificativa, les serán de aplicación los correspondientes a la zona en que se encuentren.

Artículo III.6. Condiciones de Equipamiento.

1. Cesiones obligatorias y gratuitas para dotaciones públicas.

De acuerdo con lo establecido en la Legislación Urbanística vigente, los propietarios de Suelo Urbano incluido en una Unidad de Ejecución, deberán ceder, de forma obligatoria y gratuita, a los Ayuntamientos, los terrenos destinados a Dotaciones públicas. Asimismo, deberán ceder los viales urbanizados totalmente.

La cuantía se establecerá de acuerdo con el artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2. Cuantía de las cesiones.

2. La cuantía de las cesiones establecidas en el número anterior, será la siguiente:

a) Viales:

I) Tráfico rodado:

- Ancho mínimo de calzada = 6,00 m.
- Ancho mínimo de acerado = 1,50 m.

II) Peatonales:

- Ancho mínimo = 4 m.

b) Sistemas de Espacios Libres de dominio y uso público:

b.1) Unidades de Ejecución en Suelo Urbano no previstas en este Plan General:

- 18 m² por cada 100 m² de techo edificable, cualquiera que sea su uso y categoría. Esta reserva no podrá ser inferior al 10% de la superficie total ordenada.

- Para Unidades de Ejecución en Suelo con una superficie total inferior a 10.000 m², la reserva mínima que se establece será del 5% de la superficie total ordenada. La superficie mínima a reservar será de 200 m² tal como prevé el Anexo del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, por analogía para la Zona de Juegos de Niños.

b.2) Unidades de Ejecución en Suelo Urbano previstas en este Plan General:

En el caso de las Unidades de Ejecución a desarrollar a través de un Proyecto de Urbanización, de un Estudio de Detalle o de un Plan Especial de Reforma Interior, la reserva será concretamente la que se establece en los apartados 12.4.1, 12.4.2 y 12.4.3 de la Memoria Justificativa.

c) Servicios de Interés Público y Social y Centros Docentes:

c.1) Unidades de Ejecución en Suelo Urbano no previstas en este Plan General:

- Áreas Residenciales: 12 m² por cada 100 m² de techo edificable, cualquiera que sea su uso y categoría.
- Áreas Industriales: 4% de la superficie total ordenada.
- Áreas Terciarias, Situación Primera: 4% de la superficie total ordenada.

c.2) Unidades de Ejecución en Suelo Urbano previstas en este Plan General:

En el caso de las Unidades de Ejecución previstas en este Plan General a desarrollar a través de un Proyecto de

Urbanización, de un Estudio de Detalle o de un Plan Especial de Reforma Interior, la reserva será concretamente la que se establece en los apartados 12.4.1, 12.4.2 y 12.4.3 de la Memoria Justificativa.

c.3) Condiciones generales de los Equipamientos:

Las Unidades de Ejecución en Zonas Residenciales tienen una edificabilidad máxima de los equipamientos de 0,10 m² de techo/m² de la superficie de la Unidad.

Las Unidades de Ejecución en Zonas Industriales y/o Terciarias al tener menor edificabilidad se le asigna una edificabilidad máxima de los equipamientos de 0,05 m² de techo/m² de la superficie de la Unidad.

No obstante dada la singularidad de estos equipamientos la Corporación municipal valorará en cada caso la necesidad de autorizar una edificabilidad de los equipamientos superior a la establecida en este PGOU.

d) Aparcamientos: Como mínimo 0,5 unidades como plazas de aparcamiento público por cada 100 m² de techo edificable. Además, se reservará como mínimo una plaza por cada 100 metros cuadrados de techo edificable para aparcamientos privados.

3. Módulos mínimos:

a) Jardines:

- 1.000 m² de superficie. Se podrá inscribir una circunferencia de 30 m de diámetro.

b) Áreas de Juego y Recreo para niños:

- 200 m² de superficie. Se podrá inscribir una circunferencia de 12 m de diámetro.

c) Centros de Enseñanza:

- Centro de Enseñanza General Básica:

La unidad mínima será 5.000 m² de superficie. Cuando las superficies de las dotaciones sean menores, podrán agruparse las dotaciones de dos o más planes Parciales, o bien destinarse a Centros de Preescolar y Guardería.

- Centros de Preescolar y Guardería:

La unidad mínima serán 1.000 m² de superficie.

En el Suelo Urbano, cuando las superficies de las dotaciones sean menores, podrán destinarse éstas a Guarderías únicamente, en unidades mínimas de 150 m² de superficie, y en las que se puede inscribir una circunferencia de 8 m de diámetro.

4. Condiciones de materialización de las cesiones:

a) Las cesiones derivadas de la aplicación de este artículo se ejecutarán a la aprobación del Proyecto de Compensación, Parcelación o Reparcelación, o del Proyecto de Urbanización o Edificación, en caso de no ser necesario ninguno de los dos primeros.

b) El reparto equitativo de las cargas que se deriven de la aplicación de este artículo se efectuará a partir de las compensaciones o reparcelaciones que procedan conforme a lo dispuesto en la Legislación Urbanística vigente y en los Reglamentos que la desarrollen.

c) La aplicación de este artículo en el ámbito de las Unidades de Ejecución delimitadas en el Plano núm. 3 de Ordenación, atenderá a las características de las Unidades de Ejecución de este capítulo.

d) En caso de que de la aplicación de este artículo se deriven cesiones inferiores a los módulos mínimos establecidos en el número anterior, los terrenos quedarán adscritos por ministerio de la Ley a la Administración competente, para la implantación del uso de que se trate, es decir, Equipamiento Comunitario en cualquiera de sus tipos. En el caso de las cesiones destinadas a Sistemas de Espacios Libres de dominio y uso público éstas no se podrán destinar a otro uso que no sea el de áreas libres.

Artículo III.7. Aparcamientos obligatorios.

1. En las obras de nueva planta, será obligatoria la construcción de una plaza de aparcamiento por cada vivienda en edificio plurifamiliar construida, debiendo ésta ubicarse en lugar privado, al aire libre o subterránea. Se exceptúa, pues, de esta obligación a las viviendas unifamiliares y bifamiliares.

2. En los nuevos desarrollos que se realicen en el Suelo Urbano No consolidado (y, por extensión, en el Suelo Urbanizable) deberá destinarse entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable. Además, se reservará como mínimo una plaza por cada 100 metros cuadrados de techo edificable para aparcamientos privados.

3. Se entiende por plaza de aparcamiento, un espacio mínimo de 2,20 m por 4,50 m, con acceso libre suficiente. Puede admitirse que estas plazas de aparcamiento ocupen espacios descubiertos dentro de la parcela, en edificación abierta, siempre que no lo prohíba la correspondiente ordenanza.

En el caso de aparcamientos en línea el espacio mínimo será de 2,20 m por 5,00 m.

CAPÍTULO II

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA I- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN LÍNEA

Artículo III.8. Definición y delimitación.

Esta zona se corresponde con la zona más antigua del núcleo y los desarrollos residenciales consolidados establecidos en su alrededor. Su tipología zonal es: Núcleo Antiguo.

Artículo III.9. Condiciones de uso. Determinaciones de Ordenación Estructural.

I. Uso global: Residencial.

II. Usos pormenorizados permitidos:

- Uso y tipología característicos: Será el Residencial en Línea, categoría Unifamiliar o Bifamiliar.

- Usos Complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes usos:

* Equipamiento Comunitario.

* Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

* Terciarios.

* Industria, categorías 1.ª Talleres Artesanales y 4ªa Garajes-aparcamientos.

* Residencial en Línea categoría Plurifamiliar, siempre que la parcela sea superior a 250 m² y tenga una longitud total de fachada superior a 10 m. (A excepción de las parcelas existentes de 3 plantas, en las que se autoriza la categoría Plurifamiliar en cualquier caso. Plano núm. OC-5 de Ordenación).

III. Usos pormenorizados prohibidos:

- Agrícola.

- Servicios de Infraestructuras y Transportes.

- Industria, Categorías 2.ª, 3.ª, 4.ªb, 4.ªc, 5.ª y 6.ª

- Residencial Unifamiliar y Plurifamiliar Aislada o en Hilera (Art. II.4).

Artículo III.10.1. Condiciones de edificación.

I. Parcelación:

- Parcela existente: Se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente.

- Parcela mínima: Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

Fachada: 5 m.

Fondo: 12 m.

Superficie: 100 m².

- Parcela máxima: Para el Uso Industrial, se fija la parcela máxima de acuerdo con lo indicado en el art. II.28 de las presentes Normas Urbanísticas, la cual será:

* Categoría 1.^a Talleres Artesanales - 250 m².

- En edificación bifamiliar y plurifamiliar se respetará el ancho mínimo de parcela para cada unidad residencial.

II. Tipología edificatoria:

Edificación en Línea alineada a vial entre medianeras. En el uso residencial se autoriza la vivienda unifamiliar o bifamiliar o la vivienda en edificio plurifamiliar, art. II.26.

Se alinearán a vial y adosarán a las dos medianeras laterales todo tipo de edificios, incluidos los Terciarios, los Industriales y los Equipamientos.

III. Implantación:

- Profundidad edificable: Se podrá edificar hasta la profundidad siguiente:

* En planta baja: 30 metros para el uso residencial, y sin límite para el resto de usos.

* En plantas superiores: 25 metros, para cualquier uso.

- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:

No se permiten retranqueos ni separación a linderos laterales, ni a la alineación de fachada.

Artículo III.10.2. Condiciones de edificación. Determinaciones de Ordenación Estructural.

IV. Volumen:

- Altura máxima: La altura máxima será de dos plantas y 7,20 metros (3 plantas y 10,20 metros en aquellas calles que así lo permitan. Plano núm. OC-5 de Ordenación), medida a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de cubierta.

Las calles en que se permiten 3 plantas son las siguientes:

* Avenida de Niebla (tramo 2.^o).

* Avenida de Rociana del Condado y Avda. Ntra. Sra. del Rocío.

* Avenida Lucena del Puerto.

* Calle Pintor V. Díaz (tramo 2.^o) y Avda. de la Paz.

- Edificabilidad máxima sobre Área de Reforma Interior: En caso de tratarse de un Área de Reforma Interior de nueva creación, no prevista, las edificabilidades máximas del Área serán las que figuran a continuación, expresadas en m² de techo por m² de superficie del Área:

* Aprovechamiento medio (Edif. Lucrativa) - 0,80 m²/m².

* Edificabilidad de los Equipamientos - 0,15 m²/m².

* Edificabilidad global - 0,95 m²/m².

* Densidad máxima: 75 Viv./ha.

V. Condiciones Específicas:

En todo caso, las parcelaciones de terrenos que impliquen apertura de nuevos viarios no previstos y/o aumento de la ocupación del suelo, sin aumento del volumen edificable, serán objeto de la delimitación de una Un Área de Reforma Interior y la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior, según se determina en los Arts. I.25 y I.29 de estas Normas Urbanísticas.

CAPÍTULO III

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA II - RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN LÍNEA UNITARIA

Artículo III.11. Definición y delimitación.

Comprende los desarrollos de viviendas Unifamiliares en Línea Unitaria, de uso exclusivamente residencial. Su tipología zonal es: Consolidado Unitario.

• Subzonas:

- II.1: Área de Planeamiento Incorporada A.P.I.-1 (Antiguo EDT-1).

- II.4: Área de Planeamiento Incorporada A.P.I.-4 (Antiguo SR-4). Las ordenanzas reguladoras se incluyen en el Tomo II de la Memoria Justificativa, Anexo 2.

- II.5: Área de Planeamiento Incorporada A.P.I.-5 (Antiguo SR-5). Las ordenanzas reguladoras se incluyen en el Tomo II de la Memoria Justificativa, Anexo 1.

Artículo III.12. Condiciones de uso. Determinaciones de Ordenación Estructural.

I. Uso global: Residencial.

II. Usos pormenorizados permitidos:

- Uso y tipología característicos: Será el Residencial en Línea, categoría Unifamiliar, Bifamiliar o Plurifamiliar, según permita el núm. de plantas máximo.

- Usos Complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes usos:

• Equipamiento Comunitario.

• Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

• Terciarios.

• Residencial en Línea categoría Plurifamiliar, siempre que la parcela sea superior a 250 m² y tenga una longitud total de fachada superior a 10 m.

• Para promociones unitarias, se autorizan las viviendas unifamiliares en hilera que formen un conjunto unitario para todo el frente de manzana en el que se integre la edificación, y como mínimo de 10 viviendas.

• Industria, categoría 4.^a a Garajes-aparcamientos.

III. Usos pormenorizados prohibidos:

- Agrícola.

- Servicios de Infraestructuras y Transportes.

- Industria. Categorías 1.^a, 2.^a, 3.^a, 4.^ab, 4.^ac, 5.^a y 6.^a

- Residencial Plurifamiliar Aislada o en Hilera.

- Residencial Unifamiliar Aislada.

Artículo III.13.1. Condiciones de edificación.

I. Parcelación:

- Parcela existente: Se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente.

- Parcela mínima: Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

Fachada: 6 m.

Fondo: 12 m.

Superficie: 100 m².

- Parcela máxima: No se limita.

- En edificación bifamiliar y plurifamiliar se respetará el ancho mínimo de parcela para cada unidad residencial.

II. Tipología edificatoria:

Edificación en Línea alineada a vial entre medianeras. En el uso residencial se autoriza la vivienda unifamiliar o bifamiliar, así como la plurifamiliar con las condiciones del apartado anterior, art. II.26.

Se exceptúan de esta condición de alineación a vial, exclusivamente:

1.^o) Los edificios destinados a Equipamiento Comunitario, los cuales podrán construirse retranqueados de la línea de fachada y no adosados a las medianeras laterales según la tipología de Edificación Aislada.

2.^o) Los grupos de, como mínimo, 10 viviendas que se podrán construir según la tipología de Edificación en Hilera.

III. Implantación:

- Profundidad edificable: Se podrá edificar hasta la profundidad siguiente:

* En planta baja: 30 metros para el uso residencial, y sin límite para el resto de usos.

* En plantas superiores: 25 metros, para cualquier uso.

- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:
 - Tipología en Línea: no se permiten retranqueos a los linderos laterales, ni a la alineación de fachada.
 - Tipología en Hilera: la edificación se adosará a las dos medianeras laterales y se retranqueará un mínimo de 3 metros de la alineación a vial, así como del testero del fondo.
 - Tipología Aislada: la edificación se retranqueará de todos sus lindes un mínimo de 3 metros.

Artículo III.13.2. Condiciones de edificación. Determinaciones de Ordenación Estructural.

IV. Volumen:

- Altura máxima: La altura máxima será de dos plantas y 7,20 metros (3 plantas y 10,20 metros en aquellas calles que así lo permitan. Plano núm. OC-5 de Ordenación), medida a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de cubierta.

Las calles en las que se permiten 3 plantas son las siguientes:

- * Avenida de Niebla (tramo 2.º).
- * Avenida de Rociana del Condado y Avda. Ntra. Sra. del Rocío.

- * Avenida Lucena del Puerto.
- * Calle Pintor V. Díaz (tramo 2.º) y Avda. de la Paz.

- Edificabilidad máxima sobre Área de Reforma Interior: En caso de tratarse de una Área de Reforma Interior de nueva creación, no prevista, las edificabilidades máximas serán las que figuran a continuación, expresadas en m² de techo por m² de superficie del Área:

- Aprovechamiento medio (Edif. Lucrativa) - 0,80 m²/m².
- Edificabilidad de los Equipamientos - 0,15 m²/m².
- Edificabilidad global - 0,95 m²/ m².
- Densidad máxima: 75 Viv./ha.

V. Condiciones Específicas:

En todo caso, las parcelaciones de terrenos que impliquen apertura de nuevos viarios no previstos y/o aumento de la ocupación del suelo, sin aumento del volumen edificable, serán objeto de la delimitación de un Área de Reforma Interior y la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior, según se determina en los arts. I.25 y I.29 de estas Normas Urbanísticas.

CAPÍTULO IV

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA III - RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN LÍNEA DE EXPANSIÓN

Artículo III.14. Definición y delimitación.

Se trata de áreas residenciales en las que se localizan numerosas industrias y almacenes compatibles con la vivienda. Su ubicación y su delimitación figura en el plano núm. OC-2 de Ordenación. Su tipología zonal es: Consolidado Heterogéneo.

Artículo III.15. Condiciones de uso. Determinaciones de Ordenación Estructural.

I. Uso global: Residencial.

II. Usos pormenorizados permitidos:

- Uso Principal: Será el Residencial en Línea, categoría Unifamiliar, Bifamiliar o Plurifamiliar, según permita el núm. de plantas máximo.

- Usos Complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes usos:

- Equipamiento Comunitario.
- Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

- Terciarios.
- Industria, categorías 1.^a, 2.^a, 3.^a, 4.^a y 4.^{ab}.

- Residencial en Línea categoría Plurifamiliar, siempre que la parcela sea superior a 250 m² tenga una longitud total de fachada superior a 10 m. (A excepción de las parcelas existentes de 3 plantas, en las que se autoriza la categoría Plurifamiliar en cualquier caso. Plano núm. OC-5 de Ordenación).
- Para promociones unitarias, se autorizan las viviendas unifamiliares en hilera que formen un conjunto unitario para todo el frente de manzana en el que se integre la edificación, y como mínimo de 10 viviendas.

III. Usos pormenorizados prohibidos:

- Agrícola.
- Servicios de Infraestructuras y Transportes.
- Industria. Categorías 4.^ac, 5.^a y 6.^a
- Residencial Plurifamiliar Aislada o en Hilera.
- Residencial Unifamiliar Aislada.

Artículo III.16.1. Condiciones de edificación.

I. Parcelación:

- Parcela existente: Se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente.

- Parcela mínima: Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

Fachada: 6 m.

Fondo: 12 m.

Superficie: 100 m².

- Parcela máxima: Para el uso industrial, se fija la parcela máxima de acuerdo con lo indicado en el art. II.28 de las presentes Normas Urbanísticas, la cual será:

- Categoría 1.^a: 250 m².
- Categoría 2.^a: 300 m².
- Categoría 3.^a: 1.000 m²
- Categorías 4.^aa y 4.^{ab}: 1.000 m².

- En edificación bifamiliar y plurifamiliar se respetará el ancho mínimo de parcela para cada unidad residencial.

II. Tipología edificatoria:

Edificación en Línea alineada a vial entre medianeras. En el uso residencial se autoriza la vivienda unifamiliar o bifamiliar, así como la plurifamiliar con las condiciones del apartado anterior, Art. III.26.

Se exceptúan de esta condición de alineación a vial, exclusivamente:

1.º) Los edificios destinados a Equipamiento Comunitario, los cuales podrán construirse retranqueados de la línea de fachada y no adosados a las medianeras laterales según la tipología de Edificación Aislada.

2.º) Los grupos de, como mínimo, 10 viviendas que se podrán construir según la tipología de Edificación en Hilera.

III. Implantación:

- Profundidad edificable: Se podrá edificar hasta la profundidad siguiente:

* En planta baja: 30 metros para el uso residencial, y sin límite para el resto de usos.

* En plantas superiores: 25 metros, para cualquier uso.

- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:

- Tipología en Línea: no se permiten retranqueos a los linderos laterales, ni a la alineación de fachada.
- Tipología en Hilera: la edificación se adosará a las dos medianeras laterales y se retranqueará un mínimo de 3 metros de la alineación a vial, así como del testero del fondo.
- Tipología Aislada: la edificación se retranqueará de todos sus lindes un mínimo de 3 metros.

Artículo III.16.2. Condiciones de edificación. Determinaciones de Ordenación Estructural.

IV. Volumen:

- Altura máxima: La altura máxima será de dos plantas y 7,20 metros (3 plantas y 10,20 metros en aquellas calles que así lo permitan. Plano núm. OC-5 de Ordenación), medida a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de cubierta.

Las calles en las que se permiten 3 plantas son las siguientes:

* Avenida de Niebla (tramo 2.º).

* Avenida de Rociana del Condado y Avda. Ntra. Sra. del Rocío.

* Avenida Lucena del Puerto.

* Calle Pintor V. Díaz (tramo 2.º) y Avda. de la Paz.

- Edificabilidad máxima sobre Áreas de Reforma Interior: En caso de tratarse de un Área de reforma Interior de nueva creación, no prevista, las edificabilidades máximas de la Unidad serán las que figuran a continuación, expresadas en m² de techo por m² de superficie del Área:

- Aprovechamiento medio (Edif. Lucrativa) - 0,80 m²/ m².
- Edificabilidad de los Equipamientos - 0,15 m²/ m².
- Edificabilidad global - 0,95 m²/m².
- Densidad máxima: 75 Viv./ha.

V. Condiciones Específicas:

En todo caso, las parcelaciones de terrenos que impliquen apertura de nuevos viarios no previstos y/o aumento de la ocupación del suelo, sin aumento del volumen edificable, serán objeto de la delimitación de un Área de Reforma Interior y la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior, según se determina en los arts. I.25 y I.29 de estas Normas Urbanísticas.

CAPÍTULO V

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA IV - INDUSTRIAL

Artículo III.17. Definición y delimitación.

Se incluyen en esta zona algunas áreas industriales urbanas. Se distinguen tres grados, según las condiciones de edificación que se definen en cada caso.

- Grado A: En Hilera.

- Grado B: Aislada.

- Grado C: En Línea.

Artículo III.18. Condiciones de uso. Determinaciones de Ordenación Estructural.

I. Uso global: Industrial.

II. Usos pormenorizados permitidos:

- Uso y tipología característicos: Será el Industrial, categorías 1.ª a 5.ª

- Usos Complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes usos:

* Equipamiento Comunitario.

* Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

* Terciarios.

* Residencial Unifamiliar: En la Zona Industrial se autoriza una vivienda para el guarda, por cada industria, en edificio independiente y con este uso exclusivo.

* Servicios de infraestructuras y transporte.

III. Usos pormenorizados prohibidos:

- Agrícola.

- Residencial.

- Industria, categoría 6.ª

Artículo III.19.1. Condiciones de edificación.

I. Parcelación:

- Parcela existente: Se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente.

- Parcela mínima: Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

	En Grado A	En Grado B	En Grado C
Fachada	10 m	20 m	10 m
Fondo	20 m	50 m	20 m
Superficie	300 m ²	2.500 m ²	250 m ²

- Parcela máxima: Las parcelas tendrán la siguiente superficie máxima:

Superficie: 10.000 m².

II. Tipología edificatoria:

En Grado A: En Hilera.

En Grado B: Aislada.

En Grado C: En Línea.

III. Implantación:

- Ocupación:

En Grado A: 85%.

En Grado B: 50%.

En Grado C: 100%.

- Profundidad edificable:

• Uso Industrial: no se limita.

• Otros usos: no se limita en planta baja; en plantas superiores, 25 metros.

- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:

En caso de retranqueos estos serán como mínimo de tres metros a cualquier lindero.

Artículo III.19.2. Condiciones de edificación. Determinaciones de Ordenación Estructural.

IV. Volumen:

- Altura máxima:

• Edificios tipo nave industrial: La altura máxima será de dos plantas y 9,00 metros, medida a la arista inferior del faldón de la cubierta. La cumbre de las cubiertas tendrá una altura de 12 metros.

• Edificios de otro tipo: La altura máxima será de dos plantas y 7,20 metros, medida a la cara superior del último forjado.

- Edificabilidad máxima sobre parcela:

En Grado A: 0,85 m²/m² de parcela.

En Grado B: 0,50 m²/m² de parcela.

En Grado C: 1,00 m²/m² de parcela.

- Edificabilidad máxima sobre Área de Reforma Interior: En caso de tratarse de un Área de Reforma Interior de nueva creación no prevista, las edificabilidades máximas serán las que figuran a continuación, expresadas en m² de techo por m² de superficie del Área:

Aprovechamiento medio (Edif. Lucrativa):

En Grado A: -

En Grado B: 0,30 m²/m².

En Grado C: 0,55 m²/m².

Edificabilidad de los equipamientos:

En Grado A:

En Grado B: 0,05 m²/m².

En Grado C: 0,05 m²/m².

Edificabilidad global:

En Grado A: 0,68 m²/m².

En Grado B: 0,35 m²/ m².

En Grado C: 0,60 m²/ m².

V. Condiciones Específicas:

En todo caso, las parcelaciones de terrenos que impliquen apertura de nuevos viarios públicos no previstos y/o aumento de la ocupación del suelo, sin aumento del volumen edificable, serán objeto de la delimitación de un Área de Reforma Interior y la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior, según se determina en los Artículos I.25 y I.29 de estas Normas Urbanísticas.

CAPÍTULO VI
ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA
-EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Artículo III.20. Definición y delimitación.

Esta zona incluye aquel suelo cuyo uso se define pormenorizadamente como de Equipamiento Comunitario, excluyéndose los espacios libres de dominio y uso público. Se define una zona discontinua compuesta por las áreas puntuales y parcelas ocupadas o prevista su ocupación por un Equipamiento Comunitario.

Su ubicación y delimitación figura en el Plano núm. OC-2 de Ordenación, y su identificación en el Plano núm. OC-2B de Ordenación.

Artículo III.21. Condiciones de uso.

Los equipamientos Comunitarios con uso concreto asignado, se deberán a dicho uso, autorizándose, en casos justificados por el Ayuntamiento, el cambio de uso concreto, que necesariamente deberá ser otra categoría de Equipamiento Comunitario.

El uso del equipamiento Comunitario incluye los siguientes tipos:

1. Dotacional.
 - A. Centros Docentes.
 - B. Deportivo.
 - C. Social.
 - C.1. Sanitario.
 - C.2. Asistencial.
 - C.3. Cultural.
2. Institucional.
3. Servicios técnicos, transportes y comunicaciones.
4. Diverso.
 - Religioso

Se permite el uso Residencial Unifamiliar en el uso Comunitario, autorizándose una vivienda para guarda por cada Equipamiento Comunitario.

Artículo III.22. Condiciones de edificación.

Se respetarán las condiciones establecidas en este Título III, Condiciones Particulares en Suelo Urbano, manteniéndose las condiciones de edificación de los equipamientos existentes, y aplicándose a los nuevos Equipamientos Comunitarios las Condiciones Generales y las Ordenanzas Particulares de la zona en la cual estén ubicados.

CAPÍTULO VII
ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA VI - ESPACIOS
LIBRES

Artículo III.23. Definición y delimitación.

Esta zona incluye aquel suelo cuyo uso se define pormenorizadamente como Espacios Libres de dominio y uso público. En el Plano núm. OC-2 de ordenación se detallan las distintas áreas que conforman esta zona, y en el Plano núm. OC-2B se identifican.

Se define una zona discontinua compuesta por las áreas puntuales y parcelas ocupadas o previstas su ocupación por Espacios Libres.

Los Espacios Libres se clasifican en las siguientes categorías:

- Menores: Superficie menor de 200 m² o diámetro de circunferencia inscrita menor de 12 metros. Estos espacios no computarán a efectos de justificar el cumplimiento de las dotaciones mínimas necesarias en las zonas objeto de nueva ordenación o reordenación, tales como Áreas de Reforma Interior, y ámbitos de modificaciones del Plan General futuras.

- Áreas de Juego: Superficie entre 200 y 1.000 m² y diámetro de circunferencia inscrita superior a 12 metros.

- Jardines: Superficie superior a 1.000 m² y diámetro de circunferencia inscrita superior a 30 metros.

Artículo III.24. Condiciones de uso. Determinaciones de Ordenación Estructural.

I. Usos permitidos:

- Uso y tipología característicos: Espacios Libres y uso público.

- Usos complementarios: Se permitirá la ubicación de Equipamientos Dotacionales o Terciarios, categoría Hostelería y Turismo, que ocupen una superficie en planta menor al 5% de la superficie total del espacio libre de que se trate.

II. Usos prohibidos:

Se prohíben todos los usos no detallados explícitamente como usos permitidos en este artículo.

Artículo III.25. Condiciones de edificación. Determinaciones de Ordenación Estructural.

No se permite ningún tipo de edificación, a excepción de los usos complementarios citados en el artículo anterior. La edificación que se realice para albergar esos usos complementarios cumplirá lo indicado en el Artículo III.24. anterior en relación con la ocupación máxima.

La altura máxima será de una planta.

CAPÍTULO VIII
ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA VII - RESIDENCIAL
UNIFAMILIAR AISLADA UNITARIA EXTENSIVA

Artículo III.26. Definición y delimitación.

Esta zona se corresponde con los ámbitos de las siguientes parcelaciones existentes en el término municipal de Bonares, que se incluyen en Suelo Urbano No Consolidado:

- Huertas de las Veredas.
- Huerta del Hambre.
- Los Lobos.
- San Cayetano.
- Los Espinos.
- La Barquilla.
- Cañada Rodrigo.

Artículo III.27. Condiciones de uso. Determinaciones de Ordenación Estructural.

I. Uso global: Residencial.

II. Usos pormenorizados permitidos:

- Uso y tipología característicos: Será el Residencial Aislado, categoría Unifamiliar.

- Usos Complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes usos:

- Equipamiento Comunitario.
- Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

- Terciarios.

III. Usos pormenorizados prohibidos:

- Agrícola.
- Servicios de Infraestructuras y Transportes.
- Industria. Categorías 1.^a a 6.^a
- Residencial Plurifamiliar.
- Residencial Unifamiliar en Hilera.
- Residencial Unifamiliar en Línea.

Artículo III.28.1. Condiciones de edificación.

I. Parcelación:

- Parcela existente: Se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Rústica vigente.

- Parcela mínima: Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

Fachada: 20 m.

Fondo: 50 m.

Superficie: 3.500 m².

- Parcela máxima: No se limita.

- En edificación bifamiliar y plurifamiliar se respetará el ancho mínimo de parcela para cada unidad residencial.

II. Tipología edificatoria:

Edificación Aislada.

III. Implantación:

- Ocupación: La edificación podrá ocupar como máximo el 5% de la superficie de la parcela.

- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:

La edificación se retranqueará de todos sus lindes un mínimo de 3 metros. (respetando el parámetro de la ocupación máxima).

Artículo III.28.2. Condiciones de edificación. Determinaciones de Ordenación Estructural.

IV. Volumen:

- Altura máxima: La altura máxima será de dos plantas y 7,20 metros, medida a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de cubierta.

- Edificabilidad máxima sobre parcela: 0,10 m²/m².

- Edificabilidad máxima sobre Área de Reforma Interior: En caso de tratarse de un Área de Reforma Interior de nueva creación, no prevista, las edificabilidades máximas de la Unidad serán las que figuran a continuación, expresadas en m² de techo por m² de superficie del Área:

• Aprovechamiento medio (Edif. Lucrativa) - 0,07 m²/ m².

• Edificabilidad de los Equipamientos - 0,01 m²/ m².

• Edificabilidad global - 0,08 m²/m².

• Densidad máxima: 2 Viv./ha.

VI. Condiciones Específicas:

En todo caso, las parcelaciones de terrenos que impliquen apertura de nuevos viarios no previstos y/o aumento de la ocupación del suelo, sin aumento del volumen edificable, serán objeto de la delimitación de un área de Reforma Interior y la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior, según se determina en los Arts. 1.25 y 1.29 de estas Normas Urbanísticas.

CAPÍTULO IX

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA VIII - TERCIARIA

Artículo III.29. Definición y delimitación.

Se establece esta zona de ordenanzas para posibilitar el desarrollo futuro de un área exclusivamente de uso terciario o comercial. En la actualidad, el uso terciario está diseminado en el resto de zonas de ordenanzas como uso complementario permitido.

Artículo III.30. Condiciones de uso. Determinaciones de Ordenación Estructural.

I. Uso global: Terciario.

II. Usos pormenorizados permitidos:

- Uso y tipología característicos: Terciario en situación primera.

- Usos Complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes usos:

• Equipamiento Comunitario.

• Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

• Servicios de Infraestructuras y Transportes.

• Industrial, categorías 1.º (Talleres Artesanales), 2.ª (pequeña industria compatible con la vivienda), 4.ª (Aparcamientos) y 4.ªb (Talleres del automóvil).

III. Usos pormenorizados prohibidos:

• Agrícola.

• Residencial.

• Industrial, categorías 3.ª, 5.ª y 6.ª

• Industrial, categoría 4ªc (tipo Estación de Servicio).

Artículo III.31.1. Condiciones de edificación.

I. Parcelación:

- Parcela existente: Se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente.

- Parcela mínima: Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

Fachada: 10 m.

Fondo: 20 m.

Superficie: 250 m².

II. Tipología edificatoria:

Edificación en Línea alineada a vial entre medianeras.

Se exceptúan de esta condición de alineación a vial, exclusivamente, los edificios destinados a Equipamiento Comunitario, los cuales podrán construirse retranqueados a la línea de fachada y no adosados a las medianeras laterales según la tipología Aislada.

No obstante, se autoriza la tipología en hilera, siempre que la edificación forme un conjunto unitario para todo el frente de manzana con un retranqueo igual o superior a 3 metros, e igual para todo el conjunto.

III. Implantación:

- Ocupación: La edificación podrá ocupar como máximo el 70% de la superficie edificable de la parcela. En los edificios tipo nave industrial se permite el 85% de la superficie de la parcela.

- Profundidad edificable: Se podrá edificar todo el fondo de parcela, con las limitaciones indicadas en el párrafo siguiente.

- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:

• Tipología en Línea: no se permiten retranqueos a los linderos laterales, ni a la alineación de fachada.

• Tipología en Hilera: la edificación se adosará a las dos medianeras laterales y se retranqueará un mínimo de 3 metros de la alineación a vial, así como del testero del fondo.

• Tipología Aislada: la edificación se retranqueará de todos sus lindes un mínimo de 3 metros.

Artículo III.31.2. Condiciones de edificación. Determinaciones de Ordenación Estructural.

IV. Volumen:

- Altura máxima:

• Edificios tipo nave industrial: La altura máxima será de una planta y 9,00 metros, medida a la arista inferior del faldón de la cubierta. La cumbrera de las cubiertas tendrá una altura máxima de 12,00 metros. En las naves se permite la construcción de entreplanta, la cual computará en el parámetro de edificabilidad.

• Edificios tipo nave comercial: La altura máxima será de dos plantas y 7,20 metros, medida a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de cubierta.

- Edificabilidad máxima sobre parcela:

• Uso Terciario y de Equipamiento Comunitario: 1,40 m²/m².

• Uso Industrial: 1,00 m²/m².

- Edificabilidad máxima sobre Área de Reforma Interior:
En caso de tratarse de un Área de Reforma Interior de nueva creación, no prevista, las edificabilidades máximas de la Unidad serán las que figuran a continuación, expresadas en m² de techo por m² de superficie del Área:

- Aprovechamiento medio (Edif. Lucrativa) - 0,75 m²/ m².
- Edificabilidad de los Equipamientos - 0,10 m²/m².
- Edificabilidad global - 0,85 m²/m².

V. Condiciones Específicas:

En todo caso, las parcelaciones de terrenos que impliquen apertura de nuevos viarios no previstos y/o aumento de la ocupación del suelo, sin aumento del volumen edificable, serán objeto de la delimitación de un Área de Reforma Interior y la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior, según se determina en los arts. 1.25 y 1.29 de estas Normas Urbanísticas.

CAPÍTULO X ORDENANZAS PARTICULARES PARA LAS VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA

Artículo III.32. Definición. Condiciones de uso y de edificación.

De acuerdo con las necesidades previstas desde este Plan General de Ordenación Urbanística y conforme a lo esta-

blecido en el artículo 10 «Determinaciones» de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se establece una zona de Ordenanzas Genérica para Viviendas de Protección Pública. Cualquier área residencial de Suelo Urbano y Urbanizable podrá acogerse a sus determinaciones independientemente de la zona de ordenanzas en la que haya sido incluida en este Plan General de Ordenación Urbanística, siempre que mantenga la edificabilidad total máxima del área, pudiendo aumentarse la densidad de viviendas.

En cualquier caso, en cada área de Suelo Urbano No Consolidado o sector de Suelo Urbanizable de uso residencial se reservará al menos el 30% de la edificabilidad residencial para Viviendas de Protección Pública, con la excepción de las Áreas correspondientes a las parcelaciones existentes, sujetas cada una de ellas a un Plan Especial de Reforma Interior, y algunas áreas de Suelo Urbano No Consolidado de escasa entidad en el interior del núcleo urbano principal de Bonares.

* Tipología residencial: Vivienda Unifamiliar en Línea o Hilera, o vivienda plurifamiliar.

* Condicionantes de edificación:

- Altura máxima: 2 plantas.

- Parcela mínima:

Fachada: 5 m.

Fondo: 8 m.

Superficie: 70 m².

- Ocupación máxima sobre parcela: 80%.

CAPÍTULO XI

RESUMEN DE ORDENANZAS PARTICULARES EN SUELO URBANO

Artículo III.33.- CUADRO N.º 2.- RESUMEN

DE ORDENANZAS PARTICULARES EN SUELO URBANO.

Denominación	Tipología	Parcela Mínima			Ocup. Máx. %	Alt. Máx. Ptas.	Edific. sobre Parc. m2/m2	Edific. Lucra- tiva m2/m2	Edific. de Equip. m2/m2	Edific. Global en U.E. m2/m2
		Fach. m	Fondo m	Sup. m2						
Zona I. Resid. Unifamiliar en Línea	En Línea	5	12	100	-	2	-	0,80	0,15	0,95
Zona II. Resid. Unif. en Línea Unitaria	En Línea	6	12	100	-	2	-	0,80	0,15	0,95
Zona III. Resid. Unif. en Línea de Expansión	En Línea	6	12	100	-	2	-	0,80	0,15	0,95
Zona IV. Industrial										
Grado A:	En Hilera	10	20	300	85	1	0,85	-	-	0,68
Grado B:	Aislada	20	50	2.500	50	1	0,50	0,20	0,05	0,25
Grado C:	En Línea	10	20	250	100	1	1,00	0,55	0,05	0,60
Zona V. Equip. Com.	Condiciones de Edificación iguales a las de la Zona en que se ubica									
Zona VI. E. Libres										
Zona VII. Resid. Unif. Aislada Unitaria Ext.	Aislada	20	50	3.500	5	2	0,10	0,07	0,01	0,08
Zona VIII. Terciaria	En Línea	10	20	250	70	2	1,40	0,75	0,10	0,85
Zona V.P.P.	En Línea	5	8	70	80	2	-	0,80	0,15	0,95

CAPÍTULO XII

CARACTERÍSTICAS DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO Y SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Artículo III.34. Definición y clasificación.

Para el desarrollo de determinadas áreas de Suelo Urbano No Consolidado se han delimitado en el Plano núm. 3 de Ordenación un conjunto de Actuaciones Urbanísticas de diferentes características (superficie, uso, intensidad y equipamiento), las cuales se especifican en el cuadro núm. 5-2 de la Memoria Justificativa.

Comprenden estas Actuaciones áreas o lugares que requieren operaciones de estudio pormenorizado y su ordenación posterior a la redacción de este Plan General.

Las Actuaciones Urbanísticas en Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano No Consolidado serán:

- Áreas de Reforma Interior. Operaciones que permiten una justa distribución de los beneficios y cargas derivados del planeamiento. Se desarrollarán mediante Planes Parciales de Ordenación, Estudios de Detalle o Planes Especiales de Reforma Interior.

- Nuevas Alineaciones. Se trata de nuevas alineaciones que se establecen en el Suelo Urbano que se respetarán en el momento de la sustitución o reforma de las edificaciones afectadas.

Son alineaciones ya definidas en las Normas Subsidiarias vigentes en el plano núm. 2 «Clasificación del suelo. Nuevas alineaciones. Alturas. Aperturas de calles. Infraestructuras» como «NUEVAS ALINEACIONES. CESIÓN GRATUITA».

- Actuaciones Singulares. Se trata de aquellas actuaciones que por sus características no permiten la justa distribución de beneficios y cargas y que exigen, por tanto, una ejecución directa. Se trata, en nuestro caso, de ampliaciones y mejoras de diversos viarios.

- Actuaciones Urbanizadoras No Integradas - Proyectos de Urbanización. Pueden considerarse como una modalidad de Actuaciones Singulares pero que, a deferencia de éstas, se realizan en suelo público, con lo que carecen de necesidad de expropiación de éste.

Artículo III.35. Áreas de Reforma Interior.

Son aquellas áreas que, constituyendo operaciones de envergadura, requieren para su desarrollo la ordenación mediante un Estudio de Detalle o un Plan Especial de Reforma Interior y la materialización de las cesiones, reparcelación o parcelación y urbanización previas a la concesión de licencias de edificación. Su gestión y desarrollo será unitario. Las Áreas de Reforma Interior delimitadas se desarrollarán en los artículos siguientes.

1. Las Áreas de Reforma Interior definidas y todas aquellas que se definan en cualquier área del Suelo Urbano (y por extensión, del Suelo Urbanizable) cumplirán las siguientes normas:

- Dotaciones: Se establecerán de acuerdo con lo indicado en el Art. III.6 de estas Normas Urbanísticas.

- Cesiones: Será objeto de cesión obligatoria y gratuita con carácter general lo siguiente:

* Viales urbanizados totalmente, así como las infraestructuras de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento y agua de la urbanización.

* Los terrenos destinados a Dotaciones.

2. Los derechos y deberes de los propietarios, los plazos y las facultades urbanísticas y su adquisición gradual se detallan en los Artículos I.40 y I.41 de estas Normas Urbanísticas.

Artículo III.36. Áreas de Reparto. Aprovechamientos Subjetivo susceptible de apropiación, Objetivo y Medio en las Áreas de Reforma Interior Determinaciones de Ordenación Estructural.

De acuerdo con las disposiciones contenidas en el Título II «El régimen urbanístico del suelo», Capítulo II «El régimen de las distintas clases de suelo», Sección Tercera «El régimen del suelo urbanizable y urbano», de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se dispone lo siguiente:

A) Aprovechamiento Subjetivo susceptible de apropiación por los propietarios en el Suelo Urbano:

- Suelo Urbano Consolidado no incluido en Áreas de Reforma Interior: 100% del Aprovechamiento Objetivo es decir el real o permitido por el planeamiento.

- Suelo Urbano No Consolidado incluido en Áreas de Reforma Interior: El Aprovechamiento susceptible de apropiación por los particulares (Aprovechamiento Subjetivo) será el que marque la Legislación Urbanística en el momento en que pueda materializarse su adquisición, una vez cumplidos los deberes de urbanización, cesión y equidistribución. En la fecha de redacción de este Plan General de Ordenación Urbanística el Aprovechamiento Subjetivo es el 90% del Aprovechamiento Medio.

B) Aprovechamiento Objetivo

B1) Aprovechamiento Objetivo en Áreas de Reforma Interior:

I. Áreas de Reforma Interior ARI-ED-1 a ARI-ED-9 y ARI-PERI-2 incluidas en la Zona II Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria. Estas unidades de ejecución integran el Área de Reparto núm. 1.

- Superficie del Área: S.

- Coeficiente de ponderación de todos los usos: 1,00.

- Edificabilidad máxima lucrativa: 0,80 m²/m².

- Aprovechamiento Lucrativo Homogeneizado:
0,80 X 1,00 X S = 0,80 S.

- Aprovechamiento objetivo: 0,80 S/S = 0,80 m²/m².

II. Áreas de Reforma Interior ARI-PERI a las parcelaciones existentes en el municipio, incluidas en la Zona VII. Residencial Unifamiliar Unitaria Extensiva. Cada Área de Reforma Interior constituye un Área de Reparto propia.

- Superficie del Área: S.

- Coeficiente de ponderación de todos los usos: 1,00.

- Edificabilidad máxima lucrativa: 0,07 m²/m².

- Aprovechamiento Lucrativo Homogeneizado:

0,07 X 1,00 X S = 0,07 S.

- Aprovechamiento objetivo: 0,07 S/S = 0,07 m²/m².

B2) Coeficientes de ponderación de usos pormenorizados en función del uso pormenorizado principal del ARI o Sector.

Justificación de los coeficientes:

A. Homogeneización de usos y tipologías según clase de suelo.

La técnica de homogeneización en la instrumentalización del aprovechamiento medio es distinta para cada clase de suelo como consecuencia del distinto grado de detalle con que el PGOU establece las determinaciones en cada una de ellas, en simple aplicación comparativa de los conceptos establecidos por el artículo 61 de la LOUA.

a) En Suelo Urbano No Consolidado:

En aplicación del artículo 60.b) de la LOUA, «el aprovechamiento tipo de cada área de reparto se obtendrá dividiendo el aprovechamiento objetivo total, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y, en su caso, de la tipología, incluido el dotacional privado, entre la superficie total del área, incluida la de los sistemas generales adscritos por el planeamiento y excluida la ocupada por dotaciones ya existentes y afectadas a su destino». En el caso del suelo urbano no consolidado remitido a planeamiento de desarrollo, se operará con usos característicos globales, de forma similar al suelo urbanizable sectorizado.

b) En Suelo Urbanizable Sectorizado:

En aplicación del artículo 60.º de la LOUA, en todos los casos la referencia será el «uso característico» como existe el

matiz respecto al suelo urbano, al referirse a «metros cuadrados construibles del uso característico», puesto que las tipologías y usos pormenorizados concretos serán a definir en el planeamiento de desarrollo, y será en ese momento en el que se concrete la aplicación detallada de la técnica en los términos del artículo 61.5 de la LOUA.

B. Criterios de Homogeneización.

Los usos urbanísticos, para poder ser repartidos requieren su previa homogeneización en función del único factor común a todos ellos: su valor económico de acuerdo con las condiciones del mercado del municipio (o del entorno próximo, cuando no hay ejemplos actualmente en el mercado del municipio).

El régimen vigente de la LOUA permite un amplio margen de opciones en la elección y de pormenorización de los criterios de homogeneización, con sujeción a tres normas generales:

a) La clasificación de los usos:

Los usos (las calificaciones o zonificaciones) establecidos por el planeamiento han de clasificarse y subclasificarse tan pormenorizadamente como permita el nivel de concreción de la ordenación en cada clase de suelo, y cada uno de ellos a su vez, en función de sus diversas tipologías.

Uno de estos usos-tipología habrá de prestar su denominación al promedio resultante, sirviendo de unidad de medida, que habrá de recibir por ello el coeficiente de ponderación la unidad, es decir el resultado de dividir por sí mismo su valor económico. Los demás coeficientes resultarán de la división del valor de los demás usos-tipología por el valor adoptado como característico, lo que a su vez determinará la posición relativa de cada uno en el conjunto y su ponderación frente a los demás.

b) El uso característico:

Habrà de considerarse como uso característico de cada área de reparto al predominante según la ordenación urbanística aplicable. Se trata de un concepto jurídico indeterminado que deja un amplio margen de elección, dado que cabe interpretar como predominante tanto el que tenga más edificabilidad como el que ocupe más extensión de suelo, que con diversidad tipológica no siempre tienen por qué coincidir. En cualquier caso no es tan trascendente la elección del uso característico coincidente con las interpretaciones a que puede prestarse la consideración de «predominante», como el que la ponderación con los restantes responda lo más aproximadamente posible a las condiciones de mercado del municipio de su entorno próximo, puesto que esa es la clave de que la técnica equidistributiva opere realmente como tal.

c) La valoración relativa de los usos:

Los usos y tipologías definidos por el Plan, una vez identificados y clasificados, han de ser individualmente valorados para su ponderación relativa en relación con el adoptado como característico, que recibirá como valor la unidad.

El matiz introducido por el artículo 60.c) de la LOUA de que las diferencias de aprovechamientos medios entre áreas de reparto no podrán ser superiores al diez por ciento, ha obligado a considerar en Suelo Urbanizable una única Área de Reparto.

Asimismo las previsiones del artículo 61 de la LOUA da un apoyo técnico adicional a los criterios utilizados en el documento para tener en cuenta en cada área de reparto aquellas condiciones que dan lugar a rendimientos económicos diferentes en función de tipologías más extensivas (que dan lugar a menor porcentaje de viario y por tanto menos costes de urbanización), o de circunstancias especiales de Sectores con un cierto grado de consolidación previo y que aparte de encarecer dificulta su gestión, o los costes adicionales derivados de la cautela arqueológica sobre algunas actuaciones, en que aparte del coste puede condicionar la ordenación y su aprovechamiento económico. De acuerdo con estos argumen-

tos, ya desde el documento de aprobación inicial se han introducido los siguientes criterios para la ponderación de estas cuestiones:

- Coeficientes expresivos del valor residual del suelo bruto de cada ámbito en función del uso pormenorizado o global asignado y de las diferentes tipologías.

- Coeficientes expresivos objetivos de diferente incidencia de costes de urbanización de unos ámbitos respecto a otros, como los siguientes:

- Porcentaje de viario según tipología más o menos intensiva. Un menor porcentaje de viario o de espacios libres respecto a la media implica menores costes de urbanización y un equivalente mayor valor residual del suelo bruto del ámbito.
- Estructura de la propiedad muy fragmentada puede implicar una mayor lentitud en el desarrollo urbanizador y como consecuencia incremento de costes.
- Grado de consolidación por la edificación y actividades: Esta circunstancia puede dificultar la ejecución e incrementar los costes de urbanización por indemnizaciones.

Finalmente es conveniente aclarar, que este instrumento tiene las limitaciones las limitaciones que le impone su regulación legal, derivadas de referirse a un área de reparto concreta y a la utilización de los parámetros de homogeneización regulados. Aunque hay que reconocer un avance significativo de la LOUA respecto al régimen anterior, en ningún caso se pretende la utopía de la exacta igualdad entre diferentes clases de suelo, ni siquiera dentro de una misma clase, puesto que las propias situaciones de partida que condicionan la clasificación son diferentes, y el grado de consolidación o las capacidades de acogida de las distintas áreas del municipio son también desiguales antes de la planificación por el Plan.

No obstante, si es función de planeamiento general, dentro de los amplios márgenes establecidos por la legislación urbanística, delimitar las áreas de reparto en la mayor coherencia con los criterios regulados en la misma, y establecer unos parámetros de homogeneización que garanticen dentro de cada área, e incluso dentro de las áreas de cada clase de suelo, la más ajustada equidistribución de beneficios y cargas.

d) Homogeneización.

La homogeneización de los usos y tipologías resultantes de la ordenación pormenorizada de las Áreas o Sectores que forman las Áreas de Reparto, se realiza con los criterios generales definidos con anterioridad.

- Coeficientes de valoración relativa de las diferentes calificaciones pormenorizadas definidas por el PGOU en relación al uso y tipología característico de la misma.

El cálculo se realiza en función del diferente valor de repercusión del suelo que mediante el método residual se deduce de una prospección de mercado del municipio para las diferentes calificaciones, por el valor comercial de las posibilidades de uso en sí, con independencia de cualquier consideración de ubicación que conllevan las diferentes tipologías de implantación, puesto que dicha cuestión se valora con posterioridad.

- Coeficientes de ponderación de las diferencias de costes de urbanización (Cc): La ordenación, tal y como se ha justificado en otros apartados de esta Memoria, se ha realizado con criterios de mejor solución de los problemas y déficits del entorno concreto del Área o Sector, por lo tanto, la cuantía de las reservas con incidencia en los costes de urbanización (cuantía de viario y de espacios libres) crea desequilibrios económicos entre las Áreas o Sectores que deben corregirse. Para evaluar los coeficientes correctores derivados de las diferentes tipologías de implantación, se ha realizado una estimación de los costes de urbanización de cada Área o Sector en base a un precio medio por metro cuadrado de vial y de espacios libres, lo que nos da el coste total del conjunto las Áreas o Sectores

del Área de Reparto, el coste medio por m² de suelo bruto aportado en cada Área o Sector y la desviación de cada Área o Sector respecto al citado coste medio, que puesto en relación con el valor del aprovechamiento lucrativo, nos da el coeficiente preciso equilibrante de las diferencias de costes de urbanización en las Áreas o Sectores del área de reparto. Como consecuencia las Áreas o Sectores con unos costes de urbanización inferiores a los medios del área de reparto tendrán un coeficiente Cc superior a la unidad, y los que se encuentren en situación inversa, inferior a la unidad.

C. Viviendas de Protección Pública.

En cuanto al coeficiente de uso de ponderación de vivienda protegida adoptado, hay que precisar lo siguiente:

1.º) Se han adoptado como base para el establecimiento de los coeficientes de uso los diferentes rendimientos económicos que cada uno de los usos adquirirán finalmente en el mercado. Si bien, esta previsión valorativa se realiza hacia el futuro representado por la ejecución efectiva de las propias previsiones de este Plan.

Si se realiza con precios actuales del Suelo Urbano, los coeficientes no responderán a la realidad que se presentará en el momento de la entrada en el mercado de suelo de los terrenos aptos para ser urbanizados y edificados que habilita el Plan. Esta previsión de futuro no es otra que el preciso instante en el que se culmine la obra urbanizadora de los principales desarrollos del Plan. Cuando el grueso de los desarrollos del Plan entre en ejecución, es precisamente cuando hay que estimar cuál puede ser el coeficiente de ponderación entre los diversos usos. Y este Plan considera que los valores diferenciados actuales entre los diversos usos es previsible que se acorten a medio plazo.

2.º) En lo que respecta a los valores de ponderación entre la vivienda libre y la protegida, es presumible que las diferencias de valores se acorten en los próximos años, tanto por la incidencia de los propios efectos del Plan como por los nuevos Planes de Vivienda de la Consejería y del Ministerio, que propugnan una potenciación de la financiación de estas actuaciones así como una apertura de la protección hacia sectores que quedaban hasta ahora excluidos del régimen de VPO.

En este sentido se estima que con la decisiva incorporación de la calificación de vivienda protegida que realiza este Plan General se producirá una progresiva corrección de los precios del mercado, en la medida en que todos los desarrollos con uso característico residencial tendrán como mínimo un 30% del aprovechamiento con destino a vivienda protegida, lo que representa al menos el 34,8 de la edificabilidad total del ámbito con destino a este uso. Así, puede estimarse que las diferencias de valores entre la vivienda libre y la protegida en este plazo de seis años se concretará en una disminución del 25% de las diferencias actuales.

3.º) La concreta distribución de usos que realiza el Plan en todos los sectores y áreas de reforma interior con destino a usos residenciales, hace que al incorporarse de modo general un porcentaje similar de usos de vivienda protegida en cada

uno de ellos, pierde incidencia el propio valor del coeficiente adoptado, desplazándose hacia el proyecto de Reparcelación la problemática de la valoración de ambos usos.

En efecto, el valor de unos terrenos es el resultado combinado de los diversos usos que posibilita el Plan, y que, por tanto, no puede adoptarse de modo independiente, por cada uso de modo aislado. Sino que en la determinación de los valores individuales de cada uso y tipología influye de manera decisiva la distribución de los diversos usos que concurren en un sector determinado.

En este sentido, se ha ponderado, que la diferencia de valor entre los usos residenciales libres y de vivienda protegida tiene menor incidencia cuando en el propio ámbito se presentan ambos usos con porcentajes relevantes, que en el caso de que en el ámbito no existieran viviendas protegidas. De tal forma que cuando conviven en un mismo sector viviendas libres y protegidas, el precio de las viviendas libres es menor que en aquellas otras zonas en las que sólo se presentan viviendas libres.

La limitación de los precios de repercusión de la vivienda protegida hace que estos costes se desplacen hacia la vivienda libre que debe soportar gran parte de aquellos costes, incrementando los propios. Este desplazamiento producirá una disminución de los márgenes de beneficio de la vivienda libre, y por ello, una reducción de las diferencias de valor entre la vivienda libre y protegida.

Y en este sentido cabe recordar que la atribución de los coeficientes de uso y tipología no es una decisión gratuita, por cuanto determina la posibilidad de consecución de los objetivos de ordenación planteados o por el contrario puede hacerlos inviables.

4.º) Por último, la diferencia de valores entre la vivienda libre y la protegida debe corregirse en atención a los mayores costes de producción que representan las mejores calidades que se utilizan en la construcción de la vivienda libre. Esta incidencia se valora en el 20%.

Todo esto justifica que el Plan haya adoptado como coeficiente de la vivienda libre Residencial Unifamiliar en línea o en hilera unitaria) de 1 y, como coeficiente de vivienda protegida el 0,80.

Si se estableciera un coeficiente de ponderación con un diferencial mayor entre los diversos usos y tipologías que hiciese que el porcentaje de viviendas protegidas se incrementase sobre el previsto con carácter general (aproximadamente en el 34,8% de la edificabilidad del ámbito y un 40% del número total de viviendas) podría dar lugar a que los efectos del desplazamiento de la repercusión sobre la vivienda libre situase a ésta en posiciones inasumibles por el mercado atendiendo a la situación y distribución de los usos.

De todo lo anteriormente expuesto, se deduce que los Coeficientes de Ponderación de usos y tipologías serán los siguientes

Coefficientes de Ponderación de Usos y Tipologías. Suelo Urbano

Uso Característico		1	2	3	4	5	6	7
Residencial Unif. En línea o hilera	1	1	1,20	0,95	-	1,14	0,80	1,00
Residencial Aislada	2	0,83	1	0,79	-	0,95	0,67	0,83
Industrial	3	1,05	1,26	1	0,91	1,20	0,84	1,05
Industrial Agropecuario	4	-	-	1,10	1	-	-	-
Terciario	5	0,88	1,05	0,83	-	1	0,70	0,88
Residencial V.P.P.	6	1,25	1,50	1,19	-	1,43	1	1,25
Residencial Plurifamiliar	7	1,00	1,20	0,95	-	1,14	0,80	1

Cuadro de lectura y aplicación horizontal. Ejemplo de cálculo de la 1.ª columna:

- Residencial Unifamiliar en línea o hilera: 1.
- Residencial Aislada: $1/1,20 = 0,83$.
- Industrial: $1/0,95 = 1,05$.
- Industrial Agropecuario: -
- Terciario: $1/1,14 = 0,88$.
- Residencial V.P.P. = $1/0,80 = 1,25$.
- Residencial Plurifamiliar: $1/1,00 = 1$.

B3) Coeficientes de ponderación de uso, tipología y situación de los usos pormenorizados principales de cada Área o Sector en función de las características de cada Área de reparto.

Área de Reparto 1

<u>Uso</u>	<u>Coeficiente</u>
Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria	1
Residencial V.P.P.	0,80
Terciario	1,14

Áreas de Reparto (parcelaciones)

<u>Uso</u>	<u>Coeficiente</u>
Residencial Unifamiliar Aislada Unitaria Ext.	1
Terciario	0,95

C) Áreas de Reparto:

C1) Relación de Áreas de Reparto:

Según el Artículo 58 de la LOUA, se establece una única Área de Reparto en el Suelo Urbano No Consolidado del núcleo urbano principal:

- Área de Reparto núm. 1: ARI-ED-1 a ARI-ED-9; ARI-PERI-2, de uso residencial (75 viv/ha; ARI-ED-2 y ARI-PERI-2, 50 viv/ha).

Cada una de las parcelaciones existentes en el municipio constituirá un Área de Reparto propia.

C2) Cálculo del Aprovechamiento Medio:

El coeficiente de ponderación de los usos característicos en todas las Áreas de Reparto es la unidad, debido a la distribución de áreas realizada.

De acuerdo con lo anterior, y teniendo en cuenta la edificabilidad máxima lucrativa detallada para cada Área en las Normas Urbanísticas, se obtienen los cuadros adjuntos, que contienen los datos precisos, base del cálculo del aprovechamiento medio.

Cálculo del Aprovechamiento Medio. ÁREA DE REPARTO 1.

Área de Reforma Interior (A.R.I.)	Superf. del A.R.I. (m2)	Superf. Meta de Uso Global del A.R.I. (m2)	Edific. Global del A.R.I. (m2ug /m2)	Edific. Global del A.R.I. (m2ug)	Usos Perm. Zona VPP	Edific. Usos Perm. (m2 up)	Coefficien. Ponder. Usos Perm.	Edific. Usos Perm. (m2 up)	Aprov. Objetivo (m2up)	Coeffic. De Ponder. de Uso, Tipología y Situación del A.R.I.	Aprov. Objetivo Homogeneizado (m2u.c.a.r.)	Aprov. Medio (m2u.c.a.r./m2)	Aprov. del A.M. (m2 u.c.a.r.)	Aprov. Subjetivo (m2 u.c.a.r.)	Aprov. Del Ayto	Aprov. Corresp. a R.R.I. Deficitarias	Aprov. Corresp. a SG adscritos
ARHED-1	2.516,00	2.516,00	0,80	2.012,80	Res. Zona II	1.408,96	1,00	1.408,96	2.012,80	1,00	2.012,80	0,800000	2.012,80	1.811,52	201,28	0,00	0,00
					Res. VPP Zona VPP	754,80	0,80	603,84									
ARHED-2	14.963,00	14.963,00	0,80	11.970,40	Res. Zona II	8.379,28	1,00	8.379,28	11.970,40	1,00	11.970,40	0,800000	11.970,40	10.773,36	1.197,04	0,00	0,00
					Res. VPP Zona VPP	4.488,90	0,80	3.591,12									
ARHED-3	4.597,00	4.597,00	0,80	3.677,60	Res. Zona II	2.574,32	1,00	2.574,32	3.677,60	1,00	3.677,60	0,800000	3.677,60	3.309,84	387,76	0,00	0,00
					Res. VPP Zona VPP	1.379,10	0,80	1.103,28									
ARHED-4	1.938,00	1.938,00	0,80	1.538,40	Res. Zona II	1.118,88	1,00	1.118,88	1.538,40	1,00	1.538,40	0,800000	1.538,40	1.438,56	159,84	0,00	0,00
					Res. VPP Zona VPP	599,40	0,80	479,52									
ARHED-5	3.151,00	3.151,00	0,80	2.520,80	Res. Zona II	1.764,56	1,00	1.764,56	2.520,80	1,00	2.520,80	0,800000	2.520,80	2.268,72	252,08	0,00	0,00
					Res. VPP Zona VPP	945,30	0,80	756,24									
ARHED-6	3.207,00	3.207,00	0,80	2.565,60	Res. Zona II	1.795,92	1,00	1.795,92	2.565,60	1,00	2.565,60	0,800000	2.565,60	2.309,04	256,56	0,00	0,00
					Res. VPP Zona VPP	982,10	0,80	789,88									
ARHED-7	5.089,00	5.089,00	0,80	4.071,20	Res. Zona II	2.849,84	1,00	2.849,84	4.071,20	1,00	4.071,20	0,800000	4.071,20	3.664,08	407,12	0,00	0,00
					Res. VPP Zona VPP	1.526,70	0,80	1.221,36									
ARHED-8	3.055,00	3.055,00	0,80	2.444,00	Res. Zona II	1.710,80	1,00	1.710,80	2.444,00	1,00	2.444,00	0,800000	2.444,00	2.189,60	244,40	0,00	0,00
					Res. VPP Zona VPP	916,50	0,80	733,20									
ARHED-9	4.297,00	4.297,00	0,80	3.437,60	Res. Zona II	2.406,32	1,00	2.406,32	3.437,60	1,00	3.437,60	0,800000	3.437,60	3.093,84	343,76	0,00	0,00
					Res. VPP Zona VPP	1.289,10	0,80	1.031,28									
ARHED-2	13.945,00	13.945,00	0,80	11.156,00	Res. Zona II	7.809,20	1,00	7.809,20	11.156,00	1,00	11.156,00	0,800000	11.156,00	10.040,40	1.115,60	0,00	0,00
					Res. VPP Zona VPP	4.183,50	0,80	3.346,80									
TOTAL	56.818,00	-	-	45.454,40	-	-	-	-	45.454,40	-	45.454,40	0,800000	45.454,40	40.903,96	4.545,44	0,00	0,00

m2: metro cuadrado según uso, tipología y edificabilidad ambas en el Área de Uso Global

m2.ucar: metro cuadrado construido del uso característico del Área de Reparto

m2.ug: metro cuadrado de Uso Global

m2.up: metro cuadrado de Uso Perm. Zona Principal

m2.up.vpp: metro cuadrado de Uso Perm. Zona VPP

m2.up.vpp: metro cuadrado de Uso Perm. Zona VPP

Cálculo del Aprovechamiento Medio. ÁREA DE REPARTO 3

Área de Reforma Interior (A.R.I.)	Superf. del A.R.I. (m2)	Superf. Neta de Uso Global del A.R.I. (m2)	Edific. Global del A.R.I. (m2ug /m2)	Edific. Global del A.R.I. (m2ug)	Usos Pormeno.	Edific. Usos Pormeno. (m2 up)	Coefficien. Ponder. Usos Pormeno.	Edific. Usos Pormeno. (m2 upp)	Coefic. De Ponder. de Uso, Tipología y Situación del A.R.I.	Aprov. Objetivo (m2upp)	Aprov. Objetivo Homogeneizado (m2u.c.a.r.)	Aprov. Medio (m2u.c.a.r./m2)	Aprov. del A.M. (m2 u.c.a.r.)	Aprov. Subjetivo (m2 u.c.a.r.)	Aprov. Del Ayto	Aprov. Corresp. a Compens. A.R.I. Deficitarias	Aprov. Corresp. a SG adscritos
ARI-PERI-Huerta las Veredas	76.046,00	76.046,00	0,07	5.323,22	Res. Zona VII Res. VPP Zona VPP	5.323,22 0,00	1,00 0,00	5.323,22 0,00	1,00	5.323,22	0,0700000	0,0700000	5.323,22	4.790,90	532,32	0,00	0,00
TOTAL	76.046,00	-	-	5.323,22	-	-	-	5.323,22	-	5.323,22	0,0700000	0,0700000	5.323,22	4.790,90	532,32	0,00	0,00

Cálculo del Aprovechamiento Medio. ÁREA DE REPARTO 4

Área de Reforma Interior (A.R.I.)	Superf. del A.R.I. (m2)	Superf. Neta de Uso Global del A.R.I. (m2)	Edific. Global del A.R.I. (m2ug)	Edific. Global del A.R.I. (m2ug)	Usos Pormeno.	Edific. Usos Pormeno. (m2 up)	Coefficien. Ponder. Usos Pormeno.	Edific. Usos Pormeno. (m2 upp)	Coefic. De Ponder. de Uso, Tipología y Situación del A.R.I.	Aprov. Objetivo (m2upp)	Aprov. Objetivo Homogeneizado (m2u.c.a.r.)	Aprov. Medio (m2u.c.a.r./m2)	Aprov. del A.M. (m2 u.c.a.r.)	Aprov. Subjetivo (m2 u.c.a.r.)	Aprov. Del Ayto	Aprov. Corresp. a Compens. A.R.I. Deficitarias	Aprov. Corresp. a SG adscritos
ARI-PERI-Huerta del Hambre	426.331,00	426.331,00	0,07	29.843,17	Res. Zona VII Res. VPP Zona VPP	29.843,17 0,00	1,00 0,00	29.843,17 0,00	1,00	29.843,17	0,0700000	0,0700000	29.843,17	26.858,85	2.984,32	0,00	0,00
TOTAL	426.331,00	-	-	29.843,17	-	-	-	29.843,17	-	29.843,17	0,0700000	0,0700000	29.843,17	26.858,85	2.984,32	0,00	0,00

Cálculo del Aprovechamiento Medio. ÁREA DE REPARTO 5

Área de Reforma Interior (A.R.I.)	Superf. del A.R.I. (m2)	Superf. Neta de Uso Global del A.R.I. (m2)	Edific. Global del A.R.I. (m2ug /m2)	Edific. Global del A.R.I. (m2ug)	Usos Pormeno.	Edific. Usos Pormeno. (m2 up)	Coefficien. Ponder. Usos Pormeno.	Edific. Usos Pormeno. (m2 upp)	Coefic. De Ponder. de Uso, Tipología y Situación del A.R.I.	Aprov. Objetivo (m2upp)	Aprov. Objetivo Homogeneizado (m2u.c.a.r.)	Aprov. Medio (m2u.c.a.r./m2)	Aprov. del A.M. (m2 u.c.a.r.)	Aprov. Subjetivo (m2 u.c.a.r.)	Aprov. Del Ayto	Aprov. Corresp. a Compens. A.R.I. Deficitarias	Aprov. Corresp. a SG adscritos
ARI-PERI-Los Lobos	167.261,00	167.261,00	0,07	11.708,27	Res. Zona VII Res. VPP Zona VPP	11.708,27 0,00	1,00 0,00	11.708,27 0,00	1,00	11.708,27	0,0700000	0,0700000	11.708,27	10.537,44	1.170,83	0,00	0,00
TOTAL	167.261,00	-	-	11.708,27	-	-	-	11.708,27	-	11.708,27	0,0700000	0,0700000	11.708,27	10.537,44	1.170,83	0,00	0,00

Cálculo del Aprovechamiento Medio. ÁREA DE REPARTO 6

Área de Reforma Interior (A.R.I.)	Superf. del A.R.I. (m2)	Superf. Neta de Uso Global del A.R.I. (m2)	Edific. Global del A.R.I. (m2ug /m2)	Edific. Global del A.R.I. (m2ug)	Usos Pormeno.	Edific. Usos Pormeno. (m2 up)	Coefficien. Ponder. Usos Pormeno.	Edific. Usos Pormeno. (m2 upp)	Coefic. De Ponder. de Uso, Tipología y Situación del A.R.I.	Aprov. Objetivo (m2upp)	Aprov. Objetivo Homogeneizado (m2u.c.a.r.)	Aprov. Medio (m2u.c.a.r./m2)	Aprov. del A.M. (m2 u.c.a.r.)	Aprov. Subjetivo (m2 u.c.a.r.)	Aprov. Del Ayto	Aprov. Corresp. a Compens. A.R.I. Deficitarias	Aprov. Corresp. a SG adscritos
ARI-PERI-San Cayetano	108.956,00	108.956,00	0,07	7.626,92	Res. Zona VII Res. VPP Zona VPP	7.626,92 0,00	1,00 0,00	7.626,92 0,00	1,00	7.626,92	0,0700000	0,0700000	7.626,92	6.864,23	762,69	0,00	0,00
TOTAL	108.956,00	-	-	7.626,92	-	-	-	7.626,92	-	7.626,92	0,0700000	0,0700000	7.626,92	6.864,23	762,69	0,00	0,00

Cálculo del Aprovechamiento Medio. ÁREA DE REPARTO 7

Área de Reforma Interior (A.R.I.)	Superf. del A.R.I. (m2)	Superf. Neta de Uso Global del A.R.I. (m2)	Edific. Global del A.R.I. (m2ug /m2)	Edific. Global del A.R.I. (m2ug)	Usos Pormeno. Res. Zona VII Res. VPP Zona VPP	Edific. Usos Pormeno. (m2 up)	Coefficien. Ponder. Usos Pormeno.	Edific. Usos Pormeno. (m2 upp)	Coefic. De Ponder. de Uso, Tipología y Situación del A.R.I.	Aprov. Objetivo (m2upp)	Aprov. Objetivo Homogeneizado (m2u.c.a.r.)	Aprov. Medio (m2u.c.a.r./m2)	Aprov. del A.M. (m2 u.c.a.r.)	Aprov. Subjetivo (m2 u.c.a.r.)	Aprov. Del Ayto	Aprov. Corresp. a Compens. A.R.I. Deficitarias	Aprov. Corresp. a SG adscritos
ARI-PERI- Los Espinos	63.252,00	63.252,00	0,07	4.427,64	Res. Zona VII Res. VPP Zona VPP	4.427,64 0,00	1,00 0,00	4.427,64 0,00	1,00	4.427,64	4.427,64	0,070000	4.427,64	3.984,88	442,76	0,00	0,00
TOTAL	63.252,00	-	-	4.427,64	-	-	-	4.427,64	-	4.427,64	4.427,64	0,070000	4.427,64	3.984,88	442,76	0,00	0,00

Cálculo del Aprovechamiento Medio. ÁREA DE REPARTO 8

Área de Reforma Interior (A.R.I.)	Superf. del A.R.I. (m2)	Superf. Neta de Uso Global del A.R.I. (m2)	Edific. Global del A.R.I. (m2ug /m2)	Edific. Global del A.R.I. (m2ug)	Usos Pormeno. Res. Zona VII Res. VPP Zona VPP	Edific. Usos Pormeno. (m2 up)	Coefficien. Ponder. Usos Pormeno.	Edific. Usos Pormeno. (m2 upp)	Coefic. De Ponder. de Uso, Tipología y Situación del A.R.I.	Aprov. Objetivo (m2upp)	Aprov. Objetivo Homogeneizado (m2u.c.a.r.)	Aprov. Medio (m2u.c.a.r./m2)	Aprov. del A.M. (m2 u.c.a.r.)	Aprov. Subjetivo (m2 u.c.a.r.)	Aprov. Del Ayto	Aprov. Corresp. a Compens. A.R.I. Deficitarias	Aprov. Corresp. a SG adscritos
ARI-PERI- La Barcilla	63.234,00	63.234,00	0,07	4.426,38	Res. Zona VII Res. VPP Zona VPP	4.426,38 0,00	1,00 0,00	4.426,38 0,00	1,00	4.426,38	4.426,38	0,070000	4.426,38	3.983,74	442,64	0,00	0,00
TOTAL	63.234,00	-	-	4.426,38	-	-	-	4.426,38	-	4.426,38	4.426,38	0,070000	4.426,38	3.983,74	442,64	0,00	0,00

Cálculo del Aprovechamiento Medio. ÁREA DE REPARTO 9

Área de Reforma Interior (A.R.I.)	Superf. del A.R.I. (m2)	Superf. Neta de Uso Global del A.R.I. (m2)	Edific. Global del A.R.I. (m2ug /m2)	Edific. Global del A.R.I. (m2ug)	Usos Pormeno. Res. Zona VII Res. VPP Zona VPP	Edific. Usos Pormeno. (m2 up)	Coefficien. Ponder. Usos Pormeno.	Edific. Usos Pormeno. (m2 upp)	Coefic. De Ponder. de Uso, Tipología y Situación del A.R.I.	Aprov. Objetivo (m2upp)	Aprov. Objetivo Homogeneizado (m2u.c.a.r.)	Aprov. Medio (m2u.c.a.r./m2)	Aprov. del A.M. (m2 u.c.a.r.)	Aprov. Subjetivo (m2 u.c.a.r.)	Aprov. Del Ayto	Aprov. Corresp. a Compens. A.R.I. Deficitarias	Aprov. Corresp. a SG adscritos
ARI-PERI- Cañada Rodrigo	97.709,00	97.709,00	0,07	6.839,63	Res. Zona VII Res. VPP Zona VPP	6.839,63 0,00	1,00 0,00	6.839,63 0,00	1,00	6.839,63	6.839,63	0,070000	6.839,63	6.155,67	683,96	0,00	0,00
TOTAL	97.709,00	-	-	6.839,63	-	-	-	6.839,63	-	6.839,63	6.839,63	0,070000	6.839,63	6.155,67	683,96	0,00	0,00

m2: metro cuadrado según uso, tipología y edificabilidad atribuidas al Área de Uso Global

m2.ugar: metro cuadrado construido del uso característico del Área de Reparto

m2.ug: metro cuadrado de Uso Global

m2.up: metro cuadrado de Uso Pormenorizado Principal

m2.up vpp: metro cuadrado de Uso Pormenorizado Viviendas de Protección Pública

C3) Aprovechamiento medio en las Áreas de Reparto (m^2 de uso característico por m^2 de suelo):

I. Áreas de Reforma Interior ARI-ED-1 a ARI-ED-9; ARI-PERI-2, de uso residencial (75 viv/ha; ARI-ED-2 y ARI-PERI-2, 50 viv/ha). Estas Áreas integran el Área de Reparto núm. 1.

- Aprovechamiento medio: $0,80 m^2/m^2$.

II. Unidades de Ejecución UE-PERI, correspondientes a las parcelaciones existentes en el municipio, de uso residencial (2 viv/ha). Cada parcelación constituirá un Área de Reparto propia.

- Aprovechamiento medio: $0,07 m^2/m^2$.

D) Ejecución de los Sistemas Generales.

En el Suelo Urbano de Bonares no se ha delimitado ningún Sistema General a adscribir a ninguna de las Áreas de Reparto definidas.

Artículo III.37.1. Áreas de Reforma Interior ARI-ED-1 a ARI-ED-9.

- Definición, situación y superficie:

• Definición: Área de Reforma Interior en Zona II.

• Situación: Áreas ubicadas y delimitadas en el plano núm. OC-3 de Ordenación.

• Superficie aproximada:

ARI-ED-1: $2.516 m^2$

ARI-ED-2: $14.963 m^2$

ARI-ED-3: $4.597 m^2$

ARI-ED-4: $1.998 m^2$

ARI-ED-5: $3.151 m^2$

ARI-ED-6: $3.207 m^2$

ARI-ED-7: $5.089 m^2$

ARI-ED-8: $3.055 m^2$

ARI-ED-9: $4.297 m^2$

- Objetivos:

Consolidación y Ordenación de las áreas en estudio.

- Condiciones de desarrollo y ejecución:

• Figura de planeamiento: Cada Área será objeto de un único Estudio de Detalle.

• Sistema de gestión: La promoción será privada.

• Sistema de actuación: Será el de compensación.

- Dotaciones mínimas y cesiones:

No se establecerán dotaciones de ningún tipo, al tratarse de Áreas de Reforma Interior presumiblemente no rentables, y estar cubiertas las necesidades dotacionales de estas áreas con las dotaciones existentes en el núcleo urbano de Bonares.

- Viviendas de Protección Pública: El 30% de la edificabilidad residencial será destinada a Viviendas de Protección Oficial u otros regímenes de protección pública.

- Ordenación: La ordenación expresada en los Planos de Ordenación se considera orientativa. Si para el desarrollo del Estudio de Detalle se considera necesario realizar cambios con respecto a las determinaciones del Plan General, tales como la modificación del uso urbanístico del suelo, el incremento del aprovechamiento urbanístico asignado, la supresión o reducción de las dotaciones públicas, o la alteración de las condiciones de ordenación de las áreas colindantes, se requerirá la redacción de la correspondiente Modificación Puntual que los justifique debidamente (art. 15 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía).

- Condiciones Especiales para la ARI-ED-8:

Los propietarios no incluidos en el Área de Reforma Interior ARI-ED-8, beneficiados por la construcción del viario interior propuesto, adquirirán su derecho a edificar a través de contribuciones especiales, incluyéndose el valor del suelo y el valor de las obras de urbanización. El reparto se realizará en base al metro lineal de la fachada. Los casos excepcionales de parcelas que den a más de una fachada a la urbanización serán consideradas por la oficina técnica municipal.

- Condiciones Especiales para la ARI-ED-7:

En caso de no haberse iniciado el proceso de desarrollo de la unidad tras dos años de la aprobación definitiva del Plan General, el sistema de actuación pasará de compensación a cooperación. En este caso, el Ayuntamiento acometerá las obras de urbanización de la calle mediante las correspondientes contribuciones especiales.

Artículo III.37.2. Áreas De Reforma Interior ARI-ED-1 a ARI-ED-9. Determinaciones de Ordenación Estructural.

- Condiciones de usos pormenorizados e intensidad:

• Usos permitidos y prohibidos: Se regirán las presentes Áreas de Reforma Interior por las Ordenanzas relativas a la Zona II - Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria, a la cual pertenecen.

• Densidad máxima: 75 Viv./Ha; ARI-ED-2, 50 viv/ha.

• Capacidad estimada:

ARI-ED-1: 19 viviendas.

ARI-ED-2: 75 viviendas.

ARI-ED-3: 34 viviendas.

ARI-ED-4: 15 viviendas.

ARI-ED-5: 23 viviendas.

ARI-ED-6: 24 viviendas.

ARI-ED-7: 38 viviendas.

ARI-ED-8: 23 viviendas.

ARI-ED-9: 32 viviendas.

• Edificabilidad máxima lucrativa:

$0,80 m^2$ de techo/ m^2 de la superficie del Área.

• Edificabilidad máxima de los equipamientos: $0,15 m^2$ de techo/ m^2 de la superficie del Área.

• Edificabilidad máxima global:

$0,95 m^2$ de techo edificado en cualquier uso/ m^2 del Área.

- Condiciones de edificación:

- Ordenanzas Particulares: Se regirán las presentes Áreas de Reforma Interior por las Ordenanzas relativas a la Zona II- Unifamiliar Residencial en Línea Unitaria a la cual pertenecen.

Artículo III.38. Área de Planeamiento Incorporado A.P.I.-1.

La Unidad de Ejecución UE-PERI-1 de fases de planeamiento anteriores ha sido eliminada.

El área queda sujeta al Estudio de Detalle Aprobado Definitivamente el 25 de febrero de 2003 (B.O.P. 26 de mayo de 2003).

Artículo III.39. Áreas de Planeamiento Incorporado A.P.I.-4 y A.P.I.-4.

- Áreas de Planeamiento Incorporado A.P.I.-4:

Se corresponde con el antiguo SR-4 con Plan Parcial aprobado definitivamente el 31 de enero de 2005 (B.O.P. 17 de mayo de 2005).

- Áreas de Planeamiento Incorporado A.P.I.-5:

Se corresponde con el antiguo SR-5 con Plan Parcial aprobado definitivamente.

Artículo III.40.1. Área de Reforma Interior ARI-PERI-2.

- Definición, situación y superficie:

• Definición: Unidad de Ejecución en Zona II.

• Situación: Área ubicada y delimitada en el plano núm. OC-3 de Ordenación.

- Superficie aproximada:

UE-PERI-2: $13.945 m^2$.

- Objetivos:

Consolidación y Ordenación de las áreas en estudio.

- Condiciones de desarrollo y ejecución:

• Figura de planeamiento: El Área será objeto de un único Plan Especial de Reforma Interior.

• Sistema de gestión: La promoción será privada.

• Sistema de actuación: Será el de compensación.

- Dotaciones mínimas y cesiones:

Se establecerán de acuerdo con la legislación urbanística vigente. Los propietarios de terrenos de Suelo Urbano que carezcan de urbanización consolidada deberán ceder viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 14 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones y el artículo 51 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, las dotaciones concretas necesarias de Sistemas Locales y Sistemas Generales serán las siguientes:

- Espacios libres:
UE-PERI-2: 2.008 m².
- Equipamiento comunitario:
UE-PERI-2: 1.339 m².

Estas necesidades tanto de viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local para cada Unidad de Ejecución se fijan y se justifican en la Memoria Justificativa.

- Viviendas de Protección Pública:

El 30% de la edificabilidad residencial de la ARI-PERI-2 se destinará a Viviendas de Protección Oficial u otros regímenes de Protección Pública, de acuerdo con la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

- Ordenación:

El uso y la ubicación de las dotaciones, expresados en los planos de ordenación, se consideran sólo orientativos. La ordenación definitiva se establecerá en el correspondiente Plan Especial de Reforma Interior.

Artículo III.40.2. Área de Reforma Interior ARI-PERI-2. Determinaciones de Ordenación Estructural.

- Condiciones de usos pormenorizados e intensidad:

- Usos permitidos y prohibidos: Se regirá la presente Área de Reforma Interior por las Ordenanzas relativas a la Zona II - Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria, a la cual pertenece.
- Densidad máxima: 50 Viv./Ha.
- Capacidad estimada:
UE-PERI-2: 69 viviendas.
- Edificabilidad máxima lucrativa:
0,80 m² de techo/m² de la superficie del Área.
- Edificabilidad máxima de los equipamientos:
0,15 m² de techo/m² de la superficie del Área.
- Edificabilidad máxima global:
0,95 m² de techo edificado en cualquier uso/m² del Área.

- Condiciones de edificación:

- Ordenanzas Particulares: Se regirá la presente Área de Reforma Interior por las Ordenanzas relativas a la Zona II - Unifamiliar Residencial en Línea Unitaria a la cual pertenece.

Artículo III.41.1. Áreas de Reforma Interior ARI-PERI- Parcelaciones.

- Definición, situación y superficie:

- Definición: Áreas de Reforma Interior en Zona VII.
- Situación: Áreas ubicadas y delimitadas en los planos de Ordenación núm. OC-1T y OC-1.
- Superficie aproximada:
Huerta de las Veredas: 7,6046 Ha.
Huerta del Hambre: 42,6331 Ha.
Los Lobos: 16,7261 Ha.
San Cayetano: 10,8956 Ha.
Los Espinos: 6,3252 Ha.
La Barquilla: 6,3234 Ha.
Cañada Rodrigo: 8,7709 Ha.

- Objetivos:

Consolidación y Ordenación de las áreas en estudio.

- Condiciones de desarrollo y ejecución:

- Figura de planeamiento: Cada Área será objeto de un único Plan Especial de Reforma Interior.
- Sistema de gestión: La promoción será privada.
- Sistema de actuación: Será el de compensación.

- Dotaciones mínimas y cesiones:

Se establecerán de acuerdo con la legislación urbanística vigente. Los propietarios de terrenos de Suelo Urbano que carezcan de urbanización consolidada deberán ceder viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 14 de la Ley 6/1998 de 13 de abril de Régimen del Suelo y Valoraciones y el artículo 51 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, las dotaciones concretas necesarias de Sistemas Locales y Sistemas Generales serán las siguientes:

- Espacios libres:
Huerta de las Veredas: 7.605 m².
Huerta del Hambre: 42.653 m².
Los Lobos: 16.726 m².
San Cayetano: 10.896 m².
Los Espinos: 6.325 m².
La Barquilla: 6.323 m².
Cañada Rodrigo: 9.771 m².
- Equipamiento comunitario:
Huerta de las Veredas: 639 m².
Huerta del Hambre: 3.581 m².
Los Lobos: 1.405 m².
San Cayetano: 915 m².
Los Espinos: 531 m².
La Barquilla: 531 m².
Cañada Rodrigo: 821 m².

- Viviendas de Protección Pública: El 30% del incremento de edificabilidad residencial de la ARI-PERI será destinado a viviendas de Protección Oficial u otros regímenes de protección pública.

Las viviendas de Protección Pública resultantes calculadas en cada una de las fichas individualizadas del «Anexo I. Fichas de Ámbitos de Planeamiento de Desarrollo y Gestión» se ubicarán en el Área de Planeamiento Incorporado A.P.I.-4 (Antiguo SR-4) del Suelo Urbano Consolidado.

- Total edificabilidad V.P.P.: 2.740,65 m².

2.740,65/100 m² V.P.P. = 27 Viviendas de Protección Pública.

Se incluye a continuación un resumen del estudio realizado de las viviendas existentes basado en la toma de datos in situ y fotografías aéreas actualizadas, así como el análisis de los planos catastrales de 1985.

1. Huertas de las Veredas.

Núm. Viviendas (1985): Indefinido.
Núm. Viviendas (2007): 14.
Núm. Viviendas máximo: 15,2 (2 Viv./Ha.).
Núm. Viviendas nuevas: 1,2.
1,2 x 0,05 x 2 x 3.500 = 420 m² edificabilidad.
420 x 0,30 = 126 m² V.P.P.

2. Huerta del Hambre.

Núm. Viviendas (1985): 75.
Núm. Viviendas (2007): 81.
Núm. Viviendas máximo: 85,26 (2 Viv./Ha.).
Núm. Viviendas nuevas: 4,26.
4,26 x 0,05 x 2 x 3.500 = 1.491 m².
1.491 x 0,30 = 447,30 m² V.P.P.

3. Los Lobos.

Núm. Viviendas (1985): 24.

Núm. Viviendas (2007): 26.

Núm. Viviendas máximo: 33,45 (2 Viv./Ha.).

Núm. Viviendas nuevas: 7,44.

$7,44 \times 0,05 \times 2 \times 3.500 = 2.604 \text{ m}^2$.

$2.604 \times 0,30 = 781,20 \text{ m}^2 \text{ V.P.P.}$

4. San Cayetano.

Núm. Viviendas (1985): 16.

Núm. Viviendas (2007): 18.

Núm. Viviendas máximo: 21,8.

Núm. Viviendas nuevas: 3,8.

$3,8 \times 0,05 \times 2 \times 3.500 = 1.330 \text{ m}^2$.

$1.330 \times 0,30 = 399 \text{ m}^2 \text{ V.P.P.}$

5. Los Espinos.

Núm. Viviendas (1985): 11.

Núm. Viviendas (2007): 12.

Núm. Viviendas máximo: 12,65.

Núm. Viviendas nuevas: 0,65.

$0,65 \times 0,05 \times 2 \times 3.500 = 227,50 \text{ m}^2$

$227,50 \times 0,30 = 68,25 \text{ m}^2 \text{ V.P.P.}$

6. La Barquilla.

Núm. Viviendas (1985): 7.

Núm. Viviendas (2007): 9.

Núm. Viviendas máximo: 12,64.

Núm. Viviendas nuevas: 3,64.

$3,64 \times 0,05 \times 2 \times 3.500 = 1.274 \text{ m}^2$.

$1.274 \times 0,30 = 382,20 \text{ m}^2 \text{ V.P.P.}$

7. Cañada Rodrigo.

Núm. Viviendas (1985): desconocido.

Núm. Viviendas (2007): 17.

Núm. Viviendas máximo: 19,54.

Núm. Viviendas nuevas: 2,54.

$2,54 \times 0,05 \times 2 \times 3.500 = 889 \text{ m}^2$.

$889 \times 0,30 = 266,70 \text{ m}^2 \text{ V.P.P.}$

Total V.P.P.: $266,70 + 382,20 + 68,25 + 399 + 781,20 + 447,30 + 126 = 2.740,65 \text{ m}^2$.

$2.740,65 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2 / \text{V.P.P.} = 27 \text{ V.P.P.}$

- Ordenación:

El uso y la ubicación de las dotaciones, expresados en los planos de ordenación, se consideran sólo orientativos. La ordenación definitiva se establecerá en el correspondiente Plan Especial de Reforma Interior.

- Condiciones de las infraestructuras:

Las redes de abastecimiento de agua y electricidad y las de vertido de aguas residuales tendrán carácter comunitario, y serán las necesarias para cubrir el consumo de los distintos usos, según se establece en la diversa Legislación Sectorial y Normativa Técnica vigente.

Cada Plan Especial deberá incluir las infraestructuras exteriores de enlace comunes.

En el área de La Barquilla se prevé una red de media tensión subterránea de unos 0,8 km de longitud total, que desde el centro de reparto contará con dos líneas principales que alimentan a un centro de transformación.

En el área de Cañada Rodrigo se prevé una red de media tensión subterránea de unos 2 km de longitud total, que desde el centro de reparto contará con dos líneas principales que alimentan a cinco centros de transformación.

En cuanto a la red de telefonía, se prevé se continúe con el actual servicio telefónico número 500.

- Conservación:

Cada unidad de ejecución constituirá, una vez consolidada una entidad de conservación, de acuerdo con los artículos 24 a 30 y 67 a 70 del Reglamento de Gestión Urbanística.

- Protección de especies autóctonas:

En el Plan Especial de Reforma Interior se establecerán medidas para la conservación y regeneración de las distintas especies autóctonas presentes, incorporándose al planeamiento la obligación de respetar éstas por los distintos propietarios. Como mínimo se establecerá en la normativa que regule estas zonas la prohibición de la corta sin causa debidamente justificada de especies arbóreas autóctonas y la obligación de comunicar con carácter previo la intención de eliminar las mismas para su visto bueno por parte de la administración municipal, la cual estudiará y certificará que éstas están suficientemente justificadas.

Artículo III.41.2. Áreas de Reforma Interior ARI-PERI-Parcelaciones. Determinaciones de Ordenación Estructural.

- Condiciones de usos pormenorizados e intensidad:

- Usos permitidos y prohibidos: Se regirán las presentes Áreas de Reforma Interior por las Ordenanzas relativas a la Zona VII - Residencial Unifamiliar Aislada Unitaria Extensiva, a la cual pertenecen.
- Densidad máxima: 2 Viv./Ha.
- Capacidad estimada:
 - Huerta de las Veredas: 15,20 viviendas.
 - Huerta del Hambre: 85,26 viviendas.
 - Los Lobos: 33,45 viviendas.
 - San Cayetano: 21,80 viviendas.
 - Los Espinos: 12,65 viviendas.
 - La Barquilla: 12,64 viviendas.
 - Cañada Rodrigo: 19,54 viviendas.

- Condiciones de usos pormenorizados e intensidad:

- Edificabilidad máxima lucrativa:
 - 0,07 m² de techo/m² de la superficie de la Unidad.
- Edificabilidad máxima de los equipamientos:
 - 0,01 m² de techo/m² de la superficie de la Unidad.
- Edificabilidad máxima global:
 - 0,08 m² de techo edificado en cualquier uso/m² de la Unidad.

- Condiciones de edificación:

- Ordenanzas Particulares: Se regirán las presentes Áreas de Reforma Interior por las Ordenanzas relativas a la Zona VII - Residencial Unifamiliar Aislada Unitaria Extensiva, a la cual pertenecen.

Artículo III.42. Nuevas Alineaciones.

Las nuevas alineaciones que se establecen se delimitan a escala 1:1.000 en el Plano de Ordenación núm. OC-5 «Protección. Determinaciones en Suelo Urbano y Urbanizable».

Estas alineaciones estaban definidas en las Normas Subsidiarias vigentes en el Plano núm. 2 «Clasificación del Suelo. Nuevas alineaciones. Alturas. Aperturas de calles. Infraestructuras» como «NUEVAS ALINEACIONES. CESIÓN GRATUITA». El Plan General ha eliminado aquellas que ya se han ejecutado correctamente según se establecía en el citado plano vigente, y ha mantenido el resto, de acuerdo con el equipo técnico municipal.

Se esperará a la sustitución o reforma de los edificios afectados, momento en que se rectificarán dichas alineaciones según se establece en el plano de ordenación citado.

Finalmente, hay algunas alineaciones en las que el cambio es mínimo y urbanísticamente (escala 1:1.000) irrepresentable (como por ejemplo la núm. 31). Todas estas alineaciones quedan anuladas pero, en caso de sustitución de la edificación, la alineación exacta será precisada por el Ayuntamiento. Será preciso un listado independiente, dentro de este apartado, que incluya todas aquellas parcelas que no estando ejecutadas por ninguna actuación urbanística requerirán, en el momento de

la sustitución de la edificación, de un informe de la Oficina Técnica Municipal que ajuste pertinentemente la alineación de la edificación.

A continuación se presenta el listado provisional de las nuevas alineaciones.

Nuevas alineaciones:

1. Avda. Niebla.
2. Avda. Niebla esquina C/ Velarde.
3. Avda. Niebla, núm. 44.
4. Avda. Niebla, núm. 25.
5. C/ San Sebastián, núm. 5.
6. C/ El Pozo.
7. C/ El Pozo, núm. 31.
8. C/ San José, núm. 48. En ejecución (queda anulada).
9. C/ San José - C/ Pintor Vázquez Díaz (extremo de manzana).
10. C/ Blas Infante.
11. C/ Poeta J. Ramón Jiménez.
12. C/ Vázquez Díaz, núm. 1.^a (queda anulada; en caso de sustitución de la edificación, la alineación exacta será precisada por el Ayuntamiento).
13. C/ El Pilar, núm. 10. En ejecución (queda anulada).
14. C/ El Pilar, núms. 17, 19, 21 y 25.
15. C/ El Pilar. Ejecutada (queda anulada).
16. Plaza de la Constitución (queda anulada).
17. Plaza de Andalucía, núm. 7.
18. C/ Esperanza núm. 58 (queda anulada; en caso de sustitución de la edificación, la alineación exacta será precisada por el Ayuntamiento).
19. C/ El Pozo núm. 16, esquina Ramón y Cajal.
20. C/ Ingeniero Ildefonso Prieto, núms. 23 y 25.
21. C/ Santa María Salomé, núm. 1.
22. C/ Santa María Salomé, núm. 4 y traseras de edificación en C/ Larga núm. 36.
23. C/ Nueva núms. 35 y 37 (queda anulada; en caso de sustitución de la edificación, la alineación exacta será precisada por el Ayuntamiento).
24. Avda. Rociana del Condado, núm. 23 (queda anulada).
25. Avda. Rociana del Condado.
26. C/ Río, núms. 20, 22.
27. C/ Río, núm. 7, 7. Ejecutada (queda anulada).
28. Antiguo Matadero.
29. C/ de la Fuente, núm. 38 (queda anulada).
30. C/ de la Fuente, núm. 53.
31. C/ del Arenal, trasera de C/ de la Fuente, núm. 24 (queda anulada; en caso de sustitución de la edificación, la alineación exacta será precisada por el Ayuntamiento).
32. C/ de la Fuente, núm. 1. Ejecutada (queda anulada).
33. C/ de la Fuente esquina C/ Colón.
34. C/ Huerto, núms. 1, 3 y 5.
35. C/ Huerto, núm. 1 y C/ Colón, núm. 2.
36. No existe
37. Parcelas catastrales 54310-26-27.
38. C/ San Francisco, núm. 25.
39. C/ Huerto Niño Jesús.
40. C/ Huerto Niño Jesús.
41. C/ Triana.
42. C/ Doctor Fleming.

Artículo III.43. Actuaciones Singulares.

Se trata de unidades territoriales en las cuales no es posible establecer la distribución de cargas y beneficios.

Su inclusión en el planeamiento se prevé de acuerdo con el Título IV «La ejecución de los instrumentos de planeamiento», Capítulo IV «otras formas de ejecución», Sección Primera «La ejecución mediante obras públicas ordinarias», artículo 143 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Se trata, en general, de operaciones de apertura de nuevos viarios y nuevas alineaciones en Suelo Urbano.

Estas actuaciones se gestionarán:

- 1.º) Mediante la inclusión en un Área de Reforma Interior, que así se convenga, la cual modificará su delimitación: o bien,
- 2.º) mediante su ejecución directa por el Sistema de Expropiación Forzosa.
- 3.º) Mediante convenios con los propietarios para que éstos asuman las cargas y beneficios.

4.º) Repercusión en un sector de Suelo Urbanizable.

Las siguientes Actuaciones Singulares se incluyen como Suelo Urbano Consolidado, al estar los terrenos ya obtenidos por el Ayuntamiento:

AS-8.

AS-9 (pendiente de convenio inmediato).

AS-10.

AS-13 (Camino público en Suelo No Urbanizable).

El resto de actuaciones singulares se incluyen en el Suelo Urbano No Consolidado, al ser necesaria la expropiación de los terrenos:

AS-1.

AS-2.

AS-3.

AS-4.

AS-11.

Las Actuaciones Singulares que se prevén aparecen expresadas gráficamente en el Plano núm. OE-3 de Ordenación y son las siguientes:

AS-1. Actuación Singular entre calles Daoiz y San Sebastián.

Apertura de nuevo viario. Se trata de una actuación perimetral que trata de completar la trama urbana, con objeto de evitar zonas deprimidas y degradadas en el Suelo Urbano.

AS-2, AS-3 y AS-4. Actuaciones Singulares parcialmente sobre colector existente.

Se trata de tres actuaciones singulares cuyo objetivo es la construcción de un viario de 7,40 metros parcialmente sobre un colector existente que discurre por el interior de tres manzanas desde la Plaza de España hasta la calle Colón.

AS-8. Actuación Singular junto a Avda. Consejero Montaner.

Apertura de nuevo viario. Esta Actuación Singular estará vinculada al desarrollo del Sector Residencial SR-2. El suelo es de propiedad municipal.

AS-9. Actuación Singular junto a calle Nueva.

Apertura de nuevo viario. Esta Actuación Singular estará vinculada al desarrollo del Área núm. 1 de Suelo Urbanizable No Sectorizado.

El suelo está pendiente de obtener mediante convenio inmediato entre la Compañía Eléctrica del Condado y el Ayuntamiento.

AS-10. Actuación Singular junto a calle Santa María Salomé.

Apertura de nuevo viario. Esta Actuación Singular estará vinculada al desarrollo del Área núm. 1 de Suelo Urbanizable No Sectorizado.

El suelo es de propiedad municipal.

AS-11. Actuación Singular junto a Avenida de Niebla.

Apertura de nuevo viario, necesario para el acceso adecuado al equipamiento. El suelo es de propiedad municipal.

AS-13. Actuación Singular al sudeste del núcleo urbano de Bonares, en Suelo No Urbanizable.

Apertura de nuevo viario en Suelo No Urbanizable al sur del Parque Público-Recinto Ferial.

Se trata de un desarrollo urbanístico municipal sobre camino público existente.

Artículo III.44. Actuación Urbanizadora No Integrada. Proyectos de Urbanización.

Tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento del suelo público en ejecución de lo determinado en el presente Plan General.

- Sistema de gestión: La promoción será pública.
- Sistema de Actuación: Cooperación.
- Clases de Proyectos de Urbanización: El Ayuntamiento decidirá, en cada caso, en función de las características de las obras, si el documento necesario para su ejecución es un Proyecto de Urbanización integrado, según se define en la Legislación Urbanística vigente, o si bien basta, como caso excepcional, con un Proyecto de Obras ordinarias, según lo previsto en el art. 67.3 del reglamento de Planeamiento.

- Ordenación: la ordenación definitiva se establecerá en el Proyecto de Urbanización correspondiente.

Se prevé una única A.U.N.I. Proyecto de Urbanización, que aparece expresado gráficamente en el Plano núm. OC-3 de Ordenación, y que se describe a continuación:

A.U.N.I. Proyecto de Urbanización PU-1.

- Situación: Junto a la Biblioteca Pública.
- Superficie: 1.228 m².
- Promoción: Pública.
- Figura de planeamiento de desarrollo: Proyecto de Urbanización.
- Usos principales: Espacios libres y viario.
- Objetivos:
 - Reurbanización de la zona.
 - Consolidación y adecentamiento de borde urbano.
 - Mejora de la calidad de los espacios públicos de la barriada.
- Sistema de actuación: Cooperación.

TÍTULO IV

CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO I

DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo IV.1. Delimitación del Suelo Urbanizable.

Constituyen el Suelo Urbanizable aquellos terrenos que aparezcan con esta clasificación en el Plano de Ordenación núm. OC-1, para el núcleo de Bonares, y en el Plano de Ordenación núm. OC-1T para los sectores interesados situados en el entorno.

De acuerdo con lo indicado en el artículo 47 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Suelo Urbanizable se divide en:

- Suelo Urbanizable Ordenado.
 - Suelo Urbanizable Sectorizado.
 - Suelo Urbanizable No Sectorizado.
- Como Suelo Urbanizable Ordenado no se establece ningún área en el término municipal de Bonares.

En los apartados siguientes se ordena el Suelo Urbanizable Sectorizado, dividiendo en zonas y sectores y estableciendo las condiciones para su desarrollo.

Como Suelo Urbanizable No Sectorizado se establecen dos áreas en el término municipal de Bonares, Área núm. 1 y núm. 3.

Artículo IV.2. Plazos, fijación, incumplimiento.

Los plazos máximos para el desarrollo y ejecución del Suelo Urbanizable que permiten, por parte de los propietarios, la adquisición de las facultades urbanísticas sobre sus predios, serán los que se detallan en el Título VII de estas Normas Urbanísticas.

De acuerdo con el artículo 89 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, cuando

la actividad de ejecución se desarrolle en régimen de gestión privada, el incumplimiento de los plazos máximos previstos legitimará el cambio del sistema de actuación establecido para la ejecución y, en su caso, la ejecución por sustitución.

Artículo IV.3. Incumplimiento de deberes urbanísticos. Registro de solares y terrenos.

En el supuesto de incumplimiento de los deberes urbanísticos, el Ayuntamiento podrá optar por la expropiación o por la aplicación del régimen de venta forzosa del terreno a través de su inclusión en el registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar, en caso de existir éste, de acuerdo con la Legislación Urbanística vigente.

Artículo IV.4. Costes de urbanización.

Los propietarios de Suelo Urbanizable deberán abonar los costes de urbanización señalados en los Artículos 59 a 61 del Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo y los de ejecución o suplemento de las obras exteriores sobre las que se apoye la actuación y en la forma y cuantía establecida al aprobar el Plan Parcial.

Artículo IV.5. Condiciones de la Ordenación y de las Infraestructuras y Condiciones para la protección del paisaje y medio natural.

A. Condiciones de la ordenación y de las infraestructuras:

En los planos de Ordenación figura la ordenación general con la situación de los Viarios y algunos Equipamientos y Espacios Libres. Tanto la ubicación de los Equipamientos y Espacios Libres como el trazado de los viarios se consideran sólo orientativos, excepto aquellos viarios, Equipamientos y Espacios Libres que específicamente se consideran vinculantes en los Planos de Ordenación OC-5 «Protección. Determinaciones en Suelo Urbano y Urbanizable».

Las infraestructuras necesarias interiores y las exteriores de conexión a las redes generales se definirán en el Plan Parcial. Debido a la situación de los Sectores existen diversas alternativas posibles para el establecimiento de las citadas redes exteriores de conexión.

B. Condiciones para la protección del paisaje y medio natural:

1. Sujeción a previa licencia:

La tala de árboles, las operaciones de entresaca y clareo, las actividades de sustitución de especies foráneas por autóctonas así como las de mejora de las zonas arboladas realizadas en suelos clasificados como urbanizables son actos sujetos a previa licencia municipal, que podrá ser denegada si en la correspondiente instancia no resulta suficientemente justificado el cumplimiento de las finalidades expresadas en el artículo anterior.

2. Zonas arboladas en Suelo Urbanizable:

Los Planes Parciales que en desarrollo de este Plan General se formulen habrán de contener previsiones concretas en torno al mantenimiento, mejora y defensa de las masas arbóreas que existan en los correspondientes sectores.

Los citados instrumentos de planeamiento habrán de dedicar una porción equivalente al 75% de los suelos destinados a zona verde pública y privada, y a integrar dentro de sí las zonas arboladas existentes en los ámbitos territoriales correspondientes.

Los Planes Parciales ordenarán el territorio por ellos abarcado velando por la no afectación de las zonas arboladas. De igual modo, en la asignación de usos pormenorizados o globales y en la delimitación de zonas se tenderá a otorgar a las zonas arboladas, que no hayan de ser edificadas, la ordenanza más acorde con el mantenimiento de las masas arbóreas, entendiéndose por tales los de menor entidad de uso y aquellas de parcelación mayor.

3. Condiciones de la edificación en zona arbolada:

Para la edificación en zona de arbolado será preciso que el proyecto ordinario de obra sea completado con la siguiente documentación:

a) Plano topográfico del solar a escala 1/1.000 con localización exacta de cada árbol.

b) Descripción pormenorizada del tipo, porte y características del arbolado.

c) Plano topográfico del solar a escala 1/1.000 del estado final de la parcela señalando el emplazamiento de los cuerpos edificados, accesos, etc.

d) Memoria Justificativa del emplazamiento elegido para la edificación con relación a los siguientes extremos:

- La edificación ocupará los espacios libres de árboles.

- Si fuera preciso talar árboles se preferirán los de menor porte y valor paisajístico.

- En todo caso, el número de unidades arbóreas afectadas será el mínimo indispensable; y se repondrá la masa arbórea perdida mediante la plantación de un determinado número de unidades de especies y porte que habrá de justificarse en función de aquella.

Artículo IV.6. Régimen jurídico transitorio.

1. Régimen del suelo urbanizable no sectorizado y sectorizado.

Mientras no cuenten con ordenación pormenorizada, en los terrenos de suelo urbanizable no sectorizado y urbanizable sectorizado sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional reguladas en el artículo 52.3 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Sobre la clase de suelo urbanizable no sectorizado podrán autorizarse actuaciones de interés público cuando concurren 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.

2. Régimen del suelo urbanizable ordenado.

El régimen del suelo urbanizable ordenado se describe en el artículo 54 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

CAPÍTULO II
SUELO URBANIZABLE ORDENADO

Artículo IV.7. Normas específicas.

No se ha delimitado ningún área como Suelo Urbanizable Ordenado en el término municipal de Bonares.

CAPÍTULO III
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Sección 1. Condiciones de carácter general

Artículo IV.8. División en Zonas y Sectores.

El suelo clasificado como Urbanizable Sectorizado se ha dividido en Zonas y Sectores. Cada uno de estos últimos constituirá una unidad territorial a desarrollar por un único Plan Parcial con usos globales e intensidades diferenciados.

I. Zonificación.

Se han definido las cuatro zonas que se detallan a continuación. Se numeran y denominan de forma idéntica a las zonas equivalentes definidas en el Suelo Urbano. Todas las características de las zonas de Suelo Urbanizable son similares a las características de las homónimas de Suelo Urbano, salvo en lo que expresamente se indique en este Capítulo III.

II. Suelo urbanizable-sectorización.

Los distintos Sectores de Suelo Urbanizable se han integrado en alguna de las siguientes zonas:

Zona II. Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria.

Dentro de ella se integra el siguiente sector:

Sector Residencial SR-2.

Sector Residencial SR-6.

Zona IV. Industrial en Grado C.

Dentro de ella se integra el siguiente sector:

Sector Industrial SI-2.

Zona VIII. Terciaria.

Dentro de ella se integra el siguiente sector:

Sector Terciario ST-1.

III. Condiciones generales:

Su situación y delimitación figura en los planos de Ordenación núm. OC-1 y OC-1T «Clasificación del suelo y categorías».

Para el desarrollo de esta clase de suelo, será requisito imprescindible la previa aprobación de un Plan Parcial cuyo ámbito territorial se ajuste a la delimitación que se establece para cada sector y cuya finalidad será conseguir la ordenación detallada y completa del mismo con arreglo a los preceptos de la Ley del Suelo y Reglamentos que la desarrollan.

Artículo IV.9. Áreas de reparto. Aprovechamientos Subjetivo susceptible de apropiación, Objetivo y Medio. Determinaciones de Ordenación Estructural.

De acuerdo con las disposiciones contenidas en el Título II «El régimen urbanístico del suelo», Capítulo II «El régimen de las distintas clases de suelo», Sección Tercera «El régimen del suelo urbanizable y urbano», de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se dispone lo siguiente:

A) Aprovechamiento Subjetivo susceptible de apropiación por los propietarios en el Suelo Urbanizable:

Suelo Urbanizable. El Aprovechamiento susceptible de apropiación por los particulares (Aprovechamiento Subjetivo) será el que marque la Legislación Urbanística en el momento en que pueda materializarse su adquisición, una vez cumplidos los deberes de urbanización, cesión y equidistribución. En la fecha de redacción de este Plan General de Ordenación Urbanística el Aprovechamiento Subjetivo es el 90% del Aprovechamiento Medio.

B) Coeficientes de ponderación de usos.

B1) Coeficientes de ponderación de usos pormenorizados en función del uso pormenorizado principal del ARI o Sector.

Justificación de los coeficientes:

Se realiza en el artículo III.36.B2) de estas Normas Urbanísticas

Coefficientes de Ponderación de Usos y Tipologías. Suelo Urbanizable Sectorizado

Uso Característico		1	2	3	4	5	6	7
Residencial Unif. En línea o hilera	1	1	1,20	0,95	-	1,14	0,80	1,00
Residencial Aislada	2	0,83	1	0,79	-	0,95	0,67	0,83
Industrial	3	1,05	1,26	1	0,91	1,20	0,84	1,05
Industrial Agropecuario	4	-	-	1,10	1	-	-	-
Terciario	5	0,88	1,05	0,83	-	1	0,70	0,88
Residencial V.P.P.	6	1,25	1,50	1,19	-	1,43	1	1,25
Residencial Plurifamiliar	7	1,00	1,20	0,95	-	1,14	0,80	1

Cuadro de lectura y aplicación horizontal. Ejemplo de cálculo de la 1.ª columna:

- Residencial Unifamiliar en línea o hilera: 1.
- Residencial Aislada: $1/1,20 = 0,83$.
- Industrial: $1/0,95 = 1,05$.
- Industrial Agropecuario: -
- Terciario: $1/1,14 = 0,88$.
- Residencial V.P.P. = $1/0,80 = 1,25$.
- Residencial Plurifamiliar: $1/1,00 = 1$.

B2) Coeficientes de ponderación de uso, tipología y situación de los usos pormenorizados principales de cada Área o Sector en función de las características de cada Área de reparto.

Área de Reparto 2

Uso	Coefficiente
Industrial Grado C (en Línea)	1
Terciario	1,20

Uso	Coefficiente
Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria	1,05
Residencial V.P.P.	0,84

C) Áreas de Reparto.

C1) Relación de Áreas de Reparto.

Según el artículo 58 de la LOUA, se establece una única Área de reparto en el Suelo Urbano No Consolidado del núcleo urbano principal:

- Área de Reparto núm. 2: SR-2, SR-6, SI-2 y ST-1.

C2) Cálculo del Aprovechamiento Medio.

De acuerdo con lo anterior, y teniendo en cuenta la edificabilidad máxima lucrativa detallada para cada sector en las Normas Urbanísticas, se obtienen los cuadros adjuntos que contienen los datos precisos, base del cálculo del aprovechamiento medio:

Cálculo del Aprovechamiento Medio. ÁREA DE REPARTO 2

Sector	Superf. del Sector (m ²)	Superf. Neta de Uso Global del Sector (m ²)	Edific. Global del Sector (m ² ug)	Edific. Global del Sector (m ² ug)	Usos Pormeno.	Edific. Usos Pormeno. (m ² up)	Coefficien. Ponder. Usos Pormeno.	Edific. Usos Pormeno. (m ² up)	Aprov. Objetivo (m ² up)	Coeff. De Ponder. de Uso, Tipología y Situación del Sector	Aprov. Objetivo Homogeneizado (m ² u.c.a.r.)	Aprov. Medio (m ² u.c.a.r./m ²)	Aprov. del A.M. (m ² u.c.a.r.)	Aprov. Subjetivo (m ² u.c.a.r.)	Aprov. Del Ayto	Aprov. Corresp. a Compens. Sector Deficitarios	Aprov. Corresp. a SG adscritos
Sector industrial	229.775,00	229.775,00	0,95	126.376,25	Ind. Zona IV C	126.376,25	1,00	126.376,25	126.376,25	1,00	126.376,25	0,597362	137266,89	123.530,01	2.843,24	0,00	0,00
SI-2	-	-	-	-	-	-	-	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sector Terciario	14.780,00	14.780,00	0,95	8.129,00	Terc. Zona VIII	8.129,00	1,00	8.129,00	8.129,00	1,20	9.754,80	0,597362	9829,01	7.946,11	1.808,89	0,00	0,00
ST-1	-	-	-	-	-	-	-	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sector Residencial	41.940,00	41.940,00	0,70	29.368,00	Res. Zona II	20.550,60	1,00	20.550,60	29.368,00	1,05	30.825,80	0,597362	26053,37	22.548,03	8.277,87	0,00	0,00
SR-2	-	-	-	-	Res. VPP Zona VPP	14.009,25	0,80	8.907,40	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sector Residencial	30.401,00	30.401,00	0,70	21.280,70	Res. Zona II	14.898,49	1,00	14.898,49	21.280,70	1,05	22.344,74	0,597362	18160,41	16.344,37	6.000,37	0,00	0,00
SR-6	-	-	-	-	Res. VPP Zona VPP	7.980,26	0,80	6.384,21	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SGEL-1 Ampliación Parque Público Recinto Ferial	19.696,00 (1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)
TOTAL	316.896,00	-	-	185.143,95	-	-	-	-	185.143,95	-	189.301,69	0,597362	189301,69	170.371,62	18.938,17	0,00	0,00

m² metro cuadrado según uso, tipología y edificabilidad atribuida al Área de Uso Global
m² u.c.a.r. metro cuadrado construido del uso característico del Área de Reparto

m² ug. metro cuadrado de Uso Global

m² up. metro cuadrado de Uso Pormenorizado Principal

m² ug vpp. metro cuadrado de Uso Pormenorizado Vivienda de Protección Pública

(1) Terrenos de propiedad municipal. Uso actual: Aparcamiento de Parque Público Recinto Ferial. El coste de la totalidad de su urbanización se incluye en esta Área de reparto

C3) Aprovechamiento Medio.

Los cuadros núms. 5-6 de la Memoria Justificativa contienen los datos precisos, base del cálculo del aprovechamiento medio, siendo los resultados los siguientes (m² de uso característico por m² de suelo):

- Área de Reparto 2:

Aprovechamiento medio = 0,597362 m²/m².

El uso característico debe ser mayoritario, superior en superficie al 50% del resto de usos, en este caso el uso industrial.

C4) Ejecución de los Sistemas Generales.

El Plan General prevé la ejecución de diversas actuaciones necesarias en el Suelo Urbano, en el Suelo Urbanizable y en el Suelo No Urbanizable del municipio de Bonares que se consideran como elementos del Sistema General de Comunicaciones y del Sistema General de Espacios Libres. Estas actuaciones deben desarrollarse a costa de la totalidad de los sectores que integran el Suelo Urbanizable Sectorizado proyectado.

En el documento independiente «Plan de Etapas y Estudio Económico Financiero» se realiza una descripción de dichas actuaciones, se estima su coste en función de su superficie, se calcula la Unidad de Aprovechamiento Subjetivo Homogeneizado, y, finalmente, se indica la cantidad que cada sector del Suelo Urbanizable Sectorizado habrá de aportar equitativamente para la ejecución de las mismas.

Hay que señalar que se prevé un ramal viario que conecte el antiguo sector industrial SI-3 con una nueva rotonda en proyecto sobre la carretera, que queda como sistema general adscrito a este sector. Este ramal está incluido en la Zona de Equipamiento «Zona Deportiva» en Suelo Urbano.

En la actualidad, el ramal está ejecutado por lo que no es necesaria la obtención. La rotonda se obtendrá mediante convenio entre este Ayuntamiento (que aporta el suelo) y la Consejería de Obras Públicas (que aporta la obra).

Sección 2. Normas específicas para los sectores residenciales SR-2 Y SR-6

Artículo IV.10. Definición, caracterización y superficie.

El ámbito de aplicación de las disposiciones contenidas en esta Sección será los terrenos que, clasificados como Suelo Urbanizable, aparecen delimitados en los Planos de Ordenación núm. OC-1, como Sectores SR-2 y SR-6, Zona II Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria.

La superficie total estimada es:

SR-2: 41.940 m².

SR-6: 30.401 m².

Cada Plan Parcial definirá la Unidad o Unidades de Ejecución de cada Sector, que permitan el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie (artículos 58 «Áreas de Reparto» y 105 «Características y requisitos de las Unidades de Ejecución» de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía).

Artículo IV.11. Objetivos.

El objetivo en estas áreas es cubrir parcialmente las necesidades de viviendas del núcleo urbano y ordenar los terrenos de sus ámbitos.

Artículo IV.12. Condiciones de uso. Determinaciones de Ordenación Estructural.

I. Uso global: Residencial.

II. Usos pormenorizados permitidos:

- Uso y tipología característicos, artículo 60.a de la LOUA: Residencial en Línea, categoría Unifamiliar o Bifamiliar.
- Usos Complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes:

- Equipamiento Comunitario.
- Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

- Terciario.
- Para promociones unitarias, se autorizan las viviendas unifamiliares en hilera que formen un conjunto unitario para todo el frente de manzana en el que se integre la edificación y como mínimo de 10 viviendas.
- Residencial Plurifamiliar en todas sus categorías en las zonas permitidas de tres plantas (ver Plano de Ordenación núm. 10).
- Industrial, categoría 4.^aa.

III. Usos pormenorizados prohibidos:

- Agrícola.
- Servicios de infraestructuras y transportes.
- Industria. Categoría 1.^a, 2.^a, 3.^a, 4.^ab, 4.^ac, 5.^a y 6.^a
- Residencial Unifamiliar Aislada.

IV. Zonificación:

En los Planos núm. OC-2 figuran ubicados los Sectores. Para el Equipamiento y los Espacios Libres se indica su super-

ficie y su ubicación, esta última se considera sólo orientativa. El Plan Parcial definirá la situación definitiva de los Espacios Libres y los Equipamientos.

Artículo IV.13. Nivel de Intensidad. Aprovechamiento del sector. Determinaciones de Ordenación Estructural.

I. Aprovechamiento Objetivo (art. 59 de la LOUA):

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

II. Edificabilidad Máxima Lucrativa: 0,70 m²/m².

III. Edificabilidad máxima de los equipamientos:

Se adopta el valor de 0,10 m² de techo/m² de superficie del Sector.

IV. Edificabilidad máxima global:

Corresponde a la suma de la edificabilidad máxima lucrativa y de la edificabilidad máxima de los equipamientos. El valor de la edificabilidad máxima global es, pues, de 0,80 m² de techo/m² de la superficie del sector.

V. Densidad máxima:

Se permite una densidad máxima total de 40 Viv/Ha.

VI. Capacidad máxima:

La capacidad resultante, teniendo en cuenta que la densidad máxima autorizada y la superficie total estimada, será:

Sector SR-2: 167 Viviendas.

Sector SR-6: 121 Viviendas.

Artículo IV.14.1. Condiciones de edificación.

I. Parcelación:

- Parcela mínima: Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

Fachada: 6 m.

Fondo: 12 m.

Superficie: 100 m².

- Parcela máxima: No se limita.

II. Tipología edificatoria:

Edificación en Línea, alineada a vial entre medianeras. Se exceptúan de esta condición de alineación a vial, exclusivamente: 1) los edificios destinados a Equipamiento Comunitario, los cuales podrán construirse retranqueados a la línea de fachada y no adosados a las medianeras laterales, según la tipología de Edificación Aislada.

2) Los grupos de, como mínimo 10 viviendas, que se podrán construir según la tipología de Edificación en Hilera.

III. Implantación:

- Ocupación: La edificación podrá ocupar como máximo el 70% de la superficie de la parcela.

- Profundidad edificable para todos los usos: En planta baja, sin límite; en plantas superiores se podrá edificar hasta una profundidad de 25 metros, medida desde la alineación de fachada.

- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:

* Tipología en Línea: No se permiten retranqueos a los linderos laterales, ni a la alineación de fachada.

* Tipología en Hilera: La edificación se adosará a las dos medianeras laterales y se retranqueará un mínimo de 3 metros de la alineación del vial, así como del testero del fondo.

* Tipología Aislada: La edificación se retranqueará de todas sus lindes un mínimo de 3 metros.

Artículo IV.14.2. Condiciones de edificación. Determinaciones de Ordenación Estructural.

IV. Volumen:

- Altura máxima: La altura máxima será de dos plantas y 7,20 metros, medida a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de la cubierta, excepto aquellas edi-

ficaciones con fachada a alguna de las siguientes calles cuya altura máxima será de 3 plantas y 10,20 metros:

- Avda. De Niebla (tramo 2.º).
- Avda. de Rociana del Condado y Avda. de Ntra. Sra. del Rocío.
- Avda. Lucena del Puerto.
- Calle Pintor V. Díaz (tramo 2.º) y Avda. de la Paz.
- Edificabilidad máxima sobre parcela: 1,40 m²/m² de suelo edificable (2,10 m²/m² en aquellas parcelas en que se permitan tres plantas. Ver Plano de Ordenación núm. OC-5).

Artículo IV.15. Condiciones de las infraestructuras.

Las vías de tráfico rodado tendrán un ancho mínimo de calzada de 6,00 metros y de 10,00 metros entre alineaciones de fachadas.

El ancho mínimo de las aceras será de 1,50 metros.

El viario peatonal tendrá un ancho mínimo de 4 metros.

Las redes de abastecimiento de agua y electricidad y las de vertido de aguas residuales tendrán carácter comunitario y serán las necesarias para cubrir el consumo de los distintos usos, según se establece en la diversa Legislación Sectorial y Normativa Técnica vigente.

Artículo IV.16. Condiciones de desarrollo y ejecución.

- Figura de Planeamiento:

Cada Sector será objeto de un único Plan Parcial.

- Sistema de Gestión:

La promoción será privada.

- Sistema de Actuación:

El Sistema de Actuación será el de Compensación.

- Ejecución del Planeamiento:

Cada Plan Parcial definirá el número de Unidades de Ejecución de su ámbito. Cada Unidad de Ejecución materializará sus determinaciones relativas a infraestructuras, mediante un único Proyecto de Urbanización para cada Unidad de Ejecución.

Artículo IV.17. Dotaciones mínimas.

Las dotaciones a prever serán las siguientes:

- Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público: 18 m² por cada 100 m² de techo edificable, cualquiera que sea su uso y categoría. Esta reserva no podrá ser inferior al 10% de la superficie ordenada.

- Servicios de Interés Público y Social y Centros Docentes:

12 m² de suelo por cada 100 m² de techo edificable, cualquiera que sea su uso y categoría.

- Aparcamiento: Como mínimo, 0,5 plazas serán de aparcamiento público por cada 100 m² de techo edificable. Además, se reservará como mínimo una plaza por cada 100 metros cuadrados de techo edificable para aparcamientos privados.

Artículo IV.18. Cesiones obligatorias y gratuitas.

Será objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, lo siguiente:

- Viales urbanizados totalmente, así como infraestructura general de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento y agua de la urbanización.

- Los terrenos destinados a dotaciones.

Artículo IV.19. Ordenación.

La ordenación, red viaria y ubicación de dotaciones, expresada en los planos de ordenación, se considera sólo orientativa, excepto aquellos viarios que expresamente se señalan como vinculantes en los planos de ordenación, así como las dotaciones que se consideran integrantes del Sistema General de Espacios Libres y de Equipamientos o del Sistema Local de Estructura General. La ordenación definitiva se establecerá en el correspondiente Plan Parcial.

Artículo IV.20. Viviendas de Protección Pública. Determinaciones de Ordenación Estructural.

El 30% de la edificación residencial de cada sector será destinado a Viviendas de Protección Oficial u otros regímenes de Protección Pública, de acuerdo con la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

Estas áreas quedarán incluidas en la Zona de Ordenación de Viviendas de Protección Pública.

Sección 3. Normas específicas para el sector industrial SI-2

Artículo IV.21. Definición, caracterización y superficie.

El ámbito de aplicación de las disposiciones contenidas en esta Sección será los terrenos que, clasificados como Suelo Urbanizable, aparecen delimitados en el Plano de Ordenación núm. OC-1T como Sector SI-2, Zona IV Industrial.

La superficie total estimada es:

SI-2: 22,9775 ha.

El Plan Parcial definirá la Unidad o Unidades de Ejecución de cada sector que permitan el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie (Artículos 58 «Áreas de Reparto» y 105 «Características y requisitos de las Unidades de Ejecución» de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía).

Artículo IV.22. Objetivos.

Cubrir parcialmente las necesidades de Suelo Industrial del núcleo urbano y ordenar los terrenos de sus ámbitos.

Artículo IV.23. Condiciones de uso. Determinaciones de Ordenación Estructural.

I. Uso global: Industrial.

II. Usos pormenorizados permitidos:

- Uso y tipología característicos: Será el Industrial, categorías 1.ª a 5.ª

- Usos Complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes:

* Equipamiento Comunitario.

* Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

* Terciario.

* Residencial Unifamiliar: Excepcionalmente, la oficina técnica municipal podrá autorizar una vivienda para el guarda para cada industria, en edificio independiente y con este uso exclusivo.

* Servicios de infraestructuras y transportes.

III. Usos pormenorizados prohibidos:

- Agrícola.

- Industria. Categoría 6.ª

- Residencial.

IV. Zonificación:

En el Plano núm. OC-1T figura ubicado el Sector. Para el Equipamiento y los Espacios Libres se indica su superficie y su ubicación. Esta última se considera sólo orientativa. El Plan Parcial definirá la situación definitiva de los Espacios Libres y los Equipamientos.

Artículo IV.24. Nivel de Intensidad. Aprovechamiento del sector. Determinaciones de Ordenación Estructural.

I. Aprovechamiento Objetivo (art. 59 de la LOUA):

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

II. Edificabilidad Máxima Lucrativa: 0,55 m²/m².

III. Edificabilidad máxima de los equipamientos:

Se adopta el valor de 0,05 m² de techo/m² de superficie del Sector.

IV. Edificabilidad máxima global:

Corresponde a la suma de la edificabilidad máxima lucrativa y de la edificabilidad máxima de los equipamientos. El valor de la edificabilidad máxima global es, pues, de:

- Sector SI-2: 0,60 m² de techo/m² de la superficie del sector.

Artículo IV.25.1. Condiciones de edificación.

I. Parcelación:

- Parcela mínima: Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

Sector SI-2 (Grado C, en Línea):

Fachada: 10 m.

Fondo: 20 m.

Superficie: 250 m².

- Parcela máxima: no se limita.

II. Tipología edificatoria:

En Grado C (SI-2), edificación industrial en línea.

En caso de retranqueos, éstos serán como mínimo de tres metros respecto a cualquier lindero.

III. Implantación:

- Ocupación:

En Grado C (SI-2): 100%.

- Profundidad edificable: Se podrá edificar hasta el fondo de la parcela.

Artículo IV.25.2. Condiciones de edificación. Determinaciones de Orden Estructural.

IV. Volumen:

- Altura máxima:

* Edificios tipo nave industrial: La altura máxima será de una planta y 9,00 metros, medida a la arista inferior del faldón de la cubierta. La cumbre de las cubiertas tendrá una altura máxima de 12,00 metros.

* En edificios de otro tipo: La altura máxima será de dos plantas y 7,20 metros, medida a la cara superior del último forjado.

- Edificabilidad máxima sobre parcela:

En Grado C (SI-2): 1,00 m²/m².

Se permite la entreplanta hasta el 30% de la superficie edificable, sin computar en el parámetro de edificabilidad.

Artículo IV.26. Condiciones de las infraestructuras.

Las vías de tráfico rodado tendrán un ancho mínimo de calzada de 6,00 metros y de 10 metros entre alineaciones de fachadas.

El ancho mínimo de las aceras será de 1,50 metros.

El viario peatonal tendrá un ancho mínimo de 4 metros.

Las redes de abastecimiento de agua y electricidad y las de vertido de aguas residuales tendrán carácter comunitario y serán las necesarias para cubrir el consumo de los distintos usos, según se establece en la diversa Legislación Sectorial y Normativa Técnica vigente.

- Abastecimiento de Agua: el sector tiene garantizado el abastecimiento de agua, que corre a cargo de la Mancomunidad de Aguas del Condado.

- Saneamiento y Depuración: Depuradora propia de nueva construcción con vertido al Río Tinto.

- Residuos Sólidos: Esta previsto que el servicio lo realice la empresa CESP, que actualmente cubre al polígono industrial existente con una periodicidad diaria. El tipo de vehículo será un camión recolector o basurero que los llevará a la planta para su separación y reciclación.

- Red Eléctrica:

En el SI-2 se prevé una red de Media Tensión subterránea de unos 3 km de longitud total, que desde el centro de reparto

contará con dos líneas principales que alimentan a 7 centros de transformación.

Artículo IV.27. Condiciones de desarrollo y ejecución.

- Figura de Planeamiento:

Cada sector será objeto de un único Plan Parcial.

- Sistema de Gestión:

La promoción será privada.

- Sistema de Actuación:

El Sistema de Actuación será el de Compensación.

- Ejecución del Planeamiento:

Cada Plan Parcial definirá el número de Unidades de Ejecución de su ámbito. Cada Unidad de Ejecución materializará sus determinaciones, relativas a infraestructuras mediante un único Proyecto de Urbanización para cada Unidad de Ejecución.

Artículo IV.28. Dotaciones mínimas y cesiones obligatorias y gratuitas.

I. Dotaciones mínimas:

Las dotaciones a prever serán las siguientes:

- Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público: 10% de la superficie del Sector.

- Servicios de Interés Público y Social:

* Parque Deportivo: 2% de la superficie del Sector.

* Equipamiento Social: 1% de la superficie del Sector.

* Equipamiento Comercial 1% de la superficie del Sector.

- Aparcamiento: Como mínimo, 0,5 plazas serán de aparcamiento público por cada 100 m² de techo edificable. Además, se reservará como mínimo una plaza por cada 100 metros cuadrados de techo edificable para aparcamientos privados.

II. Cesiones obligatorias y gratuitas.

Será objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, lo siguiente:

- Viales urbanizados totalmente, así como infraestructura general de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento y agua de la urbanización.

- Los terrenos destinados a dotaciones.

Artículo IV.29. Condiciones estéticas y de composición.

La composición arquitectónica será libre, recomendándose la aplicación de lo especificado en los artículos II.36 a II.42, en cuanto a las condiciones higiénico sanitarias y las condiciones estéticas y de composición, fundamentales para todo tipo de edificaciones.

Artículo IV.30. Ordenación.

La ordenación, red viaria y ubicación de dotaciones, expresada en los planos de ordenación, se considera sólo orientativa, excepto aquellos viarios que expresamente se señalan como vinculantes en los planos de ordenación, así como las dotaciones que se consideran integrantes del Sistema General de Espacios Libres y de Equipamientos o del Sistema Local de Estructura General. La ordenación definitiva se establecerá en el correspondiente Plan Parcial.

SI-2: la línea de edificación se situará a más de 50 metros de la arista exterior de la calzada más próxima y como mínimo a 25 metros de la calzada de los ramales de enlaces. Los caminos de servicio de la A-49 no formarán parte de los proyectos de urbanización del Plan Parcial, ni servirán de acceso al mismo.

Sección 4. Normas específicas para el sector terciario ST-1

Artículo IV.31. Definición, caracterización y superficie.

El ámbito de aplicación de las disposiciones contenidas en esta Sección será los terrenos que, clasificados como Suelo Urbanizable, aparecen delimitados en los Planos de

Ordenación núm. OC-1 y OC-1T, como Sector ST-1, Zona VIII Terciaria.

La superficie total estimada es:
ST-1: 14.778 m².

Los terrenos incluidos en dicho Sector constituyen un área de reparto de cargas y beneficios.

El Plan Parcial definirá la Unidad o Unidades de Ejecución del Sector, que permita el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie (artículos 58 «Áreas de Reparto» y 105 «Características y requisitos de las Unidades de Ejecución», de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo IV.32. Objetivos.

Cubrir parcialmente las necesidades de Suelo Terciario del núcleo urbano y ordenar los terrenos de sus ámbitos.

Artículo IV.33. Condiciones de uso. Determinaciones de Ordenación Estructural.

I. Uso global: Terciario.

II. Usos pormenorizados permitidos:

- Uso y Tipología Característicos, Artículo 60.a de la LOUA:

* Equipamiento privado. Residencia de Mayores.

- Usos Complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes:

* Equipamiento Comunitario.

* Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

* Servicios de infraestructuras y transportes.

III. Usos pormenorizados prohibidos:

- Agrícola.

- Industria. Categorías 1.^a a 6.^a

- Residencial.

IV. Zonificación:

En el Plano núm. OC-2 figura ubicado el Sector. Para el equipamiento y los Espacios Libres se indica su superficie y su ubicación, esta última se considera sólo orientativa. El Plan Parcial definirá la situación definitiva de los Espacios Libres y los Equipamientos.

Artículo IV.34. Nivel de Intensidad. Aprovechamiento del sector. Determinaciones de Ordenación Estructural.

I. Aprovechamiento Objetivo (art. 59 de la LOUA):

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

II. Edificabilidad Máxima Lucrativa: 0,55 m²/m².

III. Edificabilidad máxima de los equipamientos:

adopta el valor de 0,05 m² de techo/m² de superficie del Sector.

IV. Edificabilidad máxima global:

Corresponde a la suma de la edificabilidad máxima lucrativa y de la edificabilidad máxima de los equipamientos. El valor de la edificabilidad máxima global es, pues, de:

- Sector ST-1: 0,60 m² de techo/m² de la superficie del sector.

Artículo IV.35.1. Condiciones de edificación.

I. Tipología edificatoria:

Edificación Aislada.

II. Implantación:

- Ocupación: La edificación podrá ocupar como máximo el 70% de la superficie edificable de la parcela.

- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:

* Tipología Aislada: La edificación se retranqueará de todas sus lindes un mínimo de 3 metros.

Artículo IV.35.2. Condiciones de edificación. Determinaciones de Ordenación Estructural.

III. Volumen:

- Altura máxima:

* La altura máxima será de dos plantas y 7,20 metros, medida a la cara superior del último forjado.

Artículo IV.36. Condiciones de las infraestructuras.

Las vías de tráfico rodado tendrán un ancho mínimo de calzada de 6,00 metros y de 10,00 metros entre alineaciones de fachadas. El ancho mínimo de las aceras será de 1,50 metros.

El viario peatonal tendrá un ancho mínimo de 4 metros.

Las redes de abastecimiento de agua y electricidad y las de vertido de aguas residuales tendrán carácter comunitario y serán las necesarias para cubrir el consumo de los distintos usos, según se establece en la diversa Legislación Sectorial y Normativa Técnica vigente.

Artículo IV.37. Condiciones de desarrollo y ejecución.

- Figura de Planeamiento:

El Sector será objeto de un único Plan Parcial.

- Sistema de Gestión:

La promoción será privada.

- Sistema de Actuación:

El Sistema de Actuación será el de Compensación.

- Ejecución del Planeamiento:

El Plan Parcial definirá el número de Unidades de Ejecución de su ámbito. Cada Unidad de Ejecución materializará sus determinaciones relativas a infraestructuras, mediante un único Proyecto de Urbanización para cada Unidad de Ejecución.

Artículo IV.38. Dotaciones mínimas y cesiones obligatorias y gratuitas.

I. Dotaciones mínimas:

Las dotaciones a prever serán las siguientes:

- Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público: 10,00% de la superficie del Sector.

- Servicios de Interés Público y Social:

4% de la superficie del Sector.

- Aparcamiento: Como mínimo, 0,5 plazas serán de aparcamiento público por cada 100 m² de techo edificable. Además, se reservará como mínimo una plaza por cada 100 metros cuadrados de techo edificable para aparcamientos privados.

II. Cesiones obligatorias y gratuitas.

Será objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, lo siguiente:

- Viales urbanizados totalmente, así como infraestructura general de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento y agua de la urbanización.

- Los terrenos destinados a dotaciones.

Artículo IV.39. Condiciones estéticas y de composición.

La composición arquitectónica será libre, recomendándose la aplicación de lo especificado en los artículos II.36 a II.42, en cuanto a las condiciones higiénico sanitarias y las condiciones estéticas y de composición, fundamentales para todo tipo de edificaciones.

Artículo IV.40. Ordenación.

La ordenación, red viaria y ubicación de dotaciones, expresada en los planos de ordenación, se considera sólo orientativa, excepto aquellos viarios que expresamente se señalan como vinculantes en los planos de ordenación, así como las dotaciones que se consideran integrantes del Sistema General de Espacios Libres y de Equipamientos o del Sistema Local de Estructura General. La ordenación definitiva se establecerá en el correspondiente Plan Parcial.

CAPÍTULO IV
SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

Artículo IV.41.1. Normas Específicas.

Se propone la creación de las siguientes Áreas de Suelo Urbanizable No Sectorizado:

- Área núm. 1:

- Superficie: 33.851 m².
- Usos incompatibles: Industrial Categorías 1.^a, 2.^a, 3.^a, 4.^ab, 4.^oc, 5.^a y 6.^a

- Área núm. 3:

- Superficie: 20.718 m².
- Usos incompatibles: Industrial Categorías 1.^a, 2.^a, 3.^a, 4.^ab, 4.^oc, 5.^a y 6.^a

- Condiciones para proceder a su sectorización:

Se trata de dos áreas que durante el desarrollo del Plan General fueron Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado, pero que en aplicación del Artículo 45.4.A del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, Decreto 206/2006, de 28 de noviembre de 2006, pasaron a clasificarse como Suelo Urbanizable No Sectorizado.

Ambas áreas, por su moderada superficie, su proximidad y continuidad con el núcleo urbano de Bonares, son aptas para proceder a su sectorización en función de las necesidades del municipio en los próximos años, existiendo margen suficiente al no haberse agotado el límite máximo del 40% establecido posteriormente en el Decreto 11/2008, de 22 de enero para

municipios entre 5.000 y 10.000 habitantes, como es el caso de Bonares. El incremento de población previsto en el Plan General es el 27,43%. (Cuadro núm. 15-2 "Justificación del cumplimiento de lo establecido en el P.O.T.A.).

- Sistemas Generales:

No se definen Sistemas Generales, pero sí se establece lo siguiente:

Área núm. 1.

El Área núm. 1 deberá continuar el viario de 12,50 metros de carácter vinculante establecido en el ARI-ED-2 hasta su conexión con la Actuación Singular AS-13, tal como se indica en el Plano de Ordenación núm. OC-5 «Protección. Determinaciones en Suelo Urbano y Urbanizable. Escala 1:1.000».

La ejecución de este viario correrá a cargo de los propietarios de los terrenos de este Área núm. 1.

Las Actuaciones Singulares AS-9 y AS-10 quedan vinculadas al sector o sectores que se delimitan. La urbanización de ambos correrá a cargo de los propietarios de los terrenos de este Área núm. 1.

Área núm. 3.

El Área núm. 3 deberá continuar el viario de 12,50 metros de carácter vinculante establecido en el Sector Residencial SR-2 (Plano de Ordenación núm. OC-5 «Protección. Determinaciones en Suelo Urbano y Urbanizable. Escala 1:1.000») La ejecución de este viario correrá a cargo en su totalidad de los propietarios de los terrenos de este Área núm. 3.

CAPÍTULO V
RESUMEN DE NORMAS ESPECÍFICAS EN SUELO
URBANIZABLE

**Artículo IV.42.- Resumen
de Normas Específicas en Suelo Urbanizable.
Núcleo Urbano de Bonares**

Sector	Zona de Ordenanzas	Tipología	Parcela Mínima			Ocup. Máx. %	Altura Máx. ptas.	Edif. Máx. s. Parcela m2/m2	Ed.Máx. Lucrat. m2/m2	Ed.Máx. Equip. m2/m2	Ed.Máx. Global m2/m2
			Fach. m	Fondo m	Sup. m						
SR-2 y 6	Zona II. Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria	En Línea	6	12	100	70	2*	1,40	0,70	0,10	0,80
SI-2	Zona IV. Industrial Grado C	En Línea	10	20	250	100	1*	1,00	0,55	0,05	0,60
ST-1	ST-1	-	-	-	-	70	2	-	0,55	0,05	0,60

1*: Industrial, 1 planta; otros usos, 2 plantas.

2*: 3 plantas en aquellas calles en que se permita (Plano nº 10 de Ordenación)

TÍTULO V

CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO I
NORMAS GENERALES

Artículo V.1. Definición y ámbito de aplicación.

Constituyen el Suelo No Urbanizable todos los terrenos del término municipal de Bonares no incluidos dentro de las categorías anteriores de Suelo Urbano y de Suelo Urbanizable, en el Plano núm. OE-1T de Ordenación Estructural «Clasificación del suelo y categorías. Gestión, ejecución y programación. Término municipal».

El ámbito de aplicación de este Capítulo y siguientes será el de los terrenos clasificados como No Urbanizables y el de los clasificados como Urbanizables, hasta tanto no se aprueben los correspondientes Planes Parciales.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 46 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, y que a continuación transcribimos, pertenecen al Suelo No Urbanizable los terrenos que el Plan General de Ordenación Urbanística adscriba a esta clase de suelo por:

a) Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres, por razón de éstos, cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.

b) Estar sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.

c) Ser merecedores de algún régimen especial de protección o garante del mantenimiento de sus características, otorgado por el propio Plan General de Ordenación Urbanística, por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico.

d) Entenderse necesario para la protección del litoral.

e) Ser objeto por los Planes de Ordenación del Territorio de previsiones y determinaciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o que establezcan criterios de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural, y de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de Suelo No Urbanizable.

f) Considerarse necesaria la preservación de su carácter rural, atendidas las características del municipio, por razón de su valor, actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo.

g) Constituir el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características, atendidas las del municipio, proceda preservar.

h) Ser necesario el mantenimiento de sus características para la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.

i) Presentar riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.

j) Proceder la preservación de su carácter no urbanizable por la existencia de actividades y usos generadores de riesgos de accidentes mayores o que medioambientalmente o por razones de salud pública sean incompatibles con los usos a los que otorga soporte la urbanización.

Artículo V.2. Categorías.

En el Suelo No Urbanizable se establece una división en áreas, según el tipo de protección u ordenación que se delimita en el Plano núm. OE-1T de Ordenación Estructural, y se describe a continuación:

1. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica:

1.1. Ley 1/1994 de Ordenación del Territorio Planes de Ordenación del Territorio de Ámbito Subregional.

1.1.1. Calificación según el Plan de Ordenación del Territorio del Ámbito de Doñana (P.O.T.A.D.).

1.2. De Montes Públicos.

1.3. Ley 2/1989 Inventario de Espacios Naturales.

1.3.1. Lugares de Importancia Comunitaria.

1.4. Arqueológica.

1.5. Vías Pecuarias.

1.6. Espacios Catalogados por el Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de la Provincia de Huelva.

1.6.1. Espacios de Protección Cautelar.

Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística:

1.7. Zona C. Calificación según el P.O.T.A.D.

1.8. Reforestación de Márgenes.

1.9. Río Tinto. Contra la Erosión de Escarpes.

1.10. Pasillo de Tendido Eléctrico.

1.11. Pasillo de Gaseoducto.

3. Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado.

Artículo V.3. Régimen jurídico de la propiedad en el Suelo No Urbanizable.

1. Las facultades de utilización de uso urbanístico en el Suelo No Urbanizable, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las presentes Normas, sin que sobre dicho suelo se reconozca contenido edificatorio distinto del que en cada categoría puede ser autorizado.

2. La aplicación de las Normas sobre esta clase de suelo no conferirá derecho a los propietarios de los terrenos a exigir indemnización.

2. Ordenanzas municipales:

- Ordenanza Especial para regular el Aprovechamiento en parajes del Monte de Propios y otros terrenos cultivables propiedad del municipio mediante el pago del canon de Arrendamiento. (BOP 17 de noviembre de 2005).

- Normas reguladoras del Régimen de uso y utilización por cesionarios de parcelas agrícolas en montes patrimoniales o de propios al sitio Los Llanos, Las Grajeras, Cabezo Elvira o Gabatón del Cuervo. (BOP 10 de marzo de 2006).

Artículo V.4. Régimen del Suelo No Urbanizable.

Las determinaciones serán las expresadas en el Artículo 52 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo V.5. Parcelación urbanística. Determinaciones de Ordenación Estructural.

1. De acuerdo con lo establecido en el artículo 66. Parcelación Urbanística. 1.b) de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía y que a continuación transcribimos:

«1. Se considera parcelación urbanística:

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

2. Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, cuando

pueda dar lugar al establecimiento de una pluralidad de edificaciones residenciales, industriales o comerciales que constituyan núcleo de población, tal como se describe en estas Normas, ya sea de asentamiento unitario o escalonado y diferido en el tiempo.

3. De acuerdo con lo establecido en el artículo 68. Régimen de Parcelaciones Urbanísticas. 2. de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y que a continuación transcribimos:

«2. En terrenos con régimen del suelo no urbanizable quedan prohibidas, siendo nulas de pleno derecho, las parcelaciones urbanísticas.»

4. Se considera parcela histórica de rústica aquella inscrita en el Catastro de Rústica vigente (2001).

Artículo V.6. Segregación de fincas. Unidades mínimas de cultivo. Determinaciones de Ordenación Estructural.

1. De acuerdo con lo establecido en el artículo 67. Indivisibilidad de fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas y solares, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y que a continuación transcribimos:

«Son indivisibles las fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas y solares siguientes:

a) Los que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas en el instrumento de planeamiento, salvo que los lotes resultantes se adquieran simultáneamente por los propietarios de fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas o solares colindantes, con la finalidad de agruparlos y formar uno nuevo con las dimensiones mínimas exigibles.

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

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

d) Los vinculados o afectados legalmente a las construcciones o edificaciones e instalaciones autorizadas sobre ellos.»

2. Cumplir las dimensiones mínimas y demás determinaciones de la legislación agraria, para la correspondiente ubicación. De acuerdo con la reglamentación agraria vigente, las unidades de cultivo en el término municipal de Bonares son: en secano, 3,00 hectáreas y en regadío, 0,25 hectáreas.

Tal hecho no comportará por sí la posibilidad o imposibilidad de edificación para lo que se necesitará la concurrencia de los requisitos propios de esa circunstancia.

3. De acuerdo con lo establecido en el Artículo 66. Parcelación Urbanística. 2, 3, 4 y 5 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y que a continuación transcribimos:

«2. Toda parcelación urbanística deberá ajustarse a lo dispuesto en esta Ley a las condiciones que establece la ordenación urbanística de los instrumentos de planeamiento.

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

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

4. Las licencias municipales sobre parcelaciones y las declaraciones de innecesariedad de éstas se otorgan y expiden bajo la condición de la presentación en el municipio, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación. La no presentación en plazo de la escritura pública determina la caducidad de la licencia o de la declaración de innecesariedad por el ministerio de la Ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno. El plazo de presentación podrá ser prorrogado por razones justificadas.

5. En la misma escritura en la que se contenga el acto parcelatorio y la oportuna licencia o declaración de innecesariedad testimoniada, los otorgantes deberán requerir al Notario autorizante para que se envíe por conducto reglamentario copia autorizada de la misma al Ayuntamiento correspondiente, con la que se dará por cumplida la exigencia de protección a la que se refiere el apartado anterior.»

Artículo V.7. Concepto de núcleo de población. Determinaciones de Ordenación Estructural.

Constituirá un núcleo de población todo asentamiento de población o conjunto de actividades que generan relaciones, servicios, equipamientos e infraestructuras comunes o de dependencia entre las edificaciones.

Artículo V.8. Condiciones objetivas que dan lugar a la posibilidad de formación de núcleo de población Determinaciones de Ordenación Estructural.

La formación de un nuevo núcleo de población, según el concepto establecido en el presente Plan General, se puede producir cuando se cumpla alguna de las condiciones objetivas que a continuación se determinan:

a) Cuando existan dos o más parcelas que estén dotadas de acceso rodado de nueva apertura (aunque no esté asfaltado), y que cuenten con servicios urbanos de común utilización, suministro de electricidad en baja tensión, agua potable y alcantarillado. Bastará con el acceso y un servicio común de los especificados anteriormente.

b) La situación de edificaciones destinadas a Viviendas familiares, a Industrias o a Equipamientos Comunitarios y Servicios Técnicos, según se caracterizan y definen en el presente Título, a una distancia inferior a quinientos metros de un núcleo de población existente.

c) La existencia de más de una vivienda en una parcela de superficie definida para cada tipo de suelo en el Capítulo V siguiente.

d) La ejecución de obras de urbanización en suelo no urbanizable: como apertura de caminos o mejora sustancial de los existentes, instalación de redes de abastecimiento de agua potable o energía eléctrica, transformadores de alta tensión, redes de alcantarillado o estaciones de depuración.

e) El incumplimiento de las condiciones particulares de implantación para cada tipo de construcción, contenidas en artículos siguientes de estas Normas Urbanísticas.

f) Otras condiciones establecidas en el Plan de Ordenación del Territorio del Ámbito de Doñana.

g) Otras condiciones establecidas en las Normas Complementarias en Suelo No Urbanizable de la Provincia de Huelva.

h) No se considerará que forman núcleo de población los asentamientos residenciales temporales vinculados a explotaciones agrícolas en Suelo No Urbanizable. Éstos, no obstante, han de cumplir los siguientes requisitos:

- Deberá ser una parcela de un único propietario o sociedad, vinculada a una explotación agrícola.
- La edificación residencial será exclusivamente para temporeros.
- La superficie mínima de la parcela será de 10 ha, y la densidad máxima será 4 viv/10 ha. La superficie máxima de cada una de las viviendas será de 80 m².

CAPÍTULO II
CONSTRUCCIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.
CARACTERÍSTICAS GENERALES

Artículo V.9. Norma de carácter general. Evitación de formación de núcleo de población. Determinaciones de Ordenación Estructural.

Con carácter general, las construcciones e instalaciones que se emplacen en Suelo No Urbanizable no podrán incurrir en ninguna de las condiciones objetivas señaladas en el art. V.8, para evitar la formación de núcleos de población.

Artículo V.10. Condiciones de la edificación.

1. La altura máxima será de dos plantas u 8 metros, medida en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación.

Se permitirán los semisótanos, que computarán como planta cuando la altura del forjado supere 1 metro.

2. Superficie edificable, la que se fija para cada categoría de Suelo No Urbanizable.

Artículo V.11. Condición aislada de las edificaciones. Determinaciones de Ordenación Estructural.

Con objeto de garantizar la condición de aisladas de las edificaciones destinadas a Viviendas familiares, Industrias, o a Equipamientos Comunitarios y Servicios Técnicos, según se caracterizan y definen en el presente Título y su carácter excepcional de emplazamiento en Suelo No Urbanizable, se fija con carácter obligatorio para estas edificaciones una distancia mínima de quinientos metros a cualquier núcleo de población, medidos desde el emplazamiento previsto para la edificación que se solicita.

Artículo V.12. Cierres de fincas.

1. Los cierres de fincas en Suelo No Urbanizable están sujetos a la previa licencia municipal.

2. Sólo se autorizan los cierres que sean necesarios para la normal implantación de los usos del suelo. En todo caso los cerramientos deberán realizarse por medio de alambradas, empalizadas, setos de arbustos, pudiendo también combinarse estos medios. Se permite una parte de mampostería hasta una altura máxima de 80 cm medidos desde el exterior, que en ningún caso impedirá la corriente natural del agua. Por encima de esta altura podrá completarse con «cerramiento transparente» (reja malla o vegetal, setos, arbolado, etc.).

3. No se admiten cierres de ningún tipo en la zona de servidumbre de los cauces públicos.

4. Los cierres de fincas en Suelo No Urbanizable serán a un metro del límite de la propiedad, con objeto de impedir que se invadan los caminos.

Artículo V.13. Condiciones higiénicas. Determinaciones de Ordenación Estructural.

Abastecimiento de aguas:

En aplicación a lo dispuesto en el Real Decreto 928/1979, de 16 de marzo, sobre garantías sanitarias de los abastecimientos de agua con destino al consumo humano, y en virtud de las facultades propias de estas Normas, se dispone:

1.º No se podrá autorizar viviendas o actividades comerciales, turísticas o en general cualquier tipo de asentamiento humano hasta tanto no quede garantizado el caudal mínimo de agua necesario para la actividad, bien por suministro de red municipal u otro distinto, y se garantice su potabilidad sanitaria, justificándose, en el último supuesto, la procedencia, captación, emplazamiento, análisis, etc.

2.º Se considera que el agua es sanitariamente potable y por lo tanto apta para el consumo humano, en todo momento, a lo largo de toda la red de suministro, reúne las condiciones mínimas, o cuenta con los sistemas de corrección, depuración o tratamiento que se determinen por las autoridades sanitarias.

Evacuación de residuales:

1.º) Queda prohibido verter aguas no depuradas a regatos o cauces públicos.

2.º) En el caso de existencia de red de alcantarillado, las aguas residuales se conducirán a dicha red, estableciendo un sifón hidráulico inodoro en el albañal de conexión.

3.º) En el caso de inexistencia de la expresada red, las aguas residuales se conducirán a pozos absorbentes previa depuración correspondiente, por medio de fosas sépticas o plantas depuradoras, ambas se situarán hacia el interior, a más de 15 m de los linderos de la parcela y a más de 150 m de cualquier pozo o captación de agua, salvo justificación expresa.

Estas medidas serán especialmente aplicables a las Áreas con Uso Asignado (asentamientos diseminados, agrupaciones de Población, etc.) en virtud de sus especiales características urbanísticas.

4.º) Todo vertido industrial, ganadero o similar que contenga elementos de contaminación química o biodegradable, deberá contar con sistemas propios de depuración con la correspondiente aprobación previa del organismo competente.

Artículo V.14. Condiciones estéticas de la edificación.

Las construcciones y edificaciones que se realicen en Suelo No Urbanizable deberán cumplir las siguientes condiciones:

1.ª) Adaptarse en lo básico al ambiente en que estuvieren situadas.

2.ª) No tener características urbanas.

3.ª) Ser de materiales, tipología y acabados de normal utilización en los lugares donde se sitúen, de acuerdo con el Título II, Capítulo VI «Condiciones estéticas y de composición», excepto las instalaciones que, por su función, hayan de utilizar otras tipologías, materiales y acabados.

Respecto a las condiciones estéticas, será de obligado cumplimiento el art. 98 del Reglamento de Planeamiento en relación con el correspondiente de la ley del Suelo.

CAPÍTULO III
ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO

Artículo V.15. Condiciones generales.

Las determinaciones serán las expresadas en el artículo 42 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

CAPÍTULO XII
CARACTERÍSTICAS DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS
EN SUELO URBANO CONSOLIDADO Y SUELO URBANO NO
CONSOLIDADO

Artículo III.34. Definición y clasificación.

Para el desarrollo de determinadas áreas de Suelo Urbano No Consolidado se han delimitado en el Plano núm. 3 de Ordenación un conjunto de Actuaciones Urbanísticas de diferentes características (superficie, uso, intensidad y equipamiento), las cuales se especifican en el cuadro núm. 5-2 de la Memoria Justificativa.

Comprenden estas Actuaciones áreas o lugares que requieren operaciones de estudio pormenorizado y su ordenación posterior a la redacción de este Plan General.

Las Actuaciones Urbanísticas en Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano No Consolidado serán:

- Áreas de Reforma Interior. Operaciones que permiten una justa distribución de los beneficios y cargas derivados del planeamiento. Se desarrollarán mediante Planes Parciales de Ordenación, Estudios de Detalle o Planes Especiales de Reforma Interior.

- Nuevas Alineaciones. Se trata de nuevas alineaciones que se establecen en el Suelo Urbano que se respetarán en el momento de la sustitución o reforma de las edificaciones afectadas.

Son alineaciones ya definidas en las Normas Subsidiarias vigentes en el plano núm. 2 «Clasificación del suelo. Nuevas alineaciones. Alturas. Aperturas de calles. Infraestructuras» como «NUEVAS ALINEACIONES. CESIÓN GRATUITA».

- Actuaciones Singulares. Se trata de aquellas actuaciones que por sus características no permiten la justa distribución de beneficios y cargas y que exigen, por tanto, una ejecución directa. Se trata, en nuestro caso, de ampliaciones y mejoras de diversos viarios.

- Actuaciones Urbanizadoras No Integradas - Proyectos de Urbanización. Pueden considerarse como una modalidad de Actuaciones Singulares pero que, a deferencia de éstas, se realizan en suelo público, con lo que carecen de necesidad de expropiación de éste.

Artículo III.35. Áreas de Reforma Interior.

Son aquellas áreas que, constituyendo operaciones de envergadura, requieren para su desarrollo la ordenación mediante un Estudio de Detalle o un Plan Especial de Reforma Interior y la materialización de las cesiones, reparcelación o parcelación y urbanización previas a la concesión de licencias de edificación. Su gestión y desarrollo será unitario. Las Áreas de Reforma Interior delimitadas se desarrollarán en los artículos siguientes.

1. Las Áreas de Reforma Interior definidas y todas aquellas que se definan en cualquier área del Suelo Urbano (y por extensión, del Suelo Urbanizable) cumplirán las siguientes normas:

- Dotaciones: Se establecerán de acuerdo con lo indicado en el Art. III.6 de estas Normas Urbanísticas.

- Cesiones: Será objeto de cesión obligatoria y gratuita con carácter general lo siguiente:

* Viales urbanizados totalmente, así como las infraestructuras de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento y agua de la urbanización.

* Los terrenos destinados a Dotaciones.

2. Los derechos y deberes de los propietarios, los plazos y las facultades urbanísticas y su adquisición gradual se detallan en los artículos I.40 y I.41 de estas Normas Urbanísticas.

Artículo III.36. Áreas de Reparto. Aprovechamientos Subjetivo susceptible de apropiación, Objetivo y Medio en las Áreas de Reforma Interior Determinaciones de Ordenación Estructural.

De acuerdo con las disposiciones contenidas en el Título II «El régimen urbanístico del suelo», Capítulo II «El régimen de las distintas clases de suelo», Sección Tercera «El régimen del suelo urbanizable y urbano», de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se dispone lo siguiente:

A) Aprovechamiento Subjetivo susceptible de apropiación por los propietarios en el Suelo Urbano:

- Suelo Urbano Consolidado no incluido en Áreas de Reforma Interior: 100% del Aprovechamiento Objetivo es decir el real o permitido por el planeamiento.

- Suelo Urbano No Consolidado incluido en Áreas de Reforma Interior: El Aprovechamiento susceptible de apropiación por los particulares (Aprovechamiento Subjetivo) será el que marque la Legislación Urbanística en el momento en que pueda materializarse su adquisición, una vez cumplidos los deberes de urbanización, cesión y equidistribución. En la fecha de redacción de este Plan General de Ordenación Urbanística el Aprovechamiento Subjetivo es el 90% del Aprovechamiento Medio.

B) Aprovechamiento Objetivo

B1) Aprovechamiento Objetivo en Áreas de Reforma Interior:

I. Áreas de Reforma Interior ARI-ED-1 a ARI-ED-9 y ARI-PERI-2 incluidas en la Zona II Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria. Estas unidades de ejecución integran el Área de Reparto núm. 1.

- Superficie del Área: S.

- Coeficiente de ponderación de todos los usos: 1,00.

- Edificabilidad máxima lucrativa: 0,80 m²/m².

- Aprovechamiento Lucrativo Homogeneizado:

0,80 X 1,00 X S = 0,80 S.

- Aprovechamiento objetivo: 0,80 S/S = 0,80 m²/m².

II. Áreas de Reforma Interior ARI-PERI a las parcelaciones existentes en el municipio, incluidas en la Zona VII. Residencial Unifamiliar Unitaria Extensiva. Cada Áreas de Reforma Interior constituye un Área de Reparto propia.

- Superficie del Área: S.

- Coeficiente de ponderación de todos los usos: 1,00.

- Edificabilidad máxima lucrativa: 0,07 m²/m².

- Aprovechamiento Lucrativo Homogeneizado:

0,07 X 1,00 X S = 0,07 S.

- Aprovechamiento objetivo: 0,07 S/S = 0,07 m²/m².

B2) Coeficientes de ponderación de usos pormenorizados en función del uso pormenorizado principal del ARI o Sector.

Justificación de los coeficientes:

A. Homogeneización de usos y tipologías según clase de suelo.

La técnica de homogeneización en la instrumentalización del aprovechamiento medio es distinta para cada clase de suelo como consecuencia del distinto grado de detalle con que el PGOU establece las determinaciones en cada una de ellas, en simple aplicación comparativa de los conceptos establecidos por el artículo 61 de la LOUA.

c) En Suelo Urbano No Consolidado:

En aplicación del artículo 60b) de la LOUA, «el aprovechamiento tipo de cada área de reparto se obtendrá dividiendo el aprovechamiento objetivo total, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y, en su caso, de la tipología, incluido el dotacional privado, entre la superficie total del área, incluida la de los sistemas generales adscritos por el planeamiento y excluida la ocupada por dotaciones ya existentes y afectadas a su destino». En el caso del suelo urbano no consolidado remitido a planeamiento de desarrollo, se operará con usos característicos globales, de forma similar al suelo urbanizable sectorizado.

d) En Suelo Urbanizable Sectorizado:

En aplicación del artículo 60.ª) de la LOUA, en todos los casos la referencia será el «uso característico» como existe el matiz respecto al suelo urbano, al referirse a «metros cuadrados construibles del uso característico», puesto que las tipologías y usos pormenorizados concretos serán a definir en el planeamiento de desarrollo, y será en ese momento en el que se concrete la aplicación detallada de la técnica en los términos del artículo 61.5 de la LOUA.

B. Criterios de Homogeneización.

Los usos urbanísticos, para poder ser repartidos requieren su previa homogeneización en función del único factor común a todos ellos: su valor económico de acuerdo con las condiciones del mercado del municipio (o del entorno próximo, cuando no hay ejemplos actualmente en el mercado del municipio).

El régimen vigente de la LOUA permite un amplio margen de opciones en la elección y de pormenorización de los criterios de homogeneización, con sujeción a tres normas generales:

e) La clasificación de los usos:

Los usos (las calificaciones o zonificaciones) establecidos por el planeamiento han de clasificarse y subclasificarse tan pormenorizadamente como permita el nivel de concreción de la ordenación en cada clase de suelo, y cada uno de ellos a su vez, en función de sus diversas tipologías.

Uno de estos usos-tipología habrá de prestar su denominación al promedio resultante, sirviendo de unidad de medida, que habrá de recibir por ello el coeficiente de ponderación la unidad, es decir el resultado de dividir por sí mismo su valor económico. Los demás coeficientes resultarán de la división del valor de los demás usos-tipología por el valor adoptado como característico, lo que a su vez determinará la posición relativa de cada uno en el conjunto y su ponderación frente a los demás.

f) El uso característico:

Habrà de considerarse como uso característico de cada àrea de reparto al predominante según la ordenación urbanística aplicable. Se trata de un concepto jurídico indeterminado que deja un amplio margen de elección, dado que cabe interpretar como predominante tanto el que tenga más edificabilidad como el que ocupe más extensión de suelo, que con diversidad tipológica no siempre tienen por qué coincidir. En cualquier caso no es tan trascendente la elección del uso característico coincidente con las interpretaciones a que puede prestarse la consideración de «predominante», como el que la ponderación con los restantes responda lo más aproximadamente posible a las condiciones de mercado del municipio de su entorno próximo, puesto que esa es la clave de que la técnica equidistributiva opere realmente como tal.

g) La valoración relativa de los usos:

Los usos y tipologías definidos por el Plan, una vez identificados y clasificados, han de ser individualmente valorados para su ponderación relativa en relación con el adoptado como característico, que recibirá como valor la unidad.

El matiz introducido por el artículo 60c) de la LOUA de que las diferencias de aprovechamientos medios entre áreas de reparto no podrán ser superiores al diez por ciento, ha obligado a considerar en Suelo Urbanizable una única Área de Reparto.

Asimismo las previsiones del artículo 61 de la LOUA da un apoyo técnico adicional a los criterios utilizados en el documento para tener en cuenta en cada área de reparto aquellas condiciones que dan lugar a rendimientos económicos diferentes en función de tipologías más extensivas (que dan lugar a menor porcentaje de viario y por tanto menos costes de urbanización), o de circunstancias especiales de Sectores con un cierto grado de consolidación previo y que aparte de encarecer dificulta su gestión, o los costes adicionales derivados de la cautela arqueológica sobre algunas actuaciones, en que aparte del coste puede condicionar la ordenación y su aprovechamiento económico. De acuerdo con estos argumentos, ya desde el documento de aprobación inicial se han introducido los siguientes criterios para la ponderación de estas cuestiones:

- Coeficientes expresivos del valor residual del suelo bruto de cada ámbito en función del uso pormenorizado o global asignado y de las diferentes tipologías.

- Coeficientes expresivos objetivos de diferente incidencia de costes de urbanización de unos ámbitos respecto a otros, como los siguientes:

- Porcentaje de viario según tipología más o menos intensiva. Un menor porcentaje de viario o de espacios libres respecto a la media implica menores costes de urbanización y un equivalente mayor valor residual del suelo bruto del ámbito.
- Estructura de la propiedad muy fragmentada puede implicar una mayor lentitud en el desarrollo urbanizador y como consecuencia incremento de costes.
- Grado de consolidación por la edificación y actividades: Esta circunstancia puede dificultar la ejecución e incrementar los costes de urbanización por indemnizaciones.

Finalmente es conveniente aclarar, que este instrumento tiene las limitaciones las limitaciones que le impone su regula-

ción legal, derivadas de referirse a un área de reparto concreta y a la utilización de los parámetros de homogeneización regulados. Aunque hay que reconocer un avance significativo de la LOUA respecto al régimen anterior, en ningún caso se pretende la utopía de la exacta igualdad entre diferentes clases de suelo, ni siquiera dentro de una misma clase, puesto que las propias situaciones de partida que condicionan la clasificación son diferentes, y el grado de consolidación o las capacidades de acogida de las distintas áreas del municipio son también desiguales antes de la planificación por el Plan.

No obstante, si es función de planeamiento general, dentro de los amplios márgenes establecidos por la legislación urbanística, delimitar las áreas de reparto en la mayor coherencia con los criterios regulados en la misma, y establecer unos parámetros de homogeneización que garanticen dentro de cada área, e incluso dentro de las áreas de cada clase de suelo, la más ajustada equidistribución de beneficios y cargas.

h) Homogeneización.

La homogeneización de los usos y tipologías resultantes de la ordenación pormenorizada de las Áreas o Sectores que forman las Áreas de Reparto, se realiza con los criterios generales definidos con anterioridad.

- Coeficientes de valoración relativa de las diferentes calificaciones pormenorizadas definidas por el PGOU en relación al uso y tipología característico de la misma.

El cálculo se realiza en función del diferente valor de repercusión del suelo que mediante el método residual se deduce de una prospección de mercado del municipio para las diferentes calificaciones, por el valor comercial de las posibilidades de uso en sí, con independencia de cualquier consideración de ubicación que conllevan las diferentes tipologías de implantación, puesto que dicha cuestión se valora con posterioridad.

- Coeficientes de ponderación de las diferencias de costes de urbanización (Cc): La ordenación, tal y como se ha justificado en otros apartados de esta Memoria, se ha realizado con criterios de mejor solución de los problemas y déficits del entorno concreto del Área o Sector, por lo tanto, la cuantía de las reservas con incidencia en los costes de urbanización (cuantía de viario y de espacios libres) crea desequilibrios económicos entre las Áreas o Sectores que deben corregirse. Para evaluar los coeficientes correctores derivados de las diferentes tipologías de implantación, se ha realizado una estimación de los costes de urbanización de cada Área o Sector en base a un precio medio por metro cuadrado de vial y de espacios libres, lo que nos da el coste total del conjunto las Áreas o Sectores del Área de Reparto, el coste medio por m² de suelo bruto aportado en cada Área o Sector y la desviación de cada Área o Sector respecto al citado coste medio, que puesto en relación con el valor del aprovechamiento lucrativo, nos da el coeficiente preciso equilibrante de las diferencias de costes de urbanización en las Áreas o Sectores del área de reparto. Como consecuencia las Áreas o Sectores con unos costes de urbanización inferiores a los medios del área de reparto tendrán un coeficiente Cc superior a la unidad, y los que se encuentren en situación inversa, inferior a la unidad.

C. Viviendas de Protección Pública.

En cuanto al coeficiente de uso de ponderación de vivienda protegida adoptado, hay que precisar lo siguiente:

1.º) Se han adoptado como base para el establecimiento de los coeficientes de uso los diferentes rendimientos económicos que cada uno de los usos adquirirán finalmente en el mercado. Si bien, esta previsión valorativa se realiza hacia el futuro representado por la ejecución efectiva de las propias previsiones de este Plan.

Si se realiza con precios actuales del Suelo Urbano, los coeficientes no responderán a la realidad que se presentará en el momento de la entrada en el mercado de suelo de los

terrenos aptos para ser urbanizados y edificados que habilita el Plan. Esta previsión de futuro no es otra que el preciso instante en el que se culmine la obra urbanizadora de los principales desarrollos del Plan. Cuando el grueso de los desarrollos del Plan entre en ejecución, es precisamente cuando hay que estimar cuál puede ser el coeficiente de ponderación entre los diversos usos. Y este Plan considera que los valores diferenciados actuales entre los diversos usos es previsible que se acorten a medio plazo.

2.º) En lo que respecta a los valores de ponderación entre la vivienda libre y la protegida, es presumible que las diferencias de valores se acorten en los próximos años, tanto por la incidencia de los propios efectos del Plan como por los nuevos Planes de Vivienda de la Consejería y del Ministerio, que propugnan una potenciación de la financiación de estas actuaciones así como una apertura de la protección hacia sectores que quedaban hasta ahora excluidos del régimen de VPO.

En este sentido se estima que con la decisiva incorporación de la calificación de vivienda protegida que realiza este Plan General se producirá una progresiva corrección de los precios del mercado, en la medida en que todos los desarrollos con uso característico residencial tendrán como mínimo un 30% del aprovechamiento con destino a vivienda protegida, lo que representa al menos el 34,8 de la edificabilidad total del ámbito con destino a este uso. Así, puede estimarse que las diferencias de valores entre la vivienda libre y la protegida en este plazo de seis años se concretará en una disminución del 25% de las diferencias actuales.

3.º) La concreta distribución de usos que realiza el Plan en todos los sectores y áreas de reforma interior con destino a usos residenciales, hace que al incorporarse de modo general un porcentaje similar de usos de vivienda protegida en cada uno de ellos, pierde incidencia el propio valor del coeficiente adoptado, desplazándose hacia el proyecto de Reparcelación la problemática de la valoración de ambos usos.

En efecto, el valor de unos terrenos es el resultado combinado de los diversos usos que posibilita el Plan, y que, por tanto, no puede adoptarse de modo independiente, por cada uso de modo aislado. Sino que en la determinación de los valores individuales de cada uso y tipología influye de manera decisiva la distribución de los diversos usos que concurren en un sector determinado.

En este sentido, se ha ponderado, que la diferencia de valor entre los usos residenciales libres y de vivienda protegida tiene menor incidencia cuando en el propio ámbito se presentan ambos usos con porcentajes relevantes, que en el caso de que en el ámbito no existieran viviendas protegidas. De tal forma que cuando conviven en un mismo sector viviendas libres y protegidas, el precio de las viviendas libres es menor que en aquellas otras zonas en las que sólo se presentan viviendas libres.

La limitación de los precios de repercusión de la vivienda protegida hace que estos costes se desplacen hacia la vivienda libre que debe soportar gran parte de aquellos costes, incrementando los propios. Este desplazamiento producirá una disminución de los márgenes de beneficio de la vivienda libre, y por ello, una reducción de las diferencias de valor entre la vivienda libre y protegida.

Y en este sentido cabe recordar que la atribución de los coeficientes de uso y tipología no es una decisión gratuita, por cuanto determina la posibilidad de consecución de los objetivos de ordenación planteados o por el contrario puede hacerlos inviables.

4.º) Por último, la diferencia de valores entre la vivienda libre y la protegida debe corregirse en atención a los mayores costes de producción que representan las mejores calidades que se utilizan en la construcción de la vivienda libre. Esta incidencia se valora en el 20%.

Todo esto justifica que el Plan haya adoptado como coeficiente de la vivienda libre Residencial Unifamiliar en línea o en hilera unitaria) de 1 y, como coeficiente de vivienda protegida el 0,80.

Si se estableciera un coeficiente de ponderación con un diferencial mayor entre los diversos usos y tipologías que hiciese que el porcentaje de viviendas protegidas se incrementase sobre el previsto con carácter general (aproximadamente en el 34,8% de la edificabilidad del ámbito y un 40% del número total de viviendas) podría dar lugar a que los efectos del desplazamiento de la repercusión sobre la vivienda libre situase a ésta en posiciones inasumibles por el mercado atendiendo a la situación y distribución de los usos.

De todo lo anteriormente expuesto, se deduce que los Coeficientes de Ponderación de usos y tipologías serán los siguientes:

Coefficientes de Ponderación de Usos y Tipologías. Suelo Urbano

Uso Característico		1	2	3	4	5	6	7
Residencial Unif. En línea o hilera	1	1	1,20	0,95	-	1,14	0,80	1,00
Residencial Aislada	2	0,83	1	0,79	-	0,95	0,67	0,83
Industrial	3	1,05	1,26	1	0,91	1,20	0,84	1,05
Industrial Agropecuario	4	-	-	1,10	1	-	-	-
Terciario	5	0,88	1,05	0,83	-	1	0,70	0,88
Residencial V.P.P.	6	1,25	1,50	1,19	-	1,43	1	1,25
Residencial Plurifamiliar	7	1,00	1,20	0,95	-	1,14	0,80	1

Cuadro de lectura y aplicación horizontal. Ejemplo de cálculo de la 1.ª columna:

- Residencial Unifamiliar en línea o hilera: 1.
- Residencial Aislada: $1/1,20 = 0,83$.
- Industrial: $1/0,95 = 1,05$.
- Industrial Agropecuario: -
- Terciario: $1/1,14 = 0,88$.

- Residencial V.P.P. = $1/0,80 = 1,25$.

- Residencial Plurifamiliar: $1/1,00 = 1$.

B3) Coeficientes de ponderación de uso, tipología y situación de los usos pormenorizados principales de cada Área o Sector en función de las características de cada Área de reparto.

Área de Reparto 1

<u>Uso</u>	<u>Coefficiente</u>
Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria	1
Residencial V.P.P.	0,80
Terciario	1,14

Áreas de Reparto (parcelaciones)

<u>Uso</u>	<u>Coefficiente</u>
Residencial Unifamiliar Aislada Unitaria Ext.	1
Terciario	0,95

C) Áreas de Reparto:

C1) Relación de Áreas de Reparto:

Según el artículo 58 de la LOUA, se establece una única Área de Reparto en el Suelo Urbano No Consolidado del núcleo urbano principal:

- Área de Reparto núm. 1: ARI-ED-1 a ARI-ED-9; ARI-PERI-2, de uso residencial (75 viv/ha; ARI-ED-2 y ARI-PERI-2, 50 viv/ha).

Cada una de las parcelaciones existentes en el municipio constituirá un Área de Reparto propia.

C2) Cálculo del Aprovechamiento Medio:

El coeficiente de ponderación de los usos característicos en todas las Áreas de Reparto es la unidad, debido a la distribución de áreas realizada.

De acuerdo con lo anterior, y teniendo en cuenta la edificabilidad máxima lucrativa detallada para cada Área en las Normas Urbanísticas, se obtienen los cuadros adjuntos, que contienen los datos precisos, base del cálculo del aprovechamiento medio.

C3) Aprovechamiento medio en las Áreas de Reparto (m² de uso característico por m² de suelo):

I. Áreas de Reforma Interior ARI-ED-1 a ARI-ED-9; ARI-PERI-2, de uso residencial (75 viv/ha; ARI-ED-2 y ARI-PERI-2, 50 viv/ha). Estas Áreas integran el Área de Reparto núm. 1.

- Aprovechamiento medio: 0,80 m²/m².

II. Unidades de Ejecución UE-PERI, correspondientes a las parcelaciones existentes en el municipio, de uso residencial (2 viv/ha). Cada parcelación constituirá un Área de Reparto propia.

- Aprovechamiento medio: 0,07 m²/m².

D) Ejecución de los Sistemas Generales.

En el Suelo Urbano de Bonares no se ha delimitado ningún Sistema General a adscribir a ninguna de las Áreas de Reparto definidas.

Artículo III.37.1. Áreas de Reforma Interior ARI-ED-1 a ARI-ED-9.

- Definición, situación y superficie:

- Definición: Área de Reforma Interior en Zona II.
- Situación: Áreas ubicadas y delimitadas en el plano núm. OC-3 de Ordenación.
- Superficie aproximada:

ARI-ED-1: 2.516 m²
 ARI-ED-2: 14.963 m²
 ARI-ED-3: 4.597 m²
 ARI-ED-4: 1.998 m²
 ARI-ED-5: 3.151 m²
 ARI-ED-6: 3.207 m²
 ARI-ED-7: 5.089 m²
 ARI-ED-8: 3.055 m²
 ARI-ED-9: 4.297 m²

- Objetivos:

Consolidación y Ordenación de las áreas en estudio.

- Condiciones de desarrollo y ejecución:

• Figura de planeamiento: Cada Área será objeto de un único Estudio de Detalle.

- Sistema de gestión: La promoción será privada.

- Sistema de actuación: Será el de compensación.

- Dotaciones mínimas y cesiones:

No se establecerán dotaciones de ningún tipo, al tratarse de Áreas de Reforma Interior presumiblemente no rentables, y estar cubiertas las necesidades dotacionales de estas áreas con las dotaciones existentes en el núcleo urbano de Bonares.

- Viviendas de Protección Pública: El 30% de la edificabilidad residencial será destinada a Viviendas de Protección Oficial u otros regímenes de protección pública.

- Ordenación: La ordenación expresada en los Planos de Ordenación se considera orientativa. Si para el desarrollo del Estudio de Detalle se considera necesario realizar cambios con respecto a las determinaciones del Plan General, tales como la modificación del uso urbanístico del suelo, el incremento del aprovechamiento urbanístico asignado, la supresión o reducción de las dotaciones públicas, o la alteración de las condiciones de ordenación de las áreas colindantes, se requerirá la redacción de la correspondiente Modificación Puntual que los justifique debidamente (art. 15 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía).

- Condiciones Especiales para la ARI-ED-8:

Los propietarios no incluidos en el Área de Reforma Interior ARI-ED-8, beneficiados por la construcción del viario interior propuesto, adquirirán su derecho a edificar a través de contribuciones especiales, incluyéndose el valor del suelo y el valor de las obras de urbanización. El reparto se realizará en base al metro lineal de la fachada. Los casos excepcionales de parcelas que den a más de una fachada a la urbanización serán consideradas por la oficina técnica municipal.

- Condiciones Especiales para la ARI-ED-7:

En caso de no haberse iniciado el proceso de desarrollo de la unidad tras dos años de la aprobación definitiva del Plan General, el sistema de actuación pasará de compensación a cooperación. En este caso, el Ayuntamiento acometerá las obras de urbanización de la calle mediante las correspondientes contribuciones especiales.

Artículo III.37.2. Áreas De Reforma Interior ARI-ED-1 a ARI-ED-9. Determinaciones de Ordenación Estructural.

- Condiciones de usos pormenorizados e intensidad:

- Usos permitidos y prohibidos: Se regirán las presentes Áreas de Reforma Interior por las Ordenanzas relativas a la Zona II - Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria, a la cual pertenecen.

- Densidad máxima: 75 Viv./Ha; ARI-ED-2, 50 viv/ha.

- Capacidad estimada:

ARI-ED-1: 19 viviendas.

ARI-ED-2: 75 viviendas.

ARI-ED-3: 34 viviendas.

ARI-ED-4: 15 viviendas.

ARI-ED-5: 23 viviendas.

ARI-ED-6: 24 viviendas.

ARI-ED-7: 38 viviendas.

ARI-ED-8: 23 viviendas.

ARI-ED-9: 32 viviendas.

- Edificabilidad máxima lucrativa:

0,80 m² de techo/m² de la superficie del Área.

- Edificabilidad máxima de los equipamientos:

0,15 m² de techo/m² de la superficie del Área.

- Edificabilidad máxima global:

0,95 m² de techo edificado en cualquier uso/m² del Área.

- Condiciones de edificación:

- Ordenanzas Particulares: Se regirán las presentes

Áreas de Reforma Interior por las Ordenanzas relativas a la Zona II- Unifamiliar Residencial en Línea Unitaria a la cual pertenecen.

Artículo III.38. Área de Planeamiento Incorporado A.P.I.-1.

La Unidad de Ejecución UE-PERI-1 de fases de planeamiento anteriores ha sido eliminada.

El área queda sujeta al Estudio de Detalle Aprobado Definitivamente el 25 de febrero de 2003 (B.O.P. 26 de mayo de 2003).

Artículo III.39. Área de Planeamiento Incorporado A.P.I.-4.

- Áreas de Planeamiento Incorporado A.P.I.-4:

Se corresponde con el antiguo SR-4 con Plan Parcial aprobado definitivamente el 31 de enero de 2005 (BOP de 17 de mayo de 2005).

- Áreas de Planeamiento Incorporado A.P.I.-5:

Se corresponde con el antiguo SR-5 con Plan Parcial aprobado definitivamente.

Artículo III.40.1. Área de Reforma Interior ARI-PERI-2.

- Definición, situación y superficie:

- Definición: Unidad de Ejecución en Zona II.
- Situación: Área ubicada y delimitada en el plano núm. OC-3 de Ordenación.
- Superficie aproximada: UE-PERI-2: 13.945 m².

- Objetivos:

Consolidación y Ordenación de las áreas en estudio.

- Condiciones de desarrollo y ejecución:

• Figura de planeamiento: El Área será objeto de un único Plan Especial de Reforma Interior.

- Sistema de gestión: La promoción será privada.
- Sistema de actuación: Será el de compensación.

- Dotaciones mínimas y cesiones:

Se establecerán de acuerdo con la legislación urbanística vigente. Los propietarios de terrenos de Suelo Urbano que carezcan de urbanización consolidada deberán ceder viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 14 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, y el artículo 51 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, las dotaciones concretas necesarias de Sistemas Locales y Sistemas Generales serán las siguientes:

- Espacios libres: UE-PERI-2: 2.008 m².
- Equipamiento comunitario: UE-PERI-2: 1.339 m².

Estas necesidades tanto de viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local para cada Unidad de Ejecución se fijan y se justifican en la Memoria Justificativa.

- Viviendas de Protección Pública:

El 30% de la edificabilidad residencial de la ARI-PERI-2 se destinará a Viviendas de Protección Oficial u otros regímenes de Protección Pública, de acuerdo con la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

- Ordenación:

El uso y la ubicación de las dotaciones, expresados en los planos de ordenación, se consideran sólo orientativos. La ordenación definitiva se establecerá en el correspondiente Plan Especial de Reforma Interior.

Artículo III.40.2. Área de Reforma Interior ARI-PERI-2. Determinaciones de Ordenación Estructural.

- Condiciones de usos pormenorizados e intensidad:

- Usos permitidos y prohibidos: Se regirá la presente Área de Reforma Interior por las Ordenanzas relativas a la Zona II - Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria, a la cual pertenece.
- Densidad máxima: 50 Viv./Ha.
- Capacidad estimada: UE-PERI-2: 69 viviendas.

- Edificabilidad máxima lucrativa:

0,80 m² de techo/m² de la superficie del Área.

- Edificabilidad máxima de los equipamientos:

0,15 m² de techo/m² de la superficie del Área.

- Edificabilidad máxima global:

0,95 m² de techo edificado en cualquier uso/m² del Área.

- Condiciones de edificación:

- Ordenanzas Particulares: Se regirá la presente Área de Reforma Interior por las Ordenanzas relativas a la Zona II - Unifamiliar Residencial en Línea Unitaria a la cual pertenece.

Artículo III.41.1. Áreas de Reforma Interior ARI-PERI- Parcelaciones.

- Definición, situación y superficie:

- Definición: Áreas de Reforma Interior en Zona VII.

- Situación: Áreas ubicadas y delimitadas en los planos de Ordenación núm. OC-1T y OC-1.

- Superficie aproximada:

Huerta de las Veredas: 7,6046 Ha.

Huerta del Hambre: 42,6331 Ha.

Los Lobos: 16,7261 Ha.

San Cayetano: 10,8956 Ha.

Los Espinos: 6,3252 Ha.

La Barquilla: 6,3234 Ha.

Cañada Rodrigo: 8,7709 Ha.

- Objetivos:

Consolidación y Ordenación de las áreas en estudio.

- Condiciones de desarrollo y ejecución:

- Figura de planeamiento: Cada Área será objeto de un único Plan Especial de Reforma Interior.
- Sistema de gestión: La promoción será privada.
- Sistema de actuación: Será el de compensación.

- Dotaciones mínimas y cesiones:

Se establecerán de acuerdo con la legislación urbanística vigente. Los propietarios de terrenos de Suelo Urbano que carezcan de urbanización consolidada deberán ceder viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 14 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones y el artículo 51 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, las dotaciones concretas necesarias de Sistemas Locales y Sistemas Generales serán las siguientes:

- Espacios libres:

Huerta de las Veredas: 7.605 m²

Huerta del Hambre: 42.653 m²

Los Lobos: 16.726 m²

San Cayetano: 10.896 m²

Los Espinos: 6.325 m²

La Barquilla: 6.323 m²

Cañada Rodrigo: 9.771 m²

- Equipamiento comunitario:

Huerta de las Veredas: 639 m²

Huerta del Hambre: 3.581 m²

Los Lobos: 1.405 m²

San Cayetano: 915 m²

Los Espinos: 531 m²

La Barquilla: 531 m²

Cañada Rodrigo: 821 m²

- Viviendas de Protección Pública: El 30% del incremento de edificabilidad residencial de la ARI-PERI será destinado a viviendas de Protección Oficial u otros regímenes de protección pública.

El Boletín Oficial de la Junta de Andalucía y las Publicaciones editadas por él pueden adquirirse en las siguientes librerías colaboradoras:

ALMERÍA:

- **LUAL PICASSO**
C/ Reyes Católicos, núm. 17
04001 Almería
950.23.56.00
www.librerias-picasso.com
- **CRUZ GRANDE**
C/ Las Lisas, núm. 1
04610 Cuevas del Almanzora
950.61.83.15
www.cruzgrande.es

CÁDIZ:

- **QUÓRUM LIBROS**
C/ Ancha, núm. 27
11001 Cádiz
956.80.70.26
www.grupoquorum.com

CÓRDOBA:

- **LUQUE LIBROS**
C/ Cruz Conde, núm. 19
14001 Córdoba
957.47.30.34
luquelibros@telefonica.net
- **UNIVÉRSITAS**
C/ Rodríguez Sánchez, 14
14003 Córdoba
957.47.33.04
universitas@teleline.es

GRANADA:

- **BABEL**
C/ San Juan de Dios, núm. 20
18002 Granada
958.20.12.98

C/ Emperatriz Eugenia, núm. 6
18002 Granada
958.27.20.43
www.babellibros.com
- **VELÁZQUEZ**
Plaza de la Universidad, s/n
18001 Granada
958.27.84.75
libreriavelazquez@telefonica.net

JAÉN:

- **DON LIBRO**
C/ San Joaquín, núm. 1
23006 Jaén
953.29.41.99
donlibro@telefonica.net
- **ORTIZ**
Av. Doctor Eduardo García-Triviño, núm. 3
23009 Jaén
953.92.15.82
ortizromera@telefonica.net

MÁLAGA:

- **LOGOS**
C/ Duquesa de Parcent, núm. 10
29001 Málaga
952.21.97.21
www.ajlogos.com

SEVILLA:

- **AL-ÁNDALUS**
C/ Roldana, núm. 3
41004 Sevilla
954.22.60.03
www.libreria-al-andalus.net
- **CÉFIRO**
C/ Virgen de los Buenos Libros, núm. 1
41002 Sevilla
954.21.58.83
www.cefiro-libros.com
- **GUERRERO**
C/ García de Vinuesa, núm. 35
41001 Sevilla
954.21.73.73
librguerrero@telefonica.net
- **CIENTÍFICO-TÉCNICA**
C/ Buiza y Mensaque, 6
41004 Sevilla
954.22.43.44
comercial@libreriaticientificotecnica.com

PUBLICACIONES

Textos Legales nº 41

Título: Ley de Carreteras de Andalucía



Edita e imprime: Servicio de Publicaciones y BOJA
Secretaría General Técnica
Consejería de la Presidencia

Año de edición: 2006

Distribuye: Servicio de Publicaciones y BOJA

Pedidos: Servicio de Publicaciones y BOJA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA
También está a la venta en librerías colaboradoras

Forma de pago: El pago se realizará de conformidad con la liquidación
que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA
al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo

P.V.P.: 4,13 € (IVA incluido)

FRANQUEO CONCERTADO núm. 41/63