3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

ORDEN de 16 de junio de 2009, por la que se dispone la publicación de la de 17 de abril de 2009, relativa a la revisión adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera.

Para general conocimiento y tras la inscripción y depósito del Instrumento urbanístico de referencia en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 41.1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se acuerda la publicación de la Orden y de la Normativa Urbanística correspondiente al citado Instrumento urbanístico según los contenidos de los Anexos 1 y 2, respectivamente.

Sevilla, 16 de junio de 2009

JUAN ESPADAS CEJAS
Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio

ANEXO 1. ORDEN

ORDEN DE 17 DE ABRIL DE 2009, DE LA CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, RELATIVA A LA REVISIÓN ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JEREZ DE LA FRONTERA

El Ayuntamiento de Jerez de la Frontera ha formulado la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de acuerdo con lo previsto en el articulo 37 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

De acuerdo con el artículo 20.3.a) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, la Sección de Urbanismo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Andalucía, en sesión celebrada el 3 de abril de 2009, ha informado favorablemente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera, conocido el informe emitido por el Servicio de Planeamiento Urbanístico de la Dirección General de Urbanismo, de 1 de abril de 2009.

Teniendo en cuenta el acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Andalucía Visto, en sesión celebrada el 3 de abril de 2009, las disposiciones legales de aplicación y de acuerdo con las competencias atribuidas por el artículo 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y por el artículo 4.3.a) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo,

R E S U E L V O

Primero. Aprobar definitivamente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera, conforme al artículo 33.2.c) de la Ley 7/2002, 17 de diciembre, de acuerdo con lo recogido en los apartados siguientes, por cuanto, en líneas generales, su contenido, determinaciones y tramitación son acordes con la legislación urbanística vigente.

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

- Las condiciones establecidas en la Declaración de Impacto Ambiental. Se deberá añadir al artículo 11.2.11 de las Normas Urbanísticas, para aquellos sectores de SUS en los que exista afección por vías pecuarias no deslindadas, que la superficie afectada por la misma quedará excluida de la del sector a efectos del cómputo de la edificabilidad. Asimismo, deberán regularse jurídicamente las vías pecuarias existentes sobre Suelo Urbano, tanto del Núcleo Principal como en Núcleos Secundarios.
- Las observaciones señaladas en el informe del Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes, entendiéndose como indicativo el trazado propuesto en la Variante Sur, y las señaladas para los enlaces con la A-389 y la A-2003 en cuanto a las características de los mismos. Asimismo, las propuestas económicas asignadas a dicha Consejería han de entenderse como no vinculantes.
- Las señaladas en el informe de la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones, sobre los artículos 7.7.12 y 9.2.13 de las Normas Urbanísticas, en cuanto a la definición de los servicios incluidos en la infraestructura de telecomunicaciones, y la acotación del término telecomunicaciones.
- Se deberá incorporar al documento del Plan el contenido de la «Separata de aclaraciones impuestas por el informe sectorial vinculante, de 27 de enero de 2009, de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento».
- Se deberán corregir los artículos 10.3.3 y 3.1.2.7 de las Normas Urbanísticas en el sentido expresado en el informe de la Dirección General de Bienes Culturales de 3 de diciembre de 2008.
- Las API denominadas «Montealegre Alto» y «Pago Solete Bajo» deberán tener la consideración de Áreas de Reforma Interior, o ser tratadas por el Plan como áreas de suelo urbano no consolidado para las que establece directamente la ordenación detallada.
- Las AIA C05–«Albadalejo», C10–«Picaduela Alta», y C13–«Picaduela Baja», deberán tener la consideración de Áreas de Reforma Interior de acuerdo con lo establecido en el artículo 17.5 de la LOUA.
- Deberá determinarse la densidad y número máximo de viviendas establecidas para la ARI-A01–«Judería».
- La edificabilidad y densidad de las ARI-F04 «Cerrofruto» y ARI-F06–«Taxdirt» no podrán superar el máximo establecido por la LOUA en su artículo 17.5 de la LOUA.
- Deberán contemplar la reserva de edificabilidad destinada a Vivienda Protegida establecida en el artículo 10.1.A.b) de la LOUA las siguientes Áreas de Reforma Interior, las cuales carecen de esta en el documento presentado:

ARI-A01 «Judería».
ARI-C07 «El Rocío».
ARI-D02 «Santa Ana».
ARI-TC02 «Torrecera Guadalete».

- Las siguientes Áreas de Reforma Interior deberán tener la consideración de Sector de Suelo Urbano No Consolidado, de acuerdo con lo establecido en el artículo 17.4 de la LOUA:

ARI-F01 «Hijuela de Siete Pinos».
ARI-ES-02 «Calle Ronda».
ARI-ES-04 «Majada Alta».
ARI-ET-01 «Traseras C/Pozo».
ARI-LB-01 «Arroyo Dulce».
ARI-LB-02 «Camino de la Residencia».
ARI-NJ-01 «Nueva Jarilla Sur».
ARI-TC-01 «C/Rafael Alberti».
ARI-TC-02 «C/Guadalete».

- Los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado «Guadalcacín I» y «Nueva Jarrilla» tendrán como Uso Característico el Residencial, a los efectos del artículo 17.1.2.ª a) de la LOUA.

- Se deberá incluir en planimetría de «Clasificación de Suelo» y de «Sectores y Ámbitos de Suelo Urbanizable» la categoría de Suelo Urbanizable Ordenado, tal como establece el artículo 11.1.2 de las Normas Urbanísticas del Plan, incluyendo en este los Ámbitos de Planeamiento Incorporado clasificados como Suelo Urbanizable.

- En las fichas de los sectores de SUS, las determinaciones en cuanto a cesiones mínimas de dotaciones y espacios libres se deberán incluir dentro de las propias de la ordenación pormenorizada señalada en el artículo 10.2 de la LOUA.

- En cuanto a la ordenación propuesta en determinados sectores de SUS, se considerarán vinculantes únicamente las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural y la pormenorizada preceptiva en virtud del artículo 10 de la LOUA.

- Las determinaciones incluidas en el artículo 11.2.10 de las Normas Urbanísticas para las diferentes Áreas de Reserva de SUNS deberán ajustarse a las establecidas por el artículo 10.1.e) de la LOUA, debiendo entenderse el resto como no vinculantes.

- Dentro del Uso Global de Actividades Económicas, y en función de los Usos Pormenorizados permitidos, deberá especificarse su asimilación a los Usos Característicos Industrial o Terciario, a efectos del cálculo de las dotaciones previstas en el artículo 17.1 de la LOUA, y al cómputo de la superficie en relación a los límites de crecimiento establecidos por la Norma 45 del POTA, en aplicación de la Disposición Adicional Segunda del Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

- Los suelos que se incluyen en la delimitación de SNU de Hábitat Rural Diseminado deben constituir una categoría independiente de la de SNU de Carácter Natural o Rural, tal como establece el artículo 46.2.d) de la LOUA.

- El artículo 12.2.7 de las Normas Urbanísticas se deberá completar con la referencia a las autorizaciones ambientales correspondientes según la actividad que regula la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

- En el artículo 12.2.10.4 de las Normas Urbanísticas se deberá señalar que las instalaciones hoteleras ligadas al campo de golf deberán cumplir las especificaciones determinadas por el Decreto 43/2008, de 12 de febrero, regulador de las condiciones de implantación y funcionamiento de los campos de golf en Andalucía.

- Se deberá resolver la contradicción existente entre los artículos 12.2.11.b) y 12.2.10.4 de las Normas Urbanísticas en relación a las edificaciones destinadas a casas rurales.

- El artículo 12.3.3, que regula el SNU de Especial Protección de las Vías Pecuarias, deberá reflejar los usos incompatibles que establece la legislación específica sobre la materia.

- Se deberá corregir el artículo 12.2.3 de las Normas Urbanísticas sobre la regulación de los usos extractivos en el SNU.

- Deberá aclararse en los documentos de memoria, normativa y planimetría la identificación de los diferentes espacios incluidos en el Sistema General de Espacios Libres y de Equipamientos, diferenciándose los existentes de los propuestos por el Plan.

- Se deberá reflejar en el articulo 1.2.2.4 de las Normas Urbanísticas su aplicación únicamente para Correcciones de Errores que no afecten a determinaciones de la Ordenación Estructural del Plan.

- Se deberá corregir el artículo 1.1.7, que regula el régimen de entrada en vigor y efectos de la aprobación del Plan General, reflejando la legislación aplicable al objeto vigente en materia de Ordenación Urbanística.

Tercero. Suspender la aprobación definitiva de las determinaciones que se expresan a continuación:

- Los ámbitos incluidos en la categoría de Hábitat Rural Diseminado así como sus determinaciones desarrolladas en el artículo 12.3.15 de las Normas Urbanísticas, debiendo justificarse la adecuación de ambos a lo dispuesto en el artículo 46.2.d), 46.1.g) y 14.1.e) de la LOUA.

- El Catálogo de Protección y la Normativa de Protección desarrollada en los Capítulos 6.°, 7.° y 8.° del Título IX de las Normas Urbanísticas, correspondiente a las Normas de Protección del Medio Urbano y Natural, como consecuencia de los condicionantes establecidos en el informe de la Dirección General de Bienes Culturales de la Consejería de Cultura, considerándose en vigor, según lo establecido en dicho informe, el contenido inventario de elementos catalogados recogido en los planos núm. 4 «Catalogación en el Núcleo Principal» y núm. 5 «Elementos Catalogados (Núcleo principal)», así como los elementos catalogados en los planos de ordenación del suelo no urbanizable.

- El Área de Planeamiento Incorporado, API «Croft», al no existir correspondencia entre la ordenación grafiada en la planimetría de Ordenación Completa del Plan y la establecida en el documento de Modificación del PGOU «Complejo Bodeguero Rancho Croft», aprobado definitivamente por Orden de la Consejería de Obras Públicas, de 26 de marzo de 2008, debiendo aclararse las circunstancias de la ordenación grafiada en el apartado correspondiente de la ficha incluida en las Normas Urbanísticas.

Cuarto. El Ayuntamiento de Jerez de la Frontera deberá elaborar un documento de cumplimiento de las deficiencias recogidas en los apartados anteriores que, tras los trámites legales oportunos, lo elevará a esta Consejería para su aprobación definitiva, si procede.

Quinto. La presente Orden se publicará en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, de acuerdo con lo previsto en el artículo 41.1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, previo depósito en los registros administrativos de instrumentos de planeamiento del citado Ayuntamiento de Jerez de la Frontera y de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.

Contra la presente Orden aprobatoria del instrumento de planeamiento urbanístico, por su naturaleza de disposición administrativa de carácter general, cabe interponer recurso contencioso-administrativo, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de su notificación o publicación, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, y con el artículo 23.3 del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

Sevilla, 17 de abril de 2009

JUAN ESPADAS CEJAS
Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio

ANEXO 2. NORMATIVA URBANÍSTICA

NORMAS URBANÍSTICAS.
(Documento Núm. 1 - Normas Urbanísticas)
ANEXOS FICHAS DE ÁMBITO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y GESTIÓN.
1. [Documento Núm. 2 - Fichas].
2. [Documento Núm. 3 - Fichas (2.ª parte)].

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES SOBRE EL PLAN GENERAL

CAPÍTULO PRIMERO

OBJETO, EFICACIA Y PRINCIPIOS RECTORES DEL PLAN GENERAL

Art. 1.1.1. Objeto del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez.

1. Es objeto del presente Plan General de Ordenación Urbanística el establecimiento de la ordenación urbanística de la totalidad del término municipal de Jerez y la organización de la gestión de su ejecución, adaptada tanto a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía como a la Ley estatal 6/ 1.998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones.

2. El presente Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez sustituye al precedente documento de planeamiento general del municipio, el Plan General Municipal de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por Resolución de la Consejería de Política Territorial de la Junta de Andalucía del día 22 de Marzo de 1995, que queda así sustituido y derogado a la entrada en vigor del presente Plan, salvo los efectos de transitoriedad expresamente previstos en estas normas o que resultaren procedentes al amparo de la vigente legislación urbanística.

3. Los instrumentos de planeamiento y gestión aprobados para el desarrollo del anterior planeamiento general, quedan incorporados a éste según lo establecido en las Normas Particulares y en las Disposiciones Transitorias.

Art. 1.1.2. Ámbito territorial.

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

Art. 1.1.3. Naturaleza del Plan de Ordenación Urbanística.

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

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

Art. 1.1.4. Finalidades y Principios Rectores de la ordenación urbanística.

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

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

2. La vinculación de los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales, incorporando objetivos de sostenibilidad y garantizando el disfrute de un medio ambiente urbano y natural adecuado para mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida de sus ciudadanos.

3. La conservación del patrimonio histórico, cultural y artístico del municipio.

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

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

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

Art. 1.1.5. Vigencia del Plan General.

El Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez tiene vigencia indefinida mientras no se apruebe su revisión íntegra que lo sustituya, y sin perjuicio de sus eventuales modificaciones. El horizonte temporal mínimo de sus previsiones programadas es de doce años, debiendo el Ayuntamiento, una vez transcurrido dicho período, verificar la oportunidad de proceder a su revisión parcial o total; en todo caso, y de forma bianual, el Ayuntamiento deberá constatar el cumplimiento de su ejecución con la finalidad de ajustar las determinaciones de programación y gestión urbanística de carácter potestativas establecidas en este Plan así como incorporar aquellas no establecidas conforme al procedimiento establecido para la delimitación de unidades de ejecución, y sin perjuicio de concretar el orden preferencial para el desarrollo de las diversas actuaciones.

Art. 1.1.6. Revisión y Modificaciones.

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

2. Procederá su revisión total anticipada, cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general y orgánica del territorio municipal o a alguno de los contenidos, determinaciones o elementos estructurantes referidos en estas Normas, o a los criterios de la clasificación del suelo, por cualquiera de las siguientes circunstancias:

a) Ejecución de un Modelo Territorial distinto. A estos efectos se consideran como los elementos determinantes del Modelo Territorial del presente Plan:

- La Red Viaria Principal.
- Los sistemas Generales de Espacios Libres.
- Los criterios de asignación de los usos globales.
- La clasificación y sus criterios de protección, del Suelo No Urbanizable de Especial Protección Integral.

b) Aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico, que hayan de incidir sustancialmente sobre la ordenación prevista.

El primer supuesto se dará cuando la tasa media de crecimiento interanual de la población de hecho, durante 5 años consecutivos, tenga una desviación superior al 250% del crecimiento previsto en estas Normas.

El segundo cuando se localicen ciertas actividades productivas o de servicios de carácter nacional o regional que modifiquen cuantitativa y cualitativamente la base económica del municipio.

c) Por el agotamiento de su capacidad: cuando se haya desarrollado el 80% del suelo incluido en unidades de ejecución y en el suelo urbanizable con delimitación de sectores.

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

e) Cuando resulte afectado por las determinaciones de un Plan Territorial de superior jerarquía y ámbito, que así lo exigiese.

3. Se entiende por Revisión Parcial aquella que altera sustancialmente el conjunto de las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural en un ámbito territorial determinado del municipio. De igual modo, se entenderá que es parcial, aquella que tenga por objeto la alteración de determinaciones del Plan que formen un conjunto homogéneo. En ningún caso podrá conceptualizarse como Revisión Parcial –sino como total- cuando la innovación propuesta tenga incidencia funcional en terrenos localizados fuera de su ámbito o altere el Modelo Territorial adoptado por el presente Plan. En el expediente de la Revisión Parcial deberá justificarse su procedencia en la aparición de circunstancias sobrevenidas de interés general que requieran la alteración de la ordenación estructural de ese ámbito.

4. El resto de supuestos, constituidos por las innovaciones de carácter singular y puntual, serán consideradas como Modificaciones. Únicamente podrán redactarse y aprobarse aquellas Modificaciones que tenga por objeto la innovación de alguno o algunos de los elementos o determinaciones de este Plan General, cuando la alteración de los mismos no lleve consigo alguna de las afectaciones o incidencias generales señaladas en los párrafos anteriores. Las alteraciones que implicaren modificación parcial, puntual o aislada podrán ser, incluso, las que entrañen un cambio aislado en la clasificación o calificación del suelo siempre que no supongan variación en los criterios de clasificación o calificación global.

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

6. Las innovaciones de las determinaciones correspondientes a la ordenación pormenorizada potestativa incorporadas en el presente Plan respecto del suelo urbano no consolidado y en los sectores del suelo urbanizable ordenado podrá realizarse directamente mediante Planes Parciales o Especiales sin necesidad de tramitarse una Modificación del Plan General. Para que estas innovaciones sean válidas, deberán justificar que suponen una mejora de la ordenación pormenorizada establecida en el Plan General para el área o sector, que respetan la ordenación y determinaciones de carácter estructural, no afecten negativamente a la funcionalidad del sector o a la ordenación de los terrenos de su entorno, y que se realizan de conformidad con los criterios y directrices que en el presente Plan se establece para esas innovaciones de la ordenación pormenorizada potestativa. Será preciso tramitar previamente el procedimiento de modificación del Plan General en el supuesto en que el contenido de los Planes Especiales de Reforma Interior no previstos en este documento, no se ajuste a los límites establecidos en el artículo 14.3 de la LOUA.

7. No se considerarán modificaciones de Plan:

a) Las alteraciones que, conforme a las previsiones del número 6 del presente artículo y que en mejora de las ordenaciones pormenorizadas potestativas incluidas en el presente Plan, pueda realizar el planeamiento de desarrollo (Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle) dentro del margen de concreción que la Ley y este Plan General les reserva para establecer las determinaciones propias de su función según cada clase de suelo, y siempre que las mismas no afecten a aquellos criterios, objetivos y directrices que define el presente Plan, de modo gráfico o escrito.

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

c) Las alteraciones de las disposiciones contenidas en estas Normas, que, por su naturaleza, puedan ser objeto de Ordenanzas Municipales, tales como las disposiciones en materia de seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones y edificaciones, así como a aquellas que tengan por objeto regular los aspectos relativos al proyecto, ejecución material, entrega y mantenimiento de las obras y los servicios de urbanización. Cuando las Ordenanzas de la Edificación incorporen la regulación de las condiciones de forma y estéticas, en ningún caso supondrán alteración de los parámetros

de alturas, número de plantas, ocupación, situación de la edificación, edificabilidades, aprovechamientos urbanísticos ni usos establecidos por los instrumentos de planeamiento.

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

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

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

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

8. Las revisiones o modificaciones de Plan General que afecten a inmuebles catalogados o zonas arqueológicas estarán sometidas al informe vinculante de la Consejería de Cultura en idénticas condiciones a las exigidas para la aprobación del Plan General en cumplimiento del artículo 32 de la Ley 1/91 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

9. El incumplimiento de cualquiera de los plazos de presentación de Planes, Proyectos o Estudios, o de cualquiera de las fases de ejecución material de la urbanización, o de los plazos de edificación establecidos en cada caso por las presentes Normas y por los Planes, Proyectos o Estudios que desarrollen el Plan General, podrá ser causa para proceder a la modificación puntual del mismo, sin perjuicio, en su caso, de la incoación del expediente de declaración de incumplimiento de deberes legitimador de la expropiación.

10. toda modificación se producirá con el grado de definición documental correspondiente al planeamiento general. Cualquiera que sea la magnitud y trascendencia de la modificación deberá estar justificada mediante un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en el Plan General, así como sobre la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar el Plan.

11. El Ayuntamiento podrá, en cualquier momento, redactar y aprobar versiones completas y actualizadas de los instrumentos de planeamiento que hayan sido objeto de modificaciones, pudiendo incluso realizar la labor de refundición necesaria para la adecuada clarificación y armonización de las disposiciones vigentes. Una vez aprobado definitivamente el texto refundido, deberá cumplimentarse lo exigido en el art. 38.4 de la LOUA para su eficacia. En todo caso, la aprobación de las versiones completas y actualizadas deberá realizarse preceptivamente en el momento en el que por el número o por el alcance de las modificaciones incorporadas resulte necesaria para facilitar a cualquier persona el derecho de consulta sobre el instrumento de planeamiento íntegro.

12. Se entenderá que es causa de revisión total la alteración del contenido del presente Artículo.

Art. 1.1.7. Entrada en vigor y efectos de la aprobación del Plan General.

1. El Plan General de Ordenación Urbanística entrará en vigor una vez publicada su aprobación definitiva en la forma prevista en el Art. 70.2 de la Ley 7/1.985 de 2 de abril, según modificación de la Ley 39/1.994 de 30 de diciembre, y haya transcurrido el plazo previsto en el Art. 65.2 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local.

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

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

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

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

Art. 1.1.8. Publicidad

1. El principio de publicidad del planeamiento tiene como fin facilitar a los propietarios el cumplimiento de los deberes legales, mediante el cabal conocimiento de la situación urbanística a que están sometidas las fincas, lo que se hace efectivo mediante los siguientes tipos de información urbanística:

a) Consulta directa.
b) Consultas previas.
c) Consultas mediante la emisión de Informes urbanísticos.
d) Cédulas urbanísticas.

2. La regulación del derecho a la información se contiene en el artículo 3.5.1.

Art. 1.1.9. Vinculación, obligatoriedad y coordinación administrativa.

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

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

3. Los Planes que desarrollen las entidades supralocales con incidencia territorial en el municipio y que contengan determinaciones no previstas en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, deberán ser objeto de informe por el Ayuntamiento, que evalúe su coherencia con los objetivos y determinaciones del presente Plan General. De no emitirse en el plazo de un mes desde la remisión de la documentación completa por el órgano que lo formule, se entenderá favorable. Se propiciará que la resolución de las discrepancias que pudieran plantearse se realice de común acuerdo, para lo cual se podrán constituir comisiones mixtas de concertación.

4. Los proyectos de obras públicas ordinarias y los de implantación de infraestructuras y servicios promovidas por las demás Administraciones, cuando la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización o compatibilización, así como las amparadas y definidas en Planes Especiales supramunicipales, deberán ser remitidos al Ayuntamiento para consulta y concertación de sus contenidos por plazo nunca inferior a un mes. Hasta tanto no se acuerden los términos de la ejecución de las obras, no podrá darse inicio a las mismas.

5. En los demás casos, los actos promovidas por las Administraciones Públicas o sus entidades adscritas o dependientes precisarán licencia de obras, salvo los supuestos en los que concurra u excepcional o urgente interés público, en los que podrá seguirse el procedimiento previsto en el art.171.3 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Art. 1.1.10. Ejecutividad y Declaración de utilidad pública.

1. La gestión y ejecución del presente Plan la llevará a cabo el Ayuntamiento de Jerez, a través de su Gerencia de Urbanismo como organismo autónomo local de carácter administrativo, al que se le encomendará especialmente, en régimen de descentralización, el desarrollo de las competencias municipales en materia de urbanismo, asumiendo el carácter de Administración Urbanística Actuante.

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

Art. 1.1.11. Usos y obras provisionales.

1. No obstante la obligación de observancia de los Planes, si no hubieren de dificultar su ejecución, podrán autorizarse sobre los terrenos usos y obras justificadas de carácter provisional, que habrán de cesar y demolerse sus instalaciones y edificaciones cuando lo acordare la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento, sin derecho a indemnización. El otorgamiento de la autorización y sus condiciones deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad de conformidad con la legislación hipotecaria.

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

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

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

b) El carácter permanente o desmontable de las instalaciones.

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

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

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

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

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

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

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

Art. 1.1.12. Edificios y usos fuera de ordenación.

1. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan, que resultaren disconformes con las determinaciones de uso, ocupación, altura, volumen o alineación, serán calificados como fuera de ordenación, de carácter sustantivo, ya sea integral, diferido o tolerado. La disconformidad con el resto de determinaciones constituyen un régimen de fuera de ordenación formal.

El régimen urbanístico por el que deben regirse las edificaciones con licencia anterior a la aprobación definitiva del presente PGOU ha de ser aquél que existía en el momento de la concesión de su licencia de obras. Para sustituciones y ampliaciones, sí deberá aplicarse el régimen jurídico del presente PGOU. No se considerarán fuera de ordenación los edificios construidos con licencia y situados en parcelas a las que se asigne una tipología cuyas determinaciones incumpla el edificio total o parcialmente debido al cambio en las tipologías definidas por el presente PGOU respecto del PGMO anterior.

2. Tendrán la consideración de "fuera de ordenación integral", aquellos edificios o instalaciones que cuentan con una incompatibilidad total o manifiesta con el Plan, bien porque se hallaren actualmente con un uso prohibido que sea preciso eliminar de manera urgente por razones medioambientales o bien porque éste prevea en los terrenos un uso público de ejecución programada en los cinco primeros años o la parcela presente disconformidad con una alineación de ejecución necesaria. En los edificios, construcciones e instalaciones en régimen de fuera de ordenación integral, no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación; pero sí las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme a su destino. Cualesquiera otras obras, excepto las de demolición serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones.

3. El mismo régimen previsto en el número 2 anterior será aplicable a las edificaciones susceptibles de ser declaradas en ruina y que además fueran disconformes con el uso o alineación establecida o tuvieran una altura o volumen mayores que los máximos señalados en concreto en el presente Plan en los planos o fichas.

4. En los edificios disconformes con las alineaciones exteriores, alturas o usos previstos en el Plan, pero que se encuentren en estado de conservación aceptable y en uso efectivo, cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de cinco años, se considerarán en régimen de "fuera de ordenación diferida", pudiendo autorizarse en ellos obras de mera conservación, siempre que no generen aumento de volumen edificable ni incremento de su valor de expropiación. No se permitirán obras de consolidación estructural en las partes del edificio que estén fuera de ordenación.

5. En aquellos casos en los que los edificios que, siendo conformes con las alineaciones exteriores, alturas y usos previstos por el Plan General, resulten sin embargo disconformes con las condiciones de ocupación, edificabilidad, retranqueos, dimensiones de patios o de parcela mínima de las normas particulares de la zona en que estuvieran situados, y no sea necesaria para la ejecución de ninguna de las determinaciones del Plan, se considerarán en fuera de ordenación tolerada, y podrán realizarse en ellos todos los tipos de obras de conservación, consolidación y rehabilitación del edificio. Podrán admitirse, incluso, las de reforma y redistribución siempre que no generen aumento de volumen y se renuncie al incremento de su valor de expropiación. No obstante si la disconformidad lo es exclusivamente con la parcela mínima, podrán admitirse las obras de ampliación si las normas particulares establecidas en el Título XI lo posibilitan en atención al régimen aplicable a cada zona de ordenanzas.

6. Aquellos usos y actividades calificadas por su incidencia ambiental, actualmente ubicados en una zona del suelo urbano con una calificación urbanística incompatible y que no puedan ser objeto de medidas correctoras, quedarán en régimen de fuera de ordenación integral, posibilitándose exclusivamente las obras de conservación previstas en el número 2. Si pueden ser objeto de medidas de corrección si no está prevista su demolición o expropiación en el plazo de 5 años a partir de la fecha en la que se pretendan realizar, y les será aplicable el régimen de fuera de ordenación diferida previsto en el número 4. A los efectos de este apartado se entenderán por actividades calificadas aquellas sujetas a trámite de prevención ambiental según lo previsto en la Ley 7/2007, de 9 de Julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, y disposiciones posteriores que la desarrollen o sustituyan.

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

Si únicamente se produce una inobservancia de las condiciones de separación de linderos podrán admitirse obras de ampliación siempre que en las instalaciones se cumplan las condiciones de protección ambiental y contra incendios, y además las obras de ampliación cumplan con el resto de condiciones de la edificación.

8. En los inmuebles considerados fuera de ordenación de carácter integral no se permitirá el cambio de los usos existentes en el momento de la aprobación del Plan salvo corrección de la disconformidad con las previsiones del presente Plan.

En el régimen de fuera de ordenación diferido, en las edificaciones existentes en buen estado, podrán autorizarse con carácter provisional, nuevos usos siempre que los mismos sean permitidos conforme a la calificación asignada a los terrenos por el Plan, debiendo acreditarse su provisionalidad a la vista del análisis de las circunstancias a que se refiere el apartado 3 del artículo anterior, y en todo caso condicionado a un plazo máximo que se establezca en la autorización, sin perjuicio de su prórroga, y con expresa renuncia del mayor valor que pudieran generar el cambio de uso.

9. En general, los usos existentes en edificios en fuera de ordenación de carácter sustantivo se podrán sustituir conforme a los usos y actividades compatibles, sin perjuicio de las limitaciones de conservación de usos concretos señalados en los planos, y con exclusión de los referidos en los casos del número 8 anterior.

10. En aquellos sectores o áreas de reforma interior del suelo urbano no consolidado a ejecutar de forma sistemática que tengan por finalidad su renovación integral señalados en las Normas Particulares, en los que a la entrada en vigor del Plan se estén desarrollando mayoritariamente actividades económicas, si las edificaciones o usos son incompatibles con las determinaciones del planeamiento, hasta tanto no se inicie la actividad de ejecución se permitirá el normal desenvolvimiento de la actividad, pudiéndose realizar en las edificaciones existentes obras de conservación y consolidación, incluso las de mejora siempre que vayan encaminadas a la dotación de medidas de seguridad en los procesos productivos y no generen aumento de volumen.

11. De forma transitoria, se considerarán en Situación de Fuera de Ordenación Tolerado los edificios e instalaciones emplazadas en cualquier clase de suelo que se hubieran implantado sin licencia, de forma clandestina, y que pudiendo ser legalizados conforme a las determinaciones de las presentes normas no se haya procedido a ello. La aplicación del régimen de Fuera de Ordenación Tolerado en estos casos será exigible hasta tanto no se proceda a la regularización de la edificación mediante la obtención de licencia de legalización.

12. Edificaciones en Fuera de Ordenación en Suelo No Urbanizable.

Los edificios y construcciones destinados a usos prohibidos por las presentes Normas en suelo no urbanizable, se sujetarán a las siguientes reglas:

a) Las viviendas existentes, construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, que no se encuentren vinculadas a alguna explotación agraria, que fueran edificadas con licencia y autorizaciones pertinentes bajo el régimen jurídico urbanístico anteriormente vigente, se situarán en fuera de ordenación tolerado, posibilitándose en general las obras de conservación, consolidación y rehabilitación, incluso, las que impliquen mejora, reforma y ampliación hasta el límite establecido como máximo para la parcela mínima que con carácter general se regulan en las presentes Normas.

En las edificaciones destinadas a usos distintos de viviendas que concurran las circunstancias anteriores, se aplicará un régimen de fuera de ordenación en el que se admitan las obras de conservación, consolidación y rehabilitación, incluso las de mejora siempre que no suponga aumento del volumen edificable.

b) Si la construcción no contara con licencia, y habiendo transcurrido los plazos para la adopción de las medidas de protección de la legalidad y restablecimiento del orden infringido, podrán realizar las obras de conservación y consolidación. Además, si no se sitúan en terrenos con la categoría de especialmente protegidos, podrán realizarse obras de restauración y mejora, sin incrementar el volumen, siempre que respeten las normas de aplicación directa en suelo no urbanizable y adopten las medidas oportunas para corregir los impactos que ocasionan en el medio ambiente.

No obstante lo anterior, cuando el uso prohibido al que se destine la edificación sea perteneciente a una actividad molesta para la que no se cuente con la pertinente licencia de apertura, sin perjuicio de proceder a la inmediata paralización de la actividad, las intervenciones admisibles en la edificación serán las obras tendentes a la buena conservación de los edificios, quedando excluidos los demás tipos de obras y los cambios de uso o reutilización contrarios al Plan.

Si la disconformidad no lo es por el uso, sino simplemente lo es por el tamaño de las parcelas o la situación de la edificación en ella, se admitirán las obras de conservación, consolidación y restauración, incluso las de reforma sin aumento de volumen, salvo que la ampliación cumpla las determinaciones de las presentes Normas.

13. Tendrán la consideración de "fuera de ordenación formal", las partes de las edificaciones o elementos impropios que se hallasen disconformes con las condiciones genéricas de las Normas de orden estético, higiénico o de seguridad; o porque algunos de sus elementos añadidos (marquesinas, celosías, materiales, colores, publicidad, decoraciones, etc.), sean disconformes con dichas condiciones. En ellos podrán realizarse las obras de conservación y consolidación, permitiéndose incluso las de restauración y mejora con incremento de volumen siempre que de forma simultánea se realicen las alteraciones oportunas, obras de adaptación, supresión o sustitución de dichos elementos disconformes, para que el edificio recupere o adquiera las condiciones suficientes de adecuación al ambiente y a su grado de protección exigibles por las presentes Normas.

14. El que enajenare terrenos susceptibles de edificación según las Normas o edificios o industrias fuera de ordenación, deberá hacer constar expresamente estas calificaciones en el correspondiente título de enajenación.

15. Las precedentes tolerancias de este artículo no se considerarán "reservas de dispensación" en la obligatoriedad y ejecutoriedad de las Normas, por estar objetivamente previstas de modo general para la preservación y la mejora del patrimonio urbano edificado, sin perjuicio de que, cuando fuese inevitable la declaración del estado ruinoso de las construcciones, la nueva edificación prevista o su reedificación, se haga en plena conformidad con las condiciones del planeamiento de estas Normas.

CAPÍTULO SEGUNDO

CONTENIDO DEL PLAN GENERAL

Art. 1.2.1. Documentación.

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

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

- MEMORIA GENERAL: Es el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto y sirve para resolver los conflictos entre los distintos documentos o determinaciones del Plan:

  1. Introducción, criterios y objetivos generales
  2. Información y análisis
  3. Valoración y diagnóstico de la problemática urbanística
  4. Descripción y justificación de la ordenación propuesta

- PLANOS DEL PLAN GENERAL:

  a) Planos de Información
  b) Planos de Ordenación:

  - Planos de Ordenación Estructural
  - Planos de Ordenación General
  - Planos de Ordenación Completa Pormenorizada

- NORMAS URBANÍSTICAS: Que constituyen el presente documento, conjuntamente con el siguiente Anexo de Fichas de Actuación Urbanísticas.

  Anexo: Fichas de ámbitos de Planeamiento y/o gestión:

A) Ámbitos del Suelo Urbano Consolidado
B) Áreas de Planeamiento Incorporado (A.P.I.) en Suelo Urbano no Consolidado
C) Áreas de Planeamiento Incorporado (A.P.I.) en Suelo Urbanizable

D) Fichas del Suelo Urbano no Consolidado – Áreas de Reforma Interior con Ordenación Pormenorizada propuesta por el Plan General.
E) Fichas del Suelo Urbano no Consolidado – Áreas de Reforma Interior con Ordenación Diferida.
F) Fichas del Suelo Urbano no Consolidado – Áreas de Incremento de Aprovechamiento
G) Fichas del Suelo Urbanizable con delimitación de Sectores
H) Fichas de Sistemas Generales en Suelo Urbanizable Sectorizado

De igual modo, integra el presente Plan General los siguientes documentos complementarios:

- CATÁLOGO DE CONJUNTOS, ELEMENTOS, SITIOS Y BIENES CONCRETOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN.

- ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

- ANEXOS

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

Art. 1.2.2. Determinaciones y su interpretación.

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

2. Las determinaciones del Plan, dado su carácter normativo, habrán de interpretarse con base en los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.
3. No obstante lo anterior, y dada la peculiaridad de las normas jurídicas de los Planes Urbanísticos que se integra por determinaciones escritas y gráficas, se ofrecen los siguientes criterios generales de interpretación:

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

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

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

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

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

f) De no ser posible salvar las contradicciones o imprecisiones que se apreciasen conforme a las reglas establecidas en los apartados anteriores, se estará a la interpretación que mejor se acomode a la función social del derecho de propiedad y al sometimiento de éste al interés público general, concretado en el logro de un desarrollo cohesionado y sostenible de la ciudad y en una utilización racional de los recursos naturales. Por ello, en estos casos prevalecerán los siguientes criterios para disipar las dudas interpretativas que pudieran presentarse: la menor edificabilidad, los mayores espacios públicos, el mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, el menor impacto ambiental y paisajístico y la menor transformación en los usos y prácticas tradicionales, así como la solución que más se asemeje a la morfología urbana preexistente en la manzana o en su ausencia en el entorno inmediato, la que genere un menor volumen a edificar, y la que conlleve una menor necesidad de dotaciones y aparcamientos en viario.

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

4. Los simples errores materiales que se detecten en el Plan podrán corregirse mediante acuerdo de la Corporación que se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia y se comunicará a los órganos urbanísticos de la Junta de Andalucía.

Art. 1.2.3. Determinaciones del Plan General. El carácter de las mismas.

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

2. Conforme a la anterior habilitación, el presente Plan General de Ordenación contiene determinaciones estructurales, pormenorizadas preceptivas y pormenorizadas potestativas.

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

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

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

Se entiende por Uso Global el destino o actividad dominante o predominante, genérica o básica que se asigna a áreas o zonas completas del territorio.

Se entiende por Uso Pormenorizado la actividad o el destino pormenorizado, concreto, detallado y preciso de cada zona, porción de suelo o edificio, incluso espacialmente superpuesto con otros en distintos niveles de la misma edificación.

La calificación del Suelo y de la edificación mediante los usos tiene como objetivos:

a) Organizar equilibradamente las actividades en el espacio, en tanto que generadoras de movimientos de la población.

b) Regular sus relaciones de compatibilidad según su ubicación en el espacio, su contigüidad y molestias, en tanto que actividades competitivas, afines o contrarias, y generadoras de rentas económicas diferenciales.

c) Determinar la intensidad de utilización del Suelo y edificación correspondiente a cada uso, en tanto que gradación de las concentraciones de actividades.

d) Determinar el contenido normal de la propiedad completando, junto con la edificación, el aprovechamiento urbanístico asignado por el Plan.

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

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

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

9. Cualquier otra pretensión de alteración de la clasificación del suelo determinada por el Plan, bien sea del No Urbanizable en Urbanizable o Urbano, o del Urbanizable No Sectorizado en sectorizado, o bien la desclasificación de cualquiera de ellos, requerirán una alteración del planeamiento general por el procedimiento legalmente establecido o serán reputadas de ilegales.

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

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

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

a) Las que establecen la clasificación urbanística de cada terreno determinando su clase y categoría. La totalidad del suelo del término municipal, se clasifica por el presente Plan General en algunas de las siguientes clases de suelo: urbano, urbanizable y no urbanizable, estableciendo, igualmente el Plan, las categorías a las que pertenece. El presente Plan General distingue las siguientes categorías en cada clase de suelo:

a.1) En la clase de suelo urbano:

1º Suelo urbano no consolidado, integrado por los terrenos delimitados por el presente Plan en el que concurren los distintos supuestos contemplados por el arts. 45.2.B. Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.
2º Suelo urbano consolidado, constituido por aquellos terrenos urbanos en que no concurren las circunstancias indicadas en el apartado anterior.

a.2.) En la clase de suelo urbanizable:

1º) Suelo urbanizable ordenado: Es aquel en el que quedan comprendidos los sectores delimitados por el presente Plan respecto de los que se establece su ordenación pormenorizada y detallada.
2º) Suelo urbanizable sectorizado: que comprende el resto de sectores delimitados en el presente Plan.

3º) Suelo urbanizable no sectorizado: Quedando integrado por los terrenos urbanizables cuyo desarrollo, no se considera necesario para el logro de los objetivos y fines del Plan en los años de programación inicialmente previstos para su ejecución.

De igual modo, el Plan clasifica como suelo urbanizable ordenado transitorio, los sectores del suelo clasificado como urbanizable en el planeamiento general anteriormente vigente que cuentan con Plan Parcial aprobado definitivamente a su entrada en vigor.

a.3) En la clase de suelo no urbanizable:

1º) Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.
2º) Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística.
3º) Suelo no urbanizable de carácter natural o rural.

La identificación de la pertenencia de cada terreno a cada clase y categoría de suelo se realiza en el Plano de Ordenación Estructural denominado Clasificación del Suelo No Urbanizable. Categoría. Protección.

b) Las que identifican los terrenos calificados de Sistemas Generales, así como las que establecen su regulación. La identificación de los terrenos calificados como Sistemas Generales se encuentra en los Planos de Ordenación Estructural denominados Sistemas Generales. La regulación de los Sistemas Generales se establece en las presentes Normas.

c) La Red de tráfico y peatonal estructural.

El Plan define una red de viarios estructurantes y aparcamientos que queda reflejada en el Plano de Ordenación Sistema Viario.

d) Las relativas a la determinación de los usos, densidades y edificabilidades globales de cada Zona y Sector del Suelo Urbano y Urbanizable. Se contienen estas determinaciones en el Plano de Ordenación Estructural denominado El Modelo de Ordenación Estructural el Territorio, en los artículos correspondientes de estas Normas. y en las Fichas anexas sobre sectores y áreas de reforma interior en el apartado correspondiente a la edificabilidad máxima establecida para cada uno de ellos.

e) La delimitación de los sectores del Suelo Urbano No Consolidado, que se realiza en el plano de Ordenación Estructural denominado Clasificación del Suelo.

f) Las referidas a la delimitación de los sectores, las Áreas de Reparto y fijación del Aprovechamiento Medio en el Suelo Urbanizable con delimitación de sectores. La delimitación de los sectores y de las Áreas de Reparto se encuentra en los Planos de Ordenación Estructural. Y la descripción de la pertenencia de los Sectores y Sistemas Generales a cada área de reparto se encuentra en el artículo correspondiente del Título XI de las Normas Particulares del Suelo Urbanizable así como la determinación de sus Aprovechamientos Medios.

g) Las relativas a garantizar el suelo suficiente para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública y que constituyen la dotación de viviendas sometidas a los distintos regímenes de protección pública A tal efecto, constituye determinaciones estructurales, la definición de la calificación urbanística pormenorizada de vivienda protegida establecida en las Normas y la distribución cuantitativa que de las mismas se hace entre los sectores y áreas de reforma interior previstas en el Plan. La ubicación concreta de las mismas en el seno de cada sector o área de reforma interior, no integra la ordenación estructural, y será determinada por el instrumento de planeamiento que las desarrolle en detalle.

h) Las que establecen la regulación de los usos incompatibles y las condiciones para proceder a la sectorización del Suelo Urbanizable No Sectorizado, así como aquellas que, en esta clase de suelo, expresan los criterios de disposición de los sistemas generales para el caso de que se procediese a su sectorización, se contiene en el artículo correspondiente del Título XI de las Normas Particulares del Suelo Urbanizable.

i) Las que identifican los elementos y espacios de valor histórico, natural o paisajístico más relevantes en el suelo no urbanizable de especial protección, incluida su normativa.

El Plan establece en el Título XII el régimen de especial protección aplicable a las distintas categorías de suelo no urbanizable de especial protección que se definen. Igualmente, en el plano Clasificación del Suelo y de Ordenación del Suelo No Urbanizable se identifican los elementos y espacios sometidos a regímenes de especial protección en suelo no urbanizable.

j) Las que establecen las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos en el suelo no urbanizable, reguladas en el artículo 3.4.5. y 3.4.6.

k) Las que definen los ámbitos de especial protección en el centro histórico, las que identifican los elementos y espacios urbanos que requieren especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, así como aquellas que establecen su régimen de protección aplicable. Se identifican en el Plano de Ordenación incluido en el Catálogo de Elementos Protegidos.

l) Las que definen el régimen de protección y servidumbres de los bienes de dominio público, según su legislación sectorial. Este régimen se contiene en el Capítulo III del Título IX.

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

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

Art. 1.2.5. Determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptivas.

1. Tienen la consideración de ordenación pormenorizada, la que no siendo estructural, tiene por finalidad la ordenación precisa y en detalle de ámbitos determinados o la definición de criterios y directrices para la redacción de la ordenación detallada en los mismos.

2. Son determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptiva:

a) En el suelo urbano consolidado, las determinaciones precisas que permitan complementar la ordenación estructural para legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo, estableciendo a tal efecto, la ordenación detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, la fijación de usos pormenorizados y las ordenanzas de aplicación.

b) En el suelo urbano no consolidado, la delimitación de las áreas de reforma interior que precisan planeamiento de desarrollo para establecer su ordenación detallada, así como la definición de sus objetivos, la asignación de usos, densidades y edificabilidades globales para cada una de las áreas, incluyendo, la delimitación de las áreas de reparto y la determinación de su aprovechamiento medio, así como las previsiones de programación y gestión.

c) En el suelo urbano no consolidado, los criterios y directrices para la ordenación detallada de los distintos sectores definidos en esta clase de suelo que precisen planeamiento de desarrollo, así como las previsiones de programación y gestión.

d) En el suelo urbanizable sectorizado, los criterios y directrices para la ordenación detallada de los distintos sectores, así como las previsiones de su programación y de gestión.

e) En el suelo urbanizable no sectorizado y en el no urbanizable, la normativa de aplicación que no tiene el carácter de estructural.

f) La definición de los elementos o espacios que requieren especial protección por su valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico que no tienen el carácter de estructural

Art. 1.2.6. Determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa.

1. Las determinaciones de la ordenación pormenorizada no incluidas en el artículo anterior, tienen la consideración de potestativas por no venir exigidas como necesarias por la legislación urbanística vigente para los Planes Generales.

2. Las determinaciones potestativas contenidas en el presente Plan tendrán carácter de recomendación para el planeamiento de desarrollo para el caso de suelo urbanizable y urbano no consolidado sin ordenación pormenorizada. Conforme a este carácter de recomendación, deberán entenderse como indicativas -salvo que se establezcan expresamente como vinculantes incorporándolas como uno de los Criterios y Objetivos de la ordenación- las soluciones concretas que sobre disposición de volúmenes y trazados viarios secundarios se incorporan en los Planos de Ordenación en el suelo urbanizable sectorizado y en el urbano objeto de planeamiento de desarrollo, no pudiendo ser alteradas por éstos salvo justificación de que la solución adoptada incorpora mejoras y se ajusta a los criterios y objetivos definidos para la ordenación detallada del sector.

3. Las determinaciones de la ordenación detallada potestativa en suelo urbano no consolidado ordenado y urbanizable ordenado tendrán el carácter de normas de aplicación directa y vinculante. En el caso de que en ejercicio de la potestad de planeamiento se decidiera por la Administración la formulación de un Plan Parcial o Especial no previsto, que tengan por objeto modificar, para su mejora, la ordenación pormenorizada establecida con carácter de potestativa en este Plan General, estas determinaciones potestativas pasarán a tener el carácter de recomendación para el instrumento de planeamiento de desarrollo, que únicamente podrá apartase de ellas previa justificación de que la nueva solución propuesta se adapta mejor a la realidad existente y sirve igualmente a los intereses generales.

TÍTULO II

NORMAS GENERALES SOBRE LOS INSTRUMENTOS DE COMPLEMENTO Y DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL

CAPÍTULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 2.1.1. La actividad de planificación y los instrumentos de complemento y desarrollo del Plan General.

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

2. El presente Plan General se deberá y podrá desarrollar, según cada clase de suelo y las determinaciones de que éste disponga, mediante todas o algunas de las siguientes Figuras y Proyectos de Planeamiento, Ordenación y Ejecución:

a) Figuras de planeamiento:

- De complemento del Plan General y desarrollo en Suelo Urbanizable No Sectorizado: el Plan de Sectorización.
- De desarrollo: Planes Parciales de Ordenación en Suelo Urbanizable Sectorizado y en los sectores del Suelo Urbano no consolidado y Planes Especiales, en todo tipo de suelo.

b) Figuras de planeamiento y regulación detallada o complementaria:

- Estudios de Detalle (E.D.).
- Ordenanzas Municipales (de policía, de la edificación y de la urbanización, medioambientales, de accesibilidad, de conservación de la edificación, etc.).
- Catálogos de conservación.

c) Figuras o proyectos de ejecución y gestión:

- Proyectos de Urbanización o de Obras Ordinarias.
- Proyectos de Reparcelación o Expropiación.
- Transferencias de aprovechamientos urbanísticos.
- Proyectos de Actuaciones de Interés Público en suelo no urbanizable.
- Proyectos de obras de edificación o instalación.

3. El presente Plan General no prevé la formulación de Planes de Ordenación Intermunicipales. No obstante, de redactarse alguno con el carácter de independiente al amparo de lo dispuesto en el apartado c del artículo 11.2 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, será requisito para su válida aprobación que sus determinaciones respeten la estructura general y orgánica establecida en el presente Plan General, sin que su contenido pueda constituir supuesto alguno de revisión total o parcial de éste.

CAPÍTULO SEGUNDO

OTROS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

SECCIÓN PRIMERA - FIGURAS DE PLANEAMIENTO GENERAL

Art. 2.2.1. El Plan de Sectorización.

1. Los Planes de Sectorización tienen por objeto el cambio de categoría de terrenos de suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable sectorizado u ordenado, teniendo, por ello, la consideración de innovación del planeamiento general.

2. Los Planes de Sectorización desarrollan y complementan las determinaciones previstas en este Plan General para el Suelo Urbanizable No Sectorizado, incorporando todas las determinaciones estructurales y pormenorizadas preceptivas que garanticen su adecuada inserción en la estructura general y orgánica definida en este Plan.

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

4. En el acuerdo de formulación deberá justificarse la procedencia de la redacción y tramitación del Plan de Sectorización teniendo presente la apreciación de los procesos de ocupación y utilización del suelo y su previsible evolución en el medio plazo teniendo en cuenta la tendencia desde la aprobación del presente Plan General, el modelo de desarrollo urbano propuesto por éste, el grado de ejecución de los sectores del suelo urbanizable delimitados así como los criterios establecidos por el presente Plan General respecto a la sectorización. En general, deberá motivarse la procedencia de su formulación y aprobación, en la insuficiencia a medio plazo del suelo urbanizable sectorizado y ordenado para atender las necesidades del municipio, ya sea por agotamiento de las posibilidades edificatorias de estos o por imposibilidad de la implantación de los usos o tipologías demandadas en los mismos.

5. No podrá tramitarse un Plan de Sectorización sin contener las cédulas expresivas de las certificaciones técnicas de los órganos competentes respecto de la suficiencia de las infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos para garantizar los servicios públicos que la propuesta demande y la ejecución, mejora o reforzamiento de las redes de infraestructuras exteriores afectadas por la nueva actuación.

6. Se acompañará a la solicitud de tramitación del Plan de Sectorización, los compromisos y garantías para la ejecución de la urbanización, que serán como mínimo del 10% del coste total de las obras, así como, en su caso, la propuesta de mejoramiento del porcentaje de recuperación de plusvalías que corresponde a la Administración Urbanística.

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

8. Los Planes de Sectorización que, en su caso, se redacten al objeto de promover el desarrollo urbanístico de los terrenos urbanizables no sectorizados tendrá el siguiente contenido:

a) La delimitación de toda o parte de una zona de suelo urbanizable no sectorizado a incorporar en el proceso urbanizador y edificatorio conforme a los criterios establecidos en el presente Plan General, incorporando los sistemas generales incluidos o adscritos para garantizar su integración en la estructura general municipal y, en su caso, supramunicipal.

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

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

d) El establecimiento del resto de determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural de la totalidad de su ámbito exigidas por el Ordenamiento Jurídico. Cada ámbito objeto de sectorización deberá contar con una proporción de veinte (20) metros cuadrados de Sistemas Generales de Espacios Libres y Equipamiento por cada cien (100) metros cuadrados de suelo objeto de sectorización.

De igual modo, la edificabilidad máxima de cualquiera de los ámbitos objeto de sectorización no podrá superar los siguientes límites:

- 035 metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo si el uso global es residencial. No obstante podrá superarse este índice y, en todo caso hasta un máximo de 0,43 m2 edificable por cada m2 de suelo, si la actuación reporta unos mayores beneficios públicos concretado en una mayor participación de la Administración Pública en los aprovechamientos urbanísticos resultantes para su integración en el Patrimonio Municipal de Suelo.

- 0,12 metros cuadrados edificables por cada metro cuatro de suelo si el uso global es turístico. . No obstante podrá superarse este índice y, en todo caso hasta un máximo de 0,20 m2 edificable por cada m2 de suelo si la actuación reporta unos mayores beneficios públicos concretado en una mayor participación de la Administración Pública en los aprovechamientos urbanísticos resultantes para su integración en el Patrimonio Municipal de Suelo.

e) Si el uso global establecido es el residencial, la previsión para viviendas de protección oficial y otros regímenes de protección pública será como mínimo del 35% de la edificabilidad total.

f) Los criterios y directrices para la ordenación detallada del suelo incluido en su ámbito con grado suficiente para la redacción de Planes Parciales.

g) Las determinaciones de gestión y programación de la totalidad de su ámbito, estableciendo los plazos para el cumplimiento de todos los deberes urbanísticos, incluido el de formulación de los planes e instrumentos de ejecución. De modo específico, deberá detallarse las previsiones relativas a la ejecución y financiación de los sistemas generales y dotaciones locales de los distintos sectores y obras de infraestructuras y servicios exteriores precisas para el correcto funcionamiento del ámbito y su integración en la estructura general del presente Plan.

h) De forma potestativa, la ordenación detallada de todos los terrenos, de modo que la ordenación sea directamente ejecutiva. Si no se incorpora ésta, al menos deberá tramitarse de forma simultánea al Plan de Sectorización, el Plan Parcial del sector único del mismo o del sector prioritario de desarrollo, en el supuesto de que sean varios.

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

SECCIÓN SEGUNDA - DISPOSICIONES GENERALES DE LAS FIGURAS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Art. 2.2.2. Iniciativa en la redacción del planeamiento de desarrollo.

El planeamiento de desarrollo podrá ser redactado a iniciativa de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, de otras administraciones públicas competentes, y a iniciativa particular.

El Plan General determina con relación a los distintos ámbitos que precisan instrumentos de desarrollo para el establecimiento de la ordenación pormenorizada o en detalle, a quién le corresponde la iniciativa en la redacción de la respectiva figura de planeamiento. En aquellos supuestos en que no se indique nada, estos podrán ser redactados indistintamente a iniciativa pública o privada.

Los particulares tienen derecho a la consulta previa en materia de planeamiento y a la iniciación del trámite de los instrumentos de ordenación que formulen, siempre que presenten la documentación necesaria en cada caso, y de contenido conforme a derecho y al Plan General.

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

Cada instrumento de planeamiento que sea elevado para su tramitación y aprobación, deberá ser complementado con un ejemplar del mismo en soporte informático, compatible con el sistema utilizado por la Gerencia Municipal de Urbanismo. Tal exigencia será igualmente aplicable a los instrumentos de gestión urbanística y Proyectos de Urbanización que sean redactados a iniciativa particular.

Art. 2.2.3. Planeamiento a iniciativa particular.

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

1º. Estructura de la propiedad y demás derechos afectados, conforme al Registro de la Propiedad e información catastral, adjuntando notas simples registrales de las distintas fincas afectadas o, en su caso, titulo del que se sigan los derechos y cargas, así como nombre, apellidos y dirección de los propietarios y titulares de derechos afectados. La relación que a tal efecto se elabore, habrá de encontrar concordancia en la documentación planimétrica que se acompañe.

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

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

4º. Compromisos en orden a:

a) La conservación de las obras de urbanización, dotaciones e instalaciones de servicios públicos en ejecución en tanto que las mismas no sean recibidas por la Gerencia de Urbanismo y, en su caso, a su conservación una vez recepcionadas las mismas.

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

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

d) En su caso, otros compromisos asumidos con ocasión de la suscripción de convenios urbanísticos.

5º. Medios económicos de toda índole con que cuente el promotor o promotores para llevar a cabo la actuación conforme a los compromisos asumidos y los plazos de ejecución previstos, indicando los recursos propios y las fuentes de financiación.

2. Previamente a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva, deberá presentarse garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, por importe del 6% del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización conforme a la evaluación económica o estudio económico financiero del plan. Tal garantía será actualizada y revisada en los términos análogos a los previstos para la urbanización y edificación simultáneas y será acumulable a la prevista por el art. 130 LOUA cuando se actué por compensación.

3. El planeamiento que se redacte a iniciativa particular habrá de presentarse a la Administración también en soporte telemático, compatible con los soportes utilizados por la Administración, según la Ordenanza que al efecto lo regule o los acuerdos municipales al respecto. En tanto no se apruebe dicha Ordenanza, como mínimo se entregará la siguiente documentación:

- 5 ejemplares del documento completo en papel.
- Un ejemplar del documento completo en formato PDF.
- Soporte magnético en coordenadas UTM (formato .dgn o .dxf) de los planos que contengan las determinaciones gráficas que definan la ordenación: Estructura Urbana, Alineaciones, Viario, etc.
- Memoria y Normas urbanísticas en formato Word (.doc).

Art. 2.2.4. Concreción de los aprovechamientos resultantes por los instrumentos encargados de la ordenación detallada y regularización de los excesos y defectos.

Conforme a las previsiones del artículo 62.5 de la Ley 7/2002, el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada precisa para desarrollar la actividad de ejecución en el área urbana o sector correspondiente, deberá fijar y concretar, respetando los criterios del Plan General, el aprovechamiento urbanístico objetivo total resultante en cada ámbito en función de la concreta distribución de usos y tipologías que finalmente haya adoptado el Plan Parcial, Plan Especial o, en su caso, en el Estudio de Detalle para el reparto de la máxima edificabilidad asignada por el Plan General para cada sector o área de reforma interior dentro de los límites establecidos.

Para ello, los instrumentos de planeamiento que establezcan la ordenación detallada precisa para la ejecución, procederán a ajustar el aprovechamiento urbanístico objetivo total que consume la concreta distribución de edificabilidades entre los usos y tipologías admitidos llevada a cabo por aquellos instrumentos de desarrollo entre las posibilidades y límites admitidas por este Plan General, mediante el sumatorio de los distintos metros cuadrados edificables multiplicados por sus respectivos coeficientes.

En ningún caso se admitirá que del ejercicio de la potestad atribuida a los Planes Parciales, Especiales o Estudios de Detalle para distribuir, dentro de unos límites, en unos usos y tipologías determinadas por el presente Plan la total edificabilidad asignada por este Plan al ámbito de ordenación, pueda derivarse un perjuicio para la Administración, representado en un resultado final que origine unos menores excesos o unos mayores defectos de aprovechamientos objetivos que los previstos en el presente Plan General para cada uno de los sectores o áreas. De igual forma, tampoco se admitirá que del ejercicio de la citada potestad se derive un beneficio injustificado para los propietarios de la Unidad, concretado en la adquisición de un aprovechamiento subjetivo superior al 90% del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto.

Si como resultado de la aplicación de los coeficientes de ponderación de usos y tipologías a la concreta distribución que el planeamiento de desarrollo realizase de la edificabilidad total atribuida por este Plan, se produjera alguna alteración del total del aprovechamiento urbanístico objetivo asignado al ámbito de ordenación en el cálculo del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto realizado en el presente Plan y resultasen excesos de aprovechamiento superiores a los inicialmente previstos en el citado cálculo, éstos pertenecerán a la Administración para ser destinados preferentemente a la adquisición de dotaciones en suelo urbano consolidado o no

urbanizable o bien para la ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo. En ningún caso, podrá derivarse de la aplicación de las distintas tipologías o usos admitidas, un incremento de la edificabilidad asignada al ámbito, ni una alteración del aprovechamiento objetivo total superior a un 10% asignado por el Plan.

Al margen de la anterior concreción, el instrumento de la ordenación detallada podrá completar el cálculo de los aprovechamientos a los efectos de las operaciones redistributivos internas en el ámbito de las distintas unidades reparcelables mediante el establecimiento de coeficientes en los que se reflejen las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del espacio ordenado.

Art. 2.2.5. Reservas dotacionales y Criterios de ordenación del planeamiento de desarrollo.

Cada uno de los sectores del Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable Sectorizado, así como las áreas de reforma interior que precisan Plan Especial, se ordenarán con arreglo a las determinaciones y parámetros particulares que se definen para cada uno de ellos en las fichas individualizadas que se incluyen en las Normas Urbanísticas Particulares, así como con los criterios de ordenación definidos en los planos y con los que se enumeran a continuación:

1º. Las reservas de terrenos de carácter local para parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, centros culturales o docentes, asistenciales, viales y sanitarios, a establecer por el planeamiento de desarrollo en los sectores respetarán los mínimos establecidos en el artículo 17 de la LOUA así como en los Criterios y Objetivos que para cada ámbito de ordenación se reflejan en las Normas Particulares del presente Plan. No obstante, el Plan General, también, señala los ámbitos en los que el instrumento de desarrollo podría llegar a justificar la exención parcial de los mismos prevista en el apartado 2 del mencionado precepto por apreciarse la concurrencia del supuesto previsto en su párrafo segundo, en cuyo caso, deberá garantizar que las reservas para el conjunto de dotaciones alcance al menos el 12% de la superficie del sector. De igual modo, en las áreas de reforma interior se respetarán por el Plan Especial las reservas de terrenos que se establecen como mínimas en los Criterios y Objetivos que para cada ámbito se reflejan en las Normas Particulares; de no establecer parámetro alguno se entenderá que son exigibles las dotaciones que establece el artículo 17.1 con carácter general para los sectores.

2º. Salvo indicación expresa en contrario, las zonas de reserva para dotaciones y equipamientos comunitarios de carácter local señaladas en el presente Plan en el interior de los sectores y áreas de reforma interior que precisen de planeamiento de desarrollo para el establecimiento de la ordenación pormenorizada, se considerarán señalados de forma orientativa para su ubicación, pudiendo el planeamiento de desarrollo establecer otra diferente previa justificación de las mejoras que incorpora su propuesta.

3º. Cuando no se proponga su ubicación concreta por el presente Plan, las zonas deportivas y parques de recreo se localizarán preferentemente en el centro de accesibilidad del sector o en el centro de cada una de las manzanas, de manera que el servicio a sus usuarios garantice un mínimo de recorridos.

4º. Las reservas de suelo para centros docentes se realizarán:

- Buscando las agrupaciones que permitan instalar unidades completas, de acuerdo con la legislación educativa vigente.
- Distribuyéndolos adecuadamente para conseguir que las distancias a recorrer por la población escolar sean lo más reducida posible, debiéndose garantizar el acceso a los mismos, tanto desde la red viaria como desde la red peatonal.

5º. La situación de los otros equipamientos se establecerá para garantizar su accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbanística general del Plan.

6º. Los elementos más significativos del paisaje (modelado del terreno, agrupaciones de árboles, elementos morfológicos e hidrológicos, etc.) se conservarán, procurando su integración en el sistema de espacios públicos, especialmente en el caso de masas arbóreas homogéneas de superficie aproximada a una hectárea.

7º. El sistema de espacios libres se diseñará distribuido de tal forma que ofrezca una accesibilidad y centralidad adecuada a sus usuarios, dimensionándolo y configurándolo de modo que favorezca las relaciones vecinales y satisfagan las necesidades de suelo para desarrollar un conjunto diverso y complejo de actividades al aire libre.

8º. No se computarán como reservas mínimas de espacios libres de Plan Parcial, las que se encuentren en terrenos en máxima pendiente, superior al 25%. Tampoco se computarán aquellas zonas verdes cuya configuración no permita que en la mayor parte de su extensión se inscriba un círculo con treinta metros de diámetro, sin que en ningún caso el diámetro del círculo sea inferior a veinte metros.

9º. Las reservas exigidas para el Plan Parcial o para el Plan Especial se establecerán físicamente y se computarán con independencia de las superficies señaladas para equipamientos de Sistemas Generales en estas Normas excepto en el caso de que se establezca otra cosa en la ficha del sector.

10º. Todas las reservas dotacionales tendrán destino de uso y dominio público.

11º. Se cuidarán expresamente las condiciones de borde con el Suelo Urbano y con el Suelo No Urbanizable, asegurando la unidad y continuidad paisajística con ellos.

12º. La línea de edificación se situará, sobre todo, en áreas residenciales, atendiendo a la minoración de ruidos probados por la intensidad de tráfico previsto en el vial al que dé frente, de modo que las viviendas se separarán de las vías principales la distancia necesaria para que el máximo nivel de ruido admitido en el interior de éstas sea de 55 decibelios.

13º. En los instrumentos de Planeamiento de Desarrollo se cuantificarán las exigencias de dotaciones de aparcamientos públicos en viario, grafiando cada unidad y especificando tanto su número total como los metros lineales en frente de manzana que ocupan. Para cada manzana habrá que prever también el número de metros lineales que se reservan para derecho de acceso rodado a interior de parcela, grafiándose de modo distinto a los aparcamientos. La posición final del acceso al interior de parcela y de los aparcamientos en viario en frente de manzana podrá variar en el proyecto de reparcelación, pero no podrá disminuir la exigencia de dotaciones de aparcamientos públicos en viario. También habrán de ser grafiados en planos el resto de elementos que ocupen espacio en frente de

parcela (espacio para mobiliario, para contenedores, etc), y los ensanchamientos de la acera (cruces de calles entre otros).

14º. En los instrumentos de Planeamiento de Desarrollo y de acuerdo con lo especificado en los artículos 13.3.b, 14 y 15 de la LOUA, habrán de asignarse usos pormenorizados y tipología edificatoria concreta para cada manzana o parcela si la hubiera, de manera que se pueda materializar la edificabilidad, señalándose los volúmenes máximos, alturas máximas y mínimas y límites y retranqueos entre dichos volúmenes.

Art. 2.2.6. Condiciones de diseño y secciones mínimas del viario de la urbanización del planeamiento de desarrollo.

1. Condiciones de Diseño del viario. El diseño de las vías pertenecientes a la red viaria de sistema general y la red viaria local estructurante, representada en la documentación gráfica del Plan es vinculante en lo referido a alineaciones, trazados y rasantes, cuando éstas se especifiquen, y orientativo en lo referente a la distribución de la sección de la calle entre aceras y calzadas. No obstante, la variación de esta distribución, que no representará modificación del Plan General, habrá de atenerse al resto de criterios enunciados en este artículo, debiendo en todo caso estar adecuadamente justificada en caso de alteración.

En los sectores y áreas de reforma interior sin ordenación pormenorizada del suelo urbano no consolidado así como en los sectores del urbanizable sectorizado, el resto de los viales secundarios señalados en los Planos de Ordenación y en las Fichas son indicativos pudiendo modificarse por el planeamiento de desarrollo el trazado concreto diseñado siempre que no se altere su contenido básico (en lo concerniente a su función, origen y destino) y se justifique la mejora de la solución propuesta.

2. Secciones Mínimas y distribución del Viario. En los sectores del suelo urbanizable sectorizado y urbano no consolidado sin ordenación pormenorizada completa, las secciones del viario a establecer por el Plan Parcial se ajustarán a los siguientes anchos, según la importancia del tránsito rodado y peatonal que haya de soportar, junto con la necesidad de aparcamientos laterales que será debidamente justificados en cada caso:

a) En lo que respecta a la red viaria de sistema general y a la red viaria local estructurante, que cuentan con anchuras pormenorizadas indicadas en las secciones tipo según las Normas de Urbanización y los Planos de Ordenación Pormenorizada: el Plan Parcial deberá ajustarse a las secciones y distribución transversal establecidas por el Plan General en los términos establecidos en el apartado 1 de este artículo.

b) En lo que respecta al resto de la Red Viaria Local que debe ser fijada por el Plan Parcial:

1º. Viales locales estructuradores del sector, con distancia entre alineaciones opuestas entre 18 y 31 metros, y además con los siguientes requerimientos:

- Aceras y áreas estanciales en viales, 3 metros de anchura mínima. En todos los casos será obligatorio disponer arbolado de sombra en acerados y medianas, según lo indicado en las secciones tipo de la Memoria.

- Los estacionamientos a disponer en el viario serán preferentemente en línea, con 2, 20 m. de anchura libre.

2º. Distribuidores de acceso a las edificaciones, cumplimentarán los siguientes requerimientos:

- Viales privados sin estacionamiento (por estar previstos en interior parcelas) y un solo sentido de circulación: 10 metros de anchura total mínimo.

- Viales con estacionamiento lateral en línea: A un solo lado y carril único de circulación: 12 metros de anchura total mínima. En ambos lados y un carril de circulación: 14 metros. En ambos lados y dos carriles de circulación: 17 metros de anchura total mínima.

- Las aceras y áreas estanciales en los distribuidores tendrán una anchura mínima de sección de 2,5 metros.

- Los estacionamientos, cuando procedan, tendrán la misma sección y características que los exigidos para los viales estructurantes locales.

- En todo caso, el diseño de la red viaria de acceso a las edificaciones se adecuará a las condiciones de aproximación y maniobra de los vehículos de extinción y rescate establecidos en la correspondiente normativa de protección contra incendios.

3. Los Planes Especiales que establezcan la ordenación pormenorizada de las áreas de reforma interior se ajustarán a los mismos criterios establecidos para los Planes Parciales para las secciones de los viales, salvo cuando se trate de viarios existentes que tengan por objeto su reurbanización, en cuyo caso se ajustarán a los criterios establecidos para este supuesto en las normas sobre urbanización.

4. En los instrumentos de planeamiento de desarrollo para la ordenación de los sectores del suelo urbanizable sectorizado y urbano no consolidado, se dispondrán la presencia en el viario de espacios con destino a carriles-bicicleta con plataforma reservada en un porcentaje mínimo del 30 % de la longitud total de los viales a implantar.

Los carriles para bicicleta conformarán un recorrido coherente y efectivo, asegurando la accesibilidad a los equipamientos y demás centros de servicios, al tiempo que procurarán enlazar con la red general establecida.

5. Criterios de compatibilidad medioambiental:

a) Se respetará al máximo técnicamente posible el arbolado existente, de modo que las vías se diseñen a lo largo de sus plantaciones en fila o se bifurquen o se hagan isletas para conservarlo, o incluso se modifiquen sus anchos, alineaciones y trazados para evitar en lo posible la destrucción innecesaria del arbolado existente.

b) Los viales se ajustarán en lo posible a los caminos y sendas existentes, respetando al máximo las edificaciones, topografía, arroyos y vaguadas naturales, elevaciones, y otros elementos geomorfológicos relevantes.

c) En las intersecciones de los distribuidores primarios y secundarios, se retranquearán las alineaciones de la edificación en torno a un círculo de protección para los enlaces, de un radio, como mínimo, igual al ancho mínimo total del distribuidor más importante.

6. El sistema de calles se jerarquizará, de forma que se garantice una accesibilidad uniforme, la continuidad de itinerarios y la multifuncionalidad. La red de itinerarios peatonales deberá tener las características y extensión suficiente para garantizar las comunicaciones no motorizadas en el perímetro planeado, y hasta donde sea posible, con las áreas adyacentes.

SECCIÓN TERCERA - SOBRE EL PLAN PARCIAL

Art. 2.2.7. El Plan Parcial de Ordenación.

1. Los Planes Parciales desarrollan las determinaciones urbanísticas de cada sector del suelo Urbano No Consolidado y del Urbanizable Sectorizado del presente Plan General así, como en su caso, del Plan de Sectorización, estableciendo la ordenación detallada y completa de dichos sectores.

2. En los sectores en los que el presente Plan General contiene, de forma potestativa, la ordenación pormenorizada de forma detallada de modo que legitime directamente la actividad de ejecución, no será necesaria la formulación del Plan Parcial. No obstante lo anterior, cuando se pretenda, para su mejora, alterar la ordenación detallada establecida de forma potestativa por el Plan General, podrá redactarse un Plan Parcial para sectores enteros del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable, debiendo respetar las determinaciones de la ordenación estructural y realizarse de conformidad con los criterios y directrices establecidos, sin que pueda afectar negativamente a la funcionalidad del sector o la ordenación de su entorno.

3. Los Planes Parciales establecerán una regulación detallada de usos y condiciones de edificación, que se ajustará, salvo determinación en contrario, a las normas contenidas en el suelo urbano, sin que ello implique incremento de la edificabilidad prevista en el Plan para cada sector.

4. En las normas particulares de los sectores se establecen las determinaciones relativas a usos, morfología y tipologías que deben respetar los Planes Parciales. La definición de estos conceptos se encuentra en las normas generales de uso y edificación. En aquellos casos que se detecten diferencias entre la superficie del sector tenida en cuenta por este Plan y la realidad, se aplicarán proporcionalmente los parámetros urbanísticos establecidos por el Plan a la superficie real.

5. Los Planes Parciales deberán distribuir la máxima edificabilidad asignada a cada sector, entre las distintas manzanas.

6. El carácter de las determinaciones del Plan General de uso, intensidad, tipologías físicas o de diseño que se señalan expresamente en los sectores del suelo urbano no consolidado o urbanizable sectorizado, puede ser:

a) Obligatoria y vinculante, que deberá mantener, recoger y tratar las determinaciones tal y como se señalan en los planos y en estas Normas. Todas las determinaciones serán vinculantes, salvo especificación en contrario. Las normas obligatorias y vinculantes pueden estar definidas con carácter delimitador, no pudiendo excederse los Planes Parciales si son máximas, ni ser objeto de disminución si son mínimas, tales como estándares de calidad, densidades, alturas, edificabilidades, tipologías edificatorias pormenorizadas y demás parámetros de diseño e intensidades que se configuren como umbrales mínimos o techos máximos, entendiendo que se considerarán como favorables las reducciones o aumentos que objetivamente beneficien al interés público.

b) Recomendación de carácter indicativo o sugerente de una propuesta de estructura, aspecto, diseño o determinación de cualquier nivel, que señala expresamente con tal sentido y que se considera conveniente mantener o reproducir.

c) Directriz que expresa la finalidad o resultado vinculante perseguido pudiendo el Plan Parcial establecer las soluciones concretas para alcanzarlo.

7. Son determinaciones de carácter obligatorio y vinculante para cada uno de los Planes Parciales las pertenecientes a la ordenación estructural, tales como su adscripción al Área de Reparto, su aprovechamiento medio, la edificabilidad máxima, la densidad, los usos globales, calificación de viviendas de protección oficial y los Sistemas Generales incluidos en el Sector y señalados en los planos, que deberán mantenerse en su extensión, función y límites sin alteraciones sustanciales, salvo mínimas adaptaciones físicas de detalle al terreno que constituyan una mejora de sus efectos ambientales, costos menores o mayor racionalidad de diseño y función y que no afecten a terceros. De igual forma, tendrán la consideración, de normas de carácter obligatorio y vinculante para el Plan Parcial, las determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptivas, como son los criterios y directrices para la ordenación detallada, y que podrán referirse a las tipologías admisibles, usos dominantes, alturas máximas, red viaria local estructurante, estándares de equipamientos locales, y que tienen por objeto organizar espacialmente el ámbito interior del sector. No obstante, algunos de los criterios podrán formularse con el carácter de recomendación atendiendo, a su naturaleza y finalidad.

8. El Plan Parcial deberá ajustarse a la distribución entre los diversos usos y tipologías pormenorizados que de la edificabilidad global se realiza en la ficha de cada ámbito de planeamiento en el Anexo de las Normas Urbanística. No obstante, el Plan Parcial podrá ajustar dentro de los siguientes límites esa concreta distribución de edificabilidad entre los usos y tipologías pormenorizados:

a) En ningún caso podrá suponer aumento de la edificabilidad total asignada al ámbito.

b) No podrá reducirse la edificabilidad asignada en la ficha al uso de vivienda protegida, que se entiende en todo caso como mínimo.

c) La densidad máxima de viviendas asignadas permanecerá inalterable, admitiéndose únicamente, conforme a las previsiones del artículo 5.2.6 de estas Normas, el aumento de hasta un 5% del número total de viviendas siempre que dicho incremento se destine en exclusividad a aumentar el porcentaje de viviendas protegidas exigido por la ficha.

d) La alteración de la edificabilidad que el Plan Parcial establezca para cada uso y tipología pormenorizado no podrá suponer una variación (en más o en menos) del 15% de la cuantía asignada por este Plan para dicho uso en la correspondiente ficha, ni suponer una desviación en más de 5 puntos con respecto al porcentaje asignado en la ficha a dicho uso con respecto a la edificabilidad total del sector.

e) En los ámbitos con uso global residencial, el porcentaje del uso pormenorizado de servicios terciarios nunca puede ser inferior al 8% de la edificabilidad total del sector.

9. El resto de determinaciones establecidas por el Plan General para el desarrollo de los sectores del suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado, y que pertenecen a la ordenación pormenorizada potestativa, tienen naturaleza de recomendaciones, y por tanto, determinaciones de carácter indicativo, y pueden referirse a propuestas de diseño concreto, volúmenes, concentraciones, red viaria secundaria o terciaria, usos pormenorizados, zonas libres interiores, y las que expresamente con tal carácter se contengan en las presentes Normas. El Plan Parcial procurará respetar estas determinaciones salvo que justifique de forma expresa que la solución por él propuesta, incorpora mejoras en cuanto a la ordenación o se adapta mejor a la realidad de los terrenos. No obstante lo anterior, algunas propuestas de localización de dotaciones o viarios locales podrá establecerse con carácter vinculante si se configura como uno de los elementos determinantes de los criterios y objetivos de la ordenación.

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

11. Los Planes Parciales deberán ajustar su ordenación a los límites del sector definido en el planeamiento general, pudiendo admitirse la incorporación de superficies colindantes en un máximo del 1% de la del sector, siempre que se trate de terrenos pertenecientes a las mismas fincas catastrales incluidas en él y resulte conveniente para su mejor ordenación. En todo caso deberá justificarse este ajuste en la adaptación de la realidad física (líneas de edificación ya consolidadas u otros condicionantes físicos, de carácter topográfico, geográfico o deslindes de la propiedad, así como la existencia de elementos naturales, vegetales o artificiales de interés, instalaciones y obras de utilidad pública) y que al tiempo de su incorporación o exclusión del ámbito posibilita un mejor cumplimiento de las previsiones del Plan. En ningún caso como consecución del reajuste se producirá una disminución de los niveles de servicio de las vías de circulación, ni se disminuirán la superficie destinada a elementos de la red estructural de dotaciones y equipamientos. De igual modo, no podrá derivarse una alteración sustancial de la ordenación morfológica.

12. El Plan Parcial deberá asegurar la conexión de los carriles de bicicletas de su ámbito con el trazado de los bicicarriles estructurantes delimitados en el Plan General y con aquellos previstos en los sectores y áreas colindantes, acompañando al respecto la documentación planimétrica justificativa.

SECCIÓN CUARTA - SOBRE LOS PLANES ESPECIALES

Art.2 .2.8. Los Planes Especiales.

1. Los Planes Especiales tienen por objeto en toda clase de suelos, determinar la ordenación o ejecución, directa o derivada, de aspecto sectoriales del territorio, tanto por su especificidad espacial o ámbito restringido, como por su especificidad temática o sector problema que deba ser regulado.

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

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

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

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

a.3) establecer la ordenación detallada de Sistemas Generales que lo precisen para su correcta ejecución.

a.4) vincular el destino de los terrenos o construcciones a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, o a otros usos sociales.

a.5) establecer reservas de terrenos para la ampliación de los patrimonios públicos de suelo.

a.6) cualesquiera otras finalidades análogas.

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

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

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

3. Los Planes Especiales, según su especificidad sectorial o ámbito que traten, contendrán las determinaciones y particularidades apropiadas a su finalidad y las demás limitaciones que le impusiera, en su caso, el Plan o Norma de las cuales sean derivados. Cuando viniesen expresamente delimitados en el presente Plan se atendrán a las determinaciones estructurales y preceptivas que éste señale, sin perjuicio de las demás que les correspondan por su naturaleza, según la Ley y los Reglamentos.

4. Los Planes Especiales que tengan como única finalidad la protección de edificios, elementos o terrenos, así como los Planes ejecutivos para el desarrollo e implantación de los Sistemas Generales, no podrán calificar suelo ni alterar el aprovechamiento urbanístico que a este suelo le asignase el Plan previo a la clase genérica de suelo en que actuase.

5. Por el contrario, es función propia de los Planes Especiales de las Áreas de Reforma Interior la potestad de calificar suelos y regular los aprovechamientos urbanísticos, intensidades y usos pormenorizados en su ámbito, y con sujeción a las limitaciones, determinaciones y objetivos que les asigne el presente Plan.

A tal efecto, se consideran determinaciones de carácter obligatorio y vinculante para cada uno de los Planes Especiales previstos en el presente Plan General para las áreas de reforma

interior las decisiones pertenecientes a la ordenación estructural o pormenorizada preceptivas: tales como su adscripción al Área de Reparto, su aprovechamiento medio, la edificabilidad máxima, la densidad y los usos globales, calificación de viviendas de protección oficial, los Sistemas Generales incluidos en su ámbito y señalados en los planos (que deberán mantenerse en su extensión, función y límites sin alteraciones sustanciales, salvo mínimas adaptaciones físicas de detalle al terreno que constituyan una mejora de sus efectos ambientales, costos menores o mayor racionalidad de diseño y función y que no afecten a terceros) y los criterios y directrices para la ordenación detallada, y que podrán referirse a las tipologías admisibles, usos dominantes, alturas máximas, red viaria primaria, estándares de equipamientos locales, y que tienen por objeto organizar espacialmente el ámbito interior del sector. No obstante, algunos de los criterios podrán formularse con el carácter de recomendación atendiendo, a su naturaleza y finalidad.

Se aplicarán a los Planes Especiales de Reforma Interior de redacción obligatoria previstos en este Plan General para los ámbitos de áreas de reforma interior del suelo urbano no consolidado, la regulación contenida en el apartado 8 del artículo anterior.

También podrán formularse Planes Especiales de Reforma Interior con el objeto de modificar, para mejorar, las determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada potestativa incorporada por este Plan General en áreas o zonas del suelo urbano no consolidado, en cuyo caso deberá respetar las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural y pormenorizada preceptiva señalada por el planeamiento general.

6. En ningún caso los Planes Especiales, de cualquier tipo, podrán clasificar suelo ni suplir la ordenación integral del territorio que compete al Plan General, sin perjuicio de las limitaciones de uso que pueden establecer.

7. El contenido de los documentos de los Planes Especiales se ajustará a su objeto y finalidad, debiendo redactarse con el mismo grado de desarrollo, en cuanto a documentación y determinaciones, que los instrumentos de planeamiento que complementen o modifiquen. En todo caso, cuando se trate de Planes con la finalidad de establecer infraestructuras, servicios básicos, dotaciones o equipamientos generales, así como los Planes Especiales que tengan por objeto habilitar actuaciones de interés público en suelo no urbanizable, deberán justificar la incidencia de sus determinaciones con las que, con carácter vinculante, establezcan los planes territoriales, sectoriales y ambientales.

8. Los Planes Especiales que expresamente se delimiten en el presente Plan General comportarán dos tipos de efectos sobre la suspensión de la potestad en el ejercicio del derecho a edificar:

a) No podrán otorgarse licencias de edificación o parcelación en el ámbito de los P.E.R.I. hasta que estén totalmente aprobados, ejecutados y urbanizados y recibidas las cesiones; salvo que se indicase expresamente otra cosa.

b) Podrán otorgarse licencias de edificación y parcelación o demolición, en su caso, en los demás tipos de Planes de Protección, desde el momento de la aprobación del presente Plan y antes de la aprobación definitiva de dichos Planes Especiales de Protección; salvo que expresamente se condicionase, según cada caso, en las presentes Normas por virtud de la vigencia y naturaleza de lo que se desee proteger.

9. Los Planes Especiales que se formulen para habilitar una Actuación de Interés Público deberán ajustarse a las determinaciones contenidas en el Capítulo Primero del Título XII de las presentes Normas.

10. Podrán redactarse Planes Especiales para garantizar los objetivos de las Áreas de Gestión Integradas previstos en el presente Plan General.

SECCIÓN QUINTA - SOBRE EL ESTUDIO DE DETALLE

Art. 2.2.9. El Estudio de Detalle.

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

2. En aquellos supuestos en que se imponga como necesaria la formulación de un Estudio de Detalle, la aprobación de éste constituye un presupuesto a la ejecución del planeamiento.

3. Los Estudios de Detalle tienen por objeto en áreas de suelos urbanos de ámbitos reducidos:

a) Fijar, en desarrollo de los objetivos definidos por este Plan, alineaciones y rasantes de cualquier viario, completando las que ya estuvieran señaladas en el Suelo Urbano.

b) Reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en el planeamiento, de acuerdo con las condiciones que fijan las presentes Normas, adaptando a las situaciones de hecho las que por error u omisión manifiesta se contuvieran en los planos.

c) Establecer la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos, el trazado del viario local de distribución y la localización del suelo dotacional público de carácter local, dentro de cada ámbito territorial objeto de Estudio de Detalle, en desarrollo de las determinaciones y especificaciones del presente Plan o con las propias de los Planes Parciales o Especiales de Reforma Interior que desarrollen éste, en los demás casos.

d) Reajustar la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos, el trazado del viario local de segundo orden y la localización del suelo dotacional público, previstas en el planeamiento, adaptándolas a las situaciones de hecho las que por error u omisión se contuvieran en los planos. En otro caso, esta labor únicamente podrá realizarse si el planeamiento lo habilita de forma expresa y con respeto a los límites establecidos en el propio Plan.

4. En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales, ni de las superficies destinadas a espacios libres, a zonas verdes o de dotaciones para equipamientos comunitarios. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen edificable al aplicar las Ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

5. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento del porcentaje de ocupación del suelo destinado a edificación, ni de las alturas máximas y de los volúmenes máximos edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida, ni alterar el uso exclusivo o dominante asignado por aquéllas.

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

7. En todas los sectores del suelo urbanizable ordenado, así como en los sectores y áreas del suelo urbano no consolidado, en los que el presente Plan establezca su ordenación pormenorizada sin requerir Plan Parcial o, en su caso Plan Especial, podrá elaborarse un Estudio de Detalle con la finalidad de distribuir el volumen edificable máximo asignado entre las distintas manzanas que lo compongan. En los sectores y áreas de reforma interior con uso residencial, será obligatorio elaborar un Estudio de Detalle para concretar la localización de las viviendas protegidas.

8. En todos los casos, los Estudios de Detalle deberán mantener las determinaciones estructurales y preceptivas vinculantes del Plan y ajustarse a las siguientes condiciones, además de las establecidas en los números 4 y 5 de este artículo.

a) Distribuir la entera edificabilidad asignada.

b) No disminuir el porcentaje asignado a las superficies totales destinadas a espacios libres o dotaciones de equipamiento comunitario que vienen indicadas, si bien podrá aumentarse el mismo o modificarse su diseño, forma o distribución, siempre que se justifique para obtener superficies útiles públicas más compactas y de mejor aprovechamiento conjunto, según los fines colectivos a que se destinen.

c) No sobrepasar la altura máxima señalada en cada caso, salvo legitimación expresa en las condiciones particulares de la ficha de los ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable, ni modificar la tipología de la edificación exigida.

d) En la adaptación o reajuste de las alineaciones no podrá modificarse el carácter y funcionalidad asignado a los viales propuestos.

9. Además de los criterios de ordenación de volúmenes anteriores, deberán tener presente, según cada caso, los siguientes principios generales de diseño:

a) No dejar medianerías vistas en las nuevas construcciones que se proyecten.

b) Tratar las medianerías existentes que quedasen vistas de las edificaciones contiguas con una propuesta decorativa a presentar a la Gerencia Municipal de Urbanismo quién, previa audiencia a los vecinos de la zona, podrá aceptarlas o proponer otras, a costear por cuenta de la promoción del Estudio de Detalle.

c) No cerrar los patios interiores de luces medianeros de las edificaciones contiguas o, en su caso, hacerlos coincidir mancomunadamente con los de las nuevas construcciones que se proyecten.

d) Respetar los árboles existentes incorporándolos al espacio público a liberar.

e) Los pasajes transversales de acceso al espacio público interior, en su caso, salvo cuando vengan señalados y acotados en los planos, tendrán una anchura mínima de un tercio del fondo de la edificación en que se encuentren y un mínimo de tres metros, pudiendo acumular su volumen en la edificación.

f) Los pasajes a crear se procurarán hacerlos en prolongación de calles existentes o de otros pasajes, como sendas o vías peatonales y rectilíneas visualmente identificables, y los patios de luces interiores hacerlos coincidir en la vertical del pasaje.

g) Las alineaciones interiores que se adapten o reajusten, se procurarán hacerlas coincidir con las alineaciones de las edificaciones contiguas existentes.

10. Los Estudios de Detalle y los proyectos de reparcelación de las unidades de ejecución respectivas, de iniciativa particular, se tramitarán conjunta y simultáneamente dentro de los plazos señalados en el planeamiento para cada uno de ellos.

11. Transcurrido un año de la terminación del plazo de presentación del Estudio de Detalle, sin que se hayan sometido a su pertinente tramitación, podrá la Administración Urbanística redactarlos de oficio o a instancia de parte.

SECCIÓN SEXTA - OTROS INSTRUMENTOS DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Art. 2.2.10. Ordenanzas Municipales.

1. Las Ordenanzas Municipales de Edificación y las de Urbanización tienen por objeto completar la ordenación urbanística establecida por los instrumentos de planeamiento en contenidos que no forman parte necesariamente de ellos conforme a la legislación urbanística. El contenido de las Ordenanzas debe ser coherente y compatible con las determinaciones de los Planes y, en su caso, con las correspondientes Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística.

2. De igual forma, se podrán desarrollar todas aquellas Ordenanzas o disposiciones de carácter general y de competencia ordinaria municipal, que regulen aspectos determinados relacionados con los procedimientos de otorgamiento de licencias, declaración de ruina, obras de conservación, así como con aquellos otros asuntos de competencia municipal.

3. La tramitación de las Ordenanzas Municipales, en tanto no implique modificación o revisión del Plan General, se llevará a cabo con arreglo al procedimiento establecido por el artículo 49 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local, Ley 7/85, de 2 de Abril, y, en consecuencia, su aprobación definitiva corresponderá al Ayuntamiento de Jerez de la Frontera.

SECCIÓN SÉPTIMA - CATÁLOGOS COMPLEMENTARIOS DEL PLANEAMIENTO

Art. 2.2.11. Los Catálogos.

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

2. Los Catálogos contendrán la relación detallada y la identificación precisa e individualizada de los bienes o espacios que, por su valor, hayan de ser objeto de una especial protección. En la inscripción se reflejarán las condiciones de protección que a cada uno de ellos les corresponda por aplicación del Plan que complementen.

3. Los Catálogos podrán formar parte integrante del Plan al que complementen o formularse de forma independiente conforme a la remisión que a ellos hagan los instrumentos de planeamiento.

TÍTULO III

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y LAS EDIFICACIONES

CAPÍTULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES

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

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

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

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

4. El presente Plan garantiza en suelo urbano no consolidado y en el urbanizable el reparto de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento y asegura la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos.

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

6. El régimen de derechos o deberes previstos por el presente Plan, relativo al proceso de urbanización y edificación de los terrenos previstos en el mismo, será igualmente aplicable a aquellos que, sin ser propietarios de terrenos, asuman la gestión como agentes urbanizadores en el sistema de compensación, y en los términos de la adjudicación en el resto de sistemas de actuación.

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

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

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

Art. 3.1.2. Régimen del subsuelo.

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

2. Conforme a lo dispuesto en el artículo 49.3, apartado 2, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se establece expresamente en el presente Plan General de Ordenación Urbana el carácter público del aprovechamiento atribuido al subsuelo, a excepción de lo señalado en los números 3 y 4 del presente artículo. Por ello, para su patrimonialización por parte del titular del terreno, deberá ser adquirido el aprovechamiento del subsuelo a la Administración Urbanística actuante, al precio que resulte de la valoración que de dicho aprovechamiento sea efectuada por los Servicios Técnicos Municipales, considerándose como regla general un 50% de la valoración del aprovechamiento sobre rasante.

3. Las edificaciones, construcciones e instalaciones que se lleven a cabo bajo la rasante de una parcela que no supongan un uso intensivo o aprovechamiento especial del subsuelo quedarán patrimonializadas por el propietario del suelo vinculado al mismo, sin necesidad de adquirir aprovechamiento alguno a la Administración Urbanística actuante.

El aprovechamiento subjetivo del subsuelo, que pertenece al titular del suelo a él vinculado, y que no supone un uso intensivo o aprovechamiento especial de dicho subsuelo, queda delimitado por la ejecución de:

- Dos plazas de aparcamiento para cada vivienda a ejecutar en la parcela.
- Instalaciones técnicas propias al servicio del edificio o construcción a ejecutar.
- Trasteros para la guarda de enseres, hasta un máximo de 10 m^2 por vivienda.

4. En el ámbito del Conjunto Histórico Artístico el aprovechamiento subjetivo del subsuelo señalado en el número 3 anterior, únicamente se generará cuando no existan afecciones derivadas de la protección del patrimonio arqueológico. Igual limitación ostentará el titular de un terreno situado fuera del ámbito del Conjunto Histórico Artístico, en cuyo subsuelo surjan restos arqueológicos u otro tipo de restos que se precise conservar por su evidente interés público.

En todo caso, se aplicarán las disposiciones legales vigentes en el caso de que surjan restos arqueológicos en el subsuelo durante la ejecución de cualquier tipo de obra. Si, una vez aparecidos dichos restos, se continuasen las obras sin contar con la debida autorización de la Administración competente, se considerará que dichas obras se ejecutan de forma clandestina a pesar de contar con la correspondiente licencia de obra.

5. El aprovechamiento del subsuelo, tanto el perteneciente al propietario del terreno por ser destinado a la ejecución de las instalaciones, construcciones y edificaciones referidas en el apartado 3 de este artículo, así como el que sea necesario adquirir a la Administración

Urbanística actuante para ejecutar otro tipo de instalaciones, construcciones y edificaciones o exceder de las previstas en dicho apartado 3, no computará a efectos de la edificabilidad de un terreno, todo ello sin perjuicio de la aplicación preferente de las normas concretas de regulación usos pormenorizados.

6. En el suelo urbano no consolidado y en el urbanizable, la cesión obligatoria de los terrenos destinados a usos públicos por el pertinente instrumento de planeamiento conlleva igualmente la cesión del subsuelo a él vinculado.

Al objeto de resolver las conexiones circulatorias y salidas hacia la vía pública en las dotaciones de aparcamientos subterráneos que se ejecuten en los ámbitos del suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable, así como los problemas planteados por la ubicación concreta en el subsuelo de dichos ámbitos de dichas dotaciones para aparcamientos subterráneos, se podrá ceder como finca independiente el suelo para ser destinado al uso público previsto por el correspondiente instrumento de planeamiento y reservarse el dominio del subsuelo. En este supuesto, el subsuelo ostentará la condición jurídica de bien inmueble de titularidad privada de carácter patrimonial, debiendo su titular adquirir a la Administración urbanística el aprovechamiento correspondiente al subsuelo reservado, conforme a lo que se indica en el apartado 2 de este artículo.

7. En el caso de actuaciones aisladas en suelo urbano consolidado, el propietario titular de un terreno con la calificación de uso público, podrá proponer la cesión gratuita a la Administración como finca independiente del suelo y el vuelo de la parcela, y retener el dominio del subsuelo como finca independiente y de titularidad privada para su destino a aparcamiento de residentes, siempre que las condiciones de la parcela así lo posibiliten, bien por sí misma o por agrupación con el subsuelo de otras colindantes de su titularidad. En todo caso, para la validez de esta propuesta se requiere la aceptación expresa de la Administración, que se realizará previo informe de los Servicios Técnicos Municipales acerca de la idoneidad de la implantación del aparcamiento subterráneo en la zona.

Igualmente en el caso de actuaciones aisladas en suelo urbano, la consideración del subsuelo como bien patrimonial permitirá que sea ofrecido como pago en especie de la expropiación del suelo de uso público a su propietario, si ésta concluye en avenencia, en los términos previstos en el artículo 166.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

8. El subsuelo de los bienes de titularidad municipal destinados a calles, viario, jardines y espacios de uso público en general, ostentará la condición jurídica de bien patrimonial en el caso de que se destine o se enajene, conforme al procedimiento legalmente establecido, para la ejecución de aparcamientos para residentes u otros usos declarados de interés municipal.

La Administración Urbanística actuante o la entidad mercantil municipal de ella dependiente que tenga encomendada la gestión de la ejecución de los aparcamientos para residentes o a la que se encomiende la ejecución de otras dotaciones de interés municipal, podrán efectuar por sí y directamente cuantos documentos públicos y privados sean necesarios para que la separación entre el suelo público y subsuelo patrimonial tenga acceso al Registro de la Propiedad.

Art. 3.1.3. Régimen general de derechos.

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

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

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

Art. 3.1.4. Régimen general de deberes.

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

a) Deber de destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística.

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

c) Deber de conservar y mantener el suelo, y en su caso, la masa vegetal, y cuantos valores en él concurran en las condiciones requeridas por la ordenación urbanística.

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

e) Deber de protección el patrimonio arquitectónico y arqueológico.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. El contenido urbanístico legal del derecho de propiedad de suelo se completa con el propio de cada clase y categoría de suelo especificado en las Normas Particulares.

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

CAPÍTULO SEGUNDO

EL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

Art. 3.2.1. Áreas de reparto.

1. Las áreas de reparto constituyen ámbitos territoriales comprensivos de suelo urbano no consolidado o de suelo urbanizable delimitadas de características homogéneas para la determinación del correspondiente aprovechamiento medio a los efectos de contribuir a una mejor distribución de los beneficios y cargas derivados del planeamiento y que permite fijar el aprovechamiento urbanístico de referencia para establecer el aprovechamiento subjetivo perteneciente a los propietarios de suelo así como concretar el derecho de recuperación de plusvalías que por ministerio de la ley pertenece a la Administración Urbanística Actuante.

2. La determinación del aprovechamiento medio de las distintas áreas de reparto se realiza en las Normas Particulares del Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable (Título X y Título XI).

Art. 3.2.2. Disposiciones generales sobre aprovechamientos urbanísticos.

1. Aprovechamiento objetivo, también denominado aprovechamiento real, es la superficie edificable, medida en metros cuadrados permitida por el presente Plan General o los instrumentos que lo desarrollen sobre un terreno conforme al uso, tipología edificatoria y edificabilidad atribuidos al mismo. En los ámbitos en los que se delimita Área de Reparto, el aprovechamiento objetivo se expresa de forma homogeneizada o ponderada contabiliza en unidades de aprovechamiento urbanístico referidos a un metro cuadrado de la edificabilidad correspondiente al uso y tipología característico.

2. Aprovechamiento medio. Es la superficie construible del uso y tipología edificatoria característicos (predominante) del área de reparto correspondiente, para cada metro cuadrado de suelo en dicha área, una vez homogeneizados los distintos usos y tipologías por referencia a las características de cada área, a través de la asignación a cada uno de aquellos (usos y tipologías) de coeficientes de ponderación que exprese su valoración relativa. El aprovechamiento medio se define por el presente Plan General para cada área de reparto en que se divide el suelo urbano no consolidado y urbanizable con delimitación de sectores (por contar éste con los ámbitos de desarrollo sectorizados y definidas las determinaciones necesarias para garantizar su adecuada inserción urbanística), no pudiendo ser modificado por ningún otro instrumento de ordenación.

3. Aprovechamiento subjetivo es la superficie edificable, medida en metros cuadrados del uso y tipología característicos, que expresa el contenido urbanístico lucrativo de un terreno, al que su propietario tendrá derecho mediante el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

a) El aprovechamiento subjetivo de los propietarios de terrenos del suelo urbanizable y urbano no consolidado incluidos en los ámbitos de áreas de reparto, se corresponde con el aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto.

b) El aprovechamiento subjetivo de los propietarios de terrenos del suelo urbano no consolidado excluidos de los ámbitos de las áreas de reparto se corresponde con 90% del aprovechamiento objetivo permitido por el planeamiento en su parcela.

c) El aprovechamiento subjetivo de los propietarios de terrenos del suelo urbano consolidado coincide con el aprovechamiento urbanístico objetivo, salvo cuando la parcela esté calificada de uso y dominio público.

4. Para la concreción y determinación de las unidades de aprovechamiento urbanístico que contiene un instrumento de planeamiento o un proyecto de obras, se establecen los siguientes coeficientes de homogeneización en las Áreas de Reparto del Suelo Urbano No Consolidado y urbanizable propuestas por el presente Plan General:

a) Coeficientes de Usos Globales.

Residencial	1,00
Actividad Económica	0,90

b) Coeficientes Tipologías.

C. Residencial Unifamiliar entre Medianeras (UF/M):

C1	Aislada a fachada	1,05
C2	Posible retranqueo a fachada	1,05
C3	Viviendas en barriadas rurales, pedanías, etc	1,02

D.	Residencial Unifamiliar en Hilera (UF/H):	
D1	Nuevos crecimientos	1,05
D2	Pedanías y Barriadas Rurales	1,02
D3	Provenientes de desarrollos anteriores 1,05	
E.	Residencial Unifamiliar Aislada y Pareada (UF/A – UF/P):	
E1.1	Nuevos crecimientos. UF/A	1,44
E1.2	Nuevos crecimientos. UF/P	1,15
E2.1	Parcelas edificables 5C, 5C1 del PGMO 95 . UF/A	1,53
E2.1	Parcelas edificables 5C, 5C1 del PGMO 95 . UF/P	1,36
E3	Parcelas edificables 5B del PGMO 95.UF/A	1,69
F.	Residencial Plurifamiliar (PF):	
F1	Edificio de viviendas entre medianeras (EV/M)	1,00
F2	Bloque aislado (BQ)	1,00
F3	Edificio de viviendas alineado a calle (EV/AL)	1,00
G.	Actividades Económicas (AE):	
G1	Edificio entre medianeras para actividades económicas	0,81
G2	Edificio aislado para actividades económicas	1,00
G2.1	Edificio aislado para actividades económicas	1,00
G2.2	Edificio aislado para actividades económicas (Industrias nido)	0,81
G3	Bodega tradicional	1,00
G4	Edificación por plantas para actividades económicas	1,27
G5	Gran superficie comercial	1,50
G6	Industria singular	1,00
G7	Estaciones de Servicio	1,63

El uso pormenorizado y tipología característicos se corresponde con la tipología incluida en el apartado F. Residencial Plurifamiliar.

c) Coeficientes Usos Pormenorizados Compatibles:

Servicios terciarios	1,63
Equipamientos privados	1,63
Residencial plurifamiliar de Protección Pública	0,47
Residencial unifamiliar de Protección Pública	0,51

d) Coeficientes subzonas:

Este coeficiente se encuentra determinado en cada una de las fichas correspondientes a los diferentes ámbitos diferenciados en el presente Plan General, siendo el resultado del producto de los siguientes factores:

CfU: Coeficiente ponderador de costes de urbanización comparados. Este coeficiente oscila entre 0,80 y 1,20, siendo la unidad para el valor de repercusión de urbanización medio del área de reparto. El valor 1,20 representa un valor bajo de urbanización y por consiguiente una mejor posición, por tener menos costes.

Cfp: Coeficiente ponderador por condiciones específicas de planeamiento. Este coeficiente oscila entre 0,95 y 1,05. El valor mayor significa unas condiciones urbanísticas de parcela, ocupación..., más ventajosas.

Cfep: Coeficiente ponderador de la estructura de la propiedad. Este coeficiente oscila entre 0,90 y 1,10. El valor 1,10 significa una estructura simplificada, el 0,90 un alto grado de fraccionamiento de la propiedad.

De esta forma los aprovechamientos urbanísticos totales de cada subzona del Área de Reparto (obtenidos desde una hipótesis de distribución normal de edificabilidades por usos dentro de los parámetros señalados por el Plan), previamente homogeneizados mediante los coeficientes de uso y tipologías, deben ser homogeneizados mediante la aplicación de los correspondientes coeficientes subzonales.

5) Metodología para la determinación de los aprovechamientos urbanísticos.

Para la determinación de los coeficientes de uso y tipología aplicable tanto para el cálculo del aprovechamiento medio como para llevar a cabo el ajuste de los aprovechamientos urbanísticos, que en cada unidad de ejecución se pretenda materializar, se procederá del siguiente modo:

A) Cuando se trate de un uso pormenorizado con tipología específica correspondiente al uso global de la zona, se aplicará el coeficiente resultante obtenido del producto del coeficiente del uso global correspondiente por el coeficiente tipológico concreto.

B) Cuando se trate de un uso pormenorizado distinto al uso global de la zona pero compatible, se aplicará el coeficiente resultante obtenido del producto del coeficiente del uso global correspondiente por el coeficiente de uso pormenorizado compatible. Este caso es de aplicación para los usos de Servicios Terciarios que se consideran como actividades económicas compatibles en las zonas residenciales y que aunque puedan ser de tipología G-4, el coeficiente de aplicación será de 1,63, mientras que el mismo uso de servicios terciarios en las zonas de actividades económicas son los de tipología G-4 y coeficiente 1,27.

C) Cuando se trate del uso pormenorizado compatible residencial de protección pública, se aplicará el coeficiente resultante obtenido del producto del coeficiente del uso global residencial por el coeficiente de uso pormenorizado compatible concreto de residencial de protección pública plurifamiliar o unifamiliar.

Art. 3.2.3. Condiciones para la Efectividad y Legitimidad del Aprovechamiento.

Las facultades conferidas por el planeamiento a la propiedad del suelo se encuentran condicionadas en su efectividad y ejercicio legítimo al cumplimiento de los deberes y limitaciones establecidos por la legislación urbanística y, en su virtud, por el propio planeamiento.

Son deberes y limitaciones generales de los actos de utilización urbanística del suelo:

a) La aprobación definitiva de los proyectos de reparcelación que la ejecución del planeamiento requiera.

b) El cumplimiento efectivo de las cesiones gratuitas de terrenos y de aprovechamiento en favor del Municipio que se establezcan para cada unidad de ejecución de que se trate, con arreglo al Plan General o al planeamiento de desarrollo que se ejecute, así como, en su caso, de las asumidas por la propiedad en los Convenios Urbanísticos si son superiores a las legalmente exigibles.

c) La ejecución conforme al Plan de las obras de urbanización correspondientes a la unidad de ejecución o a la parcela, en su caso.

d) La sujeción del uso de los predios al destino previsto con las especificaciones cualitativas y cuantitativas de su calificación urbanística.

CAPÍTULO TERCERO

EL DEBER DE CONSERVAR Y REHABILITAR

SECCIÓN PRIMERA - DEBERES GENERALES DE CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES.

Art. 3.3.1 Régimen General de uso y conservación de los propietarios de edificaciones y terrenos.

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

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

Art. 3.3.2. Obligación genérica de Conservación.

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

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

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

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

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

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

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

Art. 3.3.3. Condiciones Mínimas de Seguridad, Salubridad y Ornato.

1. A los efectos previstos en el artículo anterior se entenderán como condiciones mínimas:

a) En urbanizaciones:

El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.

En urbanizaciones no recepcionadas, correrá a cuenta de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado y de los restantes elementos que configuren la urbanización.

b) En construcciones:

b.1) Condiciones de seguridad: Las edificaciones deberán mantener sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. La estructura deberá conservarse de modo que garantice el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndola de los efectos de corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramiento de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

b.2) Condiciones de salubridad: Deberán mantenerse el buen estado de las instalaciones de agua, gas y saneamiento, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores, y animales que puedan ser causa de infección o peligro para las personas. Conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.

b.3) Condiciones de ornato: Las fachadas exteriores e interiores y medianeras visibles desde la vía pública, vallas instalaciones publicitarias y cerramientos de las construcciones deberán mantenerse en buenas condiciones, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

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

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

2. Los conceptos contenidos en el apartado anterior, podrán ser ampliados o precisados mediante una Ordenanza especial.

Art. 3.3.4. El Deber de Rehabilitación.

1. El deber de rehabilitación será exigible en todo caso a los propietarios de:

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

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

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

d) Los edificios sujetos a un procedimiento dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral.

2. El coste de las obras necesarias de la rehabilitación forzosa se financiaran por los propietarios y/o por la Administración en los términos del apartado 2 del artículo siguiente.

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

4. Las órdenes de rehabilitación contendrán las obras mínimas exigibles para garantizar la satisfacción de las finalidades de la misma y el otorgamiento de las ayudas públicas si éstas fueran necesarias por exceder el coste de las obras del contenido económico que el titular está obligado a soportar. La resolución que ordene la rehabilitación incorporará asimismo las obras de conservación que sean exigidas como consecuencia del deber general de conservación del propietario. La efectividad de la orden de rehabilitar no quedará enervada en los casos en que la misma conllevase la realización de obras cuyo coste excediese del importe que los propietarios se encuentran obligados a soportar siempre que se acordase el otorgamiento de ayudas públicas que sufragasen la diferencia.

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

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

b) La imposición de las sanciones que correspondan.

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

d) Al sometimiento del inmueble al régimen de venta forzosa para su ejecución por sustitución mediante el correspondiente concurso

Art. 3.3.5. Contenido Normal del Deber de Conservación.

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

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

Art. 3.3.6. Colaboración Municipal.

1. En los edificios no catalogados si el coste de ejecución de las obras de conservación y rehabilitación rebasara los límites del deber normal de conservación, y existieren razones de interés general que aconsejaran la conservación del inmueble, la Administración Urbanística Municipal podrá, previo acuerdo con el titular, establecer ayudas públicas dirigidas a financiar el exceso del coste de la reparación, excluyendo al inmueble de su demolición y requiriendo la ejecución del conjunto de las obras necesarias.

2. En los edificios en los que sea exigible la rehabilitación, si las obras precisas excedieran del límite del contenido del deber normal de conservación, la Administración estará obligada a financiar el importe a que asciende el exceso.

Art. 3.3.7. Potestades Públicas para la intervención en los deberes de conservación y rehabilitación.

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

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

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

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

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

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

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

Art. 3.3.8. Órdenes de Ejecución de Obras de Mejora para su adaptación al entorno.

1. La Administración Urbanística Municipal, conforme al artículo 158.1 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, podrá dictar órdenes de ejecución de obras de conservación y de mejora en toda clase de edificios para su adaptación al entorno en los casos siguientes:

a) Fachadas y elementos de las mismas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianeras al descubierto.

b) Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.

2. Los trabajos y las obras ordenados deberán referirse a elementos ornamentales y secundarios del inmueble. En el caso del apartado a) de este artículo podrá imponerse la apertura o cerramiento de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de una fachada o, en su caso, la decoración de la misma. Podrán imponerse asimismo las necesarias medidas para el adecuado adecentamiento, ornato o higiene y la retirada de rótulos y elementos publicitarios instalados en fachadas o en paneles libres por motivos de ornato.

3. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite del deber normal de conservación que les corresponde, y se complementará o se sustituirán económicamente con cargo a fondos del Ayuntamiento cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

4. A los efectos previstos en el presente artículo, por la Administración Urbanística Municipal se podrán declarar zonas de interés preferente.

Art. 3.3.9. Inspección Técnica.

Los propietarios de construcciones y edificaciones deberán efectuar una inspección técnica de los mismos conforme a las exigencias de las Ordenanzas Municipales de Inspección Técnica de Edificaciones.

SECCIÓN SEGUNDA - CONSERVACIÓN ESPECÍFICA DEL PATRIMONIO CATALOGADO.

Art. 3.3.10. Conservación, Consolidación y Mejora de los Bienes Inmuebles Declarados de Interés Cultural. Prevalencia de los instrumentos de aplicación de la legislación del Patrimonio Histórico.

La conservación, consolidación y mejora de los bienes inmuebles declarados de interés cultural o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, se atendrá a lo dispuesto en la Ley 16/1.985 de 25 de Junio del Patrimonio Histórico Español y en la Ley 14/2007 de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía, sin perjuicio de lo establecido en el Plan General y en los instrumentos de ordenación que lo desarrollen o complementen.

Art. 3.3.11. Régimen Jurídico de los derechos y deberes de los propietarios de Inmuebles Catalogados por el Planeamiento.

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

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

3. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre rehabilitación urbana.

4. Las obras que se deriven de estos deberes se ejecutarán a costa de los propietarios si estuviesen contenidas en el límite del deber normal de conservación y se sustituirán económicamente y con cargo a fondos públicos cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

5. Cuando un edificio catalogado o parte de él haya sido desmontado, alterado o derribado, total o parcialmente, sin autorización expresa de la administración competente, además de las sanciones que legalmente correspondan, el promotor, el constructor y el director de las obras,

solidariamente, quedarán obligados a reponerlo conforme a sus características anteriores. A tal fin deberán presentar en el plazo máximo de dos meses el proyecto de reposición, redactado siguiendo las instrucciones de la Administración Urbanística Municipal, y en su caso de otras Administraciones competentes, y procederán a la restitución en el plazo establecido en la orden de ejecución dictada por aquélla en atención a la naturaleza de las obras. En ningún caso se derivará de estas actuaciones ilegales beneficio económico alguno representado en un mayor aprovechamiento de los espacios resultantes o del volumen edificable consolidado con anterioridad al inicio de las obras ilegalmente ejecutadas.

6. Cuando sea ordenada la realización de obras de conservación y rehabilitación a los propietarios de un edificio catalogado que superen el contenido económico normal del deber de conservar, tendrán los titulares de los inmuebles derecho a una ayuda económica equivalente al importe del exceso, salvo que la Administración opte por la expropiación o por la sustitución del propietario incumplidor.

7. Los propietarios y poseedores de edificios protegidos estarán obligados a soportar y facilitar la ejecución de las obras de conservación y rehabilitación que de forma subsidiaria se asuman por la Administración.

SECCIÓN TERCERA - CONSERVACIÓN ESPECÍFICA Y OCUPACIÓN TEMPORAL DE SOLARES.

Art. 3.3.12. Contenido del Deber de Conservación de Solares.

Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las siguientes condiciones:

1. Vallado: Todo solar deberá estar cerrado por la alineación oficial y por sus linderos laterales y traseros si no existen construcciones medianeras.

2. Tratamiento de la superficie: se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan ser causa de accidentes así como se dará un tratamiento herbicida.

3. Limpieza y salubridad: el solar deberá estar permanentemente limpio, desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, o producir malos olores.

Art. 3.3.13. Destino Provisional de los Solares.

1. En todos los terrenos que tengan la consideración de solar, hasta el momento en que para el mismo se otorgue licencia de edificación, podrán autorizarse, con carácter provisional, los usos que se indican a continuación:

a) Descanso y estancia de personas.
b) Recreo para la infancia.
c) Esparcimientos con instalaciones provisionales de carácter desmontable.
d) Vallas publicitarias en las condiciones establecidas en las Ordenanzas Municipales que regulen estas instalaciones.

Los solares en que se autoricen estos usos deberán mantenerse en las condiciones descritas en los apartados 2 y 3 del artículo anterior, debiendo además permanecer extendida sobre los mismos una capa de albero compactado.

2. Excepcionalmente, la Administración Urbanística Municipal podrá igualmente autorizar al propietario a destinar el solar a aparcamiento de vehículos, previa su preparación para tal uso, y cuando se considere inadecuado o innecesario para la implantación de los usos citados en el apartado anterior.

3. La dedicación del solar a usos provisionales no es óbice para la aplicación al mismo del régimen legal de edificación forzosa.

4. Tales usos deberán cesar y las instalaciones habrán de demolerse cuando lo acordase la Administración Urbanística Municipal sin derecho a indemnización. La autorización provisional aceptada por el propietario deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Artículo 3.3.14. Conservación de la urbanización.

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

En las áreas urbanas/sectores con uso predominante de actividades económicas será obligatoria la constitución de una entidad urbanística de conservación.

De igual modo, en los polígonos industriales existentes clasificados como suelo urbano y con uso global de actividades económicas, de oficio podrá delimitarse ámbitos por el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución a los sólo efectos de constituir entidades urbanísticas de conservación ocasión de la formulación de los proyectos para ejecutar en ellos Actuaciones de Mejora Urbana.

A iniciativa particular podrá llevarse a cabo dicho procedimiento además sea cual sea el uso global del ámbito.

SECCIÓN CUARTA - LA DECLARACIÓN DE RUINA

Art. 3.3.15. El Régimen General de la Ruina.

1. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, la Administración Urbanística Municipal, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación, y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

2. La declaración de ruina producirá la inclusión automática del inmueble en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

3. Se declarará la ruina de los inmuebles en los siguientes supuestos:

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

b) Cuando concurran de forma conjunta las siguientes circunstancias:

b.1) que se acredite por el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de los informes técnicos correspondientes al menos a las dos últimas inspecciones periódicas.

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

b.3) que se compruebe una tendencia constante y progresiva en el tiempo del incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

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

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

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

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

Art. 3.3.16. El Procedimiento General para la Declaración de la Ruina.

1. Cuando el procedimiento se inicie a instancia de los interesados, se hará constar en la petición los datos de identificación del inmueble, certificación del Registro de la Propiedad de la titularidad y cargas del mismo, la relación de moradores, cualquiera que fuese el título de posesión, los titulares de derechos reales sobre el inmueble, si los hubiera, así como el motivo o motivos en que se base la petición de la declaración del estado de ruina.

2. A la petición de ruina se acompañará:

a) Certificado expedido por facultativo competente conforme a la Ley de Ordenación de la Edificación en el que justifique la causa de instar la declaración de ruina, con expresa mención a la situación urbanística del inmueble, el nivel de protección en su caso, el estado físico del edificio incorporando planos de planta de la finca, año de construcción del edificio, y se acredite así mismo si éste, en el momento de la solicitud, reúne las condiciones de seguridad y habitabilidad suficiente que permitan a sus ocupantes la permanencia en él hasta que se adopte el acuerdo que proceda.

b) Memoria con descripción y señalización de las medidas de seguridad que, en razón de los daños descritos, se hubiesen adoptado en el edificio o sean preciso adoptar, y en este caso las razones de su no ejecución.

3. A los efectos de constatar la concurrencia de los elementos que definen el supuesto de ruina y, en su caso, la procedencia de la orden de conservación o rehabilitación, se exigirá la presentación de un estudio comparativo entre el coste de las reparaciones necesarias para devolver al edificio presuntamente ruinoso la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales y el valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil (o, en su caso, de dimensiones equivalentes) que el existente.

4. Desde la iniciación del expediente y hasta que conste la reparación o demolición del edificio, según proceda, deberán adoptarse por la propiedad, bajo la dirección facultativa de técnico competente, las medidas precautorias, incluidas las obras imprescindibles que procedan, para evitar cualquier daño o peligro en personas y bienes y en general, el deterioro o la caída de la construcción.

5. Iniciado el expediente, los servicios técnicos municipales, previa visita de inspección, emitirán un informe en el que se determinará si el estado del edificio permite tramitar el expediente en forma contradictoria con citación de los interesados, o procede la declaración de ruina inminente total o parcial, y en su caso el desalojo.

6. Si conforme al anterior informe, procede la incoación de expediente contradictorio de ruina, se pondrá de manifiesto al propietario, moradores y titulares de derechos reales sobre el inmueble, para que presenten por escrito los documentos y justificaciones que estimen pertinentes en defensa de sus respectivos derechos, sin perjuicio de la adopción en su caso, de las medidas precautorias propuestas por los servicios técnicos municipales, encaminadas a salvaguardar la seguridad pública y, en especial, la de los ocupantes del inmueble, incluso su desalojo provisional, todo ello a cargo del propietario o propietarios del edificio.

7. El informe técnico que evalúe si concurren las circunstancias para apreciar el estado de ruina, se extenderá sobre las causas probables que pudieran haber dado origen a los deterioros que presenta el inmueble, a los efectos de motivar, en su caso, la posible existencia de incumplimiento de los deberes de conservación.

8. Se resolverá el expediente con arreglo a alguno de los siguientes procedimientos:

a) Declarar el inmueble en estado de ruina, y proceder a su demolición tras la autorización de la Administración Competente. Si existiera peligro en la demora, la Administración acordará lo procedente respecto al desalojo de los ocupantes.

b) Declarar en estado de ruina parte del inmueble cuando esa parte tenga independencia constructiva, ordenando la demolición de la misma y la conservación del resto.

c) Declarar que no hay situación de ruina, ordenando las medidas pertinentes destinadas a mantener la seguridad, salubridad y ornato público del inmueble de que se trate, determinando las obras necesarias que deba realizar el propietario.

En la misma resolución se emitirá pronunciamiento sobre el cumplimiento o incumplimiento del deber de conservación de la construcción o edificación. En ningún caso cabrá la apreciación de dicho incumplimiento cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble.

9. La declaración de ruina no es obstáculo para la imposición, en la misma resolución que la declare, de obras o reparaciones de urgencia, y de carácter provisional con la finalidad de atender a la seguridad e incluso salubridad del edificio hasta tanto se proceda a su sustitución o rehabilitación conforme a las previsiones del Plan General y los documentos que lo complementen o desarrollen.

10. La declaración de ruina no habilita por sí misma para proceder a la demolición sino que requiere la previa autorización por la administración competente del proyecto de demolición, que se tramitará de forma simultánea. En la notificación se indicará el plazo en el que haya de iniciarse la demolición.

11. La declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración, no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia en el cumplimiento de los deberes legales que delimitan desde el punto de vista de la función social la propiedad del inmueble. A tal fin toda incoación de expediente de ruina llevará aparejada la apertura de diligencias previas tendentes a realizar las averiguaciones pertinentes sobre posibles incumplimientos del deber de conservar.

12. El régimen de la declaración de ruina contradictoria de los edificios catalogados se regirá por lo previsto en el artículo siguiente, siendo de aplicación supletoria las normas del presente artículo en todo aquello que no resulte contradictorio con las especificaciones establecidas en el mismo.

13. En los edificios no catalogados, la declaración de ruina no excluye que pueda acometerse la rehabilitación voluntaria del inmueble.

14. En aquellos casos en los que se aprecie la existencia de un interés general el Municipio podrá, antes de declarar la ruina de una edificación, tanto si el expediente se inició en el procedimiento de una orden de ejecución como en cualquier otro caso, adoptar la resolución de rehabilitar o conservar el inmueble. En este caso iniciará las obras necesarias en un plazo máximo de seis meses hasta eliminar el estado físico de la ruina, debiendo el propietario sufragar el importe de las obras hasta donde alcance su deber de conservación.

Art. 3.3.17. Normas de declaración de ruina en los edificios protegidos.

1. Los edificios, elementos, instalaciones o conjuntos catalogados cuya rehabilitación resulta forzosa quedarán exceptuados del régimen común de declaración de ruina, rigiéndose por las siguientes normas:

a) Quedaran enervados los efectos relativos a la demolición cuando se hallen en estado ruinoso hasta tanto se proceda a la aprobación del proyecto de rehabilitación. En todo caso se adoptarán las medidas urgentes para mantener la estabilidad y seguridad del edificio y evitar los daños a personas y bienes.

b) En la misma resolución que se decida sobre la situación de ruina, se emitirá pronunciamiento sobre el cumplimiento o no de los deberes de conservación exigibles al propietario.

c) Cuando se haya constatado que el edificio presenta deficiencias que lo hagan merecedor de una declaración de ruina, la Administración podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva.

d) Si no se llega al acuerdo con el propietario sobre la rehabilitación definitiva, el municipio podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias para eliminar el estado físico de ruina, con otorgamiento simultáneo de la ayuda económica o proceder a la expropiación o sustitución del propietario en aquellos casos en los que se ponga de relieve un incumplimiento de los deberes de conservación.

e) La ayuda económica se otorgará por un importe equivalente a la cantidad en la que exceda el coste de las obras necesarias de las exigibles a su titular con la finalidad de que sea destinada a la financiación de las obras de rehabilitación.

f) De ordenarse la realización de las obras de rehabilitación y el particular no presentase el proyecto de intervención en el plazo otorgado al efecto o no ejecutase la obras en el plazo establecido en el proyecto autorizado, la Administración acordará la ejecución subsidiaria, y con carácter urgente, de las obras imprescindibles para mantener la estabilidad, y declarará el incumplimiento del deber de rehabilitar, y procediendo a la sustitución del propietario incumplidor para acometer la rehabilitación definitiva mediante agente rehabilitador.

g) Constatado el estado ruinoso de un edificio catalogado, el proyecto de intervención concretará los elementos cuya demolición se hace imprescindible para garantizar la seguridad y procederá a la definición de las medidas a adoptar para la conservación de los valores del edificio que han motivado su catalogación. Para llevar a cabo las labores de demolición parcial, con el alcance anteriormente indicado, en los edificios catalogados como Interés Específico e Interés Genérico.

h) La Delegación de Urbanismo notificará a la Consejería de Cultura la incoación y resolución de los expedientes de ruina que afecten a bienes inmuebles catalogados o no, ubicados en el Conjunto Histórico declarado. En los casos de expedientes que afecten a edificios catalogados como Interés Específico e Interés Genérico, se solicitará informe a la citada Consejería sobre el interés histórico-artístico del edificio en cuestión, y la posibilidad de su inclusión en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz; sin dicho informe no podrá resolverse el expediente abierto.

i) Serán exigibles las normas generales sobre presentación de documentación que deba acompañar a la solicitud de declaración de ruina.

j) En la visita de inspección se tomarán las fotografías pertinentes para verificar el estado del inmueble así como para realizar el inventario de elementos a conservar.

2. En el caso de edificios incoados o declarados como Bienes de Interés Cultural y sus entornos, será de aplicación lo establecido en la Ley de Patrimonio Histórico Español y en la Ley 1/1.991, de 3 de Junio, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

3. La demolición ilegal, la ruina sobrevenida o la provocación de ruina por abandono, negligencia o incumplimiento de una orden de ejecución de los edificios incluidos en los Catálogos que complementan al Plan General, comportará la obligación de su reedificación total o parcial con idénticos parámetros a los de la edificación catalogada, todo ello con independencia de las sanciones que, en su caso, resulten pertinentes.

4. La declaración de ruina de un edificio catalogado en el que se constate el incumplimiento del deber de conservar, es causa de expropiación o de sustitución del propietario incumplidor para la aplicación de la ejecución forzosa de la rehabilitación.

Art. 3.3.18. La Ruina Inminente.

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

2. La declaración de ruina inminente de edificios protegidos se limitará a ordenar la demolición de los elementos estrictamente necesarios para garantizar la seguridad de las personas y ordenará las medidas de preservación del inmueble incluyendo la previsión de la reparación de los elementos retirados. Si el deterioro del edificio fuera generalizado se indicará la altura máxima de demolición del mismo a fin de posibilitar las labores de intervención posteriores. En el informe técnico municipal que sirva de objeto para declarar el estado de ruina inminente deberá incluir el inventario de los elementos que deben ser objeto de reposición. En todo caso, si el inmueble, catalogado o no, se encuentra ubicado en el Conjunto Histórico, la declaración de ruina necesitará de autorización previa de la Consejería de Cultura.

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

Art. 3.3.19 Plazos para el cumplimiento de los deberes de edificar, o en su caso, de conservar y rehabilitar los edificios declarados en ruina.

1. Las edificaciones declaradas en ruina deberán ser sustituidas o rehabilitadas conforme a las previsiones del Plan General e instrumentos que lo desarrollen.

2. En los supuestos en los que la rehabilitación no sea obligatoria, el propietario deberá indicar, en los casos de solicitud de ruina instada por él, su elección de optar por la sustitución o rehabilitación todo ello para el supuesto de que efectivamente sea declarado el estado ruinoso.

En caso de que opte por la sustitución, deberá acompañar a la solicitud de declaración de ruina, el compromiso de presentar el proyecto de edificación en el plazo máximo de seis meses.

3. Si la elección adoptada por el interesado, es la de la rehabilitación voluntaria del edificio, el plazo señalado en el apartado anterior para la presentación de la solicitud de la correspondiente licencia se prorrogará por un año, salvo que en la declaración de ruina se imponga un plazo menor atendiendo a las circunstancias concurrentes sobre la conservación del edificio.

4. En todo caso el plazo máximo para la solicitud de licencia de edificación en las parcelas objeto de una declaración de ruina, será, de un año.

5. El plazo para el inicio de las obras de edificación, o en su caso, de rehabilitación será de cuatro meses desde el otorgamiento de la licencia.

6. Las solicitudes de licencia permanecerán en suspenso durante la tramitación del expediente de ruina, y comenzará su tramitación una vez alcanzada la firmeza del expediente mediante el que se declare efectivamente la ruina.

Si la tramitación del expediente de solicitud de licencia se encuentra suspendida por causas imputables a las promotoras de las mismas, no se enervarán los plazos para el cumplimiento de los deberes anteriormente establecidos.

7. Los plazos establecidos en el presente artículo podrán ser alterados en su caso por las Ordenanzas Municipales sobre el Registro de Solares.

CAPÍTULO CUARTO

PARCELACION URBANÍSTICA

Art. 3.4.1. Parcelación urbanística.

1. Se considera parcelación urbanística:

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

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 humanos.

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

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

4. 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.

Art. 3.4.2. Indivisibilidad de fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas y solares.

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

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

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

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

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

Art. 3.4.3. Régimen de las parcelaciones urbanísticas en suelo urbano y urbanizable con delimitación de sectores.

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

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

Art. 3.4.4. Régimen de las parcelaciones en suelo no urbanizable y urbanizable no sectorizado.

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

2. El presente Plan establece en los tres artículos siguientes medidas para impedir la formación de nuevos asentamientos en el suelo no urbanizable así como para evitar realización de parcelaciones urbanísticas ilegales. Las disposiciones contenidas en dichos preceptos pertenecen a la ordenación estructural del Plan General.

Art. 3.4.5. Riesgos de formación de asentamientos de población en suelo no urbanizable.

1. A los efectos del artículo 3.4.1. apartado 1.b, se entenderá por asentamiento humano aquel que genera demandas o necesidades asistenciales y de servicios urbanísticos comunes de agua, luz, accesos rodados y alcantarillado.

2. Se considerará que constituyen lugares en los que existe el riesgo o posibilidad de formación de núcleo de población, aquellos en los que se presente o concurra alguna de las siguientes características objetivas:

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

b) Accesos señalizados exclusivos y materialización o previsión de nuevas vías rodadas en su interior, no señaladas en los planos del Catastro, con anchura de rodadura superior a 2 m. asfaltadas o compactas, con o sin encintado de aceras.

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

d) Centros sociales, sanitarios, deportivos de ocio y recreo para presunto uso de los propietarios de la parcelación.

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

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

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

Art. 3.4.6. Actos reveladores de posible parcelación urbanística en suelo no urbanizable.

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

a) Aquellos actos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno o de una

acción o participación social, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte de terreno equivalente o asimilable a los supuestos de segregación.

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

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

d) Cuando las segregaciones lleven aparejadas o vengan precedidas o seguidas de inversiones para la transformación del territorio que no vengan suscritas por ingeniero agrónomo y debidamente autorizadas por IARA y no correspondan con la rentabilidad económica de la explotación agraria, en función de otras de similares características, clima y calidad de suelo en la zona geográfica.

Art. 3.4.7. Acciones contra la parcelación ilegal.

La concurrencia de cualquiera de los indicios expresados en los artículos anteriores en parcelaciones realizadas en una misma finca rústica, en una actuación conjunta, o por agregación en el tiempo de varias próximas, mediante un plan preconcebido o proyecto de urbanización o actuación común o acumulativa, aunque fuese discontinua en el tiempo y en el espacio, dará lugar al ejercicio de las acciones previstas la vigente legislación urbanística.

CAPÍTULO QUINTO

EL DERECHO A LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Art. 3.5.1. Sobre los diversos tipos de consultas.

1. Consulta directa del planeamiento:

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

b) A los fines de este artículo, los locales de consulta dispondrán de copias íntegras y diligenciadas de toda la documentación de los Planes y sus documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial y provisional de sus eventuales modificaciones en curso. Estarán asimismo disponibles relaciones de los estudios de detalle aprobados, de los proyectos o licencias de parcelación aprobados o concedidas y de los expedientes de reparcelación aprobados o en trámite.

c) Asimismo, se formalizará el Libro-Registro previsto en el Artículo 40.1 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, en que se depositarán los documentos completos de los instrumentos de planeamiento aprobados y se inscribirán los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión, así como las resoluciones administrativas y sentencias que afecten a los mismos. Igualmente serán públicos los Registros regulados en estas Normas, así como los que se pudieran establecer en desarrollo del Plan General, que estarán sometidos al mismo régimen que al establecido para los instrumentos de planeamiento. Cualquier persona tendrá derecho a que se le manifiesten los libros y a obtener certificación de su contenido.

2. Consultas previas:

Podrán formularse consultas previas a la petición de licencias sobre las características y condiciones particulares, concretas y específicas a que debe ajustarse una obra determinada. La consulta, cuando así se precise, deberá acompañarse de documentación suficiente.

3. Consulta urbanística mediante la emisión de informe:

a) Toda persona puede solicitar por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector, el cual deberá emitirse en el plazo de un mes por el servicio municipal determinado al efecto, debiendo expresar, en su caso, el aprovechamiento medio y los coeficientes de ponderación de los usos autorizados aplicables al área de reparto en que se encuentre y el grado de adquisición de facultades urbanísticas al tiempo de facilitarse la información. A la solicitud se deberá acompañar plano de emplazamiento de la finca con referencia a los planos a escala 1:1.000, como mínimo, del Plan General o bien la numeración o denominación oficial precisa del área de reparto, unidad de ejecución o sector objeto de consulta.

Los servicios municipales podrán requerir al solicitante cuantos otros datos de localización o antecedentes fuesen precisos para la información.

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

4. Cédula urbanística:

a) Mediante Ordenanza Municipal se creará y regulará la cédula urbanística, como documento acreditativo del régimen urbanístico aplicable a una finca y demás circunstancias que concurran en los terrenos comprendidos en el término municipal. Las cédulas se expedirán, en el plazo que determine la Ordenanza y hasta que ésta se apruebe, en el de dos meses, a solicitud escrita acompañada de plano de emplazamiento de la finca a escala suficiente para su ubicación, y de cuantos otros datos de localización sean requeridos en dicha Ordenanza.

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

- Situación de la finca.
- Clase y categoría del suelo en que se haya enclavada.
- Área de reparto en que se encuentre con indicación del aprovechamiento medio correspondiente.
- Planeamiento de aplicación y, en su caso, figuras complementarias de planeamiento, en particular alineaciones que le afecten, con indicación de sus respectivas fechas de aprobación. Del mismo modo se señalará cualquier instrumento de intervención municipal que pudiera afectar a la finca.
- Calificación del suelo con expresión de los usos, intensidades y tipologías que le asigne el planeamiento, así como de las restantes determinaciones que tengan incidencia en la ordenación.
- Unidad de ejecución que estuviese delimitada y, sistema de actuación aplicable.

c) El valor acreditativo de la cédula se entenderá sin perjuicio de la ulterior subsanación de los errores materiales o de hecho que contuviesen y en ningún caso podrá alterar los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca en virtud de la ordenación legal y urbanística aplicable en cada momento.

No obstante, la existencia de error en la información suministrada al interesado deberá ser considerada y su incidencia valorada en cuantas resoluciones administrativas se adopten al respecto. En todo caso, la información errónea genera, en cuanto supone un funcionamiento anormal de la Administración, derecho del interesado a ser indemnizado por los daños efectivamente sufridas, sin lucro cesante.

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

Art. 3.5.2. Consulta sobre la viabilidad de transformación urbanística del suelo urbanizable no sectorizado.

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

TÍTULO IV

NORMAS GENERALES SOBRE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO Y LA INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA

CAPÍTULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES DE LA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN

Art. 4.1.1. Dirección de la actividad urbanística.

1. La actividad urbanística es una función pública que se desarrolla en el marco de la ordenación del territorio y que comprende la planificación, organización, dirección y control de la ocupación y utilización del suelo, así como la transformación de éste mediante la urbanización y edificación.

2. La dirección y control del proceso urbanístico corresponde a los entes públicos, que suscitarán la participación privada aunque ésta no ostente la propiedad del suelo.

3. Para el desarrollo de la actividad urbanística, el Ayuntamiento de Jerez ejerce las siguientes facultades:

a) Formulación y aprobación de los instrumentos de la ordenación urbanística.
b) Intervención para el cumplimiento del régimen urbanístico del suelo.
c) Determinación de la forma de gestión de la actividad administrativa de ejecución.
d) Ejecución del planeamiento, y en su caso, la dirección, inspección y control de dicha ejecución.
e) Intervención en el mercado de suelo.
f) Policía del uso del suelo y de la edificación, y protección de la legalidad urbanística.
g) Sanción de las infracciones urbanísticas.
h) Cualesquiera otras que sean necesarias para la efectividad de los fines de la actividad urbanística.

Art. 4.1.2. La dirección de la actividad de ejecución del planeamiento.

1. La dirección, inspección y control de toda la actividad de ejecución del planeamiento corresponde, en todo caso, al Ayuntamiento, que la ejerce a través de la Delegación Municipal de Urbanismo. En la actividad de ejecución participarán los particulares en los términos establecidos por la legislación urbanística.

2. La actividad de ejecución corresponde íntegramente a la Administración Urbanística en los supuestos de determinación de un sistema de ejecución pública y, en todo caso, cuando tenga por objeto garantizar la obtención de dotaciones, sin perjuicio de que pueda gestionarse de forma directa o indirecta. Las Administraciones Públicas podrán utilizar, para el desarrollo de la actividad de ejecución en régimen de gestión pública, las formas o modalidades admitidas por la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía así como todas aquellas admitidas por la legislación de régimen jurídico y contratación de las Administraciones Públicas y de Régimen Local. En todo caso, se realizarán de forma directa los actos que impliquen ejercicio de autoridad.

3. Cuando el mejor cumplimiento de los fines y objetivos del planeamiento urbanístico así lo aconseje, se suscitará la iniciativa privada en la medida más amplia posible, a través del sistema de compensación o mediante la concesión de la gestión de los sistemas de gestión públicos a través de la elección de un agente urbanizador.

4. En la formulación, tramitación y gestión del planeamiento urbanístico, el Ayuntamiento asegurará la participación de los interesados y, en particular, el derecho de información por parte de las entidades representativas de los intereses que resulten afectados y de los particulares.

5. La actividad de ejecución corresponde a los particulares en los supuestos de determinación de un sistema de ejecución privada en los términos establecidos en la legislación urbanística.

6. El Ayuntamiento, a través de la Delegación Municipal de Urbanismo, dirige, inspecciona y controla la actividad privada de ejecución para exigir y asegurar que ésta se produzca de conformidad con los instrumentos de planeamiento y de ejecución, con los acuerdos adoptados para su ejecución, así como en los correspondientes proyectos técnicos de obras aprobados

7. Las facultades de la Administración para la dirección y control de la actividad de ejecución del presente Plan General así como los que se aprueben en desarrollo del mismo, comprende:

a) La determinación del carácter público o privado y de la forma de la gestión de la actividad de ejecución.

b) La organización temporal de la ejecución y la fijación del orden de las actuaciones.

c) La delimitación de las unidades de ejecución y la elección del sistema de actuación.

d) La determinación de las obras de urbanización en las actuaciones integradas y, en su caso, las de edificación en el sistema de expropiación o de cooperación.

e) La exigencia, autorización, inspección y control de la realización de obras de urbanización en los sistemas de gestión que se confía a la iniciativa privada.

f) La determinación del agente responsable de la conservación de las obras de urbanización.

g) La aplicación de la reparcelación o expropiación forzosa.

Art. 4.1.3. Los sujetos legitimados para la actividad de ejecución urbanística.

Los actos jurídicos y materiales de ejecución del planeamiento urbanístico en unidades de ejecución sólo podrán ser realizados por los sujetos públicos o privados legitimados para ello conforme al sistema de actuación establecido.

Art. 4.1.4. Incorporación al proceso urbanizador y edificatorio.

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

Art. 4.1.5. Prioridades y norma general de la ejecución.

1. La ejecución del presente Plan y de las actuaciones de Planeamiento que lo desarrollen, se llevará a cabo de acuerdo con los objetivos y prioridades indicados en las determinaciones de programación y gestión establecidos en el presente Plan así como en los acuerdos complementarios adoptados conforme a la previsión del art.88 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2. La ejecución del planeamiento requiere la aprobación del instrumento más detallado exigible según la clase de suelo de que se trate.

3. La ejecución del planeamiento urbanístico se realizará preferentemente mediante las unidades de ejecución que se delimiten.

Art. 4.1.6. Actuaciones sistemáticas y asistemáticas.

1. Son actuaciones sistemáticas aquellas que se desarrollan en el seno de Unidades de Ejecución conforme a las reglas de alguno de los sistemas de actuación previstos por la normativa urbanística. La unidad de ejecución opera simultáneamente como ámbito para el desarrollo de la totalidad de las operaciones jurídicas y materiales precisas para la ejecución integral del planeamiento y de la comunidad de referencia para justa distribución de beneficios y cargas.

2. Son actuaciones asistemáticas aquellas que se ejecutan al margen de los sistemas de actuación.

Art. 4.1.7. La ejecución de la obra urbanizadora.

Para la redacción, ejecución y control se estará a lo dispuesto en el Título VIII de las presentes Normas, así como en las Ordenanzas Municipales que se aprueben en su desarrollo.

CAPÍTULO SEGUNDO

LAS ACTUACIONES SISTEMÁTICAS

Art. 4.2.1. Delimitación de unidades de ejecución

1. El Plan General delimita directamente unidades de ejecución en algunos ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado con ordenación detallada y en los sectores del Suelo Urbanizable Ordenado. A tal efecto, se entenderá que, salvo prescripción en contra, la delimitación de los sectores y áreas de reforma interior del suelo urbano no consolidado ordenado constituyen ámbitos de unidades de ejecución.

2. En el resto de ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado Ordenado expresamente identificados en las fichas correspondientes, el Plan General no procede a delimitar unidades de ejecución si bien constituyen zonas en las que con posterioridad a la entrada en vigor de este Plan, pueden delimitarse unidades -continuas o discontinuas- mediante el procedimiento previsto en la legislación vigente y conforme a los requisitos establecidos en este artículo.

3. En los Sectores y Áreas de Reforma Interior del Suelo Urbano que se encuentran sujetas a planeamiento diferido para el establecimiento de la ordenación pormenorizada y detallada, se entiende que su ámbito, salvo previsión expresa en contrario en las fichas, coincide con el de una unidad de ejecución. No obstante, el Plan Parcial, o en su caso, el Plan Especial podrán alterar las previsiones sobre delimitación de unidades de ejecución y determinación del sistema de actuación que se establecen en el presente Plan.

4. En el Suelo Urbanizable Sectorizado del presente Plan, el ámbito del Sector se corresponderá con el ámbito de la unidad de ejecución, sin perjuicio de que el Plan Parcial correspondiente pueda establecer, de forma justificada y con garantías de equilibrio, más de una unidad de ejecución en su seno.

5. El presente Plan identifica las dotaciones que pese a no estar incluidas en el seno de la unidad de ejecución se encuentran adscritas a ella a efectos de gestión. De igual forma, el Plan señala en las fichas de los sectores y áreas de reforma interior del Suelo Urbano No Consolidado los terrenos que, pese a no estar incluidos en la unidad de ejecución, son de necesaria reurbanización para asegurar la correcta funcionalidad de la actuación urbanística.

6. En todo caso podrá alterarse la delimitación de las unidades de ejecución realizadas en los instrumentos de planeamiento por el procedimiento establecido en el art.106 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Art. 4.2.2. Requisitos de la delimitación de unidades de ejecución.

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

a) Habrán de ser viables económica y técnicamente, permitiendo, en todo caso, la equidistribución de beneficios y cargas.

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

c) Los costes de urbanización de las Unidades de Ejecución de cada sector o área habrán de ser análogos, pudiendo, en otro caso, articularse por el planeamiento mecanismos tendentes a garantizar el equilibrio de las distintas Unidades de Ejecución de forma que se produzcan las oportunas compensaciones económicas entre las unidades.

d) La viabilidad técnica de las delimitaciones o de su modificación, cuando conforme a la programación de actuaciones de lugar a desarrollos no simultáneos exigirá, con vistas a no generar disfuncionalidades que cada una incorpore las dotaciones e infraestructuras

necesarias para que pueda desarrollar cada una de aquellas una función urbana autónoma, a tales fines las actuaciones que se lleven a efecto primeramente habrán de quedar integradas en la ciudad ya consolidada.

e) En consonancia con el apartado anterior, cuando una Unidad de Ejecución se vaya a llevar a cabo mediante fases, el señalamiento de dichas fases o etapas habrá de garantizar la viabilidad de la puesta en servicio de cada una de las mismas. Para ello, el Planeamiento de Desarrollo deberá detallar suficientemente las condiciones objetivas que deberán contemplar los Proyectos de Urbanización de cada una de las fases de la Unidad de Ejecución: Ejecución de calles completas (incluido todo el perfil transversal), obras materiales de conexión de refuerzo de infraestructuras, conexiones viarias necesarias, etc. En dicho Plan de Etapas se indicará que deban ejecutarse prioritariamente aquellas que puedan quedar integradas en la ciudad ya consolidada.

Art. 4.2.3. Los terrenos integrantes de la unidad de ejecución y la clasificación urbanística.

1. Únicamente se delimitarán Unidades de Ejecución en Suelo Urbanizable y en Suelo Urbano No Consolidado en ámbitos con Área de Reparto.

2. Salvo el supuesto previsto en el apartado siguiente, los terrenos integrantes de un ámbito de Unidad de Ejecución pertenecerán a la misma clase, categoría y área de reparto, sin perjuicio de su carácter continuo o discontinuo así como la adscripción del suelo dotacional excluido de la Unidad pero adscrito a ella a efectos de gestión para su adquisición gratuita.

3. De forma excepcional, y cuando para la adecuada resolución de los problemas que se planteen en el borde de los suelos urbano no consolidados y urbanizable exija una gestión común de la actividad de ejecución, podrá delimitarse Unidades de Ejecución comprensivas de terrenos pertenecientes a ambas clases de suelo. En este supuesto, los terrenos conservarán el aprovechamiento subjetivo que le corresponda en función del aprovechamiento medio de cada área de reparto a la que pertenezcan.

Art. 4.2.4. Las Unidades de Ejecución con cargas urbanísticas excesivas.

Cuando la actividad de ejecución en determinadas unidades de ejecución no sea previsiblemente rentable, por resultar el coste de las cargas igual o mayor que el rendimiento del aprovechamiento lucrativo materializable en ellas, el Municipio podrá autorizar, sin modificar la ordenación urbanística de aplicación, una reducción de la contribución de los propietarios a dichas cargas, una compensación económica a cargo de la Administración o una combinación de ambas medidas, procurando equiparar los costes de la actuación a cargo de los propietarios a los de otras unidades de ejecución similares y rentables.

Art. 4.2.5. Unidades de ejecución con aprovechamiento objetivo inferior al subjetivo.

1. Cuando en una Unidad de Ejecución los aprovechamientos objetivos permitidos por el planeamiento fueran inferiores a los subjetivos pertenecientes al conjunto de propietarios, se disminuirá la carga de urbanizar en cuantía igual al valor del aprovechamiento subjetivo no materializable, sufragando la Administración actuante la diferencia resultante.

2. Si mediante esta reducción no pudieran compensarse íntegramente el valor de los aprovechamientos subjetivos no materializables, la diferencia se hará efectiva en otras unidades de ejecución que se encuentren en situación inversa incluidas en la misma área de reparto o mediante el abono en metálico de su valor urbanístico, a elección de la Administración actuante.

Art. 4.2.6. Unidades de ejecución con aprovechamiento objetivo excedentario respecto al subjetivo.

1. Cuando los aprovechamientos permitidos por el planeamiento en una unidad de ejecución excedan del aprovechamiento subjetivo del conjunto de propietarios incluidos en la misma, los excesos corresponderán a la Administración actuante, diferenciándose entre los que corresponden en concepto del derecho de recuperación de plusvalías (10% del aprovechamiento medio del área de reparto), de aquellos aprovechamientos objetivos que se generan por encima del aprovechamiento medio.

2. Los excesos de aprovechamientos correspondientes al 10% del aprovechamiento medio se integrarán en el Patrimonio Municipal del Suelo.

3. Los excesos que se generan por encima del aprovechamiento medio podrán destinarse a compensar a propietarios de terrenos no incluidos en unidades de ejecución afectos a dotaciones locales o sistemas generales o con aprovechamiento real inferior al medio del área de reparto en que se encuentren. En el caso de que la Administración haya procedido a la previa adquisición de los terrenos calificados con uso público, dichos excesos serán definitivamente patrimonializados por aquélla.

Art. 4.2.7. Bienes de dominio público en las Unidades de Ejecución.

1. Cuando en la Unidad de Ejecución existan bienes de dominio público y el destino urbanístico de éstos sea distinto del fin al que estén afectados, la Administración titular de los mismos quedará obligada a las operaciones de mutación demanial o desafectación que sean procedentes en función de su destino. El Ayuntamiento instará ante la Administración titular, si fuera distinta, el procedimiento que legalmente proceda a dicho efecto. Todo ello sin perjuicio de la aplicación del régimen de afectación concurrente previsto en la Ley 33/2003.

2. Las vías urbanas y caminos rurales que queden comprendidas en el ámbito de la unidad de ejecución se entenderán, salvo prueba en contrario, que son de propiedad municipal, perteneciendo al municipio el aprovechamiento urbanístico que corresponda, de conformidad con el apartado siguiente.

3. Cuando en la unidad de ejecución existan bienes de dominio público que no hayan sido obtenidos por cesión obligatoria y gratuita derivada de procesos urbanísticos anteriores, el aprovechamiento subjetivo correspondiente a su superficie pertenecerá a la Administración titular de aquellos. En el supuesto de que los bienes de dominio público existentes en el ámbito de la unidad hayan sido obtenidos por cesión obligatoria y gratuita, se entenderá que los mismos quedan sustituidos por las superficies de las parcelas destinadas por la nueva ordenación a usos públicos, si éstas resultan iguales o superiores a las anteriores; en este supuesto, dicha superficie no se tendrá en cuenta para la determinación del aprovechamiento del ámbito urbanístico correspondiente. Por el contrario, si las superficies de los bienes públicos existentes

resultasen inferiores a las propuestas por la nueva ordenación, la Administración titular tendrá derecho al aprovechamiento subjetivo en proporción a la diferencia de superficies.

4. Cuando en las fichas de las actuaciones sistemáticas del suelo urbano no consolidado se identifiquen superficies de "suelo público asociado", se entenderá que son terrenos incluidos en el ámbito de la unidad que se encuentran en la actualidad afectados al dominio público, con un uso y destino concreto que el presente Plan no pretende alterar, y que por ello, se excluyen del cálculo del aprovechamiento objetivo, salvo en la hipótesis de que deban de ser objeto de cesión gratuita a la Administración Urbanística Municipal. En todo caso, el Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución deberá prever la adecuada reurbanización del "suelo público asociado" para asegurar su integración urbana adaptada a la nueva ordenación propuesta.

Art. 4.2.8. Determinación del sistema de actuación.

1. Para cada Unidad de Ejecución se determinará el sistema de actuación conforme al que deba desarrollarse la actividad de ejecución urbanística.

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

3. No obstante lo anterior, los sistemas de actuación, incluso los determinados en los instrumentos de planeamiento, serán susceptibles de modificarse conforme al citado procedimiento.

4. Para la determinación del sistema la Administración Actuante valorará las siguientes circunstancias:

a) Las prioridades y necesidades del proceso urbanizador.

b) La incidencia que en la satisfacción de intereses públicos conlleve la actuación urbanizadora en la unidad de ejecución.

c) Los sistemas generales y demás dotaciones incluidas o adscritas a la Unidad de Ejecución y la urgencia de su ejecución.

d) La complejidad de la estructura de la propiedad del suelo.

e) El coste económico de su ejecución

f) El grado de consolidación de la edificación.

g) La superficie de terrenos con la calificación de viviendas protegidas u otros usos de interés público

h) Los medios económicos-financieros y la capacidad de gestión de los titulares de suelo.

i) El interés de la iniciativa privada por asumir la actividad de ejecución.

j) La capacidad de gestión y los medios económicos-financieros con que efectivamente cuente la Administración.

k) Los compromisos y convenios urbanísticos a que se pueda llegar con los titulares de suelo a los efectos de determinar con alto grado de aceptación por los mismos el sistema.

5. En el suelo urbano no consolidado, en los casos en que el presente Plan no determine el sistema de actuación, podrán los propietarios que cuenten con más del 50% de la superficie solicitar que se determine el sistema por compensación. Esta solicitud se aceptará por la Administración Urbanística si se acompaña, para su correspondiente tramitación, los estatutos y bases del sistema de compensación, junto con el compromiso de iniciar y desarrollar el sistema, en unos plazos concretos. Si transcurrido dicho plazo no se hubiese iniciado el desarrollo de la Unidad, la Administración establecerá un sistema de actuación por gestión pública excepto en el supuesto de que se suscriba un convenio, conforme a las previsiones del art.108.2 de la Ley 7/2002, para el establecimiento garantizado del sistema de compensación.

Art. 4.2.9. Inicio de la actividad de ejecución, programación y declaración de incumplimiento.

1. La aprobación de la delimitación de la Unidad de Ejecución y la determinación del sistema de actuación supone la legitimación para iniciar la actividad de ejecución en su seno. No obstante, en aquellos supuestos en que el presente Plan establece como sistema de actuación el de cooperación, la eficacia del establecimiento del sistema exigirá que se dé inicio al procedimiento reparcelatorio con requerimiento a los propietarios de terrenos afectados para que opten entre abonar los gastos de urbanización y gestión en metálico o mediante la aportación de parte de sus aprovechamientos urbanísticos subjetivos.

2. Cuando se hubiese fijado el sistema de compensación y transcurran los plazos establecidos en el planeamiento o por el procedimiento a que hace referencia el artículo 88.1 de la Ley andaluza 7/2002 para el cumplimiento de los deberes urbanísticos sin producirse los mismos, se procederá, previa declaración de incumplimiento a sustituir el sistema por otro de gestión pública.

3. Los plazos establecidos en las fichas de las Normas Particulares para la aprobación del proyecto redistributivo de la unidad de ejecución, se entenderán como plazo final, por lo que llegado el último día de la anualidad prevista para la aprobación del mismo, sin acontecer ésta, se producirá el incumplimiento a los efectos del apartado anterior.

4. Los plazos de la programación relativos a la iniciación y finalización de las obras de urbanización que, en su caso, se establecen en las Normas Particulares para los ámbitos de sectores o áreas en los que se delimiten Unidades de Ejecución, se entenderán que son plazos máximos para el cumplimiento del deber de urbanizar, por lo que finalizada la anualidad prevista para el inicio o culminación de la urbanización, sin producirse el respectivo cumplimiento, producirán los efectos previstos en la legislación vigente.

5. No obstante, el planeamiento de desarrollo o en su caso, el Proyecto de Urbanización, podrán ampliar justificadamente los anteriores plazos relativos al deber de urbanización, siempre que estuviese constituida la Junta de Compensación.

6. De forma bianual, se determinará por el Ayuntamiento las unidades de ejecución que de forma necesaria deban de desarrollarse en el plazo de los dos años siguientes, estableciendo por el procedimiento adecuado las decisiones que correspondan de determinación del sistema de actuación para aquellas que no lo tengan establecido o los cambios de sistema que deban operarse para asegurar la actividad de ejecución.

Art. 4.2.10. Determinación del sistema que sustituya al de compensación en los supuestos de declaración de incumplimiento.

1. Salvo el supuesto previsto en el apartado siguiente, cuando proceda la declaración de incumplimiento de deberes legales y obligaciones inherentes al sistema de compensación, el sistema de actuación que lo sustituya será el de expropiación. Y entre las dos modalidades posibles de gestión del sistema de expropiación (directa o indirecta), se deberá elegir la indirecta cuando la iniciativa para la declaración de incumplimiento provenga de un interesado, salvo que exista urgente necesidad pública de incorporar los terrenos al patrimonio público de suelo o destinarlos a la construcción de VPO u otros usos de interés social.

2. Sólo se aplicará como sistema sustitutivo el de cooperación cuando iniciado de oficio el procedimiento de incumplimiento, y no existiendo necesidades públicas que exijan la imposición del sistema de expropiación, se produzca un convenio con los propietarios de los terrenos que representen más del 50% de la superficie en el que quede garantizado la viabilidad de la ejecución.

Art. 4.2.11. Los Proyectos de Reparcelación.

1. Incluirán como fincas pertenecientes a la unidad reparcelable, además de las parcelas incluidas en el ámbito de la unidad de ejecución, las fincas que se correspondan con los terrenos destinados a la ejecución de dotaciones adscritas a la misma.

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

3. Su aprobación podrá ser rechazada de forma justificada en aquellos supuestos en los que la localización de los aprovechamientos urbanísticos pertenecientes a la Administración Urbanística Municipal se realice en posiciones marginales o cuando se materialice en parcelas con usos y tipologías edificatorias no adecuados para la mejor satisfacción de los fines propios del Patrimonio Municipal del Suelo o cuando la asignación del coeficiente de ponderación no resulte ajustado a la diferencia de valores entre los diversos usos y tipologías en el seno de la unidad.

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

5. Las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación, además de cumplir los requisitos de la normativa urbanística vigente, deberán cumplir las exigencias de las Condiciones Particulares de la tipología asignada a dicha parcela.

En concreto, las parcelas deberán tener las dimensiones suficientes no sólo para cumplir los requisitos de parcela y subparcela mínima de dicha tipología, sino también para cumplir la dotación de aparcamientos exigida. Y caso de preverse calles privadas en el interior de la parcela, al tener que cumplir aquéllas las dimensiones mínimas del Título VIII, la parcela resultante deberá tener la dimensión suficiente para englobar tanto la calle como las subparcelas de las viviendas.

6. En las divisiones parcelarias se señalará el uso pormenorizado y la tipología concreta a implantar en cada parcela, según lo dispuesto en los arts. 2.2.5.14 y 7.2.9 de estas Normas.

7. Las divisiones parcelarias respetarán las dotaciones de aparcamientos públicos en viario. A cada parcela con frente a vial público se le asignará un derecho de acceso de vehículos por frente de parcela que no disminuya la dotación de aparcamientos prevista para el ámbito de suelo correspondiente. Para ello, para cada frente de manzana, en el Proyecto de Reparcelación habrán de contabilizarse y reflejarse el número de accesos de vehículos al interior de las parcelas en el frente a vial público, así como su dimensión, y el número de plazas de aparcamiento, y los metros lineales de cada uno (frente de manzana, accesos a parcelas y aparcamientos), y de otros elementos que ocupen espacio en frente de parcela (espacio para mobiliario, para contenedores, cruces de calle, etc).

Art. 4.2.12. Gastos de urbanización en actuaciones sistemáticas.

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

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

b) Los costes necesarios para que la actuación urbanística quede plenamente conectada a las redes generales viarias, de saneamiento, de suministro de agua y energía eléctrica exteriores a la actuación a través de las conexiones previstas en el plan y en el proyecto de urbanización.

c) Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exijan la ejecución de los planes.

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

e) Los gastos administrativos y de gestión del sistema.

2. Los anteriormente referidos gastos, cuando beneficien de modo directo a más de una unidad de ejecución, habrán de ser distribuidas de modo proporcional y equitativo entre ellas.

3. En actuaciones sistemáticas los gastos incorporarán, además, la parte proporcional que corresponda a los diversos sectores sobre participación en la financiación de las obras de los sistemas generales previstos y que vienen a ampliar y reforzar la actual estructura general de la ciudad, garantizando así la integración de los sectores en la malla urbana y su adecuada funcionalidad al quedar satisfactoriamente cubiertas las demandas que genera la dimensión, densidad e intensidad de uso de las nuevas actuaciones urbanísticas en esta clase de suelo; todo ello en los términos dispuestos por el presente Plan. Asimismo, formarán parte de los gastos de urbanización y, consecuentemente serán cargas urbanísticas, los gastos que proporcionalmente se impongan expresamente en los distintos sectores y unidades de ejecución, para la financiación de la ejecución de las infraestructuras y dotaciones exteriores y/o interiores, y cualesquiera otras cargas suplementarias como la edificación de dotaciones, de conformidad con lo establecido en los art. 113.j y 86.d de la LOUA.

De este modo, los gastos imputables a las actuaciones urbanísticas sistemáticas quedan clasificados en dos grupos.

a) Costes generales interiores afectos a la actuación (viales, zonas verdes, instalaciones, conexiones, obras singulares, indemnizaciones, etc.).

b) Costes singulares interiores y exteriores afectos y/o imputados a la actuación, que se descomponen a su vez en tres categorías:

1.- Ejecución y/o aportaciones a dotaciones generales de agua y electricidad.
2.- Ejecución y/o aportaciones a la ejecución de dotaciones interiores a la actuación.
3.- Ejecución y/o aportaciones a la ejecución de dotaciones, infraestructuras y zonas verdes exteriores a la actuación.

4. Se considerarán como gastos de urbanización incluidos dentro de la unidad de ejecución los correspondientes a las obras necesarias de adaptación de todos los viarios físicamente limítrofes a dichas unidades, aunque no se encuentren grafiados dentro de los límites del área.

CAPÍTULO TERCERO

LAS ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS

Art. 4.3.1. Excepciones a la ejecución sistemática.

Constituyen excepciones a la ejecución sistemática los siguientes supuestos:

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

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

c) La edificación de parcelas del suelo urbano no consolidado no incluidas Áreas de Reparto.

d) Las terrenos del suelo urbano no consolidado que incluidos en Áreas de Reparto se encuentren excluidos de los ámbitos en los que se prevé la delimitación de unidades de ejecución y deban ser objeto de transferencias de aprovechamientos urbanísticos para satisfacer los deberes de cesión de terrenos con destino a usos públicos y materialización del aprovechamiento correspondiente Administración Urbanística, y, en su caso, de reparcelación económica para el cumplimiento del deber de financiar los gastos de urbanización pendientes.

Art. 4.3.2. Las actuaciones urbanizadoras no integradas.

1. Cuando no esté prevista en el planeamiento urbanístico ni se efectúe por la Administración Urbanística Municipal delimitación de unidades de ejecución, la actividad de la ejecución urbanística de transformación física de los terrenos se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, cuya financiación y obtención de la disponibilidad de los terrenos necesarios se llevará a cabo de conformidad con lo señalado en los apartados 2 y 3 siguientes.

2. El suelo preciso para las dotaciones en estos casos se obtendrá por:

a) Cesión obligatoria y gratuita, en virtud, en su caso, de reparcelación voluntaria.
b) Cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico.
c) Cesión gratuita vinculada a la Transferencia de Aprovechamientos Urbanísticos en suelos urbanos no consolidados no integrados en unidades de ejecución.
d) Por expropiación forzosa.
e) Por acuerdo de compra o permuta.

3. Sin perjuicio de lo anterior, los terrenos necesarios para la ejecución de las obras públicas ordinarias podrán adscribirse a un área de reparto total o parcialmente, y la financiación de la ejecución de las obras podrá adscribirse total o parcialmente a sectores o unidades de ejecución.

Art. 4.3.3. Contribuciones especiales.

1. El coste de las expropiaciones cuando se refieran a bienes y derechos cuya privación y ocupación temporal sean necesarios para la ejecución de los sistemas generales o de algunos de sus elementos cuando no estén incorporados a una unidad de ejecución así como el de las obras de urbanización o del establecimiento o ampliación de servicios públicos, cuando no fuera posible su costeamiento mediante los instrumentos de repartos de cargas y beneficios derivados del planeamiento, podrá ser repercutido sobre los que resultaren especialmente beneficiados de la actuación urbanística mediante la imposición de contribuciones especiales.

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

CAPÍTULO CUARTO

LA EXPROPIACIÓN

Art. 4.4.1. Expropiación forzosa por razón del urbanismo.

1. La expropiación forzosa se aplicará en los siguientes supuestos:

1º. Cuando se haya establecido como sistema de actuación para la ejecución de las previsiones de una unidad de ejecución.

2º. Para la adquisición de terrenos con destino a los Sistemas Generales localizados en cualquier clase de suelo así como para la obtención de dotaciones públicas locales no incluidas en la delimitación de una unidad de ejecución.

3º. Para la adquisición anticipada de terrenos con destino a cualquier clase de dotación pública incluidos en unidades de ejecución en los casos de necesidad urgente.

4º. Para la adquisición de bienes que hayan de incorporarse al Patrimonio Municipal del Suelo.

5º. Para la obtención de terrenos destinados en el instrumento de planeamiento a la construcción de viviendas de protección oficial u otro régimen de protección pública así como a otros usos declarados de interés social.

6º. En los casos de incumplimiento de la función social de la propiedad motivada por:

a) la realización de actos de parcelación o reparcelación, uso del suelo o edificación constitutivos legalmente de infracción urbanística grave.

b) la inobservancia de los plazos para la formulación o tramitación del instrumento de planeamiento.

c) la inobservancia de los plazos para la ejecución total del planeamiento o de algunas de sus fases.

d) la inobservancia del deber legalmente exigible de conservación.

e) la inobservancia del deber de rehabilitación de los inmuebles, cuando éste sea legalmente exigible.

7º. A los edificios en situación de fuera de ordenación integral por estar expresamente previsto en el instrumento de planeamiento su adaptación obligatoria a la ordenación urbanística al resultar manifiestamente incompatible e inadecuados.

8º. A los bienes inmuebles en situación de ejecución por sustitución por haber incumplido el deber de edificar.

9º. A los terrenos que sean necesarios para la ejecución de los proyectos de obras públicas ordinarias aprobados.

10º. En los demás casos previstos por la legislación general aplicable.

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

CAPÍTULO QUINTO

LA EJECUCIÓN URBANÍSTICA DE LAS DOTACIONES

Art. 4.5.1. Formas de obtención del suelo de dotaciones.

1. El suelo destinado a dotaciones se obtiene:

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

b) En los restantes supuestos, mediante transferencias de aprovechamiento en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución, así como por expropiación u ocupación directa.

2. Las obras de urbanización correspondientes a las dotaciones se realizarán, conforme a las determinaciones sustantivas, temporales y de gestión del instrumento de planeamiento:

a) Conjuntamente con las restantes obras de urbanización y en el seno del sistema de actuación establecido, en el supuesto previsto en la letra a) del apartado anterior.

b) Como obras públicas ordinarias, en los restantes casos.

Art. 4.5.2. Ocupación y expropiación de los terrenos destinados a dotaciones.

1. La expropiación u ocupación directa de los terrenos destinados a dotaciones no incluidas en o adscritas a un sector o unidad de ejecución deberá tener lugar dentro de los cuatro años siguientes a la aprobación del instrumento de planeamiento que legitime la actividad de ejecución.

2. Transcurrido sin efecto el plazo previsto en el apartado anterior, el procedimiento de expropiación forzosa se entenderá incoado por ministerio de la Ley si, efectuado requerimiento a tal fin por el propietario afectado o sus causahabientes, transcurren seis meses desde dicho requerimiento sin que la incoación se produzca.

3. En el supuesto de dotaciones incluidas o adscritas a sectores o unidades de ejecución, la Administración expropiante se incorporará a la comunidad de referencia para la distribución de beneficios y cargas que corresponda y por la superficie en cada caso expropiada.

4. Los terrenos destinados a dotaciones podrán obtenerse mediante su ocupación directa a cambio del reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en una unidad de ejecución con

exceso de aprovechamiento urbanístico objetivo. La ocupación directa requerirá la determinación del aprovechamiento urbanístico que corresponda al propietario afectado y de la unidad de ejecución en la que aquél deba hacerse efectivo.

Art. 4.5.3. Adscripción de Terrenos dotacionales en unidades de ejecución excedentarias.

1. Los sectores del suelo urbanizable y así como las áreas de reforma interior y sectores del suelo urbano no consolidado a los que el Plan General fija un aprovechamiento objetivo superior al medio del Área de Reparto en el que se encuadran, tienen adscritas para su obtención, con cargo al exceso de aprovechamiento, las superficies de suelo destinado a sistemas generales que para cada ámbito se establecen en el cuadro de adscripción de sistemas generales a excesos de aprovechamiento. En este caso, la adscripción de terrenos de Sistemas Generales es la que perteneciendo al Área de Reparto queda excluida de los ámbitos de los sectores y áreas de reforma interior. No se realiza adscripción si los terrenos de Sistemas Generales son interiores a los sectores o áreas de reforma interior, por obtenerse en este caso de forma gratuita como consecuencia de la aprobación del proyecto de reparcelación correspondiente

2. En el suelo urbano no consolidado, el presente Plan, en aquellos casos que procede, se adscribe igualmente los terrenos calificados como de uso público de actuaciones aisladas y sistemas generales a las distintas unidades de ejecución o áreas de reforma interior que cuenten con un aprovechamiento objetivo superior al medio del Área de Reparto. En este caso, la adscripción de terrenos de uso y dominio público de carácter local son los que perteneciendo al Área de Reparto quedan excluidos de los ámbitos de las unidades de ejecución y áreas de reforma interior.

3. Si el instrumento de planeamiento encargado de realizar la ordenación detallada establece una división en diversas unidades de ejecución de ámbito de planeamiento que cuenta con excesos de aprovechamientos, deberá especificar la cuantía del exceso que se atribuye a cada unidad de ejecución de forma proporcional a los aprovechamientos objetivos asignados a cada una.

Art. 4.5.4. Derecho y Obligaciones de los Propietarios de terrenos dotacionales en Áreas de reparto cuando quedan excluidos de las unidades de ejecución.

1. Los propietarios de terrenos que carecen de aprovechamiento objetivo por estar destinados a sistemas generales o dotaciones que estando adscritas al suelo urbano no consolidado o urbanizable no se incluyan en los ámbitos de unidades de ejecución, serán compensados, si no son objeto de expropiación, mediante ocupación directa o mediante acuerdo de adjudicación de su aprovechamiento subjetivo en aquellas unidades de ejecución pertenecientes a su Área de Reparto que tengan exceso de aprovechamiento respecto al medio.

2. A estos propietarios de terrenos con aprovechamiento objetivo cero se les compensará en el oportuno procedimiento de reparcelación de la unidad de ejecución determinada con el aprovechamiento objetivo que resulte de aplicar a la superficie de terrenos dotacionales objeto de cesión el noventa por ciento (90%) del aprovechamiento medio del área de reparto que le corresponda en el suelo urbanizable y el 90% del aprovechamiento medio ponderado de las áreas de reparto que les correspondan en el suelo urbano no consolidado.

3. Los propietarios a que se refieren los números anteriores formarán parte de la comunidad reparcelaria en la unidad de ejecución en que hayan de hacer efectivos sus derechos a partir del momento de la ocupación de los terrenos de su propiedad por el Ayuntamiento, quedando sujetos en todo caso a la obligación de abonar la parte proporcional de los costes de urbanización que corresponda a las parcelas que les sean adjudicadas.

4. Cuando la gestión del ámbito se haya previsto mediante la aplicación de las Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos, se estará a la regulación contenida en el artículo 4.3.4.

5 Calculo del aprovechamiento medio ponderado aplicable en el suelo urbano no consolidado a los terrenos con destino a dotaciones aisladas o sistemas generales adscritos, a efectos tanto para determinar el teórico derecho que les corresponden en aprovechamientos urbanísticos como su valoración económica.

El aprovechamiento medio aplicable será el promedio de los aprovechamientos medios de las áreas que componen el suelo urbano no consolidado. Estos aprovechamientos estarán ponderados en función de las superficies de las áreas de reparto. Se estima conveniente determinar un aprovechamiento medio por cada núcleo urbano distinto que cuente con suelos dotacionales adscritos.

AMP = ∑ (AMSU x S) / ∑ S
AMP = Aprovechamiento Medio Ponderado.
AMSU = Aprovechamiento Medio en Suelo Urbano de cada área de reparto.
S = Superficie de cada área de reparto.

APROVECHAMIENTO MEDIO PONDERADO NUCLEO PRINCIPAL

ÁREAS DE REPARTO NÚCLEO PRINCIPAL	AMSU	S	AMSU x S
AREA DE REPARTO SUNC 2.1.1 RESID.UF ENTRE M.	0,9116	15.851	14.450
AREA DE REPARTO SUNC 2.1.2 RESID.UF ENTRE M.	0,4752	24.050	11.429
AREA DE REPARTO SUNC 2.1.3 RESID.UF ENTRE M.	0,7433	29.170	21.682
AREA DE REPARTO SUNC 3.1 RESID.PLUR.	1,0699	9.085	9.720
AREA DE REPARTO SUNC 1.2.1 CONJUNTO HIS.	0,3373	1.966	663
AREA DE REPARTO SUNC 2.2.1.1 RESID.UF ENTRE M.	0,2856	28.811	8.228
AREA DE REPARTO SUNC 2.2.1.2 RESID.UF ENTRE M.	0,5776	4.734	2.734
AREA DE REPARTO SUNC 2.2.2 RESID.UNIF.HILERA	0,5587	107.394	60.001
AREA DE REPARTO SUNC 2.2.3.1 RESID.UNIF.H	0,2784	327.584	91.199
AREA DE REPARTO SUNC 2.2.3.2 RESID.UNIF.	0,2157	1.949.898	420.593
AREA DE REPARTO SUNC 3.2.1 RESID.PLUR.	0,6714	155.278	104.254
AREA DE REPARTO SUNC 3.2.4 RESID.PLUR.	0,7619	19.103	14.554
AREA DE REPARTO SUNC 5.2.1. ACT. ECONOMICAS	0,3378	149.204	50.401
AREA DE REPARTO SUNC 4.3.2. ACT. ECONOMICAS	0,3413	302.813	103.350
TOTALES		3.124.940	913.259
APROVECHAMIENTO MEDIO PONDERADO	0,2922		

CAPÍTULO SEXTO

ÁREAS DE MEJORA URBANA SUSCEPTIBLES DE GESTIONARSE MEDIANTE GESTIÓN INTEGRADA

Art. 4.6.1. Establecimiento de áreas de gestión integrada.

1. El presente Plan General establece como áreas de mejora urbana, los ámbitos que se indican en el artículo 10.9.3 y la actuación urbanística en ellos podrá llevarse a cabo por el régimen establecido en la Sección Segunda del Capítulo IV del Título IV de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. 2. De igual forma podrán establecerse áreas de gestión integradas por los Planes Especiales o por el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución.

2. La determinación de áreas de gestión integrada producirá los siguientes efectos:

a) La obligación de la Administración de la Junta de Andalucía y del Municipio, así como, en su caso, de las restantes Administraciones públicas de cooperar entre sí y de coordinar el ejercicio de sus competencias al servicio de la consecución de los objetivos fijados para el área de que se trate.

b) La habilitación para la organización consorcial de la gestión del área de que se trate, en los términos que libremente acuerden las Administraciones.

c) La habilitación para el establecimiento y la recaudación, incluso por la organización consorcial del área, de precios públicos por la prestación de servicios y la utilización tanto de los bienes que hayan sido aportados a aquélla o estén adscritos o sean administrados por ella, como de las infraestructuras y los equipamientos y los servicios por la misma construidos.

d) El sometimiento al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, por un plazo máximo de seis años, de todas las transmisiones de la propiedad en el área correspondiente y en favor, en su caso, de la organización consorcial.

3. La actividad de ejecución que en cada caso sea precisa en las áreas de gestión integrada se desarrollará, según proceda, mediante:

a) La delimitación de una o varias unidades de ejecución con aplicación en ellas de cualquiera de los sistemas de actuación previstos la legislación urbanística.

b) La realización de obras públicas ordinarias, que pueden ser concertadas con la iniciativa privada a través de la suscripción de los oportunos convenios.

CAPÍTULO SÉPTIMO

LA INTERVENCIÓN PREVENTIVA DE LOS ACTOS DE EDIFICACIÓN

Art. 4.7.1. Potestades administrativas en materia de disciplina.

1. La Administración asegura el cumplimiento de la legislación y ordenación urbanísticas mediante el ejercicio de las siguientes potestades:

a) La intervención preventiva de los actos de edificación o construcción y uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, en las formas dispuestas en esta Ley.

b) La inspección de la ejecución de los actos sujetos a intervención preventiva.

c) La protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado.

d) La sanción de las infracciones urbanísticas.

2. La disciplina urbanística comporta el ejercicio de todas las potestades anteriores en cuantos supuestos así proceda.

Art. 4.7.2. Legitimación para los actos de uso y edificación.

1. Los actos de edificación en parcelas que tengan la condición de solar sólo podrán ser realizados por sus propietarios o por los titulares de derechos suficientes al efecto previa obtención de la licencia de obras correspondiente.

2. La legitimidad de la ejecución de los actos de parcelación urbanística, urbanización, construcción o edificación e instalación, así como de cualquier otra obra o uso objetivo del suelo, salvo las excepciones expresamente establecidas en la legislación, tiene como presupuesto la concurrencia de las siguientes circunstancias:

a) La vigencia de ordenación urbanística idónea para legitimar la actividad de ejecución y edificación.

b) El cumplimiento de los deberes urbanísticos exigidos legalmente conforme a la clase de suelo de que se trate.

c) El amparo en proyecto aprobado administrativamente, cuando sea legalmente exigible.

d) La obtención, vigencia y eficacia de la licencia y resoluciones en que deba concretarse la intervención administrativa previa.

Art. 4.7.3. La intervención administrativa municipal del uso del suelo.

1. La intervención municipal del suelo que es de ejercicio inexcusable, se lleva a cabo mediante el otorgamiento de licencias urbanísticas, las órdenes de ejecución y la inspección urbanística.

2. Están sujetos a previa licencia municipal, sin perjuicio de las demás autorizaciones o informes que sean procedentes con arreglo a esta Ley o a la legislación sectorial aplicable, los actos de uso del suelo y el subsuelo, tales como:

a) Las parcelaciones urbanísticas, salvo que estén contenidas en proyectos de reparcelación aprobados o sean objeto de declaración de innecesariedad de licencia, y las agrupaciones de fincas cuando se sitúen en el Conjunto Histórico – Artístico.

b) Los movimientos de tierra (vaciado, desmontes, explanación, excavación, terraplenado, etc.), la extracción de áridos, la explotación de canteras y el depósito de materiales.

c) Las obras de vialidad y de infraestructuras, servicios y otros actos de urbanización, que deban realizarse al margen de proyectos de urbanización debidamente aprobados. Se incluyen las obras de instalación o reparación de servicios públicos de agua, gas, correos, señalización, electricidad, teléfono, etc., tanto subterráneos o aéreas, como postes, casetas, buzones, cabinas, etc.

d) Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase y cualquiera que sea su uso, definitivas o provisionales, sean de nueva planta o de ampliación, así como las de modificación o reforma, cuando afecten a la estructura, la disposición interior o el aspecto exterior, y las de demolición de las existentes, salvo el supuesto de ruina física inminente.

e) La ocupación y la primera utilización de los edificios, establecimientos e instalaciones en general, así como la modificación de su uso.

f) Las talas en masas arbóreas y vegetación arbustiva, así como de árboles aislados. La poda, la roza y el descepe.

g) Las intervenciones arqueológicas, salvo cuando se contengan en el propio Proyecto de Obras de edificación autorizado.

h) Las de modificación del espacio exterior de los edificios, instalaciones e industrias, cualquiera que sea su uso.

i) Los usos de carácter provisional.

j) El uso del vuelo sobre las instalaciones y edificaciones, el acristalamiento de balcones, ventanas y terrazas, instalación de toldos, acondicionadores de aire y antenas de TV.

k) Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo (captación de agua, fosas sépticas, conducciones privadas, etc.).

l) Cerramientos o vallados de solares, fincas o terrenos u obras provisionales con frente a una vía pública y la instalación de grúas torres.

m) La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública, y la utilización de sistemas publicitarios acústicos (o aéreos en el espacio municipal).

n) Modificación de las características físicas del suelo (pavimentados, asfaltados, drenajes, etc.).

o) Las que se establezcan en las Ordenanzas Municipales de tramitación de licencias urbanísticas, y en su defecto las sujetas a licencia de obra menor descritas en el apartado correspondiente de estas Normas.

p) Y, en general, toda obra de construcción o uso del suelo, vuelo o el subsuelo ya sea de carácter permanente o provisional que implique o requiera alteración de las rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos, la modificación de sus linderos, el establecimiento de nuevas edificaciones, usos e instalaciones o la modificación de los existentes.

3. La sujeción a previa licencia municipal alcanza a todas las actividades del número anterior, incluso cuando sean promovidas por órganos de Administraciones supramunicipales y Entidades de derecho público adscritas a éstas y las que afectan a terrenos de dominio público o zonas de influencia o servidumbre aéreas, portuarias, ferroviarias, red viaria, de protección histórico-artísticas, etc., que precisen previamente autorización del Órgano administrativo competente.

4. La sujeción a licencia municipal previa alcanza, así mismo, a las actividades a realizar por particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de la autorización o concesión pertinente por parte del Ente titular del dominio público.

5. Las obras, ocupaciones o instalaciones vinculadas o necesariamente comprendidas en el proceso de edificación, construcción, instalación, implantación de usos o autorizaciones podrán ser integradas en la licencia o autorización correspondiente. Para ello, el documento de la licencia o autorización deberá recoger expresamente dicha circunstancia, con las condiciones que deban cumplir aquellas.

Art. 4.7.4. Actos promovidos por Administraciones públicas.

1. Los actos a que se refiere el artículo anterior que sean promovidos por una Administración pública o sus entidades adscritas o dependientes de la misma, distinta de la municipal, están sujetos igualmente a licencia urbanística.

2. Se exceptúan de la regla establecida en el apartado anterior los actos de ejecución, realización o desarrollo de las siguientes obras, instalaciones y usos:

a) Las obras públicas ordinarias de las actuaciones urbanizadoras no integradas y las de implantación de infraestructuras y servicios, cuando la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización o compatibilización con la ordenación urbanística.

b) Las amparadas y definidas en Planes Especiales supramunicipales.

En ambos supuestos los proyectos correspondientes deberán ser remitidos al Ayuntamiento para consulta y concertación de sus contenidos por plazo nunca inferior a un mes, obligando dicha concertación a las Administraciones a procurar la definición acordada de los términos de ejecución, realización o implantación de las obras, instalaciones o usos contenidos en el proyecto. Una vez acordados los términos de la ejecución, el inicio de las obras e instalaciones o la implantación de los usos deberán comunicarse con carácter previo al Ayuntamiento de Jerez de la Frontera.

3. Se exceptúan igualmente de la regla prevista en el apartado 1 los actos promovidos por una Administración pública en los que concurra un excepcional o urgente interés público. La Administración promotora del proyecto técnico deberá, para legitimar la misma, remitirlo al Ayuntamiento de Jerez de la Frontera para que, en el plazo de un mes comunique a aquélla la conformidad o disconformidad del mismo con el instrumento de planeamiento de aplicación.

Cuando estos actos sean promovidos por la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía o entidades adscritas o dependientes de la misma, en caso de comunicación de la disconformidad, las actuaciones deberán ser remitidas a la Consejería competente en materia de urbanismo para que, tras los informes correspondientes y junto con su propuesta, las eleve al Consejo de Gobierno que decidirá sobre la procedencia de la ejecución del proyecto. El acuerdo que estime dicha procedencia, que posibilitará su inmediata ejecución, deberá ordenar la iniciación del procedimiento de innovación del instrumento de planeamiento.

Art. 4.7.5. Actos realizados sin licencia.

Los actos de uso del suelo y subsuelo realizados sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones, darán lugar a la adopción de las medidas previstas en la legislación vigente de protección de la legalidad urbanística y disciplinaria.

Art. 4.7.6. Actos no sujetos a licencia que precisan comunicación.

Las obras de urbanización, construcción o derribo de un edificio cuando se efectúan en virtud de orden municipal estarán exentas de licencias, pero exigen comunicación previa y, cuando así lo requiera la entidad de la intervención, la presentación de un proyecto que deberá contar con informe favorable de los servicios técnicos municipales. Estarán igualmente exentas las actuaciones de carácter público previstas por el art. 170.2 a y 170.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Art. 4.7.7. Régimen de la licencia.

1. Las licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros y no podrán ser invocadas por los particulares para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que incurran en el ejercicio de las actividades correspondientes.

2. En todo caso, el otorgamiento de las licencias no implicará para el Ayuntamiento responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que puedan producirse con motivo u ocasión de las actividades que se realicen en virtud de las mismas. Producirán efectos entre la Administración Urbanística Municipal y el sujeto a cuya actuación se refieran pero no alterarán las situaciones jurídicas privadas entre éste y las demás personas.

3. En las actuaciones asistemáticas, la licencia habrá de verificar también si la parcela reúne las condiciones para merecer la condición tanto de suelo urbano consolidado por la urbanización como de solar. En las actuaciones asistemáticas en suelo urbano no consolidado deberán constatar el ajuste entre el aprovechamiento objetivo y el subjetivo.

Art. 4.7.8. Contenido de la licencia

1. Cuanto se dispone en las presentes Normas del Plan General así como en las Ordenanzas que las complementen respecto a condiciones de las edificaciones, usos y actividades, así como sobre condiciones estéticas, ambientales, higiénicas o de otra naturaleza, se entenderán incluidas en el contenido del acto de otorgamiento de la licencia.

2. Los titulares de la licencia o sus causahabientes, deberán respetar el contenido expreso de las cláusulas de las mismas, y así mismo el contenido implícito (que es el definido por las presentes Normas Urbanísticas), según la clase y destino del suelo y las condiciones de edificabilidad y usos del Código Técnico de la Edificación o disposiciones que la sustituyan.

3. No podrán justificarse la vulneración de las disposiciones legales, Normas Urbanísticas u Ordenanzas, especialmente en lo relativo a localización, destino, aspecto exterior o dimensiones de los edificios o a la ordenación de su entorno, en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia. En cualquier caso, el promotor, el empresario o el técnico director de las obras podrán dirigirse a la Administración Urbanística Municipal en solicitud de información.

4. Las condiciones especiales se harán constar en el documento al que se incorpora o mediante el cual se formalice o notifique la licencia.

5. Aprobada y concedida la correspondiente licencia, quedará el Proyecto Técnico incorporado a aquélla como contenido material de la actuación autorizada completada con las condiciones que la Administración establezca en el propio acto del otorgamiento de la misma.

Por ello, a la licencia se unirá, como expresión gráfica de su contenido, un ejemplar del Proyecto aprobado, en el que se hará constar, mediante diligencia suscrita por el Secretario, la fecha del acuerdo de aprobación y consiguiente concesión de licencia, sellado con el de la Administración Urbanística Municipal y que prevalecerá sobre cualquier otra descripción de la obra o instalación autorizada.

En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal toda alteración durante el curso de las obras del proyecto, salvo meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidos en el proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la licencia, y, específicamente, las modificaciones que afecten a cambios de uso, a las condiciones de volumen y forma de los edificios, condiciones de posición y ocupación del edificio en la parcela, condiciones de edificabilidad, número de viviendas, condiciones de accesibilidad, y a las medidas de protección contra incendios, seguridad y condiciones estéticas.

6. Se otorgará una sola licencia por cada etapa de las obras previstas de edificación o urbanización, no pudiendo solicitarse la de la segunda etapa hasta no haber concluido las obras de infraestructuras importantes de la edificación de la primera etapa.

Art. 4.7.9. Proyecto Técnico.

1. A efectos de ejercicio de la competencia municipal sobre intervención en la edificación y uso del suelo, se entiende por Proyecto Técnico el conjunto de documentos que definan las actuaciones a realizar, con el contenido y detalle que permita a los Servicios Técnicos de la Delegación Municipal de Urbanismo conocer el objeto de las mismas y determinar si se ajusta a la normativa urbanística aplicable. Dicho Proyecto Técnico podrá desarrollarse o completarse mediante otros documentos técnicos, debiéndose mantener entre todos ellos la necesaria coordinación bajo la responsabilidad del Proyectista.

2. Los proyectos deberán venir suscritos por técnico o técnicos competentes en relación con el objeto y características de lo proyectado y visados por los respectivos colegios profesionales o, en su caso, por la oficina de supervisión de proyectos de la Administración correspondiente.

Cuando el proyecto se desarrolle o complete mediante documentos técnicos desarrollados por otros técnicos, se mantendrá entre ellos la necesaria coordinación por parte del autor del proyecto, siendo necesario el visado de estos documentos por el Colegio profesional del proyectista u otras formas alternativas que garanticen la citada coordinación.

3. Con independencia del contenido documental del expediente administrativo para la obtención de licencia urbanística, el Proyecto Técnico, salvo que otra cosa se dispusiese en esta Normas, estará compuesto como mínimo de: memoria descriptiva, memoria justificativa, memoria de legalidad que acredite el cumplimiento de las determinaciones establecidas por el planeamiento, junto con los planos, mediciones, presupuesto, así como la documentación exigida por los reglamentos técnicos aplicables.

4. Los técnicos firmantes del proyecto son responsables de su calidad, de la idoneidad de las determinaciones constructivas y técnicas que el mismo desarrolla y del cumplimiento de toda la legislación relacionada con dichos extremos. Una vez presentado el proyecto ante la Administración municipal, de la exactitud y veracidad de sus datos, responderán el promotor y los Proyectistas a todos los efectos.

5. En los casos en que las actuaciones que por su naturaleza o menor entidad técnica no requieran la presentación de Proyecto Técnico, estas se podrán acometer conforme al procedimiento simplificado que establezca el Ayuntamiento, aportando los documentos que se precisen en las Ordenanzas según el tipo de actuación de que se trate.

En caso de no estar en vigor las Ordenanzas mencionadas en el párrafo anterior, se tendrán en cuenta las consideraciones que se realizan en los siguientes artículos.

6. Los proyectos constructivos de todas aquellas edificaciones que sean colindantes con el trazado ferroviario, incluirán una separata que estudie el impacto por ruido y vibraciones inducidos por el ferrocarril y las medidas adoptadas, en su caso, para que los ruidos y vibraciones estén dentro de los niveles admisibles por la normativa sectorial vigente.

Art. 4.7.10. Regulación de la tramitación de licencias urbanísticas.

1. El procedimiento de otorgamiento de las licencias se ajustará a lo dispuesto en la legislación urbanística y en la de Régimen Local que resulte aplicable. Así mismo, cumplirá lo establecido en las presentes Normas y las Ordenanzas Municipales que tengan por objeto la regulación de los trámites a que deberán sujetarse los distintos tipos de licencias urbanísticas y el establecimiento de las normas sobre las restantes formas de control administrativo en relación con las actuaciones urbanísticas.

2. Deberán aprobarse unas Ordenanzas Municipales de tramitación de Licencias Urbanísticas que promuevan una mejor y más eficaz adaptación a las cambiantes exigencias jurídicas, técnicas y administrativas que influyen en estos procedimientos. Las Ordenanzas podrán complementar las disposiciones contenidas en estas normas urbanísticas, o bien sustituir lo que con carácter supletorio se establece, en letra cursiva, en este capítulo.

Art. 4.7.11 Obras menores sujetas a licencia.

1. Serán consideradas como obras menores sometidas a licencia previa municipal las actividades recogidas en el punto 2 de este artículo. A todas ellas les será de aplicación las determinaciones y obligaciones del artículo 4.7.3. de estas normas.

2. Cuando así se indique, a la documentación a presentar junto a la solicitud de licencia, deberá acompañarse planos visados (P) y/o hoja de encargo de dirección facultativa debidamente visada (D).

A) **Las que se realicen en la vía pública relacionadas con la edificación contigua:**

1) Construcción o reparación de vados en las aceras así como su supresión.
2) Ocupación provisional de la vía pública para la construcción no amparada en licencia de obras mayores.
3) Construcción de barracones y kioscos para la exposición y venta.
4) Colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos salvo las que ofrezcan peligro que serán obra mayor.
5) Colocación de anuncios y bastidores para ello, salvo los que ofreciesen peligrosidad que estarán sujetos a licencia de obras mayores.
6) Colocación de postes de todo tipo (D).
7) Colocación de toldos en las plantas bajas de fachadas a la vía pública.
8) Instalación de marquesinas para comercio (P y D).

B) **Obras auxiliares de la construcción:**

9) Establecimiento de vallas o cercas de precaución de obras.
10) Construcción de puentes, andamios y similares (D).
11) Ejecución de calas, pozos y sondeos de exploración cuando no se hubiere otorgado licencia de obra mayor (D).
12) Recalce de edificios para construir otros que dispongan de licencia (P y D).
13) Acodalamiento de fachadas (D).
14) Colocación de grúas torre, ascensores, norias u otros aparatos elevadores para la construcción (P y D).
15) Realización de trabajos de nivelación que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno en algún punto, ni tengan relevancia o trascendencia a efectos de medición de las alturas reguladoras del edificio (P y D).
16) Construcción o instalación de barracas provisionales de obra.

C) **Pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios:**

17) Ejecución de obras interiores en locales no destinados a viviendas que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones de higiene y estética (D).
18) Reparación de cubiertas y azoteas (D).
19) Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios no incluidos en catálogos de interés histórico-artístico y que requieran andamios (D).
20) Colocación de puertas y persianas en aberturas.
21) Colocación de rejas.
22) Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.
23) Construcción de pozos y fosas sépticas (D).
24) Apertura o modificación de balcones, repisas, o elementos salientes (D).
25) Cambio o reparación de elementos estructurales (P y D).
26) Ejecución o modificación de aberturas que afecten a elementos estructurales (P y D), sin perjuicio de acompañar, además, los documentos exigidos para estas obras.
27) Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales (D).
28) Formación de aseos en locales comerciales y almacenes (P y D).
29) Construcción y modificación de escaparates.
30) Colocación de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas y azoteas en edificios, que no estén amparados por licencia de obras mayores (D).
31) Reposición de elementos alterados por accidente o deterioro de fachadas (D).
32) Cobertizos ligeros o abiertos o cerrados lateralmente por tabiques, de superficie no mayor a 50 m^2 y cuya altura total no exceda de 5 m. (P y D).
33) En general, las obras interiores que no supongan cambios en las aberturas, paredes, pilares y techos, ni en la distribución del edificio conforme a los siguientes criterios:
1) Que no incidan en la estructura ni en la fachada del edificio.
2) Que no precisen dirección de obra.
3) Que no modifiquen usos existentes.
4) Que no encierren peligrosidad en los trabajos ni responsabilidad del facultativo.
5) Que no afecten a una superficie mayor que 200 m^2, a toda una planta del edificio, o a gran parte de una planta de más de 400 m^2 de un edificio de uso público.
6) Que debido a las citadas obras no se requiera verificar mediante planos el cumplimiento de determinaciones importantes del Código Técnico de Edificación, Normativa de Accesibilidad u otras normas.

D) **Obras en solares o patios:**

34) Establecimiento de vallas o cercas definitivas.
35) Construcción o derribo de cubiertas provisionales de una planta y de menos de cincuenta metros cuadrados (50 m^2), de superficie total (D).
36) Trabajos de nivelación en el entorno del edificio construido, siempre que con ello no se produzcan variaciones en más de un metro cincuenta centímetros (1,50 m.) sobre el nivel natural del terreno y menos de dos metros veinte centímetros (2,20 m.) por debajo del mismo, en algún punto (P y D).
37) Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios a la edificación de la parcela, que están exceptuados de licencia.
38) Instalación de cabinas telefónicas, casetas, transformadores y buzones de correos en la vía pública (D).

4.7.12. Documentación para obras menores.

1. Las obras menores contendrán documentación abreviada, conforme al apartado siguiente, salvo que para alguna de ellas, por causas imprevistas de complejidad durante su ejecución, se exigiese licencia y documentación de obra mayor.

2. Las solicitudes de licencia de obra menor irán acompañadas de la siguiente documentación:

a) Memoria descriptiva de las obras.
b) Plano de situación en el Plan General (Escala mínima 1:2500).
c) Plano de ubicación y extensión de la intervención dentro de la propia finca.
d) Croquis descriptivo de las obras acotado de estado actual.
e) Croquis descriptivo de las obras acotado de estado reformado.
f) Presupuesto detallado de las obras.
g) Autorización de la Comunidad de Propietarios, si afecta a elementos comunes.
h) Fotocopia del título acreditativo de la posesión del bien, en intervenciones en suelo no urbanizable.
i) Fotografías descriptivas del estado inicial de los elementos objeto de intervención, en caso de intervenciones en edificaciones catalogadas.

3. Cuando así se indique respectivamente con las letras P y D en el artículo anterior, se requerirá además:

P: Presentación de planos firmados por facultativo competente y visados por el Colegio Profesional respectivo.
D: Dirección facultativa justificada mediante hoja de anuncio de dirección visada por el correspondiente Colegio Profesional.

4. En las obras menores que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección, se exigirá la dirección facultativa de arquitecto, debiéndose presentar, al menos, hoja de encargo de dirección facultativa debidamente visada.

5. Todas las licencias que se soliciten para toldos, anuncios visibles desde la vía pública, banderines, faroles, placas y luminosos tendrán carácter temporal, con vigencia de dos años y se considerarán renovados, previo abono de sus tasas, por períodos iguales; salvo que la Delegación Municipal de Urbanismo no renovase la licencia, sin derecho a indemnización.

4.7.13. Documentación para licencia de ocupación de vía pública.

1. Con la solicitud de licencia de ocupación de la vía pública, sea con contenedores, vallas de obras, andamios, materiales, maquinaria, o similares, deberá presentarse:

a) Plano de situación en el Plan General (Escala mínima 1:2.500).
b) Croquis acotado de la superficie a ocupar.
c) Referencia al expediente de licencia de obra, o solicitud de la misma.

2. Podrá requerirse, en situaciones de especial impacto paisajístico o en el Conjunto Histórico – Artístico, documentación complementaria que garantice un correcto tratamiento estético de estas ocupaciones.

3. Para las ocupaciones de la vía pública se tendrán en cuenta las condiciones que se imponen en el artículo 4.7.20.

4.7.14. Documentación para licencias de parcelación y segregación.

1. Con la solicitud de licencia de parcelación (sea segregación o agrupación en el caso de Conjunto Histórico – Artístico), se acompañarán, como mínimo, los siguientes documentos:

a) Memoria en la que se haga referencia al Plan que establezca las condiciones de la parcelación, se describa la finca a parcelar, se justifique jurídica y técnicamente la operación de parcelación, y se describan las parcelas resultantes, con expresión de sus superficies y localización.
b) Fotocopia del título acreditativo de posesión del bien. Si la finca o fincas no constaren inmatriculadas, se indicará tal circunstancia, se acompañará el título o títulos que acrediten el dominio y se señalará su descripción técnica, con indicación de su naturaleza, situación, linderos y extensión.
c) Plano de situación o emplazamiento, a escala no inferior a 1:2.500.
d) Plano topográfico de información a escala 1:500, en el que sitúen las lindes de la finca y se representen los elementos naturales y constructivos existentes, así como las determinaciones de los planes de ordenación vinculantes.
e) Planos de parcelación incluyendo fincas originales y resultantes, con indicación de sus superficies, lindes de las fincas y elementos construidos existentes, en papel a escala 1:500, y en soporte informático en coordenadas UTM.

2. La memoria y los planos a que se refiere el apartado anterior, se presentarán en soporte papel por duplicado, y los planos de parcelación en soporte informático.

3. Con la solicitud de licencia de segregación de fincas en suelo no urbanizable y urbanizable no sectorizado, se acompañarán, como mínimo, los siguientes documentos:

a) Memoria descriptiva de la segregación.
b) Plano de situación en el Plan General a escala 1:2.500.
c) Plano de finca matriz y plano de fincas resultantes con indicación de superficies.
d) Fotocopia del título acreditativo de la posesión del bien.

4.7.15. Documentación para licencia de obras ordinarias de urbanización.-

Se estará a lo dispuesto en el título VIII de estas Normas, y a lo establecido en la legislación urbanística vigente.

4.7.16 Documentación para movimiento de tierras.

1. Con la solicitud de licencia para movimiento de tierras, no incluidas en el Art. 247 de obras menores, se acompañarán los siguientes documentos:

a) Plano de emplazamiento a escala 1:2.000 con curvas de nivel.
b) Plano topográfico de la parcela o parcelas a que se refiere la solicitud, a escala no menor a 1:500, en el que se indiquen las cotas de alineaciones y rasantes, la edificación y arbolado existente y la posición, en planta y altura, de las fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por desmonte o terraplén.
c) Plano de los perfiles que se consideren necesarios para precisar el volumen y características de la obra a realizar, así como los detalles precisos que indiquen las precauciones a adoptar en relación a la propia obra, vía pública y fincas o construcciones vecinas que pueden ser afectadas por el desmonte o terraplén.
d) Memoria técnica complementaria referida a la documentación prevista en los apartados anteriores, explicativa de las características, programa y coordinación de los trabajos a efectuar.

2. La Delegación Municipal de Urbanismo podrá exigir además, un análisis geotécnico del terreno o solar y la copia del plano oficial acreditativo de haberse efectuado, en su caso, el señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno.

3. El peticionario asumirá la obligación de que las obras de excavación, desmonte o demás movimientos de tierra a que se refiere la licencia, se ejecutarán por una empresa constructora competente y que al frente de tales obras, además de la dirección facultativa, haya un técnico titulado que asuma expresamente la función de cuidar de la correcta ejecución de los trabajos, de acuerdo con los documentos presentados y con las órdenes de la dirección facultativa.

4.7.17. Documentación para la licencia de obras de nueva planta, ampliación, rehabilitación o reforma.

1. Con la solicitud de licencia de obras de nueva planta, ampliación, rehabilitación o reforma de edificios existentes, se acompañarán los siguientes documentos:

a) Proyecto técnico visado (2 ejemplares). En los casos en que la petición de la licencia afecte a competencias concurrentes se presentará por triplicado, o bien adjuntarse las autorizaciones y los ejemplares diligenciados por los organismos competentes.
b) Plano de situación en el Plan General (Escala 1:2.500).
c) Hoja de encargo de Dirección facultativa completa.
d) Hoja de Estadística de Edificación y Vivienda.
e) Fotocopia del título acreditativo de posesión del bien.
f) Escritura de constitución de la sociedad cuando el titular no fuera persona física.
g) Hoja del coste real de obras según ordenanzas fiscales.
h) Estudio acústico para aquellas actuaciones que sean fuentes productoras de ruidos y vibraciones. La competencia técnica para su redacción será la determinada reglamentariamente.
i) Solicitud de informes y planos diligenciados a las Compañías Suministradoras acerca de las acometidas de servicios urbanos, que deberán ser así mismo presentados una vez obtenidos.
j) Copia de la solicitud a la Consejería competente de calificación provisional de las viviendas, en caso de tratarse de la creación de viviendas en régimen de protección.
k) Fotografía actual de fachada (En caso de intervenciones en edificaciones ubicadas en el Conjunto Histórico-Artístico).

2. Además de lo establecido en el punto anterior, para intervenciones de nueva planta y ampliaciones horizontales deberá presentarse:

Solicitud de tira de cuerda, aportando plano (2 copias) y soporte informático de tira de cuerda en coordenadas UTM.

3. El proyecto técnico a que se refiere el apartado a) del número anterior, contendrá como mínimo, los documentos que establece el Código Técnico de la Edificación, en formato DIN A-4, debidamente visado y encuadernado, y en concreto:

a) Justificación del cumplimiento de las determinaciones urbanísticas, las ordenanzas y normas de aplicación, con atención especial al cumplimiento del Decreto 72/1.992, de Eliminación de Barreras Arquitectónicas o norma que lo sustituya.

b) Capítulo específico de memoria de calidades, enfocada a la justificación del cumplimiento de las determinaciones exigidas en este Plan General, con especial atención a los acabados, carpinterías y colores exteriores, y características y ubicación de instalaciones.

c) Planos de emplazamiento y topográfico del estado actual (árboles y edificaciones interiores y contiguas), a escala 1:500; de plantas, fachadas, alzados y secciones (a escalas 1:100 o mayores), debidamente acotados; señalándose en línea continua en caso de obras de reforma, lo existente que se mantiene, en línea de trazos lo nuevo y en línea de puntos lo que se haya de demoler.

3. Cuando con arreglo al proyecto presentado la edificación de un inmueble se destinara específicamente a actividades sujetas a algún procedimiento de control medioambiental, no se concederá licencia de obras sin la resolución favorable de dicho procedimiento conforme a la normativa aplicable.

4. Los proyectos de edificios y obras en general destinados a actividades calificadas según la Ley 7/2007, de 9 de Julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA), deberán aportar Resolución de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente en caso de que la actividad esté sometida a procedimiento de Autorización Ambiental Unificada, Autorización Ambiental Integrada, o figuras que las sustituyan. En caso de que la actividad esté sometida al procedimiento de Calificación Ambiental, el proyecto técnico incluirá memoria ambiental, en los términos previstos por el Reglamento de Calificación Ambiental vigente o norma que lo sustituya, teniendo en cuenta el fiel cumplimiento de la Ordenanza Municipal de Medio Ambiente. Además se aportará estudio acústico por técnico acreditado. La referida memoria ambiental se podrá presentar igualmente como documento anexo al proyecto técnico, debiendo ser redactada en este caso por técnico competente y estar debidamente visado por colegio oficial.

4.7.18. Documentación para la licencia de demolición.

1. No se concederá si no va acompañada del proyecto de obra nueva que lo sustituya, salvo en el caso de ruina inminente. Con carácter excepcional, y en casos de alarma social debidamente justificada, podrá autorizarse así mismo la demolición aun a falta del proyecto de obra nueva que los sustituya. En estos casos, se observará y exigirá especialmente el cumplimiento de la obligación de edificar en el plazo establecido por ley.

2. A la solicitud se acompañarán los siguientes documentos:

a) Dos ejemplares del proyecto de demolición, debidamente visado.
b) Dos ejemplares del proyecto de obra nueva, cuando proceda.
c) Plano de situación en el Plan General (Escala 1:2500).
d) Hoja de encargo de dirección facultativa debidamente visada.
e) Fotocopia del título acreditativo de la posesión del bien.
f) Reportaje fotográfico de la edificación a demoler, para edificios ubicados en el Conjunto Histórico – Artístico.

4.7.19. Documentación para licencia de apeos.-

1. Se exigirán los mismos documentos que para las licencias de derribos.

2. Cuando por derribo u obras en una edificación sea necesario apear la contigua, se solicitará la licencia por el propietario de ésta, expresando en una Memoria, firmada por facultativo legalmente autorizado, la clase de apeos que se van a ejecutar, acompañando los planos necesarios; en caso de negativa de dicho propietario a realizar las obras de apeo, se podrán llevar a cabo directamente poro el dueño de la casa que se vaya a demoler o aquélla donde se hayan de ejecutar las obras, el cual deberá solicitar la oportuna licencia, con el compromiso formal de sufragar, si procediere, la totalidad de los gastos que ocasione el apeo, sin perjuicio de que puedan repercutir los gastos ocasionados, con arreglo a derecho. Cuando las obras afecten a una medianería se estará a lo establecido sobre estas servidumbres en el Código Civil.

3. En todo caso cuando se vaya a comenzar un derribo o vaciado importante, el propietario tendrá obligación de comunicarlo en forma fehaciente a los colindantes de las fincas, por si debe adoptarse alguna precaución especial.

4. En caso de urgencia por peligro inmediato podrán disponerse en el acto, por la dirección facultativa de la propiedad, los apeos y obras convenientes, aunque consistan en tornapuntas exteriores, dando cuenta inmediatamente a la Delegación Municipal de Urbanismo, de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de cuarenta y ocho horas siguientes y abonar los derechos que proceda. Igualmente se exigirá que se realicen los apeos u obras que estime necesarias.

4.7.20. Condiciones para la licencia de vallado de obras.

1. Deberá solicitarse licencia para instalar valla de protección, la cual no se concederá en tanto no se haya obtenido la correspondiente a la obra, o simultáneamente con ésta. Podrá incluirse su autorización en la propia licencia de obras, para lo que deberá recogerse expresamente en las condiciones de la misma.

2. En toda obra de nueva planta o derribo y en las de reforma o conservación que afecten a las fachadas, habrá de colocarse una valla de protección de 2 metros de altura, como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa, y situada a la distancia máxima de 2 metros de la alineación oficial. En todo caso, deberá quedar en la acera un paso libre de 1,20 metros de ancho para peatones o, si ésta no fuese capaz se reservará un paso de 1 a 2 metros de la calzada para peatones, debidamente protegidos contra vehículos.

3. Si con la aplicación de las condiciones anteriores resultara un ancho inferior a 1,20 metros de la valla, la Delegación Municipal de Urbanismo fijará las características de la valla, y ordenará su desaparición total en el momento en que terminen los trabajos indispensables en la planta baja, continuando las obras en las plantas superiores previa la colocación de un andamio de protección,

que permita el tránsito por la acera y ofrezca las debidas seguridades para la circulación en la vía pública. En casos especiales podrán adoptarse por el Ayuntamiento medidas de carácter extraordinario, pudiendo incluir la denegación de la autorización de instalación de la valla.

4. Cuando las obras o instalaciones puedan suponer, en sí mismas o en su montaje, un peligro para los viandantes, se exigirá durante las obras de trabajo la colocación en la calle de una cuerda o palenque con un operario que advierta el peligro. Cuando las características del tránsito lo aconsejen, podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.

5. En las zonas en que sea obligatorio el retranqueo, la valla se colocará en la alineación oficial. No será obligatorio cuando esté construido el cerramiento definitivo.

6. Será obligatoria la instalación de luces de señalización con intensidad suficiente en cada extremo o ángulo saliente de las vallas.

7. Las instalaciones de las vallas se entienden siempre con carácter provisional en tanto dure la obra. Por ello, desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo a las obras o estén interrumpidas, por igual período deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público.

4.7.21. Documentación para la licencia de grúas torre.

1. Con la solicitud de licencia para la instalación de uso de grúas torre en la construcción, se acompañarán los siguientes documentos:

a) Plano de ubicación de la grúa en relación a la finca donde se realice la obra y sus colindantes, con indicación de su máxima altura, posición del contrapeso y de las áreas del barrido de la pluma y del carro del que se cuelgue el gancho, así como la de la altura de las edificaciones e instalaciones existentes en la zona del barrio. Si tuviera que instalarse en terreno vial se indicará asimismo el espacio máximo a ocupar por la base del apoyo.

b) Certificación de la casa instaladora suscrita por el técnico competente acreditativa del perfecto estado de los elementos de la grúa a montar y de la responsabilidad de su instalación hasta dejarla en perfectas condiciones de funcionamiento. En dicha certificación deberán hacerse constar las cargas máximas en sus posiciones más desfavorables que puedan ser transportadas por la grúa en los distintos supuestos de utilización que se prevea.

c) Documento visado por el correspondiente Colegio Oficial y expedido por el técnico competente, acreditativo de que éste asume el control del buen funcionamiento y la seguridad de la grúa, mientras la misma permanezca en la obra.

d) Póliza de seguros con cobertura de la responsabilidad civil que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en obra.

e) Proyecto de instalación visado por la Delegación de Industria.

2. La petición de licencia para instalación y uso de grúa podrá efectuarse conjuntamente con la solicitud de licencia de obra en que vayan a utilizarse, con los documentos, en todo caso, referidos en el número anterior.

4.7.22. Documentación para la adaptación, instalación, ampliación o reforma de local comercial o industrial.

1. La solicitud de licencias para la implantación, ampliación o reforma de establecimientos o edificaciones para el desarrollo de actividades económicas, cuando no afecten a las condiciones y cualidades estructurales del edificio, habrá de presentarse acompañada de los siguientes documentos:

a) Proyecto técnico visado (dos ejemplares) que, además de lo establecido por el Código Técnico de la Edificación, incluya en concreto:

i) Memoria ambiental para actividades sujetas al instrumento de prevención ambiental de Calificación Ambiental,

ii) Memoria justificativa sobre cumplimento de normativa sectorial de eliminación de barreras arquitectónicas, caso de ser exigible.

b) Plano de situación en el Plan General (Escala mínima 1:2500)
c) Fotocopia del título acreditativo de posesión del bien.
d) Hoja del coste real y efectivo de las obras según ordenanzas fiscales.
e) Fotografía actual de fachada completa (en caso de intervenciones en Conjunto Histórico–Artístico).
f) Estudio acústico para aquellas actuaciones que sean fuentes productoras de ruidos y vibraciones.

2. Si las obras de ampliación o reforma afectan a las condiciones estructurales del edificio, la solicitud de licencia se acompañará de los documentos propios de obra nueva o reforma.

Art. 4.7.23. Plazos de vigencia de las licencias.

1. Las licencias se otorgarán por un plazo determinado tanto para iniciar como para terminar los actos amparados por ella.

2. Las licencias caducarán y quedarán sin efecto, sin derecho a indemnización, cuando las obras mayores de edificación, instalación o uso, no se hubieran iniciado y proseguido a ritmo normal en el plazo establecido en la correspondiente licencia.

3. Las licencias de obra menor caducarán y quedarán sin efecto, cuando no se hubieran iniciado y proseguido a ritmo normal en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente a la notificación del otorgamiento de la misma.

4. Las obras menores necesariamente comprendidas en el proceso de edificación e instalación de obras mayores y que implícitamente se amparan o incluyen en el otorgamiento de licencia como las propias del ritmo normal de la obra, y la demolición de las construcciones necesarias para la obra nueva, deberán haberse iniciado igualmente antes de transcurrir el plazo establecido en la licencia de obra mayor. En otro caso estas obras menores, parciales y preparatorias caducarán, habiendo de solicitarse por separado de la obra mayor y antes de la caducidad de ésta, para poder proseguir dichas obras al ritmo normal previsto.

5. Las licencias determinarán el plazo de vigencia en que deberán concluirse todas las obras que ampara, atendiendo a la naturaleza, etapas y entidad de las mismas. También podrán concederse prórrogas de conclusión con análogos criterios a las de iniciación.

6. El plazo para la conclusión de las obras e instalaciones se contará desde la notificación de su iniciación efectiva, con arreglo a los números anteriores de este artículo, según el tipo de obra a ejecutar.

Art. 4.7.24. Condiciones de iniciación y ejecución de las obras.

1. Solamente se considerarán iniciadas las obras o instalaciones, cuando concurran, conjuntamente, los requisitos siguientes:

a) Que se haya comunicado previamente por escrito su iniciación a la Administración Urbanística Municipal y obtenido el Acta de Tira de Cuerda.

b) Que se haya emprendido la realización de los trabajos y que exista una relación funcional entre lo ejecutado y la obra o instalación proyectada, objeto de la licencia.

2. A efectos de la consideración del momento de la iniciación y conclusión de las obras amparadas en una licencia o su prórroga, se entenderá que éstas habrán de iniciarse y concluirse en la totalidad de las obras previstas en cada tipo de obra y para la fase o etapa respectiva. En otro caso, caducará la licencia o su prórroga para las partes no ejecutadas o concluidas en el plazo de vigencia concedido.

3. Cuando se produjeran hallazgos no previstos en los usos y condiciones de las Normas en las licencias, ésta se considerarán en suspenso, interrumpiéndose las obras de inmediato.

4. Para edificaciones de nueva planta, o ampliaciones que deban respetar retranqueos obligatorios, únicamente podrán iniciarse las obras autorizadas una vez obtenido el Acta de Tira de Cuerda, para lo que deberán haberse cumplimentado las correspondientes condiciones impuestas en la licencia, y previa aportación aquellos documentos técnicos exigibles que desarrollen tecnologías específicas e instalaciones del edificio, y en concreto del Estudio de Seguridad y Salud, y del Proyecto Técnico de Infraestructura Común de Telecomunicaciones. Aun no requiriéndose acta de tira de cuerda, las mismas determinaciones deberán cumplir el resto de obras para su inicio.

Art. 4.7.25. Obligaciones del titular de la licencia

1. La licencia de las obras obliga a su titular o causahabiente a lo siguiente:

a) Satisfacer previamente las tasas oficiales, como consecuencia de las actividades autorizadas en ella o derivadas de su ejecución. El abono de las tasas oficiales habilita el inicio de la tramitación del expediente, siempre que la documentación aportada contenga el contenido mínimo exigible.

b) Construir o reponer la acera fronteriza a la finca dentro del plazo de conclusión de la obra.

c) Reparar o indemnizar los daños que causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública.

d) Instalar y mantener en buen estado de señalización diurna y nocturna y de conservación la valla de precaución, durante el tiempo de las obras.

2. Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el apartado anterior, la Administración Urbanística Municipal podrá fijar en cada caso la cantidad que el solicitante habrá de depositar o garantizar con aval bancario, previamente a la concesión de la licencia, cuya cantidad será como mínimo el doble del coste de construcción de la acera reglamentaria correspondiente a la finca; salvo cuando se incluyera en las obras del Proyecto de Urbanización.

3. En los casos en que la calzada carezca de delimitación de acera, se considerará, a efectos del cálculo a que se refiere el párrafo anterior, la quinta parte del ancho de la calle.

Art. 4.7.26. Licencias de obras relacionadas con el Patrimonio Cultural

1. En las obras que afecten a monumentos declarados o incoados Bien de Interés Cultural, a inmuebles objeto de inscripción específica en el catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz o a sus entornos, será necesario obtener previa autorización de los órganos competentes de la Consejería de Cultura.

2. Cuando proceda, por aplicación de la legislación sectorial del Patrimonio Histórico, la previa autorización del órgano competente de la Administración Autonómica para la concesión de licencia, se deberá presentar un ejemplar más del proyecto de obras para su remisión a aquél.

3. Cuando la petición de licencia afecte a un edificio, conjunto o elemento incluido en el Catálogo y señalado en los planos del presente Plan, como patrimonio a conservar y proteger cualquiera que sea su categoría, o se trate de una obra de nueva planta en la misma calle en proximidad a las anteriores, se exigirán además, fotografías, fotomontajes, perspectivas, dibujos, estudios ambientales del conjunto urbano y croquis de alzados de las edificaciones existentes en un mínimo de 1 casa a ambos lados del edificio para el que se solicita licencia, incorporándole en la representación del conjunto.

4. Toda solicitud de licencia de demolición parcial así como las de enfoscado, reparación o reforma de fachadas, en edificios catalogados, deberá acompañarse de fotografías en color de la edificación existente y planos a 1/100.

5. Los proyectos que afecten a bienes inmuebles declarados o incoados Bien de Interés Cultural, deberán redactarse de acuerdo con las instrucciones de Presentación de Proyectos para Actuaciones que afecten a dichos ámbitos aprobadas por la Consejería de Cultura.

6. En todo caso, deberán contener la siguiente documentación.

a) Obras de reforma y ampliación:

I. Determinación de los campos visuales, en planta y fotos (1/500).
II. Estado actual, con alzados, plantas y secciones y esquema de la sección de la calle (1/100 y 1/200).

III. Reforma (integración compositiva) en alzados, plantas y secciones (1/100).
IV. Volumetría, en el caso de alteración de volúmenes de la reforma, con esquema axonométrico de la solución propuesta y medianerías vistas (1/200).

b) Obras de nueva planta, sustituciones o primeras implantaciones:

I. Integración en el tejido urbano, con emplazamiento y solución de usos propuestos y parcelación (1/500).
II. Determinación de campos visuales, plantas (1/500) y fotos.
III. Estado actual, alzado y descripción fotográfica de la preexistente.
IV. Integración compositiva, con dibujos del entorno urbano.

c) Solicitud de permiso de derribo total o parcial:

I. Integración en el tejido urbano (1/500).
II. Estado actual, alzados, plantas y secciones (1/100) y fotos.

7. La documentación escrita, abarcará la memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de las obras a realizar, con usos actuales, proyectados, materiales, estado actual, investigación historiográfica, costes, dibujos de los elementos esenciales del entorno, técnica de recuperación y restauración de los elementos, estructuras, cubiertas, etc., y alcance de la intervención propuesta.

8. Para las obras a realizar en terrenos sometidos a protección arqueológica, o cuando se produjeran hallazgos de interés artístico, se estará a lo expresado en el Capítulo VII del Título IX de las presentes, para cualquier clase de suelo.

La aparición de todo vestigio arqueológico en forma imprevista, será inmediatamente comunicada a la Administración Municipal y Autonómica.

9. Las demoliciones de inmuebles realizadas en el Conjunto Histórico declarado, deberán contar con la autorización previa de la Consejería de Cultura en virtud de la Ley 14/2007, de 26 de Noviembre, del Patrimonio Histórico Andaluz.

Art. 4.7.27. Prescripciones observables en la ejecución de las obras.

1. Durante la ejecución de las obras deberán cumplirse las siguientes prescripciones:

a) Antes del inicio de obras se deberá prever la retirada de la capa superior de suelo fértil. Su acopio se realizará en acopios no superiores a los dos metros de altura, quedando esta tierra disponible para obras de ajardinamiento.

b) Construir el correspondiente vado, cuando la obra exija el paso de camiones por la acera.

c) Conservar, siempre que sea posible, el vado o vados exentos, así como la acera correspondiente a la finca.

d) Mantener, en estado de buena conservación, la valla u otro elemento de precaución.

e) Observar las normas establecidas sobre el horario de carga y descarga, limpieza, apertura y relleno de zanjas, retirada de escombros y materiales de la vía pública y demás disposiciones aplicables de policía, así como las condiciones acústicas exigibles por el Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, respecto al uso de maquinaria al aire libre y carga y descarga.

f) Planificar el tráfico de maquinaria pesada utilizando las rutas que resulten menos molestas para la población cercana. En este sentido se crearán, si fuera necesario, caminos de obras provisionales.

g) Efectuar las obras de drenaje necesarias para garantizar la evacuación de las aguas de escorrentías, evitando el arrastre de materiales erosionables.

h) Asegurar que los materiales de préstamo (tierras, áridos, prefabricados, hormigones y aglomerados asfálticos) proceden de explotaciones y actividades legalmente establecidos.

i) Instalar en lugar fijo y bien visible, desde el inicio de la obra, un cartel de identificación de la misma según modelo oficial aprobado por la Delegación Municipal de Urbanismo.

2. Además de las mencionadas prescripciones, deben tenerse en obra a disposición del inspector municipal:

a) El documento acreditativo de la concesión de licencia de obras y de licencia de apertura, si procede.

b) Un ejemplar de los proyectos aprobados, para la concesión de la licencia de obras y del específico aprobado para la licencia de apertura si fuera diferente, debidamente diligenciado.

c) El documento acreditativo de haber sido comunicado a la Delegación Municipal de Urbanismo la efectividad de la dirección facultativa de las obras; y, en su caso, el que acredita el nombramiento del técnico a que se refiere el artículo siguiente.

d) Copia del plano entregado, en su caso, al interesado, acreditativo del señalamiento de alineaciones y rasantes efectuadas.

3. La autoridad municipal, cuando decrete la suspensión de las obras o actividades en curso o bien su demolición o cierre, podrá colocar, en lugares visibles de la correspondiente obra o edificio, avisos o carteles expresivos de la resolución municipal adoptada y deberán mantenerse en su emplazamiento hasta tanto no se levante la resolución correspondiente.

4. De igual forma deberá el promotor de las obras construir o reponer la acera fronteriza a la parcela dentro del plazo de conclusión de la obra, así como, así como a reparar o indemnizar los daños que causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública, así como en el mobiliario urbano y jardinería. A los efectos de garantizar tal deber, la Administración Urbanística Municipal determinará en cada caso la cantidad que el solicitante habrá de depositar o garantizar con aval bancario, para atender los gastos previsibles, tal cantidad será como mínimo del 50% del coste que resulte para la implantación de los servicios la ejecución de las obras de urbanización según el proyecto presentado.

Art. 4.7.28. Dirección facultativa.

1. No podrán iniciarse las obras objeto de la licencia sin la previa presentación en el Ayuntamiento de las Hojas de Encargo de la Dirección Facultativa completa (Director de Obra y Director de la Ejecución de la Obra), para llevar a cabo las funciones que corresponden a cada uno de los técnicos competentes, que habrán de responsabilizarse de la coordinación de todos los aspectos técnicos que afecten al Proyecto y a su ejecución, y con la designación de la empresa constructora que haya de realizarlas.

2. Toda la obra iniciada, sin haber cumplimentado lo dispuesto en este artículo, se considerará carente de dirección facultativa y será suspendida mientras no se cumpla dicho requisito, sin perjuicio de las sanciones que procedan por el incumplimiento.

Art. 4.7.29. Renuncia y cambio de técnicos o empresa constructora.

1. Cualquier técnico de obligada intervención en una obra o instalación según lo exigido por la reglamentación vigente que dejare de actuar en dicha obra o instalación, deberá ponerlo en conocimiento de la Administración Municipal, dentro del término de setenta y dos horas, mediante escrito en el que se exprese la causa de la renuncia, debidamente visado por el Colegio Oficial correspondiente. La comunicación llevará implícita la paralización automática de la obra, debiéndose acompañar a la citada comunicación fotocopia del libro de órdenes o documento que lo sustituya, donde se constate dicha orden de paralización.

2. El promotor de las obras, en el caso indicado en el apartado anterior, para poder continuar habrá de nombrar un nuevo técnico y notificarlo a la Administración Urbanística Municipal, en la forma dispuesta para la iniciación, dentro del término de seis días siguientes al cese del anterior director. En otro caso, se suspenderán las obras por la Administración sin perjuicio de las responsabilidades y sanciones a que hubiere lugar.

3. Si cambiara la empresa constructora encargada de la realización de la obra, el promotor, dentro del plazo de seis días, deberá poner tal circunstancia en conocimiento de la Administración Municipal mediante escrito en el que, junto con el enterado del facultativo director, se consigne la identificación del nuevo constructor.

Art. 4.7.30. Comunicación de la conclusión de las obras y licencia de primera utilización.

1. Terminadas las obras o instalaciones, el titular de la licencia, en el plazo máximo de quince días, lo pondrá en conocimiento de la Administración Urbanística Municipal, mediante el oportuno escrito de solicitud de licencia de primera utilización u ocupación, uso o puesta en servicio, a la que deberá acompañar:

a) Certificado expedido por el facultativo director de aquéllas, visado por el correspondiente Colegio Oficial en el que se acrediten, además de la fecha de su terminación, el que éstas se han realizado de acuerdo con el proyecto aprobado o sus modificaciones posteriores autorizadas y que están en condiciones de ser utilizadas.

b) Certificado final de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación, cuando su ejecución corresponda a los particulares, debidamente visado..

c) Certificado técnico visado de cumplimiento de las condiciones impuestas en la resolución del procedimiento medioambiental correspondiente, en caso de actividades calificadas, acompañado en su caso de las mediciones y comprobaciones requeridas al efecto (ensayos sobre emisiones acústicas, emisiones a la atmósfera y demás que se requieran por la legislación sectorial aplicable).

d) Planos de estado final de obra, en caso de que existan modificaciones respecto del proyecto objeto de licencia.

e) Boletín, y en su caso, certificado final de instalación de infraestructura común de telecomunicaciones, debidamente sellado por la Jefatura de Telecomunicaciones, cuando sea exigible según la normativa sectorial de telecomunicaciones.

f) Informe de ensayos acústicos según legislación vigente, cuando sea exigible.

g) Documentación acreditativa del cumplimiento de las condiciones de protección contra incendios de los edificios conforme a la normativa en vigor.

h) Informes favorables o autorizaciones de las empresas concesionarias o responsables de los servicios urbanísticos, en lo que corresponda.

i) Fotocopia de Calificación Definitiva de viviendas protegidas, en caso de que la licencia de obras contemplara la construcción de este tipo de viviendas.

j) Cualquier otra que el Ayuntamiento exija en todo caso, así como autorizaciones de otras administraciones públicas competentes que le sean de aplicación.

2. Comunicada la terminación de las obras o instalaciones, el Servicio Técnico competente realizará la inspección y si comprueba que la edificación se ajusta estrictamente al proyecto aprobado, a las condiciones de la licencia y a las prescripciones de las normas urbanísticas, Ordenanzas Municipales y demás disposiciones reguladoras, se hallan dispuestas y a punto de funcionamiento, en su caso, las instalaciones de protección contra incendios, informará la concesión de la licencia de ocupación o uso de la puesta en servicio. Si, por el contrario, se observase algún defecto, se propondrá a la autoridad municipal su subsanación en el plazo prudencial que al efecto se señale.

3. Estarán sujetos a licencia de primera utilización u ocupación, la primera utilización de las edificaciones resultantes de obras de nueva edificación, y aquellas edificaciones, unidades edificatorias y locales resultantes de obras de reforma parcial, reforma general, consolidación y restauración, y en las que haya habido alteración del uso al que se destinan o modificaciones en la intensidad de dichos usos.

Art. 4.7.31. Contratos de suministro de servicios.

En los supuestos sujetos a licencia de primera utilización, las empresas suministradoras de los servicios de agua, gas, electricidad, telefonía y otros análogos, no podrán formalizar ningún

contrato de suministro sin la presentación de la licencia de ocupación concedida o en su caso de instalación o apertura bajo responsabilidad de las empresas respectivas.

No obstante, las licencias de utilización, instalación o apertura no constituirán requisito previo a las contrataciones de suministros en los siguientes supuestos:

a) Las originadas por cambio de titularidad de la vivienda, comercio o industria, si no hay modificación, sustitución o alteración del uso.

b) Las que sean consecuencia de la ampliación de redes sobre áreas plenamente consolidadas, siempre que no se trate de la primera utilización de un edificio o de la sustitución, modificación o alteración del uso preexistente.

Art. 4.7.32. Obras, afecciones y organismos competentes

Con carácter previo a la presentación ante la Administración Urbanística Municipal del proyecto para el que se solicita licencia, cuando se tratase de obras o instalaciones en zonas de afección o de dominio de otros órganos concurrentes o por virtud de ser una materia sectorial específica, deberá obtenerse, según los casos, autorización, informe, concesión o licencia previas y preceptivas del órgano competente por razón de la materia y presentarlas en el expediente, para considerar completa la documentación a efectos del cómputo de sus plazos. En otro supuesto, el tiempo requerido para que la Administración Urbanística Municipal cumpla el trámite y obtenga la resolución solicitada, suspenderá los plazos del procedimiento administrativo a él imputables. Cuando el trámite ante el órgano concurrente no fuese preceptivo, pero el Ayuntamiento lo instase, los plazos serán a cuenta de los imputables al mismo.

Art. 4.7.33. Señalamiento de alineaciones y rasantes.

1. La solicitud de señalamiento de alineaciones y rasantes, que no es objeto de licencia, expresará si es a efectos de deslinde, de parcelación o de edificación. Deberá acompañarse plano de situación con orientación, a escala 1:1.000, en el que se sitúe el solar, en la manzana a que pertenezca y en el que se acoten exactamente las distancias a las calles inmediatas, así como los anchos de aquéllas a las que dan sus fachadas. También se acompañará plano, por duplicado, a escala 1:500 en el que se señale la forma, dimensiones y superficie del solar, su situación respecto a las vías públicas y líneas colindantes.

En el caso especial que lo requiera, se podrán exigir perfiles acotados del terreno para estudiar los desniveles en relación con las calles o servicios urbanos.

2. Todos los documentos antes citados deberán de ir suscritos por el técnico competente legalmente autorizado y visados por el Colegio Oficial, lo cual será requisito indispensable previo a la tramitación del expediente de licencia de construcción. Se presentará esta documentación por duplicado.

3. Presentada la documentación indicada y después de efectuar el pago de los derechos o tasas correspondientes, se fijará el día y la hora, para antes de un mes de la solicitud, en que habrá de llevarse a cabo el replanteo, notificándose al solicitante para que se persone con el técnico competente, legalmente autorizado, sin cuyo requisito no se practicará la fijación de alineación y rasante, perdiendo los derechos abonados en caso de incomparecencia.

4. La ejecución del señalamiento se hará constar en un plano o croquis de replanteo, por duplicado, firmados por el facultativo municipal y el técnico del solicitante.

Art. 4.7.34. Licencia de Apertura de Actividades.

En materia de licencia de instalación y funcionamiento de actividades será aplicable la Ordenanza que regula los procedimientos de intervención administrativa que se siguen en el municipio de Jerez en materia de Licencia de Apertura de Actividades.

En caso de no estar en vigor las Ordenanzas mencionadas en el párrafo anterior, se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

A. Solicitud de licencia.

1. Se requerirá licencia de apertura para el ejercicio de cualquier actividad mercantil o industrial en el término municipal, así como para el cambio de uso sea cual sea la actividad, aun cuando estuvieran exentas de satisfacer los derechos correspondientes.

2. Los titulares de las actividades están obligados a solicitar licencia, tanto para las de nueva instalación como para los traslados, ampliaciones o modificaciones que afecten a las tarifas o clases de contribuciones, a los locales ocupados, a los procesos de fabricación o a las condiciones de seguridad o medidas correctoras aplicadas de tal manera, que la actividad, en general, debe coincidir en todos sus términos con la licencia que posea. En los cambios de nombre o titularidad, deberá comunicarse por escrito a la Delegación Municipal de Urbanismo, quedando sujetos los titulares a las responsabilidades que se derivasen.

3. Los interesados en ejercer alguna actividad podrán realizar consulta previa para conocer si la misma es, en principio autorizable, a tenor de lo previsto en los Planes de Ordenación vigentes.

4. Los inspectores municipales realizarán visitas periódicas a las actividades e instalaciones mercantiles e industriales, para comprobar si los titulares están en posesión de licencia y si la actividad se ajusta a las condiciones que en ella se expresan, especialmente con ocasión de cambios de titularidad de licencia, levantando en su caso, las respectivas actas con el resultado de la inspección.

B. Actividades inocuas y calificadas.

1. Se considerarán inocuas las actividades en las que no cabe presumir que vayan a producir molestias, alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiental, ocasionar daños a bienes públicos o privados ni entrañar riesgos para las personas.

2. Se considerarán actividades calificadas, las comprendidas en el Anexo de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA), o normativa que la sustituya, y se tramitarán de acuerdo con la misma.

C. Documentación para la licencia de actividades industriales y comerciales.

1. En las solicitudes de licencias de apertura deberá acreditarse el cumplimiento de los requisitos exigidos en las disposiciones en vigor emanadas de la Administración. Se formulará mediante la documentación que a continuación se indica:

2. En caso de Aperturas para locales con licencia de adaptación y primera utilización, deberá aportarse copia del contrato de arrendamiento o título de propiedad, y señalamiento del epígrafe en el que se inscribe la actividad, según la Clasificación Nacional de Actividades Económicas..

3. Para locales ya adaptados en los que se vaya a cambiar el uso o implantar un nuevo uso sin necesidad de obras, la documentación a aportar será la siguiente:

- Plano de situación en el Plan General (Escala 1:2500).

- Contrato de arrendamiento o título de propiedad.

- Escritura de constitución de la sociedad cuando el titular no fuera persona física.

- Plano de planta (E 1:50).

- Fotografía actual de fachada.

- Certificado técnico y visado acreditativo del cumplimiento del Código Técnico de la Edificación (CTE), y normativa sectorial sobre eliminación de barreras arquitectónicas.

4. En el caso de ser actividad calificada, previo a la obtención de licencia de apertura se tramitará licencia de instalación, en la que se cumplimentará el procedimiento medioambiental que corresponda. La documentación exigida será:

a) Solicitud de revisión reglamentaria y abono de tasas.
b) Memoria ambiental (dos ejemplares), suscrita por técnico competente y visada, que a efectos ambientales se ajustará al Reglamento de Calificación Ambiental que se encuentre vigente, teniendo en cuenta el fiel cumplimiento de la Ordenanza Municipal de Medio Ambiente, y estudio acústico por técnico acreditado.
c) Tras la resolución favorable del trámite medioambiental se aportará Certificado de cumplimiento de las condiciones ambientales impuestas en dicha resolución.

5. Las solicitudes de licencia por cambios de nombre, sin que exista variación en la actividad ni en el local, se efectuarán en modelo oficial correspondiente, incluyendo en la documentación la licencia de apertura del antecesor. En este caso no será necesaria la presentación de proyecto alguno.

6. Las solicitudes de licencia de ampliaciones, reforma o modificaciones que afecten a las tarifas de contribución, a los locales ocupados, a los procesos de fabricación o a las condiciones de seguridad y, medidas aplicadas, se efectuarán utilizando el modelo oficial correspondiente como si fueran de nueva instalación acompañadas de la licencia o licencias y en su caso, de proyecto suscrito por facultativo competente legalmente autorizado, en el que se refleje con detalle las variaciones que se solicitan.

7. Los titulares no darán comienzo a la actividad solicitada hasta no estar en posesión de la correspondiente licencia ni podrán iniciar el funcionamiento hasta que no se haya comprobado la instalación por los técnicos municipales y obtenido la licencia de funcionamiento o de apertura.

8. A tenor de lo establecido en el Art. 22 del Reglamento de Servicios de las Entidades Locales, cuando, con arreglo al proyecto presentado, la edificación de un inmueble se destinara específicamente a establecimientos con características determinadas, no se concederá licencia de obras sin la autorización de la instalación, si fuera procedente.

9. Caducarán las licencias de los establecimientos que, seis meses después de concedida la licencia, no hayan procedido a su apertura, y las de aquéllos otros que permanezcan cerrados durante un plazo superior a seis meses. No obstante, podrán prorrogarse estos plazos si dentro de los mismos, lo solicitado el interesado y justificada la causa del retraso fuese concedida la prórroga, la cual no podrá exceder como máximo, de un período igual.

D. Licencia de vertederos.

1. Vertederos: La solicitud de licencia se presentará acompañada del proyecto correspondiente, suscrito por técnico competente y debidamente visado que incluirá.

- Memoria que describirá los tipos de residuos y su clasificación con arreglo a la lista europea de residuos o disposiciones posteriores, cantidad de residuos a verter, capacidad del vertedero, descripción del emplazamiento, características constructivas, infraestructuras proyectadas, métodos previstos para la prevención y reducción de la contaminación, plan para la explotación, vigilancia y control, plan para la clausura y mantenimiento de la clausura y análisis económico acorde legislación sectorial. Caso de ser una actividad sujeta a Calificación Ambiental según lo previsto por la Ley 7/2007, de 9 de Julio de Gestión Integrada de Calidad Ambiental, se incluirá Memoria de Calificación Ambiental.
- Planos
- Prescripciones técnicas
- Presupuesto.
- Autorización del órgano ambiental autonómico para actuaciones sujetas a Autorización Ambiental Integrada (AAI) o autorización Ambiental Unificada (AAU) según Ley 7/2007.

Los Servicios Técnicos Municipales decidirán si es admisible la petición a la vista del planeamiento y, en caso afirmativo, señalará las condiciones de concesión de licencias con las garantías, plazos, etc., y fijará la forma en que habrán de inspeccionarse los trabajos. Tarifará los derechos aplicables y previo abono, la Delegación Municipal correspondiente otorgará, si procede, la licencia.

2. Se fijará la naturaleza de los materiales de vertido admisibles y el canon máximo por metro cúbico, así como las rasantes definitivas y el refino o terminación de las superficies vistas o plantación en su caso.

3. La concesión de todo vertedero llevará aparejada para el concesionario la obligación de limitar los terrenos que han de ser utilizados para el vertido con un cerramiento que, en la parte lindante con la vía pública, deberá situarse en la alineación oficial, si la hubiere, previo el oportuno señalamiento de la misma y, en todo caso, colocarse en las líneas que señalen los Servicios Técnicos de la Delegación Municipal correspondiente.

4. Si la cota del terraplén fuese superior a la del terreno colindante, sea vía pública o propiedad particular, el solicitante habrá de optar o por levantar en el perímetro del área que se rellene un muro de contención de sus tierras, en condiciones de estabilidad suficiente para contener el empuje de las mismas, o por limitar el vertido de tal manera que quede un espacio de dos metros al interior del cerramiento libre de cualquier clase de echadizo, arrancando a partir de estos dos metros el talud natural de las tierras o escombros que se viertan.

E. Explotaciones a cielo abierto (canteras y graveras)

La solicitud de licencia se presentará acompañada del proyecto correspondiente, suscrito por técnico competente y debidamente visado que incluirá.

- Proyecto de explotación de la cantera o gravera, que incluirá memoria descriptiva, medidas correctoras propuestas, planos, prescripciones técnicas, planos y presupuesto.
- Autorización del órgano ambiental autonómico para actuaciones sujetas a autorización Ambiental Unificada (AAU) según Ley 7/2007.
- Autorización para la explotación de recursos mineros expedida por la Delegación Provincial de la Consejería de Innovación, Ciencia y Empresa en Cádiz.
- Informe sobre posibles yacimientos arqueológicos, expedido por la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura en Cádiz.
- Informe sobre posible mejora del terreno para labores agrícolas, expedido por la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Pesca. (Para zonas donde se prevea tales circunstancias).
- Autorización para el uso de la zona de servidumbre y/o policía de cauces públicos, (Para zonas afectadas), expedida por el Organismo de Cuenca correspondiente (Agencia Andaluza del Agua).
- Aval de Restauración.
- En el caso de transmisión de derechos mineros fotocopia de los mismos.

F. Licencias de actividad en Suelo No Urbanizable

1. Las actividades industriales, recreativas, hoteleras, comerciales y en general aquellas que no se consideren actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga, que sean admisibles según las normas particulares de Plan, deberán obtener previamente la Declaración de Interés Público, previa aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación aprobado, acorde al Art. 42 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2. La documentación a presentar para la licencia urbanística se ajustará a lo dispuesto en los apartados anteriores, según actuación prevista.

TÍTULO V

INSTRUMENTOS DE POLÍTICA DE SUELO Y VIVIENDA

CAPÍTULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES

Art.5.1.1. Instrumentos de política de suelo y vivienda.

1. Son instrumentos de la política municipal de suelo y vivienda:

a) El Patrimonio Municipal de Suelo.

b) El sometimiento a los derechos de tanteo y retracto de las transmisiones onerosas de terrenos y viviendas incluidas en áreas delimitadas con esta finalidad.

c) La sustitución del sistema de compensación por el de expropiación cuando no se diera cumplimiento a los deberes inherentes a aquél sistema en los plazos establecidos

d) La sustitución del propietario incumplidor del deber de edificar, conservar o rehabilitar.

2. Sin perjuicio de la concurrencia de los instrumentos de la política de suelo a los objetivos de la política de vivienda, constituyen instrumentos específicos de ésta última:

a) La expropiación para la obtención de terrenos destinados en el planeamiento a la construcción de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección oficial.

b) La delimitación de áreas de sujeción al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto de las transmisiones de viviendas en construcción o construidas.

c) La delimitación de reservas de terrenos para la ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo.

d) El establecimiento como calificación urbanística específica la de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección.

Art. 5.1.2. El Patrimonio Municipal del Suelo.

1. El Patrimonio Municipal de Suelo del Ayuntamiento de Jerez constituye el instrumento básico de la política municipal de suelo y elemento necesario para la ejecución del presente Plan.

2. El Patrimonio Municipal de Suelo se destinará a las siguientes finalidades:

a) Preferentemente, a adquirir suelos destinados a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

b) Posibilitar la ejecución urbanística de actuaciones públicas.

c) Conseguir una intervención pública en el mercado de suelo de entidad para incidir eficazmente en la formación de los precios, garantizando, tanto una oferta de suelo suficiente con destino a la construcción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública como con destino a otros usos de interés público o social.

d) Contribuir a la protección o preservación de las características del suelo no urbanizable o de cumplir determinadas funciones estratégicas de ordenación o vertebración territorial.

e) Fomentar actuaciones privadas, previstas en el planeamiento, para la mejora, conservación y rehabilitación de zonas degradadas o de edificaciones de la ciudad consolidada.

f) A facilitar la ejecución de los instrumentos de planeamiento.

g) A cualquier otro de los fines establecidos en el artículo 75.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía

3. La gestión del Patrimonio Municipal de Suelo comprende todas las facultades precisas para asegurar el cumplimiento de las finalidades previstas en el apartado anterior. La Administración Urbanística Municipal podrá hacer uso de todas las formas de gestión legalmente previstas para la ejecución del planeamiento.

4. Integran el Patrimonio Municipal de suelo, entre otros:

a) Los terrenos y construcciones obtenidos en virtud de las cesiones correspondientes a la participación de la Administración en el aprovechamiento urbanístico o en virtud de convenio urbanístico.

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

c) Los terrenos y construcciones adquiridos por la Administración Urbanística, por cualquier título, con el fin de su incorporación al mismo, y en todo caso, los que lo sean como consecuencia del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto previstos en la Ley 7/2002.

d) Los ingresos obtenidos en virtud de la prestación compensatoria por la autorización de actuaciones de interés social en Suelo No Urbanizable.

e) Los bienes patrimoniales incorporados por decisión del Ayuntamiento.

f) Los ingresos obtenidos por las multas impuestas como consecuencia de las infracciones urbanísticas.

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

Art. 5.1.3. Instrumentos para la ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo.

1. Son instrumentos específicos para la ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo:

a) La determinación del sistema de expropiación en unidades de ejecución de Suelo Urbano No Consolidado o urbanizable.

b) La expropiación de terrenos por incumplimiento de la función social de la propiedad.

c) La delimitación de reservas de terrenos para el Patrimonio Municipal de Suelo en cualquier clase de terrenos.

d) La delimitación de áreas en las que se sometan a los derechos de tanteo y retracto las transmisiones onerosas de terrenos incluidas en ellas.

2. El Ayuntamiento consignará en sus presupuestos ordinarios una cantidad equivalente al cinco por ciento (5%) de su importe con destino al Patrimonio Municipal de Suelo.

3. La prestación compensatoria percibida por la Administración Local en las actuaciones de interés público en suelo no urbanizable, se afectará a la constitución de reservas de terrenos para el Patrimonio Municipal del Suelo con la finalidad de contribuir a la protección o preservación de las características del suelo no urbanizable o bien llamados a cumplir determinadas funciones estratégicas de ordenación o vertebración territorial.

4. La delimitación de áreas de reserva de terrenos para la ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo podrá realizarse, preferentemente, en:

a) En cualquiera de las zonas del suelo urbanizable no sectorizado.

b) En los sectores del suelo urbanizable respecto a los que no se haya establecido sistema de actuación.

c) En suelo no urbanizable para el cumplimiento de las previsiones del artículo 74.2 párrafo segundo de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En cualquier caso, en el presente Plan General se han delimitado específicamente dos de estas áreas de reserva de terrenos:

- Área Rancho Colores – Cerro del Moro, con una superficie aproximada de 300 Hª. Esta reserva tiene su justificación en el Convenio firmado el 19 de diciembre de 2007 entre la Junta de Andalucía y el Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, en el que en su punto VIII se marca que *"… en el Plan General se procederá a la delimitación de una Reserva de Terrenos en Suelo No Urbanizable, para la ampliación de los Patrimonios Públicos de Suelo, con el destino de promover mayoritariamente viviendas protegidas. Los suelos incluidos en la reserva de terrenos están clasificados como No Urbanizable, tienen una superficie aproximada de 300 Hª en el paraje denominado Cerro del Moro y Rancho Colores, con una capacidad estimada en 9.000 viviendas protegidas".* El suelo se clasifica como Urbanizable No Sectorizado, pudiéndose producir su transformación urbanística en el momento y por los procedimientos que la Administración Autonómica estimen oportunos.

- Área Cañada del Carrillo, con una superficie aproximada de 107 Hª. Está delimitada al norte por al campo de golf municipal de Matacardillo, al sur por el Sistema General Cañada del Carrillo, al este por la Hijuela de las Coles y al oeste por la actual A-4 en su salida al Puerto de Santa María. Dada su situación estratégica respecto a la ciudad y su entorno territorial, su desarrollo podría ser posible siempre que futuros planeamientos territoriales la consideraran de Interés Metropolitano.

5. En el suelo urbano no consolidado y en el urbanizable ordenado, la adquisición de terrenos para el Patrimonio Municipal del Suelo se realizará mediante el establecimiento del sistema de expropiación.

Art. 5.1.4. Destino de los Bienes del Patrimonio Municipal del Suelo.

1. El destino de los bienes del Patrimonio Público de Suelo, una vez incorporado al proceso urbanizador y edificatorio, debe realizarse, en todo caso, conforme a su calificación urbanística y a la regulación contenida en el presente artículo.

2. Si la calificación urbanística de los terrenos es la específica de vivienda protegida, en todo caso, el destino de los bienes del Patrimonio Público de Suelo deberá ser el de viviendas de protección oficial o el de otro régimen de protección pública.

3. Si el uso admitido por el planeamiento es el genérico de vivienda, los terrenos del Patrimonio Público de Suelo, deberán ser destinados a la construcción de Viviendas de Protección Oficial u otros regímenes de protección pública. No obstante, de forma excepcional y justificada tanto en las condiciones particulares de la edificación establecidas por el planeamiento como en una mejor gestión del propio patrimonio, podrán ser destinadas a otros tipos de viviendas no sujetas a ningún régimen de protección pública.

4. Si el uso admitido es incompatible con el residencial, los terrenos del Patrimonio Público de Suelo serán destinados preferentemente a usos declarados de interés público siempre que las determinaciones urbanísticas lo permitan.

5. A los efectos anteriores y conforme al artículo 75.1.b de la Ley de Ordenación Urbanística, se consideran usos de interés público los siguientes:

a) los usos con la calificación pormenorizada de Servicios Avanzados y el uso hotelero.

b) los equipamientos privados y usos integrantes de los servicios privados de interés social.

c) los usos declarados de interés público por disposición normativa.

d) otros usos expresamente declarados como de interés público por el Ayuntamiento.

6. En el supuesto previsto en el apartado 4, y no siendo posible destinarlos a los usos previstos en el apartado anterior, a cualesquiera de los usos admitidos por el planeamiento, cuando así sea conveniente para la ejecución de éste, tal destino redunde en una mejor gestión del patrimonio público y así se declare expresamente en acuerdo específico por el Ayuntamiento por su interés público o social.

7. De conformidad con lo establecido en el art. 75.2 punto 2, de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, se establece que el porcentaje máximo de los ingresos derivados de la gestión del Patrimonio Municipal del Suelo, que podrá destinarse a la ejecución de actuaciones públicas o el fomento de actuaciones privadas previstas en el planeamiento, para la mejora, conservación y rehabilitación de zonas degradadas o de edificaciones en la ciudad consolidada,

se establece en el 25% del balance de la cuenta anual de los bienes y recursos del Patrimonio Municipal del Suelo.

Art. 5.1.5. Zonas para la delimitación de áreas de tanteo y retracto.

1. Con destino al Patrimonio Público de Suelo se procederá, por el procedimiento establecido en el artículo 78 de la Ley de Ordenación Urbanística, a delimitar como área de tanteo y retracto los ámbitos coincidentes con las áreas de gestión integrada.

2. Con destino al Patrimonio Municipal de Suelo, a partir de la tercera anualidad de vigencia del Plan General podrán delimitarse áreas de tanteo y retracto para los ámbitos de suelo urbanizable sectorizado y urbano no consolidado en los que el presente Plan General no haya establecido un sistema de actuación determinado y no se haya iniciado la actividad de ejecución por la iniciativa privada mediante la constitución de la correspondiente Junta de Compensación.

3. También podrán delimitarse áreas de tanteo y retracto con destino al Patrimonio Municipal del Suelo en las zonas del suelo urbanizable no sectorizado. De igual modo constituirán áreas de tanteo y retracto todos los ámbitos de las unidades de ejecución en las que se determine como sistema de actuación el de expropiación.

CAPÍTULO SEGUNDO

DETERMINACIONES RELATIVAS A GARANTIZAR EL SUELO SUFICIENTE PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL U OTROS REGÍMENES DE PROTECCIÓN PÚBLICA

Art. 5.2.1. Sobre el carácter de las determinaciones.

Son determinaciones estructurales del presente Plan General a los efectos del artículo 10 de la LOUA:

a) La calificación urbanística pormenorizada de vivienda protegida.

b) la distribución cuantitativa en unidades de aprovechamiento, edificabilidades y número de viviendas que de esta calificación se hace en las fichas de las Normas Particulares correspondientes a cada sector o área de reforma interior con el uso característico de residencial.

Art. 5.2.2. La Calificación de Viviendas Protegidas.

Conforme a las previsiones del artículo 6.4.1, en aquellos casos en los que el presente Plan establezca una reserva mínima de viviendas protegidas únicamente podrá destinarse el uso pormenorizado de vivienda a:

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

b) Viviendas de Protección Pública, entendiendo por tal, las que cumpliendo las condiciones de uso, destino, precio de venta o alquiler, diseño y calidad que se establezcan por la normativa autonómica, sean calificadas como tales por la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía. Del mismo modo, excepcionalmente, se podrán considerar viviendas de protección pública a estos efectos, aquellas que cumpliendo las condiciones de uso, destino, calidad y precio de venta o alquiler que se establezcan en la normativa autonómica, puedan ser declaradas como tales por la citada Consejería, a propuesta del Ayuntamiento.

Art. 5.2.3. Instrumentos de ordenación para la ubicación en parcelas edificables de las Viviendas Protegidas.

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

a) El Plan Parcial, en los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable en los que el Plan General no establece la ordenación pormenorizada completa, la localización en parcelas determinadas de la reserva de terrenos con la calificación urbanística de viviendas protegidas.

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

c) El Estudio de Detalle en los sectores de suelo urbanizable ordenado.

d) El Estudio de Detalle en los sectores y áreas de reforma interior de suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada. De igual modo, se precisará para esta función la elaboración de Estudio de Detalle en las Áreas de Transferencias de Aprovechamientos cuando así se requiera en la ficha del Anexo de estas Normas.

Art. 5.2.4. Planes Especiales para la calificación de Viviendas Protegidas.

Podrán formularse, en cualquier momento, Planes Especiales para establecer en el suelo urbano la calificación de terrenos o construcciones a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública

Art. 5.2.5. Porcentaje de viviendas protegidas en el sistema de expropiación derivado de una declaración de incumplimiento.

En los sectores y áreas de reforma interior con uso característico de residencial en los que se determine como sistema de actuación el de expropiación como sustitutivo del de compensación por razón de una declaración de incumplimiento de deberes, el porcentaje de viviendas que se establece como mínimo en las fichas correspondientes se verá incrementado en un 10%.

Art. 5.2.6. Cómputo de la reserva mínima de Viviendas Protegidas y número de viviendas totales.

1. El aprovechamiento urbanístico y el número (o porcentaje en relación con el total) de viviendas con la calificación de Vivienda Protegida establecida por el presente Plan en cada una de las fichas de los sectores y áreas de reforma interior con uso característico de residencial tendrá el carácter de mínimo.

2. Como medida de fomento se establece que el parámetro de número máximo de viviendas de cualquier clase establecido en las fichas de cada sector o área de reforma interior podrá incrementarse hasta un máximo de un 5% por el Plan Parcial o Plan Especial, si la totalidad del incremento se destina a ampliar las reservas mínimas de viviendas protegidas establecidas en las correspondientes fichas. Esta medida no se aplicará cuando el resultado final sitúe al ámbito por encima de la densidad máxima legalmente establecida en el artículo 17 de la Ley andaluza 7/2002. En ningún caso se derivará de esta medida incremento de la edificabilidad establecida.

En atención a los nuevos productos de Vivienda Protegida, en aquellos ámbitos en que esté limitado el número de viviendas, y sólo a efectos de la cuantificación del número máximo de viviendas en los parámetros generales de la ordenación, para viviendas protegidas con una superficie útil no superior a 60 m^2, podrá cuantificarse 2 viviendas por cada 3 viviendas de las descritas. En el caso de Alojamientos de Promoción Pública podrá cuantificarse 1 vivienda por cada 2 alojamientos.

3. De forma excepcional y justificada en la poca entidad del desarrollo urbanístico, el Plan, conforme a lo previsto en el artículo 10.1.A.b) de la Ley 7/2002, no establece como obligatoria sino como potestativa la reserva del 30% del aprovechamiento con la calificación de vivienda protegida en zonas del Suelo Urbano No Consolidado con uso residencial en las que el número de viviendas resultantes con dicha calificación no sea superior a 10.

Art. 5.2.7. El Patrimonio Municipal de Suelo y la calificación de Viviendas Protegidas.

1. Los aprovechamientos urbanísticos correspondientes a la Administración Urbanística Municipal en sectores y áreas de reforma interior con el uso característico residencial se materializará, preferentemente, en parcelas calificadas de Viviendas Protegidas, debiendo en el seno del Proyecto de Reparcelación aplicarse el oportuno coeficiente de ponderación, que en ningún caso será superior al 80% del valor atribuido a la vivienda libre.

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

3. Los Patrimonios Públicos de Suelo cederán gratuitamente suelo para la construcción de Viviendas de Promoción Pública en Alquiler. En este caso, si las viviendas promovidas fueran enajenadas, el 15 por 100 del importe de la venta deberá ser reintegrado al Patrimonio Publico correspondiente.

Art. 5.2.8. Vinculación de la Calificación de Viviendas Protegidas.

1. La concesión de las licencias de edificación para las parcelas calificadas de vivienda protegida, exigirá la previa Calificación Provisional del Proyecto presentado por la Administración competente. De igual forma, para la concesión de la licencia de primera utilización se exigirá la Calificación Definitiva de las Obras.

2. En ningún caso podría producirse una innovación del planeamiento aprobado dirigida a alterar calificación de vivienda protegida cuando haya sido aprobado el Proyecto de Reparcelación de la unidad de ejecución en la que se localicen las parcelas así calificadas y se hayan culminado las obras de urbanización. Si no se han culminado las obras de urbanización podrá alterarse, mediante la innovación del planeamiento y del proyecto de reparcelación, la calificación urbanística de viviendas protegidas entre las propias parcelas del ámbito siempre que se garantice en la propia unidad de ejecución al menos la proporción inicial establecida de viviendas protegidas.

3. Los plazos de edificación para las parcelas con destino a viviendas protegidas podrán ser reducidos por acuerdo de la Administración Urbanística conforme a las previsiones del artículo 36.1, 88 y 106 de la LOUA.

TÍTULO VI

CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

CAPITULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES SOBRE LOS USOS

SECCIÓN PRIMERA - CLASIFICACIÓN TIPOLÓGICA DE LOS USOS Y ACTIVIDADES

Art. 6.1.1. Clases de usos del suelo y de la edificación.

1. A los efectos de estas normas y de las que, en desarrollo del Plan General se incluyan en los Planes Parciales o Especiales, se establecen los siguientes criterios de clasificación tipológica de los usos o actividades del suelo o de la edificación que los alberga, con independencia de la clase de suelo en que se ubiquen (Ver CUADRO 1):

a) Por su nivel de definición en el planeamiento: globales y pormenorizados.

b) Por su producción económica: productivos y no productivos o consuntivos.

c) Por su tolerancia o compatibilidad: permitidos (admisibles o limitados) y prohibidos (incompatibles o ilegales).

d) Por su incidencia ambiental: Inocuos o Calificados sujetos a trámite de prevención ambiental, Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrada de la contaminación, Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y disposiciones posteriores)

e) Por su temporalidad: permanentes, temporales y provisionales.

f) Por la naturaleza de su utilización: públicos (gratuitos o de pago, restringidos o ilimitados) y privados (individuales o colectivos).

g) Por la utilidad del dominio o la posesión: públicos y privados (individuales o mancomunados).

ESQUEMA GENERAL DE CRITERIOS PARA LA CLASIFICACIÓN TIPOLÓGICA DE LOS USOS Y ACTIVIDADES

Cuadro 1

CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN DE LOS USOS Y ACTIVIDAD URBANÍSTICAS	DIVISIONES TIPOLÓGICAS DE LOS USOS Y ACTIVIDADES			ACTIVIDADES
a. Por su nivel de definición en el planeamiento.	Globales			Primario, Residencial, Industrial, Terciario, Equipamiento, etc.
	Pormenorizados			Ganadero, industria transformación, almacén, Hostelería, Enseñanza superior, etc.
b. Por su producción económica.	Productivos		Primarios	Pesca, apicultura, agrario, minero.
			Secundarios	Industrias en general, energía.
	No productivos		Terciarios o servicios(consuntivos)	Almacenes, servicios, comercios, oficinas, deportivo, religioso, cultural, asistencial, etc.
c. Por su tolerancia o compatibilidad	Permitido	Admisibles	Exclusivos	Vivienda unifamiliar, bajo comercial.
			Excluyentes	Industrias peligrosas, aeropuertos, militar, carretera.
			Alternativos	Vivienda/oficina, vivienda/industria, comercio/deportivo.
		Limitados	Compatibles	Vivienda/taller, comercial/vivienda, industria/servicios.
			Condicionantes y principales o dominantes.	Militar/vivienda, deportivo/restaurante.
			Condicionados y secundarios o complementarios.	Vivienda/garaje/taller, industria/almacén.
	Prohibidos		Incompatibles	Religioso/industria, parque/vivienda, Carretera/jardín.
			Ilegales	Construcción sin licencia en zona verde, etc.
d. Por su incidencia ambiental	Inocuos			Todos los no sujetos a trámite de prevención ambiental
	Calificados		Calificación Ambiental Autorización Ambiental Unificada Autorización Ambiental Integrada	Sujetos a trámite de prevención ambiental según Ley 7/2007, Ley 16/2002 y disposiciones posteriores
e. Por su temporalidad	Permanentes, temporales, provisionales.			Según clase de suelo donde se ubiquen y su incompatibilidad o "fuera de ordenación".
f. Por la naturaleza de su utilización	Públicos	Usos públicos y servicios públicos	Gratuitos	Parques, Enseñanza, museos, carreteras.
			Tasados o de pago	Peajes, deportes, espectáculo, comercial, aparcamiento.
			Limitados	Parques, vías, iglesia, comercio, gasolinera.
			Restringidos	Teatro, colegios, hoteles, hospitales.
	Privados	Exclusivos abiertos	Individuales	Vivienda, taller, industria, despacho
			Colectivos	Club, asociación, casino, fundación.
g. Por la titularidad del dominio (o la posesión y explotación de la actividad)	Públicos		Demaniales naturales	Mar, playas, ríos, montes.
			Demaniales artificiales	Carreteras, calles, jardines, parques.
	Privados		Patrimoniales públicos	Edificios, montes, sector público.
			De Entidad Local	De propios y comunales reg. espec.
			Particulares	Individuales o colectivos.

2. Estos criterios de clasificación tipológica de los usos o actividades, adoptados con referencia a su interpretación urbanística a los efectos de estas Normas del Plan General, definirán cada uso o actividad por la conjunción respectiva de todos los criterios en cada uso concreto, bien por ser mandatos del Plan o por ser potestad de los particulares al establecer la actividad o abstenerse, con las limitaciones que, en cada caso, se señalen.

Art. 6.1.2. Usos globales y pormenorizados.

1. A efectos de las determinaciones del planeamiento, se establecen los siguientes usos globales:

a) Uso sector primario

b) Uso Industrial

c) Uso Residencial de Viviendas

d) Uso Terciario

e) Uso equipamiento comunitario

f) Uso de infraestructuras y Servicios Básicos

2. Los anteriores usos globales dominantes pueden desarrollarse en usos más detallados o pormenorizados, con tipologías y situaciones relativas y naturaleza de su utilización, que definen zonas o subzonas con destinos específicos de usos pormenorizados, con arreglo al siguiente esquema (CUADRO 2):

CUADRO DE CORRESPONDENCIAS DE TIPOS DE USOS PARA LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO

Cuadro 2

USOS GLOBALES DOMINANTES (Según zonas generales)		USOS PORMENORIZADOS (Según las zonas o subzonas y los posibles cruces de tipos de usos entre ellos con independencia del dominio público o privado y la clase de suelo).			
		Por el destino específico dominante		Por la tipología de edificación o uso y situación relativa	Por la naturaleza de su utilización
I. ECONÓMICAMENTE PRODUCTIVOS	a) Uso Primario	Naturalístico o ecológico	Parque, reserva, sitio.	No edificable (espacios protegidos) o edificación aislada y dispersa	Público (libre o restringido) o privado
		Productivo	Agrícola, ganadero Forestal, hidráulico, minero.		
		Cultural	Arqueológico, antropológico, histórico, típico.		
	b) Uso Industrial	Industrias, talleres, almacenes, garaje-aparcamiento, estaciones de servicio		Según categorías por tamaño, tipología, situación, potencia, contaminación (ruido, molestias)	Público o privado
II. ECONÓMICAMENTE CONSUNTIVOS O NO PRODUCTIVOS	c) Uso residencial	V.P.O.	Promoción pública Promoción privada	Unifamiliar entre medianeras, en hilera, aislada y pareada, plurifamiliar, (ver Título VII).	Privado
		Vivienda renta libre			
	d) Uso Terciario	Comercial, oficinas, hostelería, hoteles, etc.		Por su situación en cualquiera de las tipologías de vivienda en edif. exclusivo, en bajos, etc.	Público o privado
	e) Espacios libres o Zonas Verdes	Parques y jardines de recreo y expansión (según niveles)	Sistemas generales. (nivel ciudad). Sistemas locales. Parcelas aisladas.	Sólo instalaciones auxiliares o complementarias aisladas.	Público o privado
	e) Uso público de equipamiento comunitario	Administrativo, Docente ,Asistencial, Cultural, religioso, mercados, sanitario, militar, recreativo ,etc.		Aisladas, en edificios de otros usos, o en cualquier situación.	Público, libre o restringido
	f) Redes de infraestructuras, de comunicaciones y servicios públicos	Infraestructuras de Comunicaciones.	Vías, plazas, cañadas, ferrocarril, aeropuerto, etc.	Edificación instalaciones auxiliares al servicio uso específico; zonas de influencia y servidumbres.	Público
		Servicios públicos	Eléctrico, correos, teléfono, canales.		

Art. 6.1.3. Usos según su tolerancia o compatibilidad.

1. Los usos, según su grado de tolerancia o compatibilidad entre sí y según su localización relativa en el espacio o situación, pueden ser, en virtud de estas Normas (CUADRO 1):

a) **PERMITIDOS**
b) **PROHIBIDOS**

2. Son usos **PERMITIDOS,** los que están tácita o expresamente autorizados o tolerados en la regulación de las zonas o subzonas de ordenanzas y, en todo caso, los que no están comprendidos en alguno de los supuestos de los usos prohibidos. Los usos permitidos, según el carácter y condiciones que se les asignen en el planeamiento, podrán ser (ver CUADRO 1):

a) **Admisibles**; y
b) **Limitados**.

3. Son usos **admisibles** (también denominados en estas Normas como *admitidos*), los que le Plan designe como tal, que podrán ser a su vez:

a) Exclusivos, los únicos que pueden autorizarse en un espacio, nivel de edificación o zona precisa, debidamente señalada o identificada (a conservar, en su caso).

b) Excluyentes, aquellos que, de existir ya o implantarse "ex novo" en un lugar o zona, hacen incompatibles con ellos a los demás que se localizaran en su entorno.

c) Alternativos, aquellos usos que pueden ser intercambiables en la misma localización o edificio, pero con carácter excluyente (o uno u otro) sin poder coexistir simultáneamente.

4. Son usos **limitados**, los que el Plan condiciona su admisibilidad a cumplir determinados requisitos y que pueden ser:

a) Compatibles, aquellos que bajo determinadas condiciones, pueden simultanearse o coexistir:

* Con unos usos globales o pormenorizados y otros no.
* Con situaciones relativas de localización espacial concretas en edificios o espacios.
* Con ambas condiciones de usos y situaciones relativas cruzadas recíprocamente.

b) Condicionales, aquellos que por sus características intrínsecas requieren regulaciones específicas del entorno (peligrosas, aeropuertos, militares, etc), siendo excluyentes o compatibles con otros, pero incompatibles con los demás, incluso limitando la edificación o alturas admisibles. En este criterio tipológico se incluye el concepto de uso principal de la parcela o edificación, por ser dominante en la misma y condicionante de las que en ella se ubiquen.

c) Condicionados, aquellos que precisan de ciertas limitaciones para ser admitidos, junto a determinados usos compatibles o condicionantes y en determinadas situaciones relativas de localización espacial, incluso temporal o provisional. En esta tipología se incluye el concepto de uso secundario o auxiliar, respecto al principal de la parcela o edificio, por venir condicionado por éste y ser complementario del mismo.

5. Son usos **PROHIBIDOS**, aquellos cuya implantación no está permitida expresamente por el Planeamiento o por las disposiciones generales promulgadas en materia de derechos, seguridad, salubridad, modalidad o disciplina. Los usos prohibidos, podrán ser:

a) **Incompatibles**, aquellos que bajo determinadas condiciones espaciales, técnicas o temporales no pueden autorizarse o que por sus características intrínsecas o relativas no pueden simultanearse o coexistir:

* Con unos usos concretos, aunque sí puedan junto a otros.
* Con unas situaciones relativas de localización espacial concretas, aunque sí puedan en otras.
* Con ambos grupos de condiciones recíprocamente consideradas.

b) **Ilegales**, aquellos que son inadmisibles bajo ninguna condición, por ser contrarios a las leyes.

Art. 6.1.4. Usos según su incidencia ambiental

1. Los usos y actividades económicas, desde el punto de vista de su salubridad o características físicas de sus efectos en el medio ambiente, pueden ser (CUADRO 1):

a) **Inocuos**, los que no producen efectos directamente perjudiciales a la salud o al medio ambiente.

b) **Perjudiciales** o contaminantes, los que, en diferentes grados, producen o pueden generar efectos nocivos o perjudiciales a la salud, directa o indirectamente, y contaminan el medio ambiente urbano o rural, la fauna, la flora y sus biotopos.

2. Los usos contaminantes vienen regulados, en su procedimiento de prevención y calidad ambiental, por la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA), Reglamentos que la desarrollan, Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrada de la contaminación, y demás disposiciones estatales, autonómicas y locales en materia medioambiental que resulte de aplicación en su caso.

Son instrumentos de prevención y control ambiental según la citada Ley 7/2007.
a) La autorización ambiental integrada (AAI)
b) La autorización ambiental unificada (AAU)
c) La evaluación ambiental de planes y programas (EIA).
d) La calificación ambiental (CA)
e) Las autorizaciones de control de la contaminación ambiental

Art. 6.1.5. Usos según su temporalidad.

1. Los usos o actividades, según el tiempo de su permanencia, duración o condiciones de implantación, podrán ser permanentes, temporales o provisionales.

2. Son **Temporales**, aquellos establecidos por plazo limitado o por el tiempo indeterminado revocables a voluntad de la Administración, en función de los objetivos de la ordenación urbanística. También llamados "en precario", cuando existiendo con anterioridad a la entrada en vigor de la norma o regulación que declara "fuera de ordenación" bien a la actividad propiamente dicha o a la edificación o instalación donde ésta se ubica, no obstante, se tolera su permanencia, reforma para adecuación a normativa vigente, continuidad o traspasos

3. Son **Provisionales**, aquellos que por no necesitar de obras o instalaciones permanentes y no dificultar la ejecución de los planos, pueden autorizarse con carácter eventual.

Art. 6.1.6. Usos según la naturaleza de su utilización.

Según la naturaleza de quienes puedan utilizar los usos o actividades, éstos se dividen en:

1. Usos **PÚBLICOS** o actividades abiertas al público (usos y servicios públicos), con independencia de la titularidad del dominio del bien. Pueden ser de uso público (general o especial), servicio público o servicios privados de interés público (servicios públicos virtuales o impropios).

2. Usos **PRIVADOS** o actividades ejercitadas con carácter privativo del derecho, excluyente de aquellas personas o grupos no autorizados expresamente por el titular del dominio o poseedor de la actividad, bien sean de dominio público o privado, indistintamente.

Art. 6.1.7. Usos según la titularidad del dominio o la posesión.

1. Los bienes muebles o inmuebles pueden ser de dominio público o de propiedad privada (Art. 338 del C. Civil). La división y clasificación de estos bienes aquí contenidos se hace a los efectos exclusivos de ordenación de las presentes Normas, sin perjuicio de las particularidades jurídicas de los regímenes legales vigentes.

2. Los bienes de dominio público, cuya titularidad comprende el vuelo, el suelo y el subsuelo, podrán estar destinados a utilización directa por la Administración o por los particulares, diferenciándose según su destino en: de uso público propiamente dicho y servicios públicos.

3. Los bienes de dominio privado, entre los que también se encuentran los patrimoniales de la Administración, pueden ser destinados a prestar actividades de interés o utilidad pública o servicios públicos, servicios privados, diferenciándose:

a) **Servicios públicos** de gestión privada por concesión, arriendo o concierto (farmacias, notarios, registradores, gasolineras, instalaciones eléctricas de alta tensión, teléfono, gas, etc).

b) **Servicios privados de interés público** o servicios públicos virtuales o impropios, los que bien por autorización previa de la intervención pública reglamentada, bien por su actividad abierta al público en general, son establecimientos privados de utilidad pública, empresas de interés nacional y servicios privados de interés público (colegios privados, clínicas, comercios, oficinas, hostelería, etc).

c) **Usos o actividades privadas**, de titularidad privada, abiertos al público en general, y exclusivos (privativos o restringidos).

Art. 6.1.8. Clasificación general de las actividades y usos en el territorio.

1. Las actividades económicas y usos en territorio, ordenadas por sistemas homogéneos de usos globales, y éstos en subsistemas de usos pormenorizados (CUADRO 2), en virtud de la identificación de los usos y actividades contenidas en la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (C.N.A.E.), por divisiones, agrupaciones, grupos y subgrupos, según las de rúbricas de las mismas, juntamente con las características dominantes de salubridad y naturaleza de la utilización de cada grupo de actividades, se pueden agrupar en 6 sistemas de usos globales, 18 subsistemas de usos pormenorizados y 43 grupos de actividades homogéneas, desde el punto de vista urbanístico y para los fines del Plan General. Tal clasificación permite diferenciar:

a) Agricultura, ganadería, caza y silvicultura (desde 01 al 02).
b) Pesca (05).
c) Industrias Extractivas (desde 10 al 14).
d) Industrias Manufactureras (desde 15 al 37).
e) Producción y Distribución de Energía Eléctrica, Gas y Agua (desde 40 al 41).
f) Construcción (45).
g) Comercio: reparación de vehículos de motor, motocicletas, ciclomotores y artículos personales de uso doméstico (desde 50 al 52).
h) Hostelería (55).
i) Transporte, almacenamiento y comunicaciones (desde 60 al 64).
j) Intermediación financiera (desde 65 al 67).
k) Actividades inmobiliarias y de alquiler, servicios empresariales (del 70 al 74).
l) Administración Pública, Defensa y Seguridad Social Obligatoria (75).
m) Educación (80).
n) Actividades sanitarias y veterinarias, servicios sociales (85).
o) Otras actividades sociales y de servicios prestados a la comunidad. Servicios personales (del 90 al 93).
p) Hogares que emplean personal doméstico (95).
q) Organismos Extraterritoriales (99).

2. Para la interpretación de los usos y actividades clasificadas en el número anterior, se estará con lo contenido en las definiciones y criterios del Real Decreto 1560/1992, de 18 de diciembre, por el que se aprueba la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE 93), y modificaciones del Real Decreto. 330/2003 de 14 de marzo

3. Todos los usos y actividades anteriores, susceptibles de ubicarse en un espacio o territorio, suelo o techo construido, se identifican, en los planos y en las presentes Normas, según los criterios de su ordenación tipológica que se han expuesto en esta Sección 1, superponiéndolos a los espacios o zonas de los planos y en los edificios o instalaciones que los puedan contener, según las situaciones relativas de la sección 2 siguiente.

4. Se entiende que los usos o actividades no expresamente prohibidos, o limitados, serán admisibles en todo espacio físicamente susceptible de albergarlos; salvo otros motivos de vecindad, molestias no reguladas u otras causas fácticas que, mediante la participación y la acción públicas, lo hicieran inadecuado o inadmisible en ese espacio o lugar concretos; o que caso de ser sometidos al trámite de prevención ambiental que resulte aplicable se consideren no viables, a los efectos ambientales.

5. Los usos globales, pormenorizados o por grupos existentes a la entrada en vigor del Plan, en el Suelo No Urbanizable y en el Suelo Urbano, que estuviesen expresamente señalados en las Normas o en los planos, o genéricamente identificados (por el valor específico que caracteriza la zonificación o subclasificación que, en su virtud, se otorgue al espacio que los contiene) con el carácter de usos o actividades a conservar (sitios catalogados, zonas con tal uso dominante, exclusivo, excluyente o condicionante), y en general, todos los usos productivos y los de servicio o uso público calificados por el Plan como Espacio Libre Público o Equipamiento Público o Privado, no podrán ser transformados en ningún otro uso que no sea productivo o público respectivamente, y equivalente al que poseyeran actualmente.

SECCIÓN SEGUNDA - SITUACIÓN RELATIVA DE LOS USOS Y ACTIVIDADES

Art. 6.1.9. Situación relativa de ocupación en el mismo edificio.

Cualquiera de los usos o actividades urbanas y los establecimientos o unidades que los generan, puede hallarse en el interior del mismo edificio o parcela ocupando todas o algunas de las siguientes situaciones que quedan definidas gráficamente en el cuadro 4:

a) En una sola de cualquiera de las siguientes posiciones:

- En un piso.
- En la planta baja.
- En el semisótano (con o sin patio inglés).
- En el patio interior de manzana.
- En el o los sótanos del edificio y/o del patio de manzana.

b) En varios pisos incluidos la planta primera.
c) En planta baja, semisótano, sótanos o/y patio interior.
d) En planta baja y primera o/y semisótanos, sótanos o/y patio interior.
e) En la totalidad del edificio, exclusivo para tal uso o actividad.

Art. 6.1.10. Situación relativa del edificio respecto a otros.

El edificio, dependiendo de la tipología existente y de las Ordenanzas de la zona, puede hallarse:

a) Medianero contiguo o adosado a otro u otros (manzana cerrada, en línea entre medianeras o adosado o pareado).

b) Aislado por los cuatro costados con espacios libres en el retranqueo o las lindes en su propia parcela; bien en parcela suficiente en parte de una manzana completa.

Art. 6.1.11. Situación relativa al uso de la zona.

1. El uso o actividad y el edificio o local que lo alberga puede hallarse, en relación con el uso global o pormenorizado predominante o condicionante de la zona concreta en que se ubique, en algunas de las siguientes situaciones:

a) En una zona con el mismo uso dominante que el uso principal para el que se solicita licencia; o en una zona en la que el uso pretendido, sea principal o secundario (condicionante o condicionado), es admisible.

b) En una zona con distinto uso dominante que el uso principal para el que se solicita licencia; o en una zona en la que el uso pretendido (principal o secundario) es solamente limitado y compatible con el uso del entorno, según las Ordenanzas.

2. La actividad concreta pretendida o examinada puede ocupar una parte del edificio en el que el resto de las actividades que alberga sean del mismo tipo de uso y actividad económica o del mismo uso pormenorizado o incluso de distinto uso del que se pretende instalar. En todo caso, se comprobará si la actividad que se pretende es permitida, admisible o limitada, y cumple las condiciones ambientales de la Ordenanzas Municipales de Protección del Medio Ambiente y es admisible a los efectos ambientales según el procedimiento de prevención ambiental aplicable, siendo compatible con los usos o actividades del resto del inmueble; no obstante, el derecho que asiste al resto de los propietarios del mismo a oponerse por razones justificadas, será tenido en cuenta para otorgar la licencia sin perjuicio a terceros.

Art. 6.1.12. Situaciones relativas del edificio según el uso de la zona.

1. Considerando las dos posiciones relativas del edificio respecto a la tipología de la zona y las dos situaciones relativas al uso dominante en la misma, se obtienen las cuatro situaciones siguientes, con arreglo al CUADRO siguiente:

1ª Situación: Edificio medianero en zona con el mismo uso dominante que el principal solicitado o que admite el secundario pretendido.

2ª Situación: Edificio medianero en zona con distinto uso dominante que el principal solicitado o que admita el uso principal o secundario pretendidos.

3ª Situación: Edificio aislado en zona con el mismo uso.

4ª Situación: Edificio aislado en zona con distinto uso, bien sea urbana o rural, por necesidad de ubicar la actividad peligrosa pretendida en lugar alejado de núcleos urbanos.

Cuadro 3

Tipología o Situación del Edificio	En Zona mismo Uso (Admisible)	En Zona Distinto Uso (Limitado)
Entre medianerías	Situación 1ª	Situación 2ª
Aislado	Situación 3ª	Situación 4ª

Art. 6.1.13. Situaciones relativas de las actividades en general.

1. Cruzando todas las posibilidades de ubicación de las actividades en los pisos y niveles de la edificación con las siguientes situaciones obtenidas en el Art. anterior, se representan en el CUADRO 4 las veinte situaciones relativas de ocupación de un uso

GRAFICO DE POSICIONES RELATIVAS DE OCUPACION DE UN USO EN EL MISMO EDIFICIO Y SEGUN LA SITUACION DE ESTE EN LA ZONA

Uso/Actividad en el Edificio o Instalación (Pos. Relativa)	Edificio entre Medianeras		Edificio Aislado	
	Zona mismo Uso (A)	Zona distinto Uso (L)	Zona mismo Uso (A)	Zona distinto Uso (L)
	Situación 1ª	Situación 2ª	Situación 3ª	Situación 4ª
a PISO PISO 1ª BAJA SEMI STN. EN UNO O MAS DE LOS NIVL PATIO MANZANA INT. SOTA	1.a	2.a	3.a	4.a
b PISOS	1.b	2.b	3.b	4.b
c BAJA Y SOTANOS	1.c	2.c	3.c	4.c
d PRIMERA BAJA Y SOTANOS	1.d	2.d	3.d	4.d
e EXCLU-SIVO	1.e	2.e	3.e	4.e

SECCIÓN TERCERA - COMPATIBILIDADES DE USO EN ZONAS

Art. 6.1.14. Regulación de la compatibilidad de usos y actividades limitadas en zonas residenciales.

1. Para garantizar un equilibrio entre las actividades urbanas generadoras de empleo (comercio, industria artesanal, oficinas), y las predominantes de carácter residencial, lúdico y de uso público, evitando el predominio de unas en detrimento de las otras y el despoblamiento de las clases y usos actuales, se regula la localización, intensidad y compatibilidad con los usos residenciales de las actividades de producción y de las de reproducción permitidas, pero limitadas, para zonas residenciales.

2. Se establecen tres niveles simultáneos de regulaciones referentes a las actividades englobadas en idéntico "subgrupo" (rúbricas de cuatro dígitos) o en idéntico "grupo" (rúbrica de tres dígitos), cuando no existan subgrupos diferenciados, de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE), del siguiente modo:

a) **Máximo porcentaje de ocupación en planta baja** que regula la intensidad espacial de cada actividad económica, medida por unidad de manzana completa (áreas edificables cerradas comprendidas entre calles públicas, descontando los espacios públicos edificados o libres).

b) **Superficies máximas** totales construidas de la planta baja del local, piso o edificio de la misma unidad de establecimiento del grupo o subgrupo de actividad, que regula el tamaño unitario de cada establecimiento.

c) **Planta de pisos** de la edificación en las que está permitida la instalación o apertura de la actividad, que regula la distribución en altura de las actividades (según la situación y posición relativas de la actividad).

3. El establecimiento de la superficie máxima y la distribución vertical de las actividades compatibles con el uso residencial vendrán regulados para cada uso pormenorizado.

Art. 6.1.15. Relaciones de incompatibilidad entre actividades en zonas residenciales.

1. Los usos existentes a la entrada en vigor del Plan que, por virtud del mismo ocupen locales con superficie excesiva o por debajo de la mínima en relación a lo permitido en cada manzana o establecimiento, no quedarán incompatibilizados para realizar traspasos con otros del mismo grupo o subgrupo de la CNAE.

2. Los usos de oficinas existentes en primitivos edificios de viviendas disconformes con el Plan por su ubicación en plantas de la edificación superiores a la primera, no podrán traspasarse, venderse o alquilarse a nuevos titulares o personas jurídicas que pretendiesen conservar su destino y actividad disconforme con el Plan y en perjuicio de los usos residenciales.

3. No se permitirán ampliaciones de los establecimientos actuales que excedan la superficie máxima establecida,

4. Cuando la actividad para la que se solicita licencia de apertura o reforma estuviese en un grupo de actividades o usos comprendidos en un uso pormenorizado señalado como Limitado en las Normas Particulares, a efectos del cómputo de su compatibilidad respecto de otros usos existentes en la misma manzana, se compatibilizarán las superficies de uso pormenorizado iguales a que pertenezca la actividad solicitada y que vengan señalados como Limitados o Prohibidos para dicha zona en las Normas Particulares, sin considerar los usos Admisibles de la misma serie y uso pormenorizado, y aplicándose el porcentaje de ocupación por manzana correspondiente a la serie de dicha actividad solicitada. Las licencias se concederán atendiendo al orden de fecha de solicitud hasta agotar el porcentaje establecido. Cuando la actividad solicitada sea Admisible en las Normas Particulares, para el uso pormenorizado y zona a que pertenezca, procederá su autorización, con las limitaciones de superficie total por local y situación o posición que le sean de aplicación. Si estuviese Prohibida, no procederá en ningún caso.

5. Cuando un mismo establecimiento ocupase una superficie en planta baja igual o superior al porcentaje máximo fijado para el total de los grupos de su misma serie, incompatibilizará la apertura de cualquier otro de la misma serie a que se refiere el número 3 del artículo anterior; pero no a otros comercios o usos de las otras series.

6. Los usos señalados expresamente en los planos como actividades a conservar no podrán alterar ésta, sino dentro del mismo grupo de la CNAE, no siéndoles de aplicación las limitaciones del artículo anterior. También podrán permitirse usos alternativos mediante propuesta justificada, siempre que se proteja el nivel de empleo existente y se cumpla con el resto de estas Normas, no existiendo en este caso limitaciones.

Art. 6.1.16. Dotación de aparcamientos.

1. A los efectos de las presentes normas se entiende por aparcamiento el espacio destinado a la estancia de vehículos que no constituye estacionamiento en la vía pública. Se entiende por plaza de aparcamiento aquella que cumple con las condiciones exigidas en estas normas para estacionar un vehículo de motor de cuatro ruedas.

2. La dotación mínima de plazas de aparcamiento será la que establezcan estas Normas para cada tipo de uso y tipología en concreto. No obstante, no será obligatoria esta dotación, siempre y cuando, el número total de plazas resultantes como consecuencia de la aplicación de dichas Normas, sea igual o inferior a seis (6), o cuando las edificaciones estén situada en una calle de menos de seis (6) metros de anchura.

3. El Ayuntamiento podrá denegar la autorización de vado en calles de tráfico peatonal especialmente intenso. Cuando no sea posible la disposición del vado sobre otros viales, dicha denegación implicará la eximente de la dotación obligatoria de aparcamiento.

4. Igualmente, el Ayuntamiento podrá eximir de la obligación de disponer de la dotación de aparcamientos, reducirla o aceptar otras soluciones en aquellos edificios en los que concurran circunstancias que, a juicio de los servicios municipales competentes, desaconsejen la aplicación de los estándares de dotación de aparcamientos por razones derivadas de las características del edificio, las condiciones particulares del uso, la afección a elementos catalogados, la dificultad de acceso de vehículos, las características del viario o de la parcela, la proximidad a puntos conflictivos desde el punto de vista de la ordenación vial, y otros similares. En la exención total o parcial, para su aprobación por los servicios técnicos municipales, deberá quedar debidamente justificada la admisibilidad del impacto generado por la inexistencia o disminución de la dotación de servicio de aparcamiento, así como las medidas correctoras a tomar a cuenta del promotor, y que deberá hacerse constar en la correspondiente licencia municipal.

CAPITULO SEGUNDO

USO PRIMARIO (Uso Global “a”)

Art. 6.2.1. Definición y clasificación general.

1. Se entiende por usos y actividades agrarias o actividades productivas del sector primario, las de producción agrícola, ganadera, silvicultura, caza y pesca y los servicios complementarios adecuados a la producción, contenidos en la división o agrupaciones 01 á 05 de la CNAE. Asimismo, se incluyen las actividades extractivas.

2. Se divide en seis usos pormenorizados o grupos de actividades:

a1) **Caza y Pesca,** comprende las unidades dedicadas a la caza y repoblación cinegética de animales, a la pesca y piscicultura, explotación de criaderos y recogida de plantas acuáticas, con fines lucrativos (división. 01.5 y 05).

a2) **Silvicultura y servicios forestales**, comprende las actividades de plantación, repoblación y conservación de bosques, incluso viveros, plantaciones de protección, recolección de productos forestales y pastos naturales (división. 02).

a3) **III. Producción ganadera y avícola**, comprende la explotación de ganado bovino (01.21), ovino, caprino y equino (01.22), porcino (01.23), avicultura (01.24) y otras explotaciones ganaderas (01.25); excluyéndose los jardines zoológicos,.. Se incluye en este grupo, a efectos de este Plan, los centros de alojamiento, adiestramiento y sacrificio, de animales de compañía y domésticos (perreras, guarderías, etc.)

a4) **Grupo IV. Producción agrícola**, comprende la producción y cultivo agrícola (división. 01.1).

a5) **Grupo V. Servicios agrícolas y ganaderos**, comprende las actividades para prestar servicios a la agricultura y ganadería realizados en la misma explotación (división. 01.4).

a6) **Grupo VI: Industrias Extractivas**, comprende actividades de extracción, exploración, investigación, aprovechamiento y beneficio de yacimientos minerales y demás recursos ecológicos (división. 12,13 y 14). Asimismo, se incluyen las actividades de primera transformación y distribución de dichos materiales, como las Plantas clasificadoras de áridos.

Art. 6.2.2. Condiciones de los usos e instalaciones.

1. Los usos primarios de los grupos a1, a2, a3 sin estabulación permanente, a4 y a5, podrán desarrollarse, en principio, en el Suelo No Urbanizable y en el Urbanizable No Sectorizado, sin más limitaciones que las condiciones exigidas en cada zona del territorio, por razones de protección específica del mismo.

2. Los usos o actividades primarias que también podrán admitirse en el Suelo Urbano y en los núcleos rurales son los agrícolas (Grupo a4), siempre que estén ligados a vivienda y se produzca en huertas o explotaciones familiares o comunitarias sin más limitaciones que las de espacio e higiene que les son propias. En Urbanizable, mientras no sea edificado cada solar resultante, podrán cultivarse o producirse los usos del Grupo IV en condiciones de higiene y sin restricciones de volumen, en tanto que usos provisionales y no incompatibles con ninguna zona urbana

3. Los usos primarios del grupo a3, en estabulación permanente o semipermanente, por su elevado grado de contaminación y salubridad deberán situarse en el Suelo No Urbanizable a una distancia al menos de dos (2) kilómetros del límite del suelo urbano o urbanizable, y a quinientos (500) metros de zona de hábitat rural diseminada. Esta última distancia será también la mínima admisible al núcleo urbano para instalaciones de alojamiento, adiestramiento y sacrificio de animales de compañía y domésticos,

Sin perjuicio de lo anterior, dichas instalaciones, además, deberán someterse al procedimiento de prevención ambiental correspondiente que determinará su viabilidad a los efectos ambientales.

4. Las actividades extractivas del grupo a6 se ajustarán a las condiciones y limitaciones establecidas por el Plan Especial de Canteras y Graveras, aprobado definitivamente el 26 de Marzo de 1.993, y en todo caso a las normas particulares del suelo no urbanizable.

5. Las instalaciones precisas, casas, casetas, miradores contra incendios, vallas, cercas, apriscos, gallineros, cochiqueras, almacenes, silos, etc., acomodarán sus materiales, alturas, colores, texturas y posición geográfica, en cualquier caso, a las formas y pautas tradicionales, evitando los materiales brillantes, metálicos, fibrocemento y ladrillo visto, acomodándose a las normas jurídicas urbanísticas y estéticas de estas Normas. En cualquier circunstancia la Administración Urbanística podrá desestimar una instalación por no armonizar o acomodarse al ambiente natural, en virtud del la legislación urbanista aplicable.

CAPITULO TERCERO

USO INDUSTRIAL (Uso Global "b")

Art. 6.3.1. Definición y clasificación general.

1. Se consideran incluidas en este uso aquellas actividades dedicadas a la obtención, reparación, mantenimiento, transformación o reutilización de productos de toda índole, el envasado y embalaje, así como el aprovechamiento, recuperación y eliminación de residuos o subproductos, cualquiera que sea la naturaleza de los recursos y procesos técnicos utilizados. Corresponde las divisiones del 15 al 37 del CNAE, ambas incluidas. Así mismo, por similitud en el impacto ambiental que pueden generar, se incluyen en este grupo las actividades de transporte de pasajeros y mercancías, estaciones de servicio, así como el uso de garaje o aparcamiento.

De entre las distintas funciones integrables en la clase de Industria en general, procede distinguir a efectos de localización en el espacio, por su específico impacto urbano y para el establecimiento, en su caso, de condiciones particulares, las siguientes categorías:

b1. Gran industria: Comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales en serie, e incluye funciones técnicas, económicas y espacialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda o depósito de medios de producción o materias primas, así como el almacenaje de productos acabados, para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, etc., pero sin venta directa al público.

Comprende las instalaciones industriales de producción y transformación de metales, industrial de mineral, industria química y petroquímica, industria textil, papelera y del cuero, industrias agroalimentaria y otras de similares características. Se incluyen en este apartado las instalaciones dedicadas a la valorización, incineración y eliminación de residuos, así como las actividades de generación, distribución y suministro de la energía y productos energéticos (división 40 del CNAE).

Las actividades sujetas a Autorización Ambiental Integrada (AAI) y Autorización Ambiental Unificada (AAU), así como las que someten a Calificación Ambiental (CA) por no superar los umbrales de ambos trámite de prevención, según Anexo I de la Ley 7/2007 se consideran incluidas en este grupo.

Se distinguen dos subcategorías:

b1a: incompatible con el medio urbano. Comprende aquellas industrias cuyas características técnicas aconsejan, por su potencial peligrosidad para las personas o el medio ambiente, su implantación en zonas alejadas de áreas urbanas, y en las que se encuentran la siguientes: Refinerías de petróleo bruto; Centrales térmicas, centrales nucleares y otras instalaciones de combustión de potencia térmica superior a 50 MW.; Instalaciones de almacenamiento o eliminación de productos reactivos y productos químicos que suponga un riesgo sobre el medio ambiente por su inflamabilidad, toxicidad, etc.; parques eólicos, plantas siderúrgicas integrales; instalaciones para la extracción y tratamiento del amianto; industrias químicas para la fabricación de productos químicos orgánicos e inorgánicos de base, productos explosivos; instalaciones para la eliminación, valorización e incineración de residuos; industrias para la fabricación de aglomerantes hidráulicos, industrias de fabricación de pasta celulosa.

También se incluyen en esta subcategoría las actividades de generación, distribución y suministro de la energía y productos energéticos.

b1b: compatible con el medio urbano. Se incluyen en esta subcategoría aquellas que no estén incluidas en la anterior.

b2. Pequeña Industria: Que comprende aquellas actividades cuya función principal es la reparación y obtención de bienes y productos para consumo doméstico, en las que la intervención directa del operario o artesano adquiere especial relevancia, y suele existir venta directa al público. Comprende los talleres de carpintería metálica, talleres de carpintería de muebles, talleres de género de punto y textiles, talleres de reparaciones eléctricas y/o electrónicas y demás talleres industriales, así como las lavanderías, talleres de edición de prensa e imprentas, talleres de orfebrería, y en general las actividades sujetas a Calificación Ambiental (CA) en su punto 13 según Anexo I de la Ley 7/2007, no vinculadas a las categorías siguientes.

Igualmente, se incluye la industria auxiliar del automóvil, como son talleres de reparación y mantenimiento, lavado y engrase.

b3. Actividades de transporte y aparcamientos.

A los efectos previstos en este plan, se incluyen en este grupo los garajes y aparcamientos, las actividades relacionadas con el transporte de personas y mercancías, así como las estaciones de servicios para venta de combustibles.

b4. Almacenaje: comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio, excluidas pues la venta directa al público. Se exceptúan los almacenes que formen parte de comercios, oficinas y cualquier uso no industrial.

Se incluyen en este grupo las Bodegas de almacenamiento y crianza de vinos, vinagres, brandies, licores y otros vinos especiales, incluido su embotellado en las mismas instalaciones.

2. El Ayuntamiento, en desarrollo de las presentes Normas y ejerciendo la capacidad que la Ley le confiere, podrá redactar y aprobar unas Ordenanzas Reguladoras de los Usos Industriales que, sin contradecir las determinaciones de este Plan General ni ampliar los límites aquí fijados, concreten y pormenoricen los distintos parámetros ambientales, aguas residuales, contaminación atmosférica, olores, incendios, peligro de explosión, ruidos y vibraciones, y sus tolerancias.

3. Las presentes Normas, así como las Ordenanzas y demás regulaciones que se promulguen en lo sucesivo sobre usos industriales y régimen de los elementos industriales sobre protección del medio ambiente y contra la emisión de agentes contaminantes, se consideran parte integrante del conjunto normativo de los usos industriales y son de obligatorio y directo cumplimiento sin necesidad de acto previo o requerimiento de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva planta o reforma, como para las ya instaladas cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humos, etc., sobrepasen los límites que en ellas se fijen.

4. De acuerdo a lo establecido en la Disposición Adicional segunda del Decreto 99/2004 de 9 de marzo por el que se aprueba la Revisión del Plan de Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía, en los suelos de uso industrial que por las características de las instalaciones que se localicen en ellos, se puedan generar residuos peligrosos, deberá ubicarse un punto limpio para la recepción, clasificación y transferencia de residuos peligrosos con capacidad suficiente para atender las demandas de las instalaciones localizadas en los mismos, debiéndose gestionar dicho punto limpio por empresa autorizada para la gestión de residuos peligrosos.

Art. 6.3.2. Localización y compatibilización de los usos industriales

1. Gran Industria (b1): Para cada subcategoría se establecen las siguientes localizaciones:

a) Gran Industria incompatible con el medio urbano (b1a).

Por su peligrosidad y su incidencia ambiental se ubicarán fuera de suelo urbano o urbanizable (sectorizado y no sectorizado), distando al menos 2 Km. del límite exterior de cualquiera de estos suelos, tanto del núcleo principal como del resto de núcleos del término municipal.

Las actividades de generación, distribución y suministro de la energía y productos energéticos, se localizarán también fuera del núcleo urbano, sin perjuicio de las determinaciones particulares del suelo no urbanizable. Se exceptúa las instalaciones solares y fotovoltaicas, que formen parte de las edificaciones según legislación sectorial.

b) Gran Industria compatible con el medio urbano (b1b)

Las actividades industriales clasificadas en esta categoría deberán situarse con carácter general en zona de Actividades Económicas.

Las bodegas de elaboración y crianza de vinos, vinagres, brandies, licores u otros vinos especiales, así como las industriales auxiliares a la actividad bodeguera, se permitirán en zonas de distinto uso y en áreas urbanas de mezcla de usos, en la posición de edificio exclusivo.

Las instalaciones de gestión de residuos que no conlleven actividades de valorización, incineración y eliminación, podrán situarse así mismo en zona de actividades económicas.

2. Pequeña Industria (b2)

Las industrias definidas en el artículo anterior como Pequeña Industria, además de permitirse en Zonas de Actividades Económicas sin más limitaciones que las propias de la zona, podrán ser compatibles con la zonificación residencial siempre que se ubiquen en edificio exclusivo o en planta baja y sótano, y siempre que su incidencia ambiental en la generación de residuos, vertidos y emisiones a la atmósfera se minimice hasta límites admisibles según normativa sectorial aplicable y además se cumplan las siguientes condiciones:

- Superficie construida inferior o igual a 300 m^2.
- Potencia Instalada inferior o igual a 20 Kw.
- Horario funcionamiento diurno: 7 – 23 horas.

Los talleres de carpintería metálica y cerrajería, carpintería de madera, talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria en general, lavado y engrase de vehículos a motor, obradores de panadería y pastelería, y demás cuyas características técnicas sean similares, solo se permitirán en edificio exclusivo, con independencia del uso global de la zona de ordenanzas, debiendo cumplir las demás condiciones de limitación del párrafo anterior.

3. Actividades de transporte y aparcamientos (b3)

a) Garaje y Aparcamiento de vehículos automóviles (b3a)

Se establecen las siguientes categorías según las formas de utilización y situación de los garajes-aparcamientos:

Categoría 1ª: Garaje-aparcamiento, privado, anexo e inseparable de otro uso básico o pormenorizado, como uso secundario o auxiliar condicionado y compatible. En zonas de distinto uso sólo se permitirá en planta baja y sótano y con capacidad regulada en función del otro uso dominante.)

Categoría 2ª: Garaje-aparcamiento público, de propiedad privada o pública (o en régimen de concesión). Se permitirá en todas las posiciones posibles en un mismo edificio, o en el subsuelo de un espacio público (división 62.314 CNAE).

Categoría 3ª: Aparcamiento en superficie, público o privado.

b) Estaciones de servicios (b3b) (grupo 50.5 CNAE)

Los proyectos de estaciones de servicio deberán contener, sea cual sea su ámbito de actuación, al menos las siguientes especificaciones:

- Conveniencia y necesidad de las instalaciones.
- Adecuación de los accesos tanto desde el punto de vista del tráfico rodado como peatonal.
- Adecuación al entorno urbano.
- Distancia mínima a otras instalaciones de suministro existente de quinientos (500) metros, dicha distancia se medirá por recorrido real sobre el viario, no admitiéndose ninguna instalación por debajo de esta distancia.
- Distancia mínima radial a edificaciones existentes o parcelas previstas en el planeamiento de uso residencial, dotacional o terciario de cincuenta (50) metros, dicha distancia se medirá desde el centro geométrico de los tanques de almacenamiento de combustible o de los surtidores, según sea el punto más desfavorable.
- Previsión de medidas compensatorias dirigidas a la mejora del medio urbano natural.

Las estaciones de servicio estarán prohibidas en el suelo urbano, consolidado y no consolidado, de uso global residencial, admitiéndose en el de uso global de actividades económicas, siempre que de trate de instalaciones exclusivas, aisladas, en solares sin edificios medianeros, y viales perimetrales de al menos 14 metros de anchura.

Las Estaciones de Servicio que se instalen en Suelo Urbanizable deben estar previstas en el correspondiente Plan Parcial, en el que se deberá justificar el cumplimiento de los apartados anteriores.

En el suelo no urbanizable podrán autorizarse en terrenos que no sean objeto de especial protección, siempre que se justifique la necesidad de su emplazamiento y se garantice la participación de la comunidad en las plusvalías que se generan por la modificación del destino normal del terreno en aplicación de lo establecido en el art. 52 de la LOUA.

A los efectos ambientales, en cualquier Estación de Servicio a instalar, dentro del Proyecto, deberán contemplarse los riesgos ambientales previsibles y medidas correctoras propuestas, indicando el resultado final previsto en situaciones de funcionamiento normal y en caso de producirse anomalías o accidentes.

Las Estaciones de Servicio podrán albergar otros usos complementarios, siempre que en relación con la ordenanza de zona o el planeamiento de desarrollo, sean usos permitidos. En todo caso, si el uso complementario fuese taller de automóvil, su superficie máxima no podrá exceder de la mitad de la dedicada exclusivamente a Estación de Servicio.

La existencia o instalación de cualquier actividad anexa, aunque ésta fuese de dominante o principal (talleres, garajes, estaciones autobuses, etc.), no alterará las condiciones de situación exigidas al más molesto o peligroso (condicionante) de los usos que realiza.

c) Transporte de Viajeros y Mercancías (b3c)

Comprende los locales destinados a albergar las actividades del transporte urbano de viajeros, interurbano, o de mercancías por carretera, o a servir de estación, parada o garaje-aparcamiento para los vehículos autobuses o camiones con este fin, que corresponde a la división 63.2 del CNAE (Otras actividades anexas a los transportes).

Sólo se permitirán en zona residencial, edificio exclusivo y aislado, los dedicados al transporte de personas, mientras que los que se dedican al transporte de mercancías sólo se admitirán en zonas actividades económicas.

Caso de que las actividades de transporte lleven asociado almacenamiento de dichos productos, se regularán por el uso pormenorizado de Almacenes.

Las agencias de mensajería y las de transporte minorista podrán operar en zonas residenciales, siempre que dispongan de local con capacidad suficiente para el aparcamiento de toda su flota en su interior, y para realizar las labores de carga y descarga en el interior de su local en horario diurno. No obstante, en calles de tráfico intenso y de poca dimensión, en zonas residenciales que puedan considerarse saturadas de tráfico, podrá prohibirse esta actividad si pudieran generar impacto negativo en el tránsito de vehículos. Podrán asemejarse a lo anterior las empresas que por su actividad generen reparto continuado de mercancías, salvo que la flota de vehículos sea un máximo de dos vehículos tamaño turismo, con espacio reservado para ellos en la vía pública con permiso municipal, o su equivalente en tamaño para motocicletas.

4. Almacenes (b4)

Su localización vendrá determinada en función de la peligrosidad de los productos o materias almacenadas y nivel de riesgo de incendios que resulte. Atendiendo a ello, se distinguen tres tipos:

- **Riesgo Bajo:** Además de permitirse en zona de actividades económicas, se podrán instalar en zonas residenciales, posición baja, sótano o edificio exclusivo, siempre que su superficie construida sea inferior a trescientos (300) metros cuadrados y las actividades de carga y descarga de mercancía y manipulación de ésta, se efectúen en horario diurno 7-23 h.

- **Riesgo Medio:** Además de permitirse en zona de actividades económicas se podrán instalar en zonas residenciales, sólo edificio exclusivo, siempre que su superficie construida sea inferior a trescientos (300) metros cuadrados y las actividades de carga y descarga de mercancía y manipulación de ésta, se efectúen en horario diurno 7-23 h.

- **Riesgo Alto:** Solo se admitirán en zonas de actividades económicas, excepto los almacenamientos al por mayor de productos químicos que supongan un riesgo notable sobre el medio ambiente por su inflamabilidad, toxicidad, etc, así como los almacenamientos al por mayor de residuos peligrosos, que sólo se permitirán en suelo no urbanizable. Quedan expresamente prohibidos en todo el término el almacenamiento o depósito temporal de residuos radioactivos.

El cálculo del nivel de riesgo se determinará conforme al Reglamento de Protección contra Incendios y Seguridad en Establecimientos Industriales y disposiciones posteriores.

Art. 6.3.3. Condiciones de los establecimientos de los usos industriales

Los establecimientos destinados a estos usos, además de cumplir con el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, aprobatorio del Código Técnico de la Edificación, el Reglamento de Seguridad Contra Incendios en Establecimientos Industriales, Ordenanzas Municipales de Protección del Medio Ambiente, Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, Real Decreto 486/1997 Disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo, y demás normativa sectorial que les resulte de aplicación, cumplirán las siguientes condiciones:

b1. Gran Industria

1. Aseos y vestuarios: En ausencia de determinaciones derivadas de la aplicación de legislaciones sectoriales de afección, los edificios destinados a este uso, la dotación mínima será a razón de un retrete, un lavabo y una ducha por cada grupo de **10** operarios o fracción, para cada sexo.

2. Aparcamientos: deberán disponerse obligatoriamente plazas de aparcamiento atendiendo al mayor de los siguientes valores: una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos o fracción, y una (1) plaza de aparcamiento por cada cuatro (4) trabajadores o fracción. Dichas plazas de aparcamiento de disposición obligatoria habrán de situarse en el interior de la parcela donde se desarrolle la actividad propia del uso de gran industria.

3. Condiciones ambientales: Los residuos de cualquier tipo que se originen en el desarrollo de la actividad se pondrán a disposición de gestor autorizado para su reciclaje, valorización y en el último caso para su eliminación controlada. En todo caso, la gestión de los residuos calificados como urbanos o municipales cumplirá las determinaciones que establezca el órgano municipal competente.

La iluminación y ventilación de los establecimientos deberá ser preferentemente natural, ayudada por la artificial si es necesario, según normativa de aplicación.

b2. Pequeña Industria

Se establecen las siguientes condiciones:

1. Aseos y vestuarios: En ausencia de determinaciones derivadas de la aplicación de legislaciones sectoriales de afección, los edificios destinados a este uso, la dotación mínima será a razón de un retrete, un lavabo y una ducha por cada grupo de 10 operarios o fracción, para cada sexo.

2. Aparcamientos: deberán disponerse obligatoriamente plazas de aparcamiento atendiendo al mayor de los siguientes valores: una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos o fracción. Dichas plazas de aparcamiento de disposición obligatoria habrán de situarse en el interior de la parcela donde se desarrolle la actividad propia del uso de gran industria

3. Condiciones ambientales: Los que se permitan en zonificación residencial (con limitación) deberá desarrollar su actividad en el interior del recinto cerrado, estando expresamente prohibido almacenar productos en los espacios al aire libre. Asimismo, no podrán almacenar materiales de peligrosidad media y alta. Los accesos se proyectarán de forma que no causen molestias a las viviendas colindantes y/o adyacentes.

Las condiciones de iluminación y ventilación serán iguales a las exigidas en el art. 6.3.3.1

Los talleres de mantenimiento de automóviles deberán contar con instalaciones para la recogida de aceites usados, estos residuos serán almacenados en envases homologados, acopiándose en sitio adecuado y trasladándose a gestor autorizado. En ninguna circunstancia se verterán al suelo directamente.

b3. Actividades de transporte y aparcamientos

b3a Garaje y Aparcamiento de vehículos automóviles

1. La instalación del uso de garajes deberá ajustarse, además de lo estipulado por las presentes Normas, a las disposiciones vigentes en la materia y, en especial, a la Ordenanza 34 de VPO, O.M. 16.V.74 (BOE 27.V)

2. El Ayuntamiento podrá denegar la instalación de garajes en aquellas fincas que estén situadas en las zonas de edificación correspondientes a recintos históricos, o en otras si razones urbanísticas lo aconsejan, o bien limitar el régimen normal de plazas de garajes a un régimen restringido. El hecho de denegar o establecer un régimen restringido, no relevará a los propietarios de suplir el número de plazas obligatorias en lugar y forma adecuados. Cuando un garaje aporte plazas para un uso o edificio situado en otra parcela la aportación, que será por compraventa, deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

3. **Dotación de aparcamientos**: Será la señalada para cada tipología en el Capítulo cuarto del Título séptimo de las presentes Normas

Se reservará una plaza por cada 50 o fracción para uso de personas con movilidad reducida.

Para parcelas existentes en el suelo urbano consolidado, cuando el frente de fachada del solar fuese menor de nueve (9) metros o esté en calles existentes peatonales o de anchura inferior a seiscientos (600) centímetros en toda la longitud de su fachada, así como en aquellos edificios de tipología F en solares existentes a la aprobación de este PGOU con superficie de solar inferior a trescientos (300) metros cuadrados, no se exigirá el aparcamiento en el propio edificio.

4. **Accesos**: el acceso a los garajes, en el nivel de la calle y antes de las rampas, dispondrá de un espacio de espera de al menos trescientos (300) centímetros de ancho, salvo en calles de menos de 10 metros de anchura que será de cuatrocientos (400) centímetros. El fondo de este espacio de espera será de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros, como mínimo, con piso horizontal (pendiente máxima 5%), en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad para permitir una salida pausada de los vehículos a las vías públicas. Se exceptúan del cumplimiento de estas determinaciones, en lo que respecta a la dimensión del fondo mínimo con piso horizontal, a las actuaciones llevadas a cabo en la zona de Ordenanzas A "Conjunto Histórico Artístico" reguladas en la Sección Segunda del Capítulo Primero del Título X de estas Normas; en este caso, el fondo mínimo podrá reducirse por causas justificadas hasta un mínimo de 300 centímetros.

Queda prohibido realizar garajes individualizados en todo el frente de la planta baja, con acceso directo de cada uno a la calzada a través de la acera, inutilizando ésta con vados continuos. La entrada y salida será única o, a lo sumo, doble, en función de la superficie total y la posibilidad de acceso a dos calles, según se especifica más adelante. La solución que aquí se prohíbe podrá ser tolerada en las calles privadas de urbanizaciones o en las condiciones marcadas en las Normas Particulares de las Zonas de Ordenanzas y Tipologías. También podrá tolerarse en zonas de actividades económicas siempre que se justifique que se mantiene la dotación de aparcamiento obligatoria para la urbanización y lo contemplado en el Título VII para las condiciones de diseño de aparcamientos y viales en la tipología G.

Los garajes de menos de quinientos (500) metros cuadrados tendrán un acceso de tres metros como mínimo de ancho. En los de mayor superficie el ancho del acceso será de tres (3), cuatro (4) ó cinco (5) metros, según que den a calles de más de quince (15) metros, comprendidas entre diez (10) y quince (15) metros o menores de diez (10) metros, respectivamente. Estas dimensiones no serán de aplicación obligatoria para fincas catalogadas, ni para aquellas no catalogadas pertenecientes al Conjunto Histórico Artístico; en ambos casos primará la ejecución de huecos de proporción vertical, con el ancho estrictamente necesario para su funcionamiento.

Los garajes de categoría 1ª de menos quinientos (500) metros cuadrados de superficie pueden utilizar como acceso el portal del inmueble, cuando sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio. Los accesos de estos garajes no podrán servir para dar entrada a locales con usos autorizables. Las puertas serán opacas en el plano de la fachada.

Los garajes con superficie comprendida entre quinientos (500) metros cuadrados y dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados podrán tener sólo acceso de vehículos, con independencia de las condiciones de evacuación y señalización prescritas por el Código Técnico de la Edificación.

En los garajes de superficie comprendida entre dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados y seis mil (6.000) metros cuadrados, la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de tres metros. En los superiores a seis mil (6.000) metros cuadrados deberá existir acceso a dos calles, con entrada y salida independiente o diferenciada en cada una de ellas. Estos últimos dispondrán como mínimo de dos accesos para peatones.

Cuando una parcela tenga frente a más de una calle, se le podrá autorizar un vado por calle siempre que no se trate de zona de unifamiliares. Igualmente, en zonas de actividad económica, se le podrán autorizarse hasta dos vados en una misma calle siempre que se justifique su necesidad en relación con el funcionamiento de la actividad.

En los aparcamientos de Categoría 3ª (en superficie) los accesos peatonales en caso de coincidir con los accesos de vehículos deben contar con un ancho adicional al del acceso rodado de 1,50 m.

5. **Las rampas** rectas no sobrepasarán la pendiente del 18% y su anchura mínima será de 3,00 metros. Las rampas en curva no sobrepasarán la pendiente del 12% medida en el eje de cada sentido de circulación, y su anchura mínima será de tres metros. Su radio de curvatura, medido también en el eje de cada sentido de circulación, será como mínimo de 6 metros.

Esta anchura de rampa debe ser anchura de paso libre de cualquier obstáculo, por lo que las rampas se deben dimensionar teniendo en cuenta que ningún elemento auxiliar (bordillos, puertas, expendedores, etc.) puede reducir su anchura.

6. Dimensiones **Plazas**: Los aparcamientos para vehículos ligeros que se vayan a diseñar se basarán en la plaza tipo necesaria para un turismo medio, correspondiente a un rectángulo con unas dimensiones de 2,40 x 5,00 m.

Estas plazas se podrán diseñar:

- En línea, cuando los vehículos se disponen paralelamente a la calle de tránsito.
- En oblicuo, cuando se disponen formando un ángulo con la calle de tránsito entre 30º y 60º.
- En batería, cuando se disponen perpendicularmente a la calle de tránsito.

Dependiendo de la situación de la plaza ésta podrá reducir su dimensión teniendo en cuenta, por analogía, las consideraciones establecidas en el Art. 8.3.5. -2.4 de estas Normas "aparcamientos en la red viaria", siempre que se adosen a acerados peatonales.

La reducción puntual de la anchura de la plaza por pilares u otros elementos nunca podrá generar dimensiones de anchura libre en ese punto menor de 2,20 metros.

En los aparcamientos privados ligados al uso de viviendas se podrá reducir el tamaño del 30% de las plazas a unas dimensiones mínimas de 2,20 x 4,50 m., indicándose en proyecto las plazas que se ajustan a estas dimensiones mínimas. Este porcentaje podrá ampliarse hasta el 50% cuando la vinculación sea a Viviendas de Protección Oficial.

Cuando la estructura del edificio es preexistente, como es el caso de naves de bodega o edificios catalogados, no habrá limitaciones en el porcentaje admisible de plazas con dimensiones mínimas (2,20 x 4,50 m).

No obstante, no tendrá la consideración de plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensiónales, carezca de fácil acceso y maniobrabilidad suficiente para los vehículos.

Todas las plazas de aparcamiento estarán definidas gráficamente y contarán con un rótulo identificativo de acuerdo a la documentación del proyecto.

7. **Viales**. Los garajes colectivos contarán con calles interiores de tránsito para el desplazamiento de vehículos, que deben dar acceso a cada plaza. Estos podrán ser de único sentido o de doble sentido, y deben tener las secciones mínimas establecidas en el siguiente cuadro:

Dimensiones mínimas de **calles de tránsito** en aparcamientos:

TIPO APARCAMIENTO	UN SENTIDO	DOBLE SENTIDO
SIN APARCAMIENTO	2,75	5
EN LINEA	3	5
OBLICUO 30º A 60º	4,5	5
BATERÍA	5	5

Cuando la estructura del edificio es preexistente, como es el caso de naves de bodega o edificios catalogados, las dimensiones mínimas de las calles de tránsito de doble sentido o de un sentido en aparcamientos en batería podrían reducirse hasta 4,50.

Cuando desde una calle de tránsito de un sentido se de acceso a una plaza de aparcamiento en oblicuo o en batería, se admitirá la reducción de la sección de la calle en ese punto de acceso siempre que se amplíe la anchura mínima exigida a dicha plaza, y se amplíe el ancho de las plazas de aparcamiento colindantes con ella. Cuando la reducción de la sección de calle sea entre 0 y 50 cm., el ancho exigido a la plaza se ampliará 10 cm; cuando la reducción de la sección de calle sea entre 50 cm y 100 cm., el ancho exigido a la plaza se ampliará 20 cm.

En los **cambios dirección** del trazado de las calles de tránsito se tendrá que tener en cuenta el sobre ancho necesario para el giro del vehículo. En este sentido siempre deberá ser posible inscribir una banda de 3m de ancho, cuyo eje sea un arco de circunferencia con radio mínimo 6 m., que absorba el cambio de dirección de la trayectoria.

Las calles de tránsito de los garajes se diseñarán proponiendo circulaciones para evitar la aparición de fondos de saco. En todo caso los fondos de saco que se planteen deberán diseñarse con calles de tránsito de doble sentido.

En cualquier caso los aparcamientos se diseñarán teniendo en cuenta los itinerarios peatonales necesarios para acceder a las plazas desde los distintos puntos de acceso.

8. **Montacoches**. Se considerará solución preferente la instalación de vehículos elevadores o montacoches en solares pequeños, en razón al ahorro de superficie de las rampas, cuyas medidas y normas se acogerán a la Circular del M.V. de 21 de Junio de 1.976, desarrollado de la Ordenanza 34 de VPO. Se instalará uno por cada 25 plazas o fracción.

9. **Alturas**. La altura mínima libre dese suelo a techo o cualquier instalación o elemento colgante será de doscientos veinte (220) centímetros, tanto en las calles y espacios de circulación como en las plazas de aparcamientos.

10. **Aseos**. En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de la aplicación de legislaciones o normativas específicas de afección, se deberá disponer en garajes que no superen los mil quinientos (1.500) metros cuadrados, dos retretes y dos lavabos separados para hombres y mujeres y, por encima de ese límite, los aseos se incrementarán en un retrete y lavabo por cada dos mil (2.000) metros cuadrados de exceso o fracción.

Estos aseos deberán siempre estar independizados del resto del local destinado a uso de garajes, por el correspondiente vestíbulo de independencia. Deberán además cumplirse las determinaciones derivadas de la aplicación de las diferentes legislaciones vigentes de afección.

Quedan excluidos del cumplimiento de las determinaciones establecidas en el presente artículo los garajes vinculados a viviendas.

11. **Ascensores**: Todos los garajes públicos dispondrán de ascensores a razón del cincuenta por ciento (50 %) de núcleos de comunicación previstos según normativa sectorial, contando al menos con uno (1). Para un número impar de escaleras, se tomará como referencia el número par inferior

En todo caso, se cumplirán las determinaciones derivadas de las normativas sectoriales vigentes de obligado cumplimiento, y en particular, las referidas al Decreto sobre Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de las Barreras Arquitectónicas en la Edificación y el Transporte en Andalucía

12. **Ventilación**: Sin perjuicio de las determinaciones que establece el Código Técnico de la Edificación y los documentos básico de aplicación al respecto, el diseño y cálculos de los sistemas de ventilación en todos los garajes deberán cumplir la norma UNE 100-166-2004 o norma que la sustituya.

La totalidad de suelos, techos y paredes dispondrán de un revestimiento acabado.

b4. Almacenes

1. **Aseos y vestuarios:** En ausencia de determinaciones derivadas de la aplicación de legislaciones sectoriales de afección, los edificios destinados a este uso, contará al menos con un aseo dotado de un retrete y un lavabo. Dicha dotación sanitaria se aumentará en un inodoro y un lavado, por cada grupo de 10 operarios o fracción, para cada sexo.

2. **Altura:** La altura libre de suelo a techo será al menos de doscientos cincuenta (250) centímetros. No obstante, en los espacios destinados a aseos podrá reducirse la altura libre hasta doscientos veinte cinco (225) centímetros

3. **Condiciones ambientales:** Los que se permitan en zonificación residencial (con limitación) deberá desarrollar su actividad en el interior del recinto cerrado, estando expresamente prohibido almacenar productos en los espacios al aire libre, debiendo disponer de espacio suficiente en su interior para las labores de carga y descarga.

Asimismo, no podrán almacenar materiales de peligrosidad media y alta. Los accesos se proyectarán de forma que no causen molestias a las viviendas colindantes y/o adyacentes.

La iluminación y ventilación deberá ser preferentemente natural, ayudada por la artificial si es necesario, según normativa de aplicación. Los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta total del local.

CAPITULO CUARTO

USO RESIDENCIAL DE VIVIENDA (Uso Global "c")

Art. 6.4.1. Definición y clasificación general.

1. Se entiende por uso residencial de vivienda el que tiene por finalidad exclusiva o principal el alojamiento o residencia permanente de las personas que constituyen una unidad familiar autónoma.

2. Se incluye en esta actividad global la eventual actividad pormenorizada de usos anexos, secundarios o auxiliares, condicionados y compatibles con ella.

3. El uso global residencial de vivienda comprende, como usos pormenorizados tipológica y jurídicamente diferentes, los siguientes grupos:

Grupo I. Residencial Unifamiliar: Se entiende como tal a la edificación destinada a vivienda, según se define en las "Normas Generales de la Edificación", y se regula convenientemente en estas Normas Urbanísticas tanto en dicho Título, como en el de "Normas Particulares del Suelo Urbano".

Dentro de este grupo aparecen las tipologías de Unifamiliar entre Medianeras (C), Unifamiliar en Hilera (D), Unifamiliar Aislada y Pareada (E).

Grupo II. Residencial Plurifamiliar: Es la edificación o edificaciones destinadas a varias viviendas, según se define en las "Normas Generales de la Edificación", y se regula convenientemente en estas Normas Urbanísticas tanto en dicho Título, como en el de "Normas Particulares del Suelo Urbano".

Dentro de este grupo aparecen las tipologías de Edificio de Viviendas entre medianeras (F1), Bloque Aislado (F2) y Edificio de Viviendas con patio de manzana (F3).

4. A su vez, cualquiera de los dos grupos anteriores podrá venir calificado, como uso pormenorizado, condicionante y excluyente, con las condiciones jurídico-económicas de viviendas de Protección Oficial, de promoción pública o privada, debiendo desarrollarse en el Sector o Área de Reforma Interior este uso pormenorizado en la proporción establecida en la ficha que establece las condiciones particulares para cada ámbito.

Art. 6.4.2. Condiciones de uso y programa de la vivienda.

Las condiciones de uso y superficies mínimas de las viviendas se ajustarán a la Normativa Mínima de Vivienda de Protección Oficial y cumplirán las normas generales de edificación establecidas en el presente plan.

La vivienda dispondrá como mínimo de cocina, estancia-comedor, cuarto de aseo con baño o ducha y zona de dormitorio.

Art. 6.4.3. Condiciones de ventilación de las viviendas o apartamentos.

1. Todas las piezas habitables de las viviendas de nueva edificación tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas y, al menos, el salón o salón comedor y otra pieza recaerá sobre calle, espacio libre público o patio vividero, salvo que se trate de viviendas de un solo dormitorio o de apartamentos, en los que bastará con un (1) hueco en la pieza principal.

2. Ninguna vivienda en edificio plurifamiliar de nueva edificación tendrá pieza habitable alguna con el piso en nivel inferior al del terreno en contacto con ellas.

Art. 6.4.4. Altura de los Techos.

Se resolverá por las condiciones mínimas de Protección Oficial y el CTE.

Art. 6.4.5. Accesos comunes a las viviendas.

1. En edificios de viviendas colectivas se podrá acceder a cada una de las viviendas desde el espacio público exterior a través de espacios comunes exclusivamente, no admitiéndose accesos individualizados a cada vivienda desde espacio exterior de dominio público, ajustándose esta norma a las determinaciones del Título VII.

2. Los recorridos de acceso a las viviendas y las condiciones de las viviendas para discapacitados se ajustarán a las condiciones del Código Técnico de la Edificación, a lo estipulado en los Decretos 72/1992 y 298/1995 de la Junta de Andalucía para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras y en la Ley 1/1999, de 31 de Marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía y las Ordenanzas Municipales al respecto.

3. En los edificios de viviendas en los que fuese obligado disponer de ascensores, se instalará al menos uno por cada treinta (30) viviendas o fracción superior a quince (15).

Art. 6.4.6. Dotación de Aparcamientos.

La dotación mínima de aparcamientos se ajustará a lo dispuesto para cada tipología en las Normas Particulares de las Zonas de Ordenanzas y Tipologías.

CAPITULO QUINTO

USO TERCIARIO (Uso Global "d")

Art. 6.5.1. Definición y clasificación general

1. Es uso de servicio terciario el que tiene por finalidad la presentación de servicios al público, a las empresas y a los organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, servicios de hostelería y ocio, comercio al por menor en sus distintas formas, servicios administrativos, burocráticos y financieros, así como despachos profesionales, asesorías, consultas y servicios personales análogos

2. A efectos de su pormenorización se establecen las siguientes clases:

d1. Hostelería y Esparcimiento
d2. Comercio
d3. Oficinas y Servicios privados de interés público
d4. Hospedaje
d5. Recreativo

La definición y clasificación para cada uno estos usos pormenorizados se detallan a continuación:

d1. Hostelería y esparcimiento

Se denominan y tienen la consideración de establecimientos de hostelería, a efectos del presente plan, los establecimientos fijos o eventuales que se destinan con carácter permanente, de temporada u ocasional a ofrecer y procurar al público, mediante precio, la consumición en el mismo de bebidas, y en su caso, de comidas frías o cocinadas. De conformidad con lo dispuesto por el Decreto 78/2002, de 26 de febrero, por el que se aprueba el Nomenclátor y el Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de Andalucía (en adelante Nomenclátor), dichos establecimientos se clasificación en los siguientes tipos: ***Restaurantes; Autoservicios; Cafeterías; Bares; Bares-Quiosco; y Pubs y Bares con Música***. Corresponden a las divisiones 55.3 y 54.4 del CNAE.

Se denominan y tienen la consideración de establecimientos de esparcimiento, a efectos del presente plan, los establecimientos fijos cerrados que se destinan con carácter permanente, de temporada a ofrecer al público asistente situaciones de ocio, diversión o esparcimiento, mediante la consumición de bebidas y música bailable en espacios del establecimiento específicamente acotados para ello, a través de reproducción sonora de grabaciones musicales, o en su caso, mediante actuaciones en directo de músicos y artistas. De conformidad con la dispuesto en el Nomenclátor y ampliación del mismo mediante Decreto 10/2003 en su disposición adicional segunda, dichos establecimientos se clasifican en los siguientes tipos: ***Salas de fiesta; Discotecas; Discotecas de Juventud y Salones de Celebraciones***. Corresponden a la subdivisión 92.341 del CNAE

d2. Comercio

A los efectos previstos en el presente Plan, se entiende por actividad comercial al ejercicio profesional de la actividad de adquisición de productos para su reventa, incluyendo su almacenamiento en el mismo establecimiento.

Se corresponde con las siguientes divisiones del CNAE; 50 (excepto el mantenimiento y reparación de vehículos de motor y estaciones de servicio); 51; 52 (a excepción de las actividades de reparación de efectos personales y enseres domésticos que se desarrollen en locales con una superficie superior a 100 m^2 y potencia instalada de maquinaria superior a 10 KW, pasando en este caso a encuadrarse en el uso industrial)

Se establecen dos tipos de comercio según el consumidor final:

a. Comercial minorista, cuando el ejercicio profesional de la actividad de adquisición de productos para su reventa al consumidor final. Corresponden a la división 52 del CNAE, sin excepción. En este grupo se distinguen la siguiente clasificación.

Comercios no especializados con uso predominante de alimentación y bebidas. Se distingue la siguiente clasificación.

I. Hipermercados (más de 2.500 metros cuadrados)
II. Supermercados (entre 2.499 y 400 metros cuadrados)
III. Superservicios (entre 399 y 120 metros cuadrados)
IV. Autoservicios (entre 119 y 40 metros cuadrados)

Comercios especializados. Se incluyen en este grupos aquellos establecimientos que se dedican exclusivamente a la venta de productos exclusivos, ya sean de alimentación o bebidas, (venta de frutas y verduras, venta de productos cárnicos, venta de pescados, venta de pan y confitería, etc.), como de productos no comestibles (venta de textiles, venta de productos farmacéuticos, venta de calzados, venta de muebles y artículos del hogar, comercio menor de vehículos y motocicletas etc.)

Gran Establecimiento Comercial: Comprende todo establecimiento de carácter individual o colectivo en el que se ejerza la actividad comercial minorista y que tenga una superficie útil para la exposición y venta al público superior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados. Se incluye el establecimiento calificado de descuento o de venta de restos de fabrica, cuya superficie útil de venta y exposición al público supere los cuatrocientos (400) metros cuadrados.

A los efectos de la preceptiva licencia comercial exigible al gran establecimiento comercial, se atenderá a lo dispuesto por la Ley 6/2002, de 16 de diciembre, por la que se modifica la Ley 1/1996, de 10 de Enero, del Comercio Interior de Andalucía.

Se incluyen en este tipo de comercio menor aquellas actividades de reparación de efectos personales y enseres domésticos, como reparación de calzado y otros artículos de cuero, reparación de aparatos domésticos eléctricos, reparación de relojes y joyería y similares, siempre que su potencia instalada de maquinaria no sea superior a 10 Kw. y ocupen una superficie inferior a cien (100) metros cuadrados, en tal caso se considerarán uso industrial.

b. Comercial mayorista: cuando el ejercicio profesional de la actividad de adquisición de productos para su reventa a otros comerciantes minoristas o mayoristas, o a empresarios industriales o artesanos para su transformación. Corresponden a la división 51 del CNAE sin excepción.

d3. Oficinas y Servicios Privados de Interés Público

Comprenden las actividades de titularidad privada que conlleva la prestación de servicios al público de carácter administrativo, técnicos financieros, de información, formación u otros.

Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficinas, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficinas (industrias, construcción o servicios) que se ubican en un espacio propio e independiente.

Se incluyen igualmente los servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turísticas de participación política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas, sindicales, políticas, juveniles o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales, y centros de enseñanza distintas a las impartidas por instituciones del sistema educativo (autoescuelas, academias, guarderías privadas, etc.), así como demás actividades de servicios personales no incluidas en otros apartados (peluquerías, salones de belleza, etc.) y centros sanitarios privados no incluidos en el uso dotacional.

Comprende las actividades de la división 65, 66, 67, 70, 71, 72, 73, 74 y 91 del CNAE. Se incluye la división 92 del CNAE, a excepción de las actividades comprendidas en el Nomenclátor de la Ley de Espectáculos y Actividades Recreativas, como discotecas, casinos y salas de juegos, que se agrupan en el uso de hostelería y recreativo, y a excepción de las actividades culturales y deportivas de carácter comunitario (instalaciones deportivas, ~~cines,~~ teatros, museos, bibliotecas, jardines botánicos, zoológicos, etc.), que se agrupan en el uso de equipamiento,

Dependiendo de la menor o mayor afluencia previsible de público, se realiza la siguiente clasificación, que determinará la compatibilidad del uso de conformidad con las distintas zonificaciones:

a. Actividades Financieras (bancos, cajas, y otra actividades crediticias), Actividades Inmobiliarias (promoción, compraventa, alquiler de bienes inmobiliarios); Agencias de Viajes, Actividades de Servicios personales (salones de belleza y otros tratamiento de belleza, peluquerías, etc.), Distribución de Películas; Actividades Veterinarias y Sanitarias, Producción, Distribución y Emisión de Radio y Televisión y demás que en todo caso conlleven la concurrencia de público en sus instalaciones.

b. Actividades Profesionales (actividades médicas, jurídicas, de contabilidad y asesoría fiscal, de asesoramiento en dirección y gestión empresarial, de servicios técnicos de arquitectura e ingeniería, cartografía, topografía), y demás que en todo caso no conlleven la presencia de público.

d4. Hospedaje

Comprenden aquellas actividades que se destinan a proporcional alojamiento temporal a las personas. Se establecen dos subgrupos, atendiendo al tipo de alojamiento Se corresponden con las subdivisiones 55.1 y 55.2 del CNAE.

a. Establecimientos hoteleros: hoteles, hoteles apartamentos, hostales, pensiones, La categoría de los establecimientos hoteleros vendrá determinada por el Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de Establecimientos Hoteleros, o norma que la sustituya. Se incluyen en este grupo las residencias de estudiantes, colegios mayores universitarios.

b. Hospedaje al aire libre: como camping, campamentos o albergues en los que las actividades se desarrollen, fundamentalmente, al aire libre.

Dichas actividades podrán prestar servicios complementarios distintos al hospedaje en el mismo establecimiento (restaurantes, cafeterías, etc.). No se incluyen en este punto los alojamientos de asistencia social, de ancianos, ni conventos, ni residencias con dirección médica, que pertenecerán al uso pormenorizado sanitario y asistencial.

d5. Recreativo.

Comprende aquellas actividades desarrolladas por una persona natural o jurídica, o por un conjunto de personas, tendente a ofrecer y procurar al público, situaciones de ocio, y diversión. De conformidad con la dispuesto por el Decreto 78/2002, de 26 de febrero, por el que se aprueba el Nomenclátor y el Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de Andalucía comprenden, a efectos de este plan, se distinguen los siguientes grupos:

a. **Establecimientos de juego y recreativos:** Casinos de juego, Salas de bingos, Salones de juegos, Salones recreativos, Cibersalas, Centros de Ocio y Diversión, Boleras, Salones de celebraciones Infantiles.

b. **Establecimientos de atracciones recreativas**: Parque de atracciones y temáticos, parques infantiles y atracciones de feria.

c. **Establecimientos de actividades deportivas**: Complejos deportivos, Gimnasios y Piscinas.

Asimismo, se incluyen en este apartado, a los efectos previstos en este plan, los establecimientos para la realización de los siguientes espectáculos públicos: Cines, Circos, Plazas toros portátil y Cafés-Teatro.

Art. 6.5.2. Localización y compatibilización de los usos terciarios.

d1. Hostelería y Esparcimiento

Los establecimientos de hostelería, como restaurantes, autoservicios, cafeterías, bares podrán situarse en planta baja y sótano de edificio residencial colectivo o cualquier posición para edificio exclusivo distinto al uso residencial. Los bares musicales o pubs, debidos a las molestias por ruidos, vibraciones y los efectos indirectos que originan por la concentración de personas en su entorno, sólo se admitirán en edificios exclusivos y en edificios no exclusivos cuando el uso del edificio sea un uso no residencial.

En zonas de residencial unifamiliar, solo se admitirán los establecimientos de hostelería (restaurantes, autoservicios, cafeterías, bares) y siempre en edificio exclusivo.

Los establecimientos de esparcimiento, como discotecas, salas de fiesta y salón de celebraciones, en zona global residencial, debido a su incidencia ambiental sobre el entorno (ruidos, concentración de personas, tráfico rodado, etc.), sólo se permitirán en edificio exclusivo entre medianeras siempre que la superficie construida del establecimiento sea inferior a trescientos (300) metros cuadrados. Para superficies mayores dichos establecimientos se ubicarán en edificio exclusivo y aislado; además deberán contar con aparcamientos propios a razón de 15 plazas de aparcamiento por cada 100 personas de su aforo reglamentario.

Los citados establecimientos de hostelería y esparcimiento podrán situarse en zonas de actividades económicas, sin ninguna limitación de situación y posición y aparcamientos, a excepción de las que se establezcan en las normas particulares para cada zona.

A fin de evitar en zonas de uso global residencial la agrupación masiva de establecimientos de hostelería y esparcimiento en un misma calle, avenida o plaza, y los efectos perjudiciales que ello origina en el entorno debido a la concentración elevada de personas y tráfico rodado, el deterioro de la calidad ambiental que supone dicha circunstancia, y, finalmente, evitar la creación de zonas acústicamente saturadas, se establecen las siguientes distancias mínimas entre este tipo de establecimientos:

- Sin límite de distancias para las actividades de hostelerías siguientes: restaurantes, autoservicios, cafeterías, bares, bares-quioscos, y entre éstas y los bares musicales y locales de esparcimiento.

- Cincuenta (50) metros entre bares musicales y entre éstos y los locales de esparcimiento.

- Cien (100) metros entre las actividades de esparcimiento: discotecas, salas de fiesta y salón de celebraciones.

Las distancias que se establecen anteriormente se aplicarán igualmente a las edificaciones en zona de actividades económicas cuando alguno de los límites de la manzana en la que se localicen diste menos de 25 m respecto a la zona residencial.

Estas limitaciones de distancias serán de aplicación tanto a locales de nueva implantación como a ampliaciones de los existentes.

La medición de distancia se efectuará siempre por el vial o camino vial más corto, medido desde el límite del local más cercano al establecimiento. A los efectos de este Plan se considerará "vial" o "camino vial" a las calles, calzadas, plazas y caminos, cualesquiera que sean éstos de dominio público. A falta de ellos, lo serán los terrenos de dominio público o aquellos terrenos o zonas de uso público por las que transiten los peatones.

d2 Comercio

Los establecimientos destinados al comercio minorista podrán situarse en planta baja y sótano de edificación en zona residencial de suelo urbano consolidado, siempre que su superficie construida sea inferior a mil (1.000) metros construidos, y el nivel de riesgo máximo admisible de sus almacenes anejos, sea bajo; esta limitación no regirá para las áreas de planeamiento incorporado, las áreas de reforma interior y los sectores de suelo urbano y urbanizable. En todos los suelos se admitirán en cualquier posición y sin limitación para edificio exclusivo o edificio distinto al uso residencial, a excepción de los supermercados y grandes superficies comerciales que solo se admitirán en edificio exclusivo.

En zonas de actividades económicas se permitirán sin ninguna limitación de situación y posición, a excepción de las que se establezcan en las normas particulares para cada zona.

Los establecimientos destinados al comercio mayorista, sólo se admitirán en zonas de actividades económicas, en edificio exclusivo, sin perjuicio de las normas particulares que se determinen para cada zona.

La implantación de grandes superficies comerciales se autorizará en las zonas y condiciones de tamaño que el Plan o los posteriores planeamientos de desarrollo establezcan expresamente. En todo caso, la concesión de la licencia de edificación podrá supeditarse a la demostración de la aceptabilidad de los impactos que estos establecimientos puedan producir sobre aspectos urbanísticos y medioambientales, el tráfico y la estructura comercial existente tanto en el entono inmediato como en otros puntos de la ciudad que puedan ser previsiblemente afectados

d3. Oficinas y servicios privados de interés público

Las actividades que conlleven la atención al público en sus instalaciones (grupo 1 de la clasificación), se admitirán sólo en planta baja y sótano en edificación residencial, o en cualquier posición para edificio exclusivo o distinto al residencial. Se exceptúan los centros hospitalarios privados con internamiento, guarderías que se localizarán en edificio exclusivo para zonas residenciales.

Aquellas actividades comprendidas en el grupo 2 y que además no almacenan productos, no sea productoras de ruidos y vibraciones, no emanen gases y humos, funcionen en horario diurno (7-23 h) y el número de trabajadores no exceda de diez (10), podrán implantarse en cualquier posición y situación.

Aquellas actividades de interés público privado que comprenda la realización de actividades industriales, se localizarán según el uso especifico (industrial)

d4. Hospedaje

Los establecimientos hoteleros podrán situarse en cualquier zona, pero siempre en edificio exclusivo o distinto uso al uso residencial de viviendas, sin perjuicio de las normas particulares de cada zona.

El hospedaje al aire libre, se admitirá en el suelo no urbanizable con las limitaciones que se imponga por sus normas particulares.

d5. Recreativo

Los establecimientos de juegos y establecimientos recreativos no se admitirán en ninguna posición en edificio de uso residencial de vivienda, a excepción de las cibersalas que podrán

situarse en planta baja y sótano de edificio residencial. Se permitirán en cualquier posición, en edificio exclusivo y edificio no exclusivo cuando el uso del edificio sea uso no residencial.

Los establecimientos de atracciones recreativas sólo se admitirán en edificio exclusivo y aislado de zonas de actividades económicas. Se exceptúan los parques infantiles que podrán situarse en edificio exclusivo en todo el suelo urbano.

Los establecimientos de actividades deportivas sólo se admitirán en edificio exclusivo y aislado, a excepción de los gimnasios que podrán ubicarse en planta baja y sótano de edificio residencial siempre que no lleven asociados actividades deportivas que requieran de equipos de reproducción sonora.

Art. 6.5.3 Condiciones de los establecimientos de los usos terciarios.

d1. Hostelería y Esparcimiento

Los establecimientos destinados a estos usos, además de cumplir con el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, aprobatorio del Código Técnico de la Edificación, las Ordenanzas Municipales de Protección del Medio Ambiente, Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, Decreto 326/2003 Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, Decreto 72/1992, sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas en Andalucía, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE y demás normativa sectorial que les resulte de aplicación, cumplirán las siguientes condiciones

1. Superficie mínima: Debido a la afluencia alta de público en los establecimientos de este uso, estos deberán disponer de espacio suficiente para que la actividad se pueden desarrollar dentro de los límites del mismo. Esta superficie mínima destinadas al público será las que se cita a continuación, excluyendo del computo de la misma los aseos, zona de barra, cocina, almacenes y/o anejos del uso.

Los establecimientos hostelería deberán contar con una superficie útil mínima destinada al público de veinte (20) metros cuadrados. Para los bares con música esta superficie será de cincuenta (50) metros cuadrados

Los establecimientos de esparcimiento tendrá una superficie mínima útil de público de cien (100) metros cuadrados.

2. Altura: La altura de pavimento a techo acabado (altura libre de piso) será de doscientos ochenta (280) centímetros. Para locales existentes en ningún caso, será inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros.

Los espacios destinados a aseos, sótanos y almacenes, podrá reducirse la altura libre hasta doscientos veinte cinco (225) centímetros.

3. Accesos: Los accesos y salidas de dichos establecimientos serán independiente a otros usos y tendrán comunicación directa con el exterior.

4. Aseos: Todos los establecimientos de hostelería deberán contar con un aseo para señora y otro para caballero, que dispondrán como mínimo cada uno de un (1) inodoro y (1) lavabo, cuando el aforo sea inferior a 100 personas. Dicha dotación sanitaria aumentará en un (1) inodoro y un (1) lavabo, en cada aseo, por cada 100 personas más o fracción

Para los establecimientos de esparcimiento se dispondrán de retretes, urinarios y lavabos a razón de dos (2) urinarios, dos (2) inodoros, y un (1) lavabo para caballeros y tres (3) inodoros y (1) lavabo para señoras, para un aforo inferior o igual a trescientas (300) personas, duplicándose en cada aseo, dicha dotación sanitaria por cada 200 personas más o fracción.

No se permitirá la comunicación directa de los aseos con la zona de público, debiéndose interponer vestíbulo o zona de aislamiento.

En todo caso, al menos uno de los aseos deberá cumplir las determinaciones que establece la normativa sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas

5. Condiciones higiénicos-sanitarios: Deberá cumplirse las determinaciones que establece el Real Decreto 2817/1983, de 13 de octubre, por el que se aprueba la reglamentación técnico-sanitaria de los comedores colectivos, y demás normativa sectorial que resulte de aplicación.

6. Condiciones ambientales: La iluminación y ventilación de los establecimientos deberá ser preferentemente natural, ayudada por la artificial si es necesario, según normativa de aplicación. Los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta total del local.

Para los establecimientos que realicen actividades musicales (bares con música, discotecas, salas de fiesta, salón de celebraciones, etc.) deberá contar obligatoriamente con sistema de ventilación forzada que garantice las condiciones acústicas del establecimiento.

d2. Comercio

Los establecimientos destinados a estos usos, además de cumplir con el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, aprobatorio del Código Técnico de la Edificación, las Ordenanzas Municipales de Protección del Medio Ambiente, Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, Decreto 72/1992, sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas en Andalucía, las Ordenanzas Municipales de Accesibilidad, el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE) y demás normativa sectorial que les resulte de aplicación, cumplirán las siguientes condiciones

1. Superficie mínima: La zona destinada al uso público en el local tendrá una superficie mínima de seis (6) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.

Los bajos comerciales que se establezcan en primer sótano, no podrán ser independientes del local inmediatamente superior, al que se unirán mediante escalera y otros huecos.
2. Altura: La altura de pavimento a techo acabado (altura libre de piso) será de doscientos ochenta (280) centímetros. Para edificaciones existentes en ningún caso, será inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros. La altura libre mínima de suelo a techo para semisótano o sótano con uso público, será 2,70 metros o 3 metros respectivamente.

No obstante, los espacios destinados a aseos, sótanos y almacenes, podrá reducirse la altura libre hasta doscientos veinte cinco (225) centímetros

3. Accesos: En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes.

4. Aseos: Los establecimientos comerciales cuyo aforo sea inferior a 25 personas, deberán disponer de un aseo dotado con un (1) inodoro y un (1) lavabo para uso de sus trabajadores. Cuando el aforo sea superior dicho aseo será para uso público, con la siguiente dotación: hasta 100 metros cuadrados de superficie construida, un retrete y un lavabo; por cada 200 metros cuadrados más o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. Caso de que la superficie construida sea superior a cuatrocientos (400) metros cuadrados, los aseos serán independientes para cada sexo.

En cualquier caso, estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto del local y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

Para establecimientos que requieran aseo público, deberá contar al menos con uno que cumpla la normativa de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.

5. Condiciones ambientales: Los establecimientos comerciales que se sitúen en zonas residenciales deberán efectuar las operaciones de carga y descarga en horario diurno (7-23 h). Además, aquellos cuya superficie construida sea superior a 400 m^2, deberán disponer de recinto interior con espacio suficiente para realizar las operaciones de carga y descarga de mercancía, debiendo permanecer el vehículo de transporte en el interior durante estas operaciones.

En cualquier caso, la concesión de la licencia de edificación podrá supeditarse a la demostración de la aceptabilidad de los impactos que estos establecimientos puedan producir sobre el tráfico y la estructura comercial existente tanto en el entono inmediato como en otros puntos de la ciudad que puedan ser previsiblemente afectados.

La iluminación y ventilación de los establecimientos deberá ser preferentemente natural, ayudada por la artificial si es necesario, según normativa de aplicación.

6. Aparcamientos: En establecimientos comerciales con una superficie construida superior a cuatrocientos (400) metros cuadrados *(Supermercados, Hipermercados y Grandes Superficies Comerciales*), la dotación mínima de aparcamientos será de una (1) plaza de aparcamiento cada veinticinco (25) metros cuadrados de sala de exposición y venta. Dichos aparcamientos se regirán por las condiciones de aparcamientos públicos.

No obstante, la dotación de aparcamiento definida en el párrafo anterior, podrá verse modificada con el estudio de impacto de tráfico determine un incremento de plazas.

d3. Oficinas y Servicios Privados de Interés Público

Los establecimientos destinados a estos usos, además de cumplir con el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, aprobatorio del Código Técnico de la Edificación, las Ordenanzas Municipales de Protección del Medio Ambiente, Decreto 72/1992, sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas en Andalucía, el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE) y demás normativa sectorial que les resulte de aplicación, cumplirán las siguientes condiciones

1. Altura: La altura de pavimento a techo acabado de en planta sobre rasante será la que corresponda por condiciones de edificación. En ningún caso, será inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros. La altura libre mínima de suelo a techo para semisótano o sótano con uso público, será 2,70 metros o 3 metros respectivamente

No obstante, los espacios destinados a aseos, sótanos y almacenes, podrá reducirse la altura libre hasta doscientos veinte cinco (225) centímetros

Los bajos de oficinas que utilicen el sótano o semisótano o la entreplanta, serán indivisibles de la planta baja.

2. Aseos: En ausencia de normativa sectorial, los servicios sanitarios que deberán disponer serán, un (1) inodoro y un (1) lavabo para establecimientos con una superficie construida inferior a cien (100) metros cuadrados; por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción, se aumentará un (1) inodoro y un (1) lavabo

En cualquier caso, estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

3. Condiciones ambientales: En edificios exclusivos de oficinas o con comercios, será obligatorio instalar un recinto de dimensiones y acceso suficiente desde el exterior o vía pública, accesible en todo momento por el servicio de limpiezas, destinado específicamente a cuarto de basuras, ajustado, en su caso, a las normas de diseño municipales

La iluminación y ventilación de los establecimientos deberá ser preferentemente natural, ayudada por la artificial si es necesario, según normativa de aplicación.

d4. Hospedaje

Los establecimientos destinados a estos usos, además de cumplir con el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, aprobatorio del Código Técnico de la Edificación, las Ordenanzas Municipales de Protección del Medio Ambiente, Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, Decreto 72/1992, sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas en Andalucía, y demás normativa sectorial que les resulte de aplicación, fundamentalmente con los requisitos que establece el *Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de establecimientos hoteleros.*

d5. Recreativo

Los establecimientos destinados a estos usos, además de cumplir con el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, aprobatorio del Código Técnico de la Edificación, las Ordenanzas Municipales de Protección del Medio Ambiente, Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, Ley 13/1999 de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de Andalucía, Decreto 326/2003 Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, Decreto 72/1992, sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas en Andalucía, Real Decreto 1751/1998, de 31 de

julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE) y demás normativa sectorial que les resulte de aplicación,

1. Los establecimientos de juego y establecimientos recreativos cumplirá las condiciones que establece el Decreto 250/2005, de 22 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Maquinas Recreativas y de Azar, de Salones Recreativos y de Juego y del Registro de Empresa de Juegos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2. Altura: Igual que los establecimientos de hostelería y esparcimiento.

3. Aseos: Los establecimientos de juego y establecimientos recreativos deberán contar con aseo independientes de señora y caballero, que contará con un (1) inodoro y (1) lavabo, cuando el aforo sea inferior a 100 personas, aumentándose en (1) inodoro y un i(1) lavabo por cada 200 personas más o fracción.

Para los establecimientos de actividades deportivas y atracciones recreativas, y espectáculos púbicos, se dispondrán de retretes, urinarios y lavabos a razón de dos (2) urinarios, dos (2) inodoros, y un (1) lavabo para caballeros y tres (3) inodoros y (1) lavabo para señoras, para un aforo inferior o igual a trescientas (300) personas, duplicándose dicha dotación sanitaria por cada 200 personas más o fracción.

En todo caso, al menos uno de los aseos deberá cumplir las determinaciones que establece la normativa sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónica

4. Condiciones ambientales: La iluminación y ventilación de los establecimientos deberá ser preferentemente natural, ayudada por la artificial si es necesario, según normativa de aplicación.

CAPITULO SEXTO

USO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (Uso Global "e")

Art. 6.6.1. Definición y clasificación general.

1. Se entiende por uso global de equipamiento, aquellas actividades del territorio relacionadas con la prestación de un uso o un servicio público propiamente dichos, abiertos a la comunidad en general, gratuitos o tasados, de propiedad pública y en casos excepcionales de titularidad privada según lo previsto en planos y que constituyen, en términos generales, servicios no destinados a la venta directa de bienes o productos en el mercado. Comprende los sistemas generales y locales de equipamientos y espacios libres en general.

2. A efectos de su regulación pormenorizada se definen los siguientes grupos.

e1) Uso de Servicios Administrativos y Municipales

Que comprende los espacios o locales destinados a actividades de la administración pública y a la prestación de servicios a la comunidad en general. Se distinguen los siguientes grupos:

Grupo I. Administración Central, Autonómica y Local, comprende las oficinas, en edificios públicos municipales o autonómicos o centrales, de servicios oficiales al público, tales como Ayuntamientos, juzgados, órganos autónomos, cárceles, policía, seguridad social, delegaciones de la Administración Central o Autonómica, tenencias y locales pedáneos, consulados y representaciones diplomáticas (Grupo 75 CNAE).

Grupo II. Mercados municipales, comprendiendo los mercados centrales de abastos, galerías de alimentación, de propiedad municipal; para alquiler como puestos de venta al grupo alimentación y auxiliares; y los mataderos municipales. Se excluyen de manera explícita de este grupo las pequeñas, medianas y grandes superficies comerciales en concesión administrativa sobre suelos de equipamiento público.

Grupo III. Otros servicios públicos, como servicios de limpieza municipal, recogida de basuras, bomberos; cementerios, tanatorios, seguridad y protección ciudadana (Grupo 90 CNAE).

e2) Uso Educativo y Cultural

a. Educativo

Que comprende los espacios o locales destinados a actividades de formación en sus diferentes niveles. Se corresponde con la división 80 del CNAE, y se distinguen los siguientes grupos:

Grupo I. Enseñanza Primaria y Secundaria: Centros de preescolares y educación infantil; Guarderías; Centros de educación de primer y segundo ciclo de nivel secundario (E.G.B, B.U.P, C.O.U., y bachillerato): Centro de educación de formación técnica y profesional (F.P. y Módulos / ciclos formativos de grado medio), y otros Centros docentes cuyas enseñanzas conducen a la obtención de un certificado oficial (Escuelas de Idiomas, música y danza, etc.)

Grupo II. Enseñanza Superior: Centros de primer y segundo ciclo universitario; Centros de Especialización y Postgrado (tercer ciclo); Centros de formación profesional de grado superior (Módulos / ciclos formativos).

Grupo III. Otras Actividades de Enseñanza: Centros de enseñanza artísticas, idiomas, educación especial, personas adultas y demás con carácter oficial.

b. Cultural

Que comprende los espacios o locales destinados a la conservación, transmisión y génesis de los conocimientos y las actividades socioculturales. Se corresponde con la división 92.5 del CNAE:
Grupo I. Actividades de bibliotecas y archivos: Museos, galerías, exposiciones y conservación de lugares y edificios históricos; Actividades de jardines botánicos, zoológicos y parques nacionales, y demás instituciones culturales públicas.

Grupo II. Centros cívicos asociativos y municipales.

e3) Uso Sanitario y Asistencial

a. Sanitario

Que comprende los espacios o locales destinados a asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos a los enfermos, con o sin alojamiento de los mismos. Se corresponde con la división 85.1 CNAE (a excepción de las actividades que sean incluidos, a efectos de este plan, en el uso terciario oficinas)

Grupo I: Actividades Hospitalarias: Hospitales generales y especializados, Sanatorios, Centros de medicina preventiva, Hospitales Geriátricos, Hospitales psiquiátricos, centros de rehabilitación, Clínicas y otras instituciones sanitarias que provean alojamiento.

Grupo II. Actividades Médicas: Centros de Salud y Ambulatorios, sin internamiento.

b. Asistencial

Que comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales. Se corresponde con la división 85.3 del CNAE (a excepción de las actividades que sean incluidos, a efectos de este plan, en el uso terciario oficinas)

Se incluyen en este grupo las actividades de prestación de servicios sociales con alojamiento: Residencias para personas mayores; residencia para personas con minusvalías físicas, psíquicas o sensoriales; centros de acogimiento para menores, mujeres; centros de rehabilitación de personas adictas a los estupefacientes o el alcohol, asistencia benéfico social, educación especial, etc.

e4) Uso Espacios Libres

El uso de espacios libres se refiere a la dotación de terrenos, arbolados o no, destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población, con carácter público, sin restricciones de libre acceso a toda la población, que tienen como objetivo la mejora del medio ambiente urbano, la protección y acondicionamiento del sistema viario, y la mejora de las condiciones estéticas de la ciudad. Se distinguen dos tipos:

Grupo I. Plazas, jardines y zonas verdes, comprende la dotación de terrenos con uso de espacios libres enclavados en áreas de usos globales residenciales, actividades económicas, terciarios, equipamientos comunitarios, destinados al disfrute de la población con un alto grado de acondicionamiento, ajardinamiento y mobiliario urbano.

Grupo II. Parque urbano y periurbano, corresponde al uso de espacios libres ajardinados y/o forestados con incidencia importante en la estructura general urbana, y que afectan a las condiciones generales de calidad ambiental y salubridad de la ciudad, que se destinan básica, aunque no exclusivamente, al ocio y reposo de la población.

Podrán disponer de las instalaciones y equipamientos complementarios como bares, restaurantes, atracciones, etc. que en todo caso cumplirán las normas particulares de la zona de ordenanzas.

e5) Recreativo y Deportivo

Comprende aquellos espacios o locales destinados a la práctica deportiva y celebración de espectáculos para la diversión o contemplación intelectual. Se distinguen los siguientes grupos:

Grupo I. Espectáculos públicos: Teatros, Auditorios, Plazas de Toros, etc.

Grupo II. Actividades deportivas: Estadios, circuitos de velocidad, pabellones y otros recintos deportivas, hipódromos, piscinas, clubes deportivos y/o sociales, etc.

e6) Uso Religioso

Comprende el conjunto de actividades relacionadas con la celebración de los diferentes cultos. Comprende los Templos, edificios destinados al culto exclusivamente, como iglesias, capillas, oratorios, exentos, así como residencias que formen parte del recinto, recintos de los conventos de órdenes religiosas, monasterios, etc. Las oficinas del obispado, asistencia u otras dependencias administrativas de organizaciones religiosas están designadas en el uso pormenorizado de Oficinas y Servicios Privados de Interés Público (uso terciario)

e7) Uso de la Defensa

Incluye las actividades relacionadas con los institutos de las fuerzas armadas y cuerpos de seguridad del Estado, incluidas las instituciones penitenciarias. Comprende las Instalaciones Militares, Comisarías, Centros penitenciarios, etc.

3. Cuando en un mismo espacio o edificio se den o se pretendan realizar distintas actividades de equipamiento público, su grupo será la suma de los que lo compongan, sin que deba prevalecer uno sobre otro, aplicándose a cada uno los criterios para su identificación o clasificación sin menoscabo del conjunto.

Art. 6.6.2. Localización y Compatibilización de los usos equipamientos.

a) Servicios Administrativos y Públicos

Grupo I. Se admitirán en planta baja y sótano de edificación residencial, y en cualquier posición en edificio distinto al uso residencial

Grupo II: Los mercados de abastos y galerías de alimentación se admitirán en edificio exclusivo. Los mataderos sólo en edificio exclusivo y aislado.

Grupo III. Las actividades de depuración de aguas residuales y alcantarillado, se situarán fuera del núcleo urbano. Las actividades de tratamiento de desechos urbanos (vertederos, plantas de reciclaje o reutilización, incineración, etc.,) debido a las molestias que originan sobre la población, distarán, al menos, dos (2) kilómetros del núcleo urbano. Los tanatorios con incineración deberán distar, al menos, 500 metros de viviendas

b) Educativo y Cultural

Educativo: Los Grupos I y II, se admitirán en edificio exclusivo entre medianeras. No obstante, las otras actividades de Enseñanza (Grupo III) podrán admitirse también en planta baja y sótano en edificios residenciales o cualquier posición de edificio de uso distinto al residencial.

Cultural: Se admitirán en edificio exclusivo entre medianeras. Las actividades de bibliotecas y archivos, salas de exposiciones y demás de ésta índole podrán situarse además, en planta baja de edificación residencial o cualquier posición en edificio exclusivo o distinto al uso residencial.

c) Sanitario y Asistencial

Sanitario: Grupo I. Se admitirán en edificio exclusivo y aislado. Grupo II. Además de admitirse en edificio exclusivo, se permitirán en planta baja o sótano de edificación residencial o cualquier posición en edificio distinto al uso residencial

Asistencial: Se admitirán en edificio exclusivo, excepto los que no esté previsto el alojamiento asociado y se desarrollen en horario diurno (7- 23 horas) que podrán ubicarse en baja y sótano de edificación residencial.

d) Espacios Libres

Se admitirán en suelo no edificado y cubiertas de instalaciones subterráneas.

e) Recreativo y Deportivo

Grupo I. Los teatros, auditorios y similares, se admitirán en edificio exclusivo. Los circos, plazas de toros, y similares sólo se admitirán en edificio exclusivo y aislado.

Grupo II. En zonas residenciales, solo se admitirán en edificio exclusivo y aislado.

f) Religioso

Los templos, iglesias, capillas, y similares se admitirán en edificio exclusivo. No obstante, aquellas instituciones religiosas que no conlleven la afluencia de público masivo y no sean generadora de ruidos (cánticos, etc.) podrán admitirse en planta baja y sótano de edificación residencial.

g) Defensa

Sólo se admitirán en edificios exclusivos.

Art. 6.6.3. Conservación y transformación de los usos públicos.

1. En las zonas consolidadas de vivienda unifamiliar y en parcelas de éstas actualmente edificadas no podrá transformarse el uso de vivienda inicial en ninguno de los usos de equipamientos y servicios públicos anteriores, excepto los : Administración; Educación, Museos, Sanitario sin hospitalización, Asistencial , y Espacios Libres que, en todo caso, además de cumplir las Ordenanzas propias de la zona, no podrán rebasar con la suma de todas las parcelas destinadas al uso global equipamientos n dicha Zona, el 10% de la superficie neta del suelo edificable de la misma.

2. Cuando un equipamiento o dotación existente, cayera en desuso o deviniese en innecesario, se destinará a otro uso de equipamiento o dotación que por su situación y posición sean admisibles.

3. Excepto en los casos de parques y jardines, los usos propuestos de equipamiento en el Plan, tienen carácter orientativo o indicativo, pudiendo sustituirse por otros de uso público en atención a las circunstancias concurrentes, teniendo preferencia, en este caso, los usos complementarios.

4. Los usos públicos de equipamiento actualmente existentes, cuando estén en posición o situación contraria a lo aquí explicitado, podrán o deberán, de hacerlo no obstante, transformarse en cualquiera de los usos globales de equipamientos que cumplan con la situación y posición admisibles respectivas al nuevo uso.

5. Los espacios libres y zonas verdes actuales de dominio y uso públicos no podrán transformarse en ningún otro uso que implique su edificación o desvirtuación, en una superficie superior al 6% de la superficie neta del parque o jardín y, en todo caso, exclusivamente para fines de servicio público o impropio en concesión temporal y de carácter complementario al de uso, recreo y expansión.

6. Podrá permitirse la utilización bajo rasante para aparcamientos de vehículos, en los espacios libres de nueva creación y en el caso de reforma de los existentes, cuando no suponga la pérdida completa de los elementos vegetales de los mismos.

Art. 6.6.4 Condiciones de los establecimientos de los usos de equipamientos.

1. Los establecimientos de los usos de este grupo además de cumplir con la normativa sectorial que resulte de aplicación, cumplirán las siguientes condiciones especificas

a) Uso de Servicios Administrativos y Municipales

Las actividades de administración cumplirán las mismas condiciones que se establece para el uso de oficinas (uso global terciario).

Los mercados de abastos y galerías de alimentación, por similitud, cumplirán las mismas condiciones que el uso comercial (uso terciario), según sea su superficie. Los mataderos municipales, cumplirán las condiciones de los establecimientos industriales.

b) Uso Educativo y Cultural

Los establecimientos de educación obligatoria cumplirán las determinaciones que se establezcan por los organismos competentes en su autorización.

El resto de establecimientos de actividades de enseñanzas no obligatorios y del uso cultural cumplirán las condiciones del uso oficinas.

c) Uso Sanitario y Asistencial

Cumplirán las determinaciones que se establezcan por los organismos competentes en su autorización. Para los usos asistenciales no reglados deberá cumplirse las condiciones del uso de oficinas.

d) Uso espacios libres

Dichos espacios contarán mobiliario urbano, consistente en bancos, papeleras, fuentes, señalizaciones, farolas, juegos infantiles, etc. para el uso y disfrute de los ciudadanos. Igualmente, cumplirán las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Municipales de Protección del Medio Ambiente.

Los parques urbanos y periurbanos contarán al menos con un aseo para cada sexo, con la siguiente dotación sanitaria mínima: Un inodoro y un lavabo. Uno de estos aseos deberá cumplir las condiciones de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas que establece la normativa sectorial de aplicación.

Los vertidos de las aguas residuales que no puedan acometer a la red pública por la inexistencia de ésta, deberá depurarse previamente antes de su vertido al medio físico.

e) Uso Recreativo y Deportivo

Cumplirán las condiciones que se establecen para el uso pormenorizado de esparcimiento (uso terciario).

f) Uso Religioso

Las iglesias, templos, parroquias deberán contar al menos con un aseo, dotado de inodoro y lavabo, y las zona anexas para uso múltiples, aulas, etc. deberá además cumplir la condiciones de el uso oficinas.

2. La edificabilidad y demás condiciones urbanísticas de los usos de equipamientos públicos se ajustarán a lo establecido en las Normas Generales de la Edificación (Título VII).

CAPITULO SÉPTIMO

USO DE INFRAESTRUCTURAS-SERVICIOS BÁSICOS (Uso Global "f')

Art. 6.7.1. Definición y clasificación.

1. Se comprende como uso global de infraestructura a los sistemas generales y locales destinados a vías de comunicación, infraestructuras básicas, de uso y dominio públicos (demanio artificial) de propiedad y gestión directa del Estado o del municipio, y servicios públicos en concesión a particulares.

2. Se divide en cinco usos pormenorizados o grupos detallados de actividades:

f1) **Grupo I. Viario,** comprende el sistema general y local de los espacios públicos destinados al transporte. No constituirán en ningún caso equipamientos públicos las Estaciones de Servicio bajo el pretexto de considerarlas como anexas al viario, debiendo implantarse en parcelas de uso lucrativo.

f2) **Grupo II. Ferroviario,** comprende el sistema general destinado al transporte por ferrocarril, así como las instalaciones y establecimientos anexos necesarios para el ejercicio del servicio público.

En las zonas donde se haya procedido a la cubrición del trazado ferroviario, el vuelo, grafiado en el Plan General, tendrá la consideración de espacio libre público o viario público según su uso, mientras que el subsuelo se considera calificado como Sistema General Ferroviario, todo ello en cumplimiento del artículo 25 del RD 2387/2004.

f3) **Grupo III. Aéreo,** comprende el sistema general destinado al transporte aéreo y sus instalaciones aeroportuarias necesarias.

f4) **Grupo IV. Infraestructuras básicas,** comprende el sistema general de las instalaciones de producción, transporte, almacenamiento y distribución de energía eléctrica, captación de embalse, distribución y gaseoductos, así como las instalaciones necesarias para la producción, almacenamiento y distribución hasta los centros de consumo o venta.

f5) **Grupo V. Telecomunicaciones,** comprende el sistema general de las instalaciones dedicadas exclusiva o principalmente a la realización del servicio postal de correos, telegráfico, telefónico o televisivo, y servicios oficiales de comunicaciones radioeléctricas y telecomunicaciones, así como las instalaciones de emisión privadas y los servicios técnicos auxiliares necesarios a estas comunicaciones; no incluyéndose las oficinas de cajas postales de ahorro ni las oficinas o estudios de emisoras de radio o televisión, salvo cuando estén situadas en la misma central emisora. Son siempre servicios de dominio público de gestión directa, o en concesión administrativa, libre o en monopolio.

Art. 6.7.2. Situaciones admisibles.

1. Las situaciones en que pueden admitirse estas infraestructuras son las propias para la explotación adecuada del servicio público, desde las propiamente industriales (térmicas, hidráulicas, emisores, pozos, embalses, centrales de transformación) a las de distribución y transporte en líneas o canales en el subsuelo (agua, oleoducto, gaseoducto), por la superficie (carreteras, ferrocarriles, aeropuertos, depuradoras, etc) o mediante servidumbres aéreas (tendidos eléctricos, telefónicos, conos de vuelo de los aeropuertos). No obstante para la compatibilidad de los mismos en las distintas clases de suelo se estará a lo regulado por este Plan General

2. En todo caso, las instalaciones necesarias se harán en áreas o zonas exclusivas para tal fin, generalmente en edificios exclusivos y exentos apropiados, sin perjuicio de que ciertos servicios de correos, telefónicas, garaje de tranvías, emisoras, etc., puedan hallarse en edificio en posiciones no excluyentes y entre medianerías.

Art. 6.7.3. Condiciones de las instalaciones.

1. Las instalaciones apropiadas de los Grupos I, II y IV anteriores se regirán por sus exigencias tecnológicas de espacio y dimensiones apropiadas a su función (peaje, peones, camineros, maquinaria, depuradoras, depósitos, transformación, gas, etc.), acomodándose a la zona de ordenanzas del Plan General donde se hallaren, tanto del Suelo Urbano como del No Urbanizable. En las instalaciones industriales o de servicios complementarios anexos se adecuará la posible edificación de carácter administrativo a las necesidades de la explotación, admitiéndose comedores para los trabajadores y viviendas del guarda y demás instalaciones de control, sin sobrepasar con estos fines una edificabilidad de 0,3 m^2/m^2 del Suelo parcialmente afecto a estos servicios administrativos, talleres, industrias, depósitos y sus zonas de ampliación y de seguridad que existiese en la totalidad de la propiedad.

Los parques eólicos deberán cumplir en todo caso las determinaciones que se establecen en el Plan Especial de Recursos Eólicos del municipio.

Deberán presentarse un proyecto o Estudio de Detalle con la zonificación y ordenación del conjunto de la propiedad, previo a la licencia municipal pertinente, sin perjuicio de las demás autorizaciones y trámites que correspondan por el régimen de concurrencia de competencias.

2. En las instalaciones necesarias para el Grupo III se ordenará el conjunto de la propiedad afecta con arreglo a lo establecido en el Plan Especial del Recinto Aeroportuario desarrollado por AENA.

3. Las edificaciones del Grupo V se ajustarán a las Ordenanzas de la zona respectiva donde se hallaren, con las limitaciones de volumen y aprovechamiento del uso de oficinas, talleres o industrias que comprendieran. Las instalaciones radioeléctricas cumplirán las determinaciones de las Ordenanza Municipal Reguladora de la Instalación y Funcionamiento de Antenas en el término municipal e Jerez de la Frontera.

CAPÍTULO OCTAVO

SISTEMAS LOCALES Y SISTEMAS GENERALES

SECCIÓN PRIMERA - DISPOSICIONES GENERALES.

Art. 6.8.1. La Red de Sistemas y sus Clases.

1. La red de sistemas del municipio de Jerez está constituida por el suelo, las edificaciones o las instalaciones, públicas o privadas, que el Plan General o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen califiquen con destino de uso y dominio público para alguno de los usos pormenorizados comprendidos en el uso global dotacional.

2. Los sistemas pueden ser:

a) Sistemas locales.
b) Sistemas generales.

3. Constituyen los sistemas generales los elementos fundamentalmente de la estructura general y orgánica del territorio que establece el Plan General conforme al modelo de ordenación que adopta para el municipio de Jerez.

4. Los sistemas locales son aquellos equipamientos, espacios libres y viales cuyo ambiente funcional y de servicio se limita principalmente a una determinada área de la ciudad. Desde esta perspectiva local o de barrio complementan la estructura general y orgánica.

5. Los elementos integrantes de los sistemas cumplirán las condiciones, generales y particulares, de uso y de construcción que se contienen en estas Normas y que les sean de aplicación.

6. No tendrán la condición de Sistemas los terrenos destinados a infraestructuras básicas que sean de propiedad de empresas privadas con legitimación para gestionar servicios de interés público.

Art. 6.8.2. Titularidad y Régimen Urbanístico.

1. Los sistemas generales y locales son de titularidad y gestión pública.

2. Los terrenos destinados a estos sistemas deberán adscribirse al dominio público y estarán afectos al uso o servicio que determina el presente Plan General. No obstante lo anterior, los sistemas calificados de servicios infraestructurales podrán, de conformidad con su legislación específica, pertenecer al titular de la prestación del servicio de interés público.

3. Los terrenos afectados por sistemas locales o generales que a la entrada en vigor del presente Plan sean de titularidad privada deberán transmitirse al Ayuntamiento, quien los incorporará a su patrimonio por cualquiera de los medios que se regulen en el Plan General o podrán ser expropiados por la Administración titular del servicio, de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística. No obstante los Sistemas existentes ubicados sobre suelos de titularidad privada y cuyo uso actual coincide con el dotacional previsto por el Plan, en el supuesto de actuaciones asistemáticas no precisan necesariamente transmitir la titularidad del dominio a la Administración si el mismo se gestiona por una empresa pública o privada legitimada por la Administración sectorial competente en el servicio público de que se trata.

4. Los Sistemas Generales o Locales existentes sobre suelo de titularidad pública no municipal, cuyo uso coincide con el previsto en el Plan General, se mantendrán en el dominio de la Administración Pública o Entidad de Derecho Público titular de los mismos.

Los terrenos de titularidad pública calificados por el Plan General como sistemas generales o locales, cuyo uso actual no coincida con el previsto, deberán transmitirse al Ayuntamiento o Entidad actuante con arreglo a la normativa aplicable, sin perjuicio de la posible compatibilidad en caso de concurrencia de varias afectaciones.

5. En los suelos de dominio y uso público, el Ayuntamiento, titular de los mismos, podrá, a través de Planes Especiales, realizar una división horizontal del dominio público de forma que el plano superior situado sobre la rasante esté destinado a espacios libres o equipamiento, de dominio público, mientras que las superficies bajo rasante sean destinadas a aparcamientos públicos si bien pudiéndose gestionar éstas como un bien patrimonial del Municipio.

SECCIÓN SEGUNDA - SISTEMAS GENERALES

Art. 6.8.3. Los Sistemas Generales.

1. Los Sistemas generales del Plan General son:

a) El de comunicaciones, integrado por la red viaria principal de nivel territorial (RVA), Primer nivel urbano (RVB) y , el sistema ferroviario, y el intercambiador de transportes.

b) El de espacios libres, compuesto por las categorías de Parques Urbanos y Parques Periurbanos de carácter metropolitano.

c) El de dotaciones y servicios públicos.

d) Y el sistema general de servicios técnicos, integrados por las redes de abastecimiento, saneamiento y depuración de agua y otras.

2. Los sistemas generales quedan definidos por el Plan General en el plano correspondiente de igual título, en el que se definen los tres primeros, y en los planos de infraestructuras básicas en el que se define el cuarto, con una trama específica para cada una de las categorías enunciadas en el apartado anterior, si bien se adscriben a las diferentes clases de suelo a efectos de su valoración y obtención.

Art. 6.8.4. Regulación de los Sistemas Generales.

1. La inclusión de terrenos y edificaciones como sistema general conlleva un régimen especial de protección y/o unas especiales condiciones de uso y edificación, coherentes con la importancia que tienen en el modelo la ordenación urbanística por el que se opta.

2. La regulación particular de cada uno de los usos a que se vinculan los elementos de los sistemas generales, incluyendo las condiciones que habrán de respetarse en su ejecución, se contienen en el Capítulo dedicado a equipamientos del presente Título de estas Normas. Estas condiciones se respetarán en todo caso por los Planes Especiales y por los correspondientes Proyectos Técnicos y de Urbanización que, para la ejecución de dichos elementos, puedan formularse.

3. El desarrollo de los sistemas generales o elementos de los mismos se efectuará mediante la redacción del proyecto técnico que corresponda, en función de la materia específica. No obstante, el Ayuntamiento podrá acordar la necesidad de que la ejecución de cualquier otro elemento de los sistemas generales se efectúe mediante Plan Especial, cuando sea preciso reajustar las reservas de suelo previstas en el Plan General o cuando resulte conveniente precisar la coordinación entre la implantación del elemento y su entorno más inmediato.

4. Los elementos de sistemas generales incluidos en los sectores del suelo urbanizable delimitados por el Plan General requerirán, previamente a su ejecución, la aprobación de los Planes Parciales que desarrollen los sectores correspondientes, sin perjuicio, en todo caso, de la facultad municipal de obtener y ejecutar anticipadamente los suelos destinados a sistemas generales.

Art. 6.8.5. Procedimiento de Obtención de los Sistemas Generales.

1. La calificación del suelo como Sistema General conlleva la utilidad pública o interés social de los usos y actividades a que dicho suelo se destina o que en él se ubican. Por ello, los sistemas generales se obtienen por expropiación, mutación demanial, ocupación directa, transferencia de aprovechamientos, reserva de aprovechamiento o a través de la resolución de los correspondientes expedientes reparcelatorios en función del tipo de gestión determinado por el Plan.

2. El Plan General programa la obtención de los terrenos destinados a Sistemas Generales que en la actualidad son de titularidad privada. La cesión de estos suelos será obligatoria y su gestión se efectuará bien por expropiación, bien con cargo a los ámbitos de gestión con exceso de aprovechamiento mediante el procedimiento de ocupación directa o mediante acuerdo voluntario de adjudicación.

3. Las previsiones del Plan General respecto a lo indicado en el número anterior se contienen debidamente en los planos “Áreas de reparto: Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable” y “Ordenación Completa” y en las fichas anexas.

4. Estas previsiones no limitan la competencia municipal de acometer la ejecución de cualquier elemento de los sistemas generales de forma anticipada.

SECCIÓN TERCERA - SISTEMAS LOCALES.

Art. 6.8.6. Elementos de los Sistemas Locales.

Los sistemas locales están constituidos por el viario, los centros e instalaciones docentes, deportivas y de servicios de interés público y social y las zonas verdes, que no forman parte de los respectivos sistemas generales.

Art. 6.8.7. Obtención de Suelo para los Sistemas Locales.

1. El Plan General programa la obtención de los terrenos de titularidad privada calificados de sistemas locales. La cesión de estos suelos será obligatoria y se formalizará mediante los instrumentos de gestión previstos por el propio Plan.

2. La transmisión de la titularidad de los terrenos al Ayuntamiento o Entidad actuante para afectarlos a los usos propios de estos sistemas se efectuará:

a) Si la gestión es a través del instituto expropiatorio, a la extensión del acta de ocupación.

b) Si el sistema de actuación es el de compensación o el de cooperación, por subrogación real a la aprobación de los proyectos de reparcelación o, en su caso, cuando se produzca el acuerdo declarando innecesarios tales proyectos.

TÍTULO VII

NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO PRIMERO

APLICACIÓN, TIPOS DE OBRAS DE EDIFICACIÓN Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Art. 7.1.1. Aplicación.

1. Las Normas contenidas en el presente título se aplicarán a la edificación en el suelo urbano y en el urbanizable, y también se ajustarán a ellas los instrumentos de planeamiento que desarrollen el Plan General.

2. Los términos y conceptos definidos en los distintos capítulos de este Título tendrán el significado y alcance que se expresa en sus definiciones.

3. Las normas contenidas en el presente título, podrán ser sustituidas total o parcialmente por Ordenanzas Municipales.

Art. 7.1.2. Tipos de obras de edificación.

1. A los efectos de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en las presentes Normas, se establecen los siguientes tipos de obras de edificación:

1.1. Obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado:

a) Obras de conservación y mantenimiento: Son obras cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura portante, ni su estructura arquitectónica, así como tampoco su distribución. Se incluyen en este tipo, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachada, la pintura, la reparación de cubierta y el saneamiento de conducciones.

b) Obras de consolidación: Son obras de carácter estructural que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados de la estructura portante del edificio; pueden oscilar entre la reproducción literal de los elementos dañados preexistentes hasta su permuta por otros que atiendan únicamente a la estabilidad del inmueble y realizados con tecnología más actualizada.

c) Obras de acondicionamiento: Son obras que tienen por objeto mejorar o transformar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte del mismo. Se incluyen en este tipo de obras la sustitución de instalaciones antiguas y la incorporación de nuevos sistemas de instalaciones.

d) Obras de restauración: Son obras que tienen por objeto la restitución de los valores históricos y arquitectónicos de un edificio existente o de parte del mismo, reproduciéndose con absoluta fidelidad la estructura portante, la estructura arquitectónica, las fachadas exteriores e interiores y los elementos ornamentales, cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad o mantenimiento las adiciones deberán ser reconocibles y evitar las confusiones miméticas.

1.2. Obras de reforma: Son aquellas obras que, manteniendo los elementos de valor y las características esenciales de la edificación existente, pueden hacer modificaciones que alteren la organización general, la estructura arquitectónica y la distribución del edificio. Según los elementos afectados se distinguen los subtipos siguientes:

a) Reforma menor: Son obras en las que no se efectúan variaciones en ninguno de los aspectos que definen las principales características arquitectónicas del edificio, como son el sistema estructural, la composición espacial y su organización general. También permitirá aquellas obras de redistribución interior que no afecten a los conceptos anteriores citados ni a los elementos de valor tales como fachadas exteriores e interiores, cubiertas, disposición de crujías y forjados, patios, escaleras y jardines.

b) Reforma parcial: Son obras en las que, conservándose la fachada, la disposición de los forjados en la primera crujía, el tipo de cubierta, así como el resto de los elementos arquitectónicos de valor (patios, escaleras, jardines, etc.), permiten demoliciones que no afecten a elementos o espacios catalogados y su sustitución por nueva edificación, siempre que las condiciones de edificabilidad de la zona lo permitan. Si la composición de la fachada lo exigiese, también se permitirán pequeños retoques en la misma.

c) Reforma General: Son obras en las que, manteniendo la fachada, la disposición de los forjados en la primera crujía y el tipo de cubierta, permiten intervenciones en el resto de la edificación con obras de sustitución respetando, en el caso de pertenecer a alguna tipología protegible, los elementos definidores de la misma y de acuerdo con las condiciones particulares de zona. Si la composición de la fachada lo exigiese, también se autorizarán pequeños retoques en ella.

1.3. Obras de demolición que, según supongan o no la total desaparición de lo edificado serán de demolición total o parcial.

1.4. Obras de nueva edificación: Son aquellas que suponen una nueva construcción de la totalidad o parte de la parcela. Comprende los subtipos siguientes:

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

b) Obras de sustitución: Son aquellas mediante las que se derriba una edificación existente o parte de ella y en su lugar se levanta una nueva construcción.

c) Obras de ampliación: Son aquellas en las que la reorganización constructiva se efectúa sobre la base de un aumento de la superficie construida original. Este aumento se puede obtener por:

- Remonte o adición de una o más plantas sobre las existentes.

- Entreplanta o construcción de forjados intermedios en zonas en las que, por su altura, lo permita la edificación actual.
- Colmatación o edificación de nueva planta que se sitúa en los espacios libres no cualificados del solar y ocupados por edificaciones marginales. No se podrá proceder a colmatar cuando la edificación existente ocupe más superficie que la que correspondería a la parcela por aplicación de la correspondiente ordenanza de zona.

d) Obras de nueva planta: Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.

2. Las condiciones particulares de zona y las normas de protección podrán limitar los distintos tipos de obras que se puedan ejecutar en una zona o edificio.

Art. 7.1.3. Condiciones de la edificación.

1. La edificación cumplirá las condiciones que se establecen en los capítulos siguientes en los términos que resulten de los mismos, las de las ordenanzas de zona o del planeamiento de desarrollo, todo ello sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de uso que le sean de aplicación.

2. Las condiciones de edificación se refieren a los aspectos que a continuación se relacionan:

a) Condiciones de parcela.
b) Condiciones de situación y forma de los edificios.
c) Condiciones de Morfología y Tipología
d) Condiciones de estética.
e) Condiciones de calidad e higiene.
f) Condiciones de dotaciones y servicios.
g) Condiciones de seguridad.
h) Condiciones ambientales.

3. Las condiciones de calidad, higiene, de dotaciones y servicios así como las de seguridad establecidas en estas Normas tienen carácter de normas de aplicación supletoria hasta tanto se proceda por el Ayuntamiento a redactar unas Ordenanzas Municipales con esta finalidad adaptadas a los criterios que emanan de los Títulos VIII y IX de estas Normas.

4. Las condiciones ambientales se regularán por las disposiciones contenidas en el Título IX relativo a las Normas de Protección, que sean de aplicación así como por las Ordenanzas Municipales en la materia.

CAPÍTULO SEGUNDO

CONDICIONES DE LA PARCELA

Art. 7.2.1. Definición.

Condiciones de la parcela son los requisitos que debe cumplir una parcela para poder ser edificada. Estas exigencias vienen impuestas por las disposiciones del uso a que se destine la parcela y por las condiciones particulares de la zona en que se sitúe.

Art.7.2.2. Aplicación.

Las condiciones de la parcela sólo se aplicarán a las obras de sustitución, reconstrucción, ampliación y nueva planta, sin perjuicio de lo que se establezca en las condiciones particulares de zona.

Ello significa, tal y como se especifica en el Capítulo en el que se regula el régimen de "fuera de ordenación", que con el fin de facilitar la regularización urbanística de las zonas periféricas en las que predominan las viviendas unifamiliares autoconstruidas (tipologías del Grupo C y EATIM) y siempre que no se dificulte la consecución de los objetivos generales establecidos en su caso por el Plan, se posibilitará la legalización de las edificaciones construidas que resulten disconformes con algún parámetro de las condiciones particulares de edificación establecidas en las normas urbanísticas, siempre que se dé la concurrencia de las siguientes circunstancias: que el plazo para el ejercicio de las medidas de protección de la legalidad haya prescrito, que la edificación no se localice en terrenos destinados por el planeamiento a usos públicos y que la misma esté destinada a un uso admitido por el planeamiento. En el caso que concurran estas circunstancias, se admitirán las obras de conservación y consolidación, incluso obras de mejora siempre que no supongan aumento del volumen construido.

Art. 7.2.3. Definiciones referentes a las condiciones de la parcela.

Las condiciones de la parcela se establecerán mediante los términos y parámetros que a continuación se definen:

a) Manzana: Es la superficie de la parcela o conjunto de parcelas delimitadas por alineaciones exteriores contiguas.

b) Parcela: Es la superficie de terreno deslindada como unidad predial y comprendida dentro de las alineaciones exteriores.

c) Linderos: Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes. Lindero frontal es el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre al que dé frente; son linderos laterales los restantes, llamándose fondo el lindero opuesto al frontal. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio público tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquél en que se sitúe el acceso de la misma.

d) Superficie de parcela: Es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

Art.7.2.4. Solar.

1. Se entiende por solar la unidad predial o parcela susceptible de ser edificada conforme al Plan, ubicada en suelo urbano, y que se encuentre dotada de los siguientes servicios y características:

a) Que se encuentren totalmente urbanizadas conforme a las determinaciones establecidas en el presente Plan, en los instrumentos que lo desarrollan y en los Proyectos de Urbanización, y por ello, dotadas de los servicios urbanísticos de abastecimiento y saneamiento de agua con conexión inmediata a las redes públicas, suministro de energía eléctrica, con caudal y potencia suficiente para la edificación prevista, así como aquellos otros servicios de telecomunicaciones exigibles por la normativa en vigor.

b) Que estén emplazadas con frente a una vía urbana abierta al uso público con acceso suficiente para posibilitar el acceso de los servicios contra incendios, y cuente con alumbrado público, pavimentación en su calzada y ejecución de sus aceras en las condiciones exigidas para eliminar barreras de la normativa en vigor de accesibilidad.

c) Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.

2. La condición de solar no implica, por sí misma, el derecho al otorgamiento de licencias de edificación o parcelación, cuando la parcela no reúna las condiciones de edificabilidad exigidas en las Normas o esté sujeta a Estudio de Detalle o Unidad de Ejecución previas o simultáneas para el señalamiento de alineaciones y rasantes o para el reparto de cargas y beneficios.

Art. 7.2.5. Relación entre edificación y parcela.

1. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, debiendo resolver todas las condiciones exigidas por estas normas en el interior de la misma. No obstante, las edificaciones podrán compartir el sistema estructural, debiendo en este caso, acreditarse la constitución de la correspondiente servidumbre recíproca.

2. La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad y condiciones de volumen que le corresponde según el planeamiento, ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será posible la segregación, pero deberá realizarse una anotación en el Registro de la Propiedad haciendo constar que la finca segregada no es edificable, por lo que sólo podrá destinarse a espacio libre o viario.

Art. 7.2.6. Segregación y agregación de Parcelas.

1. No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas cuando las parcelas resultantes no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento. Las parcelas de dimensión igual o menor que la mínima serán indivisibles.

En concreto, no se permitirán segregaciones de parcelas que incumplan las exigencias de las Condiciones Particulares de la tipología asignada a dicha parcela, incluida la dotación de aparcamientos y las dimensiones mínimas del Título VIII caso de actuaciones en las que se prevean calles privadas en el interior de la parcela.

2. Se podrá autorizar la edificación en parcelas anteriores a 2007 que no cumplan las dimensiones mínimas de superficie de su tipología, si cumplimentan el resto de las condiciones de edificación y los requisitos para ser consideradas como solar.

3. Toda segregación, deberá cumplimentar los requisitos establecidos en estas Normas para las condiciones de edificación.

Art. 7.2.7. Definición e identificación de las parcelas.

Las parcelas se delimitarán e identificarán mediante sus linderos y su tipología. Los solares, además, mediante el nombre de la calle o calles a que den frente y su número de orden dentro de ellas, que estarán reflejados en el plano parcelario municipal, o en los planos de los proyectos de reparcelación, parcelación o compensación que se aprueben, y, en su defecto, en los planos catastrales.

Art. 7.2.8. Condiciones para la edificación de una parcela.

1. Para que una parcela pueda ser edificada deberá cumplir las siguientes condiciones:

a) Estar aprobado definitivamente el planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada y detallada del área en el que se localice.
b) Estar calificada con uso edificable.
c) Cumplimentar las condiciones de parcela mínima exigida en cada caso.
d) Que tenga la condición de solar.
e) Que se hayan cumplimentado los deberes urbanísticos vinculados a la categoría y clase de suelo de que se trate.

2. Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, deberán cumplir las que sean aplicables debido al uso a que se destine y a la regulación de las condiciones de edificabilidad, retranqueos, alturas, ocupación y demás condiciones exigidas a la edificación según la zona en la que se localice.

Art. 7.2.9. Condiciones para las divisiones parcelarias

Para que en las divisiones parcelarias las parcelas resultantes se ajusten a los instrumentos de planeamiento de aplicación, es necesario tener en cuenta las siguientes consideraciones:

1. Instrumentos de Planeamiento de Desarrollo y Proyectos de Reparcelación:

El instrumento de desarrollo de planeamiento de cualquier ámbito definirá una serie de manzanas dentro de ese ámbito, donde se podrá materializar una edificabilidad concreta referida a una tipología o tipologías admisibles.

En este sentido, los documentos de Planeamiento de desarrollo deben dar respuesta a la futura reparcelación dependiendo de las tipologías a implantar en cada manzana. Igualmente, los proyectos de reparcelación podrán definir o no nuevas fincas resultantes dependiendo de las tipologías a implantar en cada manzana. Para todo ello, y para a su vez cumplir lo reflejado en el art. 7.3.9., se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a) Para manzanas resultantes con tipologías C1, C2, F1 o G1, dado que son tipologías propias de la manzana compacta, un proyecto de reparcelación podrá subdividir posteriormente al planeamiento de desarrollo las manzanas en parcelas de menor tamaño, ya que no va a existir conflicto a la hora de implantar la futura volumetría.

b) Para manzanas resultantes con tipologías D1, D2 o F3, el instrumento de planeamiento de desarrollo debe subdividir cada manzana propuesta en tantas submanzanas como parcelas resultantes se prevean en el proyecto de reparcelación, estableciendo las determinaciones para definir la volumetría a implantar que no provoquen la aparición de medianeras vistas. Como alternativa, se podrá establecer en su normativa la necesidad de que las edificaciones a implantar se retranqueen al menos la mitad de su altura de los lindes de cada parcela.

c) Para manzanas resultantes con tipologías E1, E2, E3, F2 o G2, dado que son tipologías propias de la edificación aislada, el proyecto de reparcelación posterior al Planeamiento de desarrollo podrá subdividir las manzanas en parcelas de menor tamaño, ya que todas las edificaciones se van a retranquear de sus lindes al menos la mitad de su altura a excepción de las pareadas, cuya regulación concreta garantiza su implantación volumétrica.

   En el caso de que el instrumento de planeamiento de desarrollo defina en una manzana una volumetría concreta y con tipologías F2 o G2, esta manzana sólo podrá subdividirse mediante un documento de planeamiento, y no sólo con una reparcelación o parcelación.

Si en el documento de planeamiento se integrasen distintas tipologías dentro de una misma manzana, éste debe garantizar el cumplimiento del Art. 7.3.9.4.

Si en el documento de planeamiento se permitiesen distintas tipologías dentro de una misma manzana entre las que se encuentren las tipologías del punto b), o se mezclasen tipologías del punto a) con las del punto c), en la reparcelación posterior no se podrán subdividir las manzanas resultantes del citado documento de planeamiento.

2. Parcelaciones urbanísticas.

Entre las condiciones que se establecen para las futuras parcelaciones urbanísticas, se deben tener en cuenta determinaciones básicas como el cumplimiento de la parcela mínima o el frente mínimo, pero también hay que tener muy en cuenta qué tipología es la que se puede implantar en la manzana para poder admitir o no estas parcelaciones.

En este sentido las mismas consideraciones que se han hecho para las reparcelaciones deben aplicarse para las parcelaciones.

CAPÍTULO TERCERO

CONDICIONES DE SITUACIÓN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

SECCIÓN PRIMERA - DEFINICIÓN Y APLICACIÓN

Art. 7.3.1. Condiciones de situación y forma de los edificios.

Son aquéllas que definen la posición, ocupación, aprovechamiento, volumen y forma de las edificaciones en sí mismas y dentro de las parcelas, de conformidad con las normas de usos y las condiciones particulares de zona.

Art. 7.3.2. Aplicación.

Las condiciones de situación y forma se aplicarán en su integridad a las obras de nueva edificación. Para el resto de los tipos de obras (conservación, consolidación, acondicionamiento, restauración y reforma) tan solo se aplicarán las condiciones que afecten a los elementos objeto de las citadas obras, sin perjuicio de lo que establezca las ordenanzas de zona o las normas de protección.

SECCIÓN SEGUNDA - CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA

Art. 7.3.3. Alineación exterior.

1. La alineación exterior es la línea que separa los suelos destinados a viales (o espacios libres de uso público) de las parcelas. Figura en los Planos de Ordenación Completa o en los instrumentos de planeamiento de desarrollo, en general, como la línea que separa la trama de viario o espacio libre de la trama de color que define las parcelas y la edificación en las diferentes tipologías.

En los planos de Ordenación Completa Pormenorizada aparece a veces una línea denominada Alineación exterior de Nueva Planta, que fijará la Alineación Exterior para edificaciones de nueva planta.

2. La línea de edificación deberá coincidir con la alineación exterior cuando así lo establezcan las condiciones particulares de zona, sin perjuicio de los retranqueos que las mismas autoricen.

3. En aquellos casos en los que se produzca la sustitución de una edificación existente con una alineación exterior irregular o no acorde con la del resto de la calle, será preciso proceder a una regularización de dicha alineación previo informe del departamento correspondiente, ya sea de manera previa al proyecto (petición de alineación oficial), o en la petición de licencia, presentando a tal efecto el preceptivo plano de tira de cuerda.

4. Si las condiciones del trazado de calles lo requieren, será necesario achaflanar o curvar las alineaciones de las parcelas según indica el art. 8.3.5.2.2 y otros de las condiciones de urbanización, al no admitirse reducciones de la anchura del acerado en las intersecciones o

cambio de dirección de los trazados de los viales, y para garantizar el tamaño mínimo de glorietas y su intersección con los viales que a ella acceden. La alineación exterior de la parcela se verá reducida por esta exigencia, independientemente del grafiado de los planos del Plan General.

5. Dadas las irregularidades existentes en el parcelario del suelo urbano consolidado, y para poder corregirlas, dentro de la información a conceder sobre la parcela en la que se va a hacer un proyecto, y previo a la concesión de la licencia, los servicios técnicos municipales podrán señalar una Alineación Exterior diferente a la presentada en los planos del Plan General y que obligue a ceder parte de la parcela edificable, siempre que ello redunde en una mejora significativa del trazado viario, o para la eliminación de elementos impropios. Esta corrección será inmediata cuando en los Planos del PGOU se indique una Alineación de Nueva Planta, sin que esta figura deje fuera de ordenación la edificación existente.

6. En sentido inverso, podrá modificarse la alineación exterior para instalar ascensores adosados a fachadas exteriores de edificios ya existentes. Sólo podrá hacerse cuando no exista posibilidad de su instalación en el interior del edificio o de la parcela, si no existe menoscabo de las condiciones morfológicas y de calidad urbana generales, y cuando en el lugar de la instalación hay espacio suficiente para preservar la continuidad del acerado y de los espacios exteriores, o al menos se cumplen los parámetros exigibles por la normativa de accesibilidad (ancho de itinerarios peatonales, etc.). Se seguirá el mismo procedimiento que en el punto anterior para la modificación de la alineación exterior.

7. En el Conjunto Histórico Artístico, como excepción a los puntos anteriores, las Alineaciones Exteriores (y las Alineaciones Exteriores de Nueva Planta) sólo podrán ser las marcadas en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa.

Art. 7.3.4. Línea de edificación, alineación interior y fondo edificable.

1. La línea de edificación es la intersección del plano de fachada del edificio con el terreno.

2. Alineación interior es la línea marcada en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa con la que obligatoriamente deberán coincidir las líneas de edificación interiores.

En los planos de Ordenación Completa Pormenorizada aparece a veces una línea denominada Alineación interior de Nueva Planta, que fijará la Alineación Interior para edificaciones de nueva planta.

En otros casos, aparece una línea denominada Retranqueo Mínimo de Nueva Planta, que fija el retranqueo mínimo que han de tener las nuevas edificaciones.

3. Fondo edificable es la línea marcada en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa que separa la parte de parcela susceptible de ser ocupada por edificación y el espacio libre de la parcela. Esta línea también está definida gráficamente en dichos Planos mediante la intersección entre el Suelo Edificable y el Espacio No Edificado en interior de parcela.

Art. 7.3.5. Fachada y medianería.

1. Fachada es el plano vertical que por encima del terreno separa el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio excepción hecha de los cuerpos salientes, vuelos, aleros y cornisas.

2. Medianería (o fachada medianera) es el lienzo de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

Art. 7.3.6. Alineación virtual.

Alineación virtual en planta superior es la línea que señala el planeamiento para establecer la posición de la fachada del edificio en plantas por encima de la baja.

Art. 7.3.7. Separación a linderos.

1. Separación a lindero es la distancia horizontal mínima entre un lindero y la fachada. Se mide sobre una recta perpendicular al lindero de la parcela. La fachada de referencia es la más próxima al lindero de cualquiera de las edificaciones de la parcela.

2. En aquellos casos en que el planeamiento establezca distintos valores de la separación de la edificación a los linderos laterales y al fondo, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciar cuál es el fondo, se medirán las separaciones de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a las de su entorno, y en la mejor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de parcela.

3. Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones al lindero frontal, al fondo o a sus linderos laterales son las establecidas en cada caso en las condiciones particulares de zona. Estas separaciones son distancias mínimas a las que puede situarse la edificación y sus cuerpos salientes.

4. Salvo que las condiciones particulares de zona dispongan expresamente lo contrario, cuando a una edificación se le exija un retranqueo respecto de un lindero, sus plantas sótano deberán retranquearse al menos 3 metros del lindero. El mismo criterio regirá para cualquier otra construcción o instalación resultante de desmonte, nivelación de terreno o excavación, excepto para las piscinas, que se retranquearán como mínimo 1 metro de los linderos. Se permitirán los desmontes que sirvan para dar acceso desde el exterior a los usos permitidos en los sótanos, y los patios ingleses de ventilación de dichos usos, siempre que entre ambos no tengan una superficie que exceda del veinte por ciento (20%) de la superficie libre de parcela.

Art. 7.3.8. Retranqueos.

1. Retranqueo es la anchura de la banda de terreno comprendido entre la alineación exterior y la línea de edificación. El parámetro puede establecerse como valor fijo obligado o como valor mínimo.

En diversas zonas se marcan en los planos de ordenación una línea de retranqueo obligatoria.

2. El retranqueo puede ser:

a) Retranqueo en todo el frente de alineación de una manzana.
b) Retranqueo en las plantas pisos de una edificación.
c) Retranqueo en planta baja para formación de pórticos o soportales.

3. El retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación a linderos.

4. Deberá reflejarse en planos del proyecto básico la solución dada al espacio del retranqueo (accesos adecuados, recorridos peatonales con ancho suficiente, etc), marcando cuál es la rasante de la acera en todo el perímetro, cuál es la rasante del espacio del retranqueo en contacto con la edificación, y de qué forma se resuelve dicho contacto y el acceso al espacio del retranqueo. En cualquier caso, esa solución de contacto deberá respetar las normas existentes (accesibilidad, contraincendios, etc.), favoreciendo siempre que sea posible el acceso al espacio del retranqueo a ras de la acera, para lo cual no podrá sobresalir el sótano, si es que coincide con dicho espacio de retranqueo.

Cuando en el frente hacia la calle del edificio existan locales comerciales, se considerará ese frente de acceso público, al igual que el espacio de retranqueo en dicho frente, caso de que exista. En estos casos, y cuando el espacio de retranqueo tenga un ancho inferior a 5 m., éste deberá ser continuación de la acera en toda su longitud, y su piso será ampliación de la misma sin escalones, para poder acceder a la fachada del edificio, teniendo pendientes similares a las permitidas para la acera. Podrán recogerse las aguas en la acera exterior en este supuesto.

Siempre que el retranqueo sea inferior a 2 metros, el espacio del retranqueo se considerará de acceso público y deberá construirse como tal, sin resaltes, salvo en tipología C2 o salvo que se le de una solución ajardinada que llegue hasta la fachada, y con un diseño adecuado.

Art. 7.3.9. Edificios colindantes y separaciones entre edificios.

1. Edificios colindantes son las construcciones aledañas o del entorno cuya existencia puede condicionar la posición de los nuevos edificios.

2. Se entiende que un edificio está separado de otros cuando existe una banda libre en torno a la construcción. La anchura de esta banda deberá respetar una dimensión dada en ordenanzas, medida sobre rectas perpendiculares a cada una de las fachadas.

3. Si las condiciones particulares de zona estableciesen separación entre edificios, ésta se habrá de cumplir, tanto si están las construcciones en la misma parcela como en parcelas colindantes o separadas por vías u otros espacios públicos.

En este último caso, será obligatorio que entre la fachada a calle de un edificio y el eje de la calle exista una distancia de al menos la mitad de la altura del edificio. Caso de no ser así, la fachada del edificio deberá retranquearse hasta cumplir esta condición. Para calles de sección no simétrica, la distancia a cumplir podrá sustituirse por la distancia entre la fachada del edificio y la mitad de la distancia entre las dos alineaciones oficiales opuestas a ambos lados de la citada calle.

Esta última consideración de separación entre edificios se establece principalmente para garantizar el buen soleamiento de los mismos. Caso de garantizarse el citado soleamiento por la orientación de los edificios y no generar sombra uno al otro, podrá eximirse de su completo cumplimiento en casos concretos, siempre que así se especifique en la parte de las Normas del presente Plan General que regulen el ámbito de suelo en que se incluya la citada edificación.

Los requerimientos establecidos en este punto no serán de aplicación para aquellos edificios situados en Suelo Urbano y cuyos volúmenes estén previstos en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa.

4. En cualquier caso, se evitarán medianeras vistas o patios con condiciones de habitabilidad escasa. Con ese fin, las edificaciones se deben separar al menos la mitad de su altura de aquellos linderos que les separen de:

- Parcelas con tipología distinta en cuyos linderos, por condiciones de retranqueo lateral o de fondo, pudieran generar medianeras vistas.
- Parcelas con edificaciones de igual tipología que se encuentren retranqueadas del lindero en cuestión, salvo que en las condiciones particulares del ámbito de suelo correspondiente se permita otra solución, y salvo que el retranqueo impida técnicamente la edificación.
- Terreno que tenga diferente clasificación de suelo (suelo urbano no consolidado, urbanizable sectorizado, urbanizable no sectorizado y no urbanizable), a no ser que la edificación se plantee contra una medianera preexistente que como tal esté consolidada en suelo urbano.

No obstante lo anterior, y en consonancia con el Art. 7.3.37 (dimensión de los patios de parcela), la distancia entre edificios de viviendas de una misma promoción podrá llegar a ser de 2/3 de la altura del mayor de los mismos.

En el caso de que un lindero sea a la vez fondo para una edificación y lateral para otra, se deberá exigir el retranqueo correspondiente que no genere medianera vista, salvo lo dispuesto en la Condiciones Particulares para una tipología concreta. Tampoco se aplicará este supuesto a los edificios a los que sea de aplicación lo regulado para Morfología Manzana Compacta (art. 7.4.2).

En los instrumentos de Planeamiento de Desarrollo y Proyectos de Reparcelación se tendrán en cuenta estas consideraciones para no generar modelos de implantación de edificaciones que puedan generar medianeras vistas.

Cuando se trate de parcelas que estén entre dos zonas con diferente clasificación, o que pertenezcan a dos ámbitos distintos de planeamiento, podrá eximirse de la condición de retranqueo entre dichos ámbitos en una zona concreta, para poder hacer un edificio único o ampliaciones de las actividades existentes, sobre todo en zonas de actividades económicas colindantes que requieran prolongación de estructuras, guías, cintas, trenes o procesos productivos lineales.

Art. 7.3.10. Área de movimiento de la edificación.

Área de movimiento de la edificación es la superficie dentro de la cual puede situarse la edificación como resultado de aplicar la totalidad de las condiciones que inciden en la determinación de la posición del edificio en la parcela.

Art. 7.3.11. Rasantes, cota natural del terreno y cota de nivelación.

1. Rasante es la línea que señala el planeamiento como perfil longitudinal de las vías públicas, tomado en el eje de la vía, salvo indicación contraria. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante se considerará como tal el perfil existente.

2. Cota natural del terreno es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.

3. Cota de nivelación es la altitud que sirve como cota ± 0 de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura.

SECCIÓN TERCERA - CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN.

Art. 7.3.12. Ocupación, superficie ocupable, coeficiente de ocupación y solar teórico.

1. Ocupación o superficie ocupada es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de la edificación sobre un plano horizontal, incluyendo todos los elementos volados pisables con las condiciones del artículo siguiente.

2. Superficie ocupable es la superficie de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación. Su cuantía puede señalarse o bien indirectamente, como conjunción de referencias de posición siendo entonces coincidentes con el área de movimiento, o bien directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación. A los efectos del establecimiento de este parámetro se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante y las de edificación bajo rasante.

3. Coeficiente de ocupación es la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela. Su señalamiento se hará bien como cociente relativo entre la superficie ocupable y la total de la parcela, bien como porcentaje de la superficie de la parcela que pueda ser ocupada.

4. Cuando la ocupación esté referida al “solar teórico” se entiende por este la porción de solar cuyos puntos están situados a una distancia mayor de 5 metros de la alineación exterior

Art. 7.3.13. Superficie ocupable.

1. La ocupación máxima de parcela que podrá ser edificada es la establecida en las normas aplicables en la zona. La ocupación será el área de la superficie de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación.

2. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición resultase una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.

3. La superficie de los patios de luces y vivideros no se computará como superficie ocupada por la edificación.

4. En el caso de existir galerías abiertas a patios de luces y vívideros, éstas computarán al 50% a efectos de ocupación.

Art. 7.3.14. Ocupación bajo rasante.

La ocupación bajo rasante será la que en cada caso autoricen las condiciones particulares de zona, teniendo en cuenta también lo considerado en el art. 7.3.7, y en los arts. 7.4.1 y ss. de las presentes Normas Urbanísticas.

Art. 7.3.15. Superficie libre de parcela.

1. Superficie libre de parcela es el área libre de edificación como resultado de aplicar las restantes condiciones de ocupación.

2. Los terrenos que quedaren libres de edificación por aplicación de la regla sobre ocupación máxima de parcela, no podrán ser objeto, en superficie, de otro aprovechamiento que el correspondiente a espacios libres al servicio de la edificación o edificaciones levantadas en la parcela o parcelas.

En el espacio libre comprendido entre la línea de edificación o plano de fachada y la alineación exterior, se permitirá la instalación de marquesinas y toldos para proteger la entrada al edificio principal, que deberán respetar las normas que para estos elementos dicten las Ordenanzas Municipales.

3. Los propietarios de dos o más parcelas contiguas podrán establecer la mancomunidad de estos espacios libres, con sujeción a los requisitos formales establecidos en estas Normas para los patios mancomunados.

Art. 7.3.16. Construcciones auxiliares.

1. Salvo que lo prohibieran las normas de zona, se podrá levantar edificación o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de los edificios principales, con destino a portería, garaje particular, locales para guarda o depósito de material de jardinería, vestuarios, lavaderos, despensa, invernaderos, garitas de guarda, etc.

2. Estas construcciones auxiliares deberán cumplir con las condiciones de ocupación y separación a linderos que se fijan en cada ordenanza de zona, y el volumen construido computará a los efectos de edificabilidad y aprovechamiento.

3. En todo caso, la altura máxima de estas construcciones auxiliares será de tres (3) metros.

SECCIÓN CUARTA - CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO

Art. 7.3.17. Superficie edificada por planta, superficie edificada total, superficie útil, superficie edificable y coeficiente de edificabilidad neta.

1. Superficie edificada por planta es la superficie comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de edificación, que aparezcan cubiertas por la planta o el forjado superior.

En los casos en que la planta baja aparezca diáfana y abierta por sus fachadas, su superficie cubierta contabilizará igualmente como edificada sin reducción alguna.

2. Superficie edificada total es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

3. Superficie útil es la superficie comprendida en el interior de sus paramentos verticales, que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de paramentos terminados o zona cubierta en el caso de plantas diáfanas y abiertas.

4. Superficie edificable es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela. Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento o bien mediante la conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela o bien con el coeficiente de edificabilidad.

5. Coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la parcela neta, es decir con exclusión de todos los espacios públicos, en la que ha de situarse la edificación. El coeficiente de edificabilidad se indicará mediante la fracción que exprese la relación de metros cuadrados de superficie edificada total (m^2t) por metro cuadrado de la superficie neta de parcela (m^2s).

Art. 7.3.18. Cómputo de la superficie edificada.

Salvo que las normas de zona establezcan otros, para el cómputo del consumo de aprovechamiento respecto de la superficie edificada, se seguirán los siguientes criterios:

1. No se computará como superficie edificada:

- La de las construcciones bajo rasante.
- La primera crujía de los soportales de uso comunitario anexos a calle o espacio libre (público o privado). Estos soportales sólo podrán cerrarse si la parcela soporte cuenta con remanente de edificabilidad para ello.
- La primera crujía de las plantas bajas porticadas libres con frente a calle o espacio libre (público o privado). Estas crujías sólo podrán cerrarse si la parcela soporte cuenta con remanente de edificabilidad para ello.
- Los pasajes de uso comunitario de acceso a espacios libres.
- Los patios interiores de parcela que no estén cubiertos aunque estén cerrados en todo su perímetro
- Las cubiertas en las condiciones establecidas en este Título.
- Los elementos ornamentales en cubierta.
- La superficie bajo la cubierta si por su altura carece de posibilidades de uso.

2. Computarán íntegramente los cuartos de caldera, basuras, contadores y otros análogos, así como todos los cuerpos volados cerrados, porches y las edificaciones auxiliares.

3. A efectos de superficie edificada, los cuerpos volados abiertos, las pérgolas y las galerías de patios, computarán como el cincuenta por ciento de su superficie, a excepción de las pérgolas que se instalen en espacios libres de uso comunitario, que no computarán como superficie edificada.

4. No computará a efectos de consumo de aprovechamiento urbanístico la superficie bajo rasante dedicada a aparcamiento o a instalaciones técnicas o trasteros asociados al uso principal del edificio, hasta el límite dispuesto en el art. 3.1.2 de las presentes Normas.

Art. 7.3.19. Consideración del coeficiente de edificabilidad.

La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen resultase una superficie total edificable menor, será éste el valor a aplicar.

SECCIÓN QUINTA - CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

Art. 7.3.20. Altura del edificio.

1. Altura de un edificio es la dimensión vertical del sólido capaz.

2. La altura puede expresarse en unidades métricas o en número de plantas.

3. La altura medida en unidades métricas es la distancia desde la cota inferior de origen y referencia hasta cualquiera de los siguientes elementos, y en función de ello será:

a) Altura de cornisa: es la medida hasta la intersección del plano de la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio. En el caso de que la cubierta termine en plano inclinado, se medirá asimilando el elemento constructivo a un forjado inclinado, y la inclinación nunca habrá de superar los 30º sexagesimales.

b) Altura total: es la medida hasta la cumbrera más alta del edificio.

4. Cuando la altura se expresare en unidades métricas y no se especificara a cual se refiere se entenderá que es la altura de cornisa.

5. El número de plantas indicará el número de plantas por encima de la cota de origen y referencia o de rasante, incluida la planta baja. La altura también podrá expresarse abreviadamente con la expresión PB, para indicar la planta baja, seguida en su caso, del signo + y un dígito indicando el número de plantas restantes.

Art. 7.3.21. Altura máxima.

1. Altura máxima es la señalada por las condiciones particulares de zona como valor límite de la altura de la edificación.

2. A cada altura en unidades métricas corresponde un número máximo de plantas. Estas dos variables, altura en unidades métricas y número de plantas, deberán cumplirse conjuntamente.

3. Cuando en el interior de la parcela la edificación se desarrolle escalonadamente, cada uno de los volúmenes edificados que se construyan no excederán de la altura máxima. Para medir la altura máxima de cada volumen escalonado, habrá de considerarse su propia planta baja. Cuando un volumen tenga su planta baja en rasante diferente a otras plantas bajas, se considerará como volumen edificado diferente a efectos de medición de altura máxima.

4. La altura máxima de cornisa será la resultante de la suma de las alturas de la planta baja y las siguientes plantas admitidas. Se respetará en todo caso las alturas establecidas en los artículos 7.3.29, 7.3.30, 7.3.31 y 7.3.32

5. En cualquier caso para el establecimiento de la altura máxima se estará a lo dispuesto en el Art. 7.3.31 de estas Normas.

Art. 7.3.22. Consideración de la condición de altura.

En los casos en que se señalare como condición de altura solamente la máxima ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir la edificación hasta la altura máxima en los casos en que se entienda que, de lo contrario, se estaría agrediendo la imagen urbana.

Art. 7.3.23. Construcciones e instalaciones por encima de la altura máxima.

Por encima de la altura máxima sólo se permitirán:

a) La cubierta del edificio, de pendiente inferior a treinta (30) grados sexagesimales, y cuyo arranque debe producirse en la cara superior del forjado. El vuelo máximo de la cubierta no podrá superar el de los aleros. Los espacios interiores que resulten bajo la cubierta no serán habitables ni ocupables, salvo que expresamente lo autoricen las condiciones particulares de zona.

b) Los petos de barandilla de fachadas (anterior, posterior o laterales) y de patios interiores, así como elementos de separación entre azoteas tendrán una altura máxima de uno con veinte (1,20 m.); en todo caso los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de un máximo de uno con ochenta (1,80 m.) de altura.

c) Remates de cajas de escaleras de uso comunitario, cuartos de ascensores y sus cuartos de máquinas, piscinas y depósitos. No podrán sobrepasar una altura de tres metros con cincuenta (3,50 m.) sobre la altura de cornisa, salvo los cuartos de ascensores y sus cuartos de máquinas (altura máxima 4m.). Los vasos de las piscinas se separarán al menos dos metros de fachadas y medianeras, y lo señalado en sus normas sectoriales.

Se prohíben por encima de la altura máxima las escaleras no comunitarias y sus castilletes (en edificios de viviendas plurifamiliares, se refiere a las escaleras de uso privativo para una vivienda, con acceso individualizado a cubierta).

d) Las construcciones destinadas a usos auxiliares al principal (trasteros, lavaderos, cuartos de máquinas, etc), no podrán superar los tres metros (3 m.) de altura ni una superficie construida superior al 10% de lo edificado en la planta inmediatamente inferior, salvo que de la aplicación del Código Técnico de la Edificación se exija más altura o más superficie para poder llevar a cabo las instalaciones obligatorias. En todo caso estas construcciones, y las del apartado anterior, estarán lo más alejadas posible de la vista pública, para lo que deberán situarse por debajo de un plano inclinado treinta (30) grados sexagesimales respecto de la horizontal, partiendo de la intersección entre la fachada y la cara superior del forjado que cubre la última planta habitable. Sólo podrán superar este plano inclinado los cuartos de ascensores y las cajas de escaleras de uso comunitario; podrán superar ese plano como máximo en un metro de altura. En parcelas con poco fondo en las que tampoco se pueda cumplir lo anterior, siempre será posible llegar a cubierta con una escalera y un ascensor; ambos, así como las instalaciones obligadas por el CTE, se situarán en la posición más favorable para cumplir las condiciones expuestas de ocultar los volúmenes de cubierta.

e) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire y demás elementos técnicos, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determina el Código Técnico de la Edificación, y en su defecto el buen hacer constructivo.

f) Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo, sin que estos, cuando se coloquen en fachada, aparenten desde el exterior un aumento de altura del edificio.

En los casos en los que en los planos pormenorizados se reconozca la posibilidad de edificar una planta más en parte de la superficie de una parcela por encima de la última planta completa (generalmente retranqueada de las alineaciones oficiales) se entiende que por encima de esta planta no se admiten las construcciones e instalaciones incluidas en los apartados c) y d) de este artículo.

Será de aplicación lo considerado en el art. 9.6.8 de la Normativa Urbanística del Catálogo, que no considera fuera de ordenación los elementos construidos por encima de la altura máxima de los edificios catalogados.

Art. 7.3.24. Criterios para el establecimiento de la cota de referencia y de la altura.

1. Edificios con alineación obligatoria a vial: En los edificios cuya fachada deba situarse obligatoriamente alineada al vial, la determinación de la cota de referencia o punto de origen para la medición de altura será diferente para cada uno de los supuestos siguientes:

1.1. Edificios con frente a una sola vía:

a) Si la rasante de la calle tomada en la línea de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada a mayor y a menor cota es igual o menor que un metro (1 m.), la cota de referencia se tomará en el punto de fachada coincidente con la rasante de calle de cota media entre las extremas.

b) Si por el contrario, la diferencia de niveles es superior a un metro (1 m.), se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a un metro (1 m.), aplicando a cada uno de estos tramos la regla anterior, y tomando en consecuencia como origen de alturas la cota media en cada tramo.

En cada uno de los tramos resultantes, la altura se medirá considerando únicamente a estos efectos cada tramo como fachada independiente.

1.2. Edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán.

a) Si la altura de la edificación es la misma en cada frente de vial, se aplicarán las disposiciones del número 1.1 anterior, pero resolviéndose el conjunto de las fachadas a todos los viales desarrolladas longitudinalmente como si fuesen una sola. Las esquinas habrán de resolverse con tramos de fachada de altura continua de dimensión mínima cinco (5) metros en cada frente a vial.

b) Si las alturas reguladoras fueran diferentes por motivos de composición estética, y sin incrementar la edificabilidad, se permitirá volver la altura mayor sobre la menor una distancia no superior al fondo edificable o alineación interior establecida y cuando no estuviesen establecidos estos parámetros una dimensión máxima de doce (12) metros y mínima de cinco (5) metros. El paramento originado por la diferencia de altura recibirá tratamiento de fachada.

1.3. Edificación en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán.

a) En el caso que las alturas reguladoras fuesen iguales en ambos viales, serán de aplicación las determinaciones sobre sólido capaz establecidas para este tipo de parcelas en el artículo correspondiente del Título de Condiciones de la Edificación de las presentes Normas Urbanísticas.

b) En el caso que las alturas reguladoras fuesen diferentes a los efectos de definir la volumetría en el interior de la parcela se considerarán dos parcelas teóricas, una ascendente y otra descendente, cuyo lindero trasero estará determinado por el lugar geométrico de los puntos equidistantes de ambas alineaciones. A cada una de las parcelas teóricas resultantes les serán de aplicación las determinaciones reguladas en el artículo correspondiente del Título de Condiciones de la Edificación de las presentes Normas Urbanísticas. para las parcelas ascendentes y descendentes.

1.4. Los casos particulares que originen alineaciones muy irregulares, se resolverán por analogía con los criterios expuestos en los apartados anteriores.

1.5. Edificios con frente a plaza: Las dimensiones de las plazas no influirán en la determinación de las alturas de la edificación con frente a ella. Cuando parte de la fachada de un edificio dé frente a una plaza y el resto a viales se seguirán las mismas reglas que en el supuesto de apartado 1.2.b. de este Artículo.

2. Edificios exentos:

En los edificios exentos cuya fachada no deba situarse alineada al vial, las cotas de referencia para la medición de alturas se atendrán a las siguientes reglas:

2.1. La cota de referencia es la de planta baja, que podrá establecerse con una variación absoluta superior o inferior a un metro con veinticinco centímetros (1,25 m.) con relación a la cota natural del terreno. En consecuencia, en los terrenos de pendiente acusada la planta baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiéndose sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio con respecto a las respectivas cotas de referencia de las distintas plantas bajas existentes.

2.2. La altura máxima de la edificación se fijará en cada uno de sus puntos a partir de la cota de la planta que tenga la consideración de planta baja.

2.3. En los casos en que la edificación se desarrolla escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificados que se construyan sobre cada planta o parte de planta que tengan la consideración de planta baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda a cada una de las partes citadas, y la edificabilidad total no deberá ser superior a la que resultará de edificar en un terreno horizontal.

Art. 7.3.25. Rasante interior.

Es la cota teórica final del terreno en un punto del interior de una manzana. Para manzanas rectangulares, la cota de la rasante interior en un punto se calculará trazando en planta una perpendicular desde el punto hasta las rasantes exteriores en los lados más largos del rectángulo, siendo la cota en el citado punto proporcional a la cota de las correspondientes rasantes exteriores opuestas. En sección, si se traza una línea inclinada que una los límites exteriores de la manzana (límites con el viario o espacio libre), entre sus lados opuestos, la cota teórica en un punto se obtendría en la intersección con la línea anterior de la vertical en el punto.

En caso de manzanas no rectangulares se calculará la rasante interior con un método similar, de tal forma que las pendientes creadas por la unión de las rasantes interiores sean lo más pequeñas posibles.

Sobre todo para manzanas de gran profundidad, las calles de nuevo trazado en interior de manzana, los espacios libres interiores y la cota de planta baja de las edificaciones interiores de las manzanas, se acercarán lo más posible a la rasante interior correspondiente, para que los escalonamientos en el interior de las manzanas sean lo menos abruptos posibles. En todo caso, se llevarán a cabo las medidas más favorables para minimizar la diferencia de cota entre dos parcelas colindantes y proteger así el paisaje. Cuando la dimensión de fondo de parcela sea suficiente para permitirlo, se evitarán soluciones que generen muros de contención en medianera. Caso de manzanas con gran pendiente, no podrá optarse por taludes naturales cercanos a medianera de

pendiente mayor a 1/3, debiendo ir en este caso a un mayor número de escalonamientos del terreno, y si no es posible, a muros de contención o soluciones de contención alternativas.

Los movimientos de tierra en una parcela no deberán afectar a las parcelas vecinas. Se tomará como referencia para ello la rasante interior antes definida.

En los linderos entre parcelas en los que la diferencia de cota entre las rasantes a ambos lados sea menor de 1,20 m., se podrá tomar como referencia la rasante de la parcela que está a más altura para medir la altura del cerramiento en medianera. La cimentación y estructura del cerramiento deberán soportar las cargas producidas por el desnivel.

El muro de contención construido por producirse un desmonte hasta el lindero medianero deberá llegar hasta la cota de la rasante interior del citado lindero, sirviendo así de arranque del cerramiento permitido. Esta será la referencia para la coronación del muro medianero. Pero si hay acuerdo entre colindantes, y si es necesario estructuralmente, la coronación de dicho muro podrá estar 1,20 m por encima o por debajo de la citada cota de referencia, siempre que se resuelva la solución a la rasante a ambos lados del lindero.

Art. 7.3.26. Altura de las edificaciones.

Cuando el Plan General no fije expresamente la altura de la edificación, las nuevas construcciones, cuando se alineen a vial (art. 7.4.2 y 7.4.3), no podrán guardar una relación entre altura de cornisa en metros y ancho de calle superior a la proporción dos a uno (2:1), en Suelo Urbano Consolidado.

Para Suelo Urbano No Consolidado o Suelo Urbanizable, la altura de la edificación en los casos mencionados será inferior a la dimensión de la calle a que da fachada. Caso de esquina a dos calles de diferente anchura, la altura mayor puede extenderse a un tramo de la calle más estrecha, como máximo de 30 metros. La altura de la edificación también será inferior a cinco veces el tamaño de la acera (definida como distancia entre el límite original de la parcela y la calzada o el aparcamiento); para ello podrá retranquearse el edificio y aumentar el ancho de la acera, y conseguir así la altura permitida en la parcela. Deberá ordenarse el frente de cada manzana para no producir irregularidades en la línea de la acera.

Art. 7.3.27. Plantas.

1. Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta.

2. La regulación del Plan General considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio.

a) Sótano. Es la planta que tiene el forjado del suelo por debajo de la planta baja.

b) Planta baja.

- En la edificación que deba alinearse a vial, la planta baja (de acceso al edificio) estará situada entre los setenta (70) centímetros por debajo de la cota de referencia y un metro (1 m.) por encima de ella, sin perjuicio de lo que establezca las condiciones particulares de zona del Plan General. En el resto de las edificaciones la planta baja tendrá su suelo entre un metro con veinticinco centímetros (1,25 m.) por encima o por debajo de la rasante del terreno.

- En el interior de la parcela tendrán consideración de planta baja el (los) plano (s) que, en ningún punto se encuentre(n) deprimido (s) más de 70 cm por debajo de la cota natural del terreno o elevado más de un metro por encima de la misma.

c) Entreplanta: Es la planta que tiene la totalidad del forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso. En cualquier caso, la entreplanta se considera computable a efectos de edificabilidad.

d) Planta piso: Son todas las situadas por encima del forjado de techo de la planta baja.

e) Ático: Es la última planta de un edificio cuando su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas y su fachada se encuentra retranqueada del plano de fachada del edificio. No podrá estar situada por encima del número de plantas máximo fijado por el planeamiento.

f) Bajo cubierta: Es la planta situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

g) Elementos construidos sobre cubierta: Serán los definidos en el correspondiente del Título de Condiciones de la Edificación de las presentes Normas Urbanísticas.

Art. 7.3.28. Altura libre y cota de planta piso.

1. Altura de piso es la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

2. Altura libre de piso es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado del techo de la planta o, si lo hubiere, del falso techo.

3. Cota de planta piso es la distancia vertical medida entre la cota de referencia de la planta baja y la cara superior del forjado de la planta a la que se refiere la medición.

Art. 7.3.29. Sótanos.

La altura libre de los sótanos no será inferior a doscientos veinticinco (225) centímetros salvo lo dispuesto para garajes en estas Normas.

En el proyecto básico deberá reflejarse en los planos de planta baja cuál es la ubicación del sótano, y cuando sobre él exista un espacio sin edificación, deberán especificarse cuáles son sus cotas de rasante, así como las rasantes de la acera, y la solución del acceso a dicho espacio sobre el sótano. Estos espacios estarán adecuadamente urbanizados, y siempre que sea posible deberán hacerse al nivel de la acera para mejorar su accesibilidad. Caso de no hacerse a nivel de la acera, deberá reflejarse la solución alternativa en planos y justificarse en memoria del proyecto la imposibilidad.

Art. 7.3.30. Entreplantas.

1. En entreplantas, la altura libre de piso, por encima y por debajo del forjado de la misma será, en todo caso, igual o superior a doscientos cincuenta (250) centímetros. Esta distancia tendrá valor de mínimo independientemente del uso a que se destine la entreplanta.

2. La construcción de entreplantas en edificios de uso residencial, ya sea en viviendas o en locales en planta baja, únicamente podrá autorizarse en edificaciones existentes, siempre que su superficie útil no exceda del cuarenta por ciento (40%), de la superficie útil del local a que esté adscrita, se destine a usos accesorios del principal y no se rebase la superficie edificable asignada al edificio. La tipología G3 se regirá por lo dispuesto específicamente para ella.

Art. 7.3.31. Planta baja.

Sin perjuicio de las condiciones que le correspondan en función del uso al que se destine la edificación, la distancia entre la cota de solería de planta baja y la cara inferior del forjado que la cubre (o estructura portante), será como mínimo de tres metros (3 m.) y como máximo de cinco metros (5 m.), salvo que se trate de rehabilitación, reforma o ampliación de edificios existentes. Esta condición no será de aplicación cuando las condiciones particulares de zona establecieran otros parámetros (suelo de actividades económicas), y tampoco para Equipamientos. Sólo para la cuantificación de la altura máxima del edificio (art. 7.3.21), se considerará una altura máxima de planta baja de 5,40 m. (distancia entre la cota de solería de planta baja y la cota de solería de planta primera).

En las edificaciones de nueva planta residenciales no se admitirán entreplantas, ni siquiera en sus locales de planta baja.

Para edificios de nueva planta, será necesario especificar en el proyecto básico la rasante de la calle en todo el perímetro del edificio, y la cota de terminación de todos los locales, que deberán ser accesibles desde la calle. Los locales, aún sin uso, se asimilarán a local de pública concurrencia, de cara a obtener la licencia de obras y primera utilización. No se admitirán subdivisiones de locales, con o sin uso, que incumplan la posibilidad de ser accesibles desde la calle o espacio libre público.

Art. 7.3.32. Planta piso.

La altura libre mínima de las plantas piso vendrá determinada por lo establecido en las presentes Normas para los diferentes usos y en las condiciones particulares de la zona o clase de suelo, y en su defecto, será como mínimo de 2,50 m en salones y dormitorios. Las plantas para servicio e instalaciones de altura inferior a doscientos diez (210) centímetros no computarán a efectos del número de plantas aunque sí a efectos de la altura máxima edificable medida en unidades métricas.

Art. 7.3.33. Áticos y plantas bajo cubierta.

1. Sólo se permitirán los áticos cuando expresamente lo autoricen las condiciones particulares de zona.

2. Las plantas bajo cubiertas, igualmente, sólo se autorizarán donde expresamente lo permitan las condiciones particulares de zona, y si son habitables deberán tener al menos en el cincuenta por ciento (50%) de su superficie una altura libre igual o superior de dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m.). En estos casos, computará a los efectos de edificabilidad, todo espacio con altura superior a dos metros con diez centímetros (2,10 m.).

Art. 7.3.34. Patios.

1. Patio es todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios. También será considerado como tal cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras partes (2/3) de su longitud total.

2. Los patios pueden ser:

2.1. Patio de parcela: Es aquel que está situado en el interior de la edificación o en contacto con alguno de los linderos de la parcela salvo con el frontal. Por su función estos patios pueden ser:

a) Patios de luces, si su fin es ventilar e iluminar piezas habitables, excepto lo establecido para los patios vívideros.
b) Patios vívideros, serán aquellos a los que ventilen salones o salones-comedores.

2.2. Patio abierto: es aquel que cuenta con una embocadura abierta a la vía pública o a un espacio libre.

2.3. Patio inglés: es el patio abierto por debajo de la rasante de la acera o terreno.

2.4. Patio de manzana: es aquel que tiene definida su forma y posición en la parcela para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio libre único para todas ellas.

Art. 7.3.35. Anchura de patios.

1. Anchura de patio es la medida de la separación entre los parámetros de fachada opuestos.

2. Los patios de cualquier tipo mantendrán uniformes sus dimensiones en toda su altura, salvo que las incrementen.

3. La anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos salientes, salvo lo establecido en las presentes Normas para los patios de manzana.

Art. 7.3.36. Medición de la altura de los patios.

Salvo que las condiciones particulares de zona establezcan otros criterios, se considerará como altura a efectos de la medición de patios, la comprendida entre el piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al patio y la coronación de la edificación, tomando como referencia la cara superior del forjado.

Art. 7.3.37. Dimensión de los patios de parcela.

1. Sin perjuicio de lo que establezca el CTE o el Plan General en las condiciones particulares de zona, las dimensiones de los patios se ajustarán a las que se indican en los siguientes epígrafes de este artículo.

2. En viviendas unifamiliares la dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a un tercio de su altura (h/3), con un mínimo de trescientos (300) centímetros.

3. En las viviendas plurifamiliares sus parámetros serán los siguientes:

a) La dimensión de los patios de parcela se establece en función del uso de las piezas que abren a ellos y de la altura (h) del patio, medidos en la forma citada en los artículos anteriores.

b) El cuadro siguiente determina las dimensiones mínimas:

USO DEL LOCAL	EN RELACIÓN CON LA ALTURA	DIMENSIÓN MÍNIMA ABSOLUTA (metros)
Patios vivideros	2/3 h	*
Patios de luces:		
- Si iluminan a piezas habitables, excepto lo establecido para patios vívideros.	h/3	3,30
- Si sólo ilumina la cocina	h/4	3,00

* La dimensión mínima se refiere a la posibilidad de inscribir en el patio un círculo con esa dimensión.
* En manzana compacta (zonas A y C), la dimensión mínima absoluta será la considerada en el art. 10.3.4 de estas Normas.

c) En consideración a las dificultades que pudieran presentar las construcciones en parcelarios muy irregulares se permitirá una tolerancia de hasta el cinco por ciento (5%) en el ajuste de los parámetros establecidos en el anterior apartado siempre que se justifique una solución arquitectónica adecuada.

d) En los patios de planta no rectangular, su forma será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor entre paramentos opuestos, cuyas luces rectas no podrán ser en ningún caso inferiores a tres (3) metros, manteniéndose para el resto de los paramentos enfrentados las distancias mínimas establecidas en el cuadro anterior. A estos efectos se entiende por luz recta la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior medido en el eje del hueco considerado, desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.

e) Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde, aún cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único, mancomunado con el edificio colindante, ateniéndose a lo establecido en el Artículo siguiente.

f) No computarán las galerías a efectos de medición de la dimensión del patio. Sólo computará la dimensión del espacio libre.

Art. 7.3.38. Dimensión de los patios abiertos.

La embocadura del patio deberá tener un ancho mayor de un tercio de la altura (h/3) y como mínimo de seis (6) metros. Esta dimensión mínima deberá salvarse según el sistema de medidas más desfavorable en cada caso, y siempre en todos los puntos de los paramentos enfrentados.

Art. 7.3.39. Dimensión de los patios ingleses.

Los patios ingleses tendrán una anchura mínima de trescientos (300) centímetros. Estarán dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas.

Art. 7.3.40. Cota de pavimentación.

El pavimento de los patios no podrá situarse a un nivel superior a un (1) metro por encima del suelo de cualquiera de los locales que abran huecos de luces o de ventilación a aquéllos.

Art. 7.3.41. Acceso a patio.

1. Todos los patios vivideros contarán con acceso desde un espacio público, espacio libre privado, portal, caja de escaleras u otro espacio comunitario, a fin de posibilitar la obligada limpieza, policía y disfrute de los mismos.

2. Sin perjuicio de lo que establezcan las condiciones particulares de zona, los patios de manzana deberán tener un acceso a vía pública que como mínimo tendrá un ancho de tres (3) metros, salvando las diferencias de cota que pudieran existir, y que nunca podrán exceder en más o en menos de (1) metro, mediante rampas.

Art. 7.3.42. Construcciones en los patios.

1. El planeamiento que desarrolle el Plan General podrá señalar en su ordenación la localización de edificaciones destinadas a usos dotacionales o dotaciones de los edificios en el interior de los patios de manzana. Fuera de este supuesto no cabrá la ocupación por construcciones de los patios de manzana.

2. El patio en viviendas plurifamiliares podrá ser objeto de separación para uso y disfrute exclusivo de las edificaciones en planta baja mediante paramentos de elementos de construcción ligera, y cerrado hasta una altura máxima de ciento cincuenta (150) centímetros. Se excluye esta posibilidad para los patios de paso, los patios principales de los edificios situados en la Zona de Ordenanza A y los patios de los edificios catalogados.

Art. 7.3.43. Cubrición de patios.

Los patios de luces y ventilación se podrán cubrir a nivel de cubierta con monteras, claraboyas y lucernarios traslúcidos no transitables; estos elementos permitirán la ventilación del patio, dejando un espacio perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre, entre la cara superior de los muros del patio y el elemento de cubrición, siendo la superficie mínima de este espacio de ventilación superior al veinte por ciento (20%) de la superficie del patio. Los patios así cubiertos no computarán a efectos de edificabilidad.

Para los usos no residenciales en planta baja, y siempre que se garanticen las condiciones de ventilación y resto de normas exigibles, el patio podrá arrancar en planta primera, siendo transitable y con similar solución estructural que el resto del forjado divisorio entre plantas baja y primera, garantizando la segregación física del uso de planta baja respecto de las plantas superiores. La planta baja así cubierta sí computará a efectos de edificabilidad, pero se le podrá excluir de la exigencia de ocupación impuesta en la Zona de Ordenanzas C. El contenido de este párrafo no será de aplicación a los patios principales y patios vivideros de todos los edificios catalogados, y a los patios principales y patios vivideros de todos los edificios de la Zona de Ordenanzas A.

Art. 7.3.44. Régimen de mancomunidad de patios.

1. Los patios mancomunados son los patios de parcela comunes a los volúmenes de dos inmuebles colindantes cuando se constituya mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio.

2. La mancomunidad deberá establecerse mediante escritura pública, y como derecho real de servidumbre sobre los solares o inmuebles, inscrita en el Registro de la Propiedad.

3. Esta servidumbre no podrá cancelarse sin autorización de la administración urbanística municipal ni en tanto subsista alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para alcanzar la dimensión mínima.

CAPÍTULO CUARTO

CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS Y TIPOLÓGICAS.

SECCIÓN PRIMERA - CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS

Art. 7.4.1. Morfología

1. Se entiende por morfología urbana el resultado volumétrico y espacial de la forma de agrupación de las edificaciones en una zona concreta de la ciudad. Estas características morfológicas son las que dotan de imagen particular y diferenciadora a lo urbano.

2. La clasificación morfológica a efectos de este Plan General, se ha basado en el ámbito de la manzana, ya que esta se concibe como unidad básica de la organización espacial de la ciudad; en esta manzana, atendiendo a su estructura morfológica, podrán convivir diversas tipologías edificatorias si las Normas Particulares de las presentes Normas así lo permiten.

Art. 7.4.2. Manzana compacta

Es la disposición morfológica característica de la ciudad tradicional consolidada (Casco Antiguo y Ensanches Históricos). La edificación se dispone generalmente alineada a fachada, aunque en algunos casos puede existir un retranqueo entre la fachada y el límite del solar con la calle; su estructura y organización interna se basan en parcelas con edificaciones colindantes, resolviendo generalmente cada una de ellas de forma autónoma los espacios libres interiores necesarios para su ventilación y soleamiento.

En este sistema, las alineaciones son el parámetro principal al que ha de ajustarse la edificación, configurando manzanas cerradas por edificación en todo su perímetro. Las alineaciones de la calle y las de la edificación son las líneas que definen el plano de fachada de los edificios y que coinciden con la divisoria entre el espacio público y el espacio privado.

La volumetría se completa con la altura edificable. Normalmente las edificaciones ocupan toda la anchura del solar en el frente de la calle, y tienen medianeras comunes.

Ejemplos de morfología compacta, o tipología compacta, son el Conjunto Histórico (Tipología A), y los ensanches tradicionales posteriores que generan manzanas compactas, en su mayoría barriadas de autoconstrucción con parcelario menudo casi siempre para edificar viviendas entre medianeras (Tipología C1). También pertenecen a esta categoría los pocos ejemplos en Jerez de ensanches de más entidad, con parcelas mayores, en los que se han construido edificios de viviendas entre medianeras (Tipología F1). Las edificaciones industriales entre medianeras con fachada a calles públicas (Tipología G1) que generan manzanas compactas en una zona urbana de morfología compacta, también estarían incluidas en este grupo morfológico.

Art. 7.4.3. Manzana cerrada, abierta o semiabierta

Son manzanas que presentan un espacio libre interior o patio interior de manzana de uso público o privado mancomunado, acotado por todos sus lados ya sea con volúmenes edificados o con elementos de cerramiento, y de dimensiones mínimas igual a dos terceras partes (2/3) de la altura de la edificación. Esta dimensión mínima también habrá que mantenerla entre cualquiera de los volúmenes que se dispongan en la parcela.

Se permitirán patios de luces interiores y patios abiertos, en las condiciones reguladas en el Título X, dando cumplimiento a las determinaciones establecidas en el artículo 7.3.34 y ss. de las presentes Normas Urbanísticas.

El patio interior de manzana no podrá cubrirse. No podrá utilizarse como aparcamiento en superficie en más de un 50% de su ámbito.

Los espacios libres en el interior de la manzana (incluido el patio de manzana) deberán estar urbanizados y tratados en su totalidad, predominando fundamentalmente la jardinería, con arbolado con una densidad mínima de un árbol cada 40 m^2, vegetación tapizante y plantas de floración ornamental. Toda la zona vista desde el exterior deberá ser ajardinada y arbolada en las condiciones anteriores.

El ejemplo más claro de tipología que genera este tipo de ciudad es F3, ya que son manzanas construidas a partir del proyecto arquitectónico, en su mayoría ordenadas mediante Estudios de Detalle u otro planeamiento de desarrollo, en donde en cada manzana se ordenan los volúmenes construidos y los espacios libres de uso comunitario.

Art. 7.4.4. Manzana con edificación aislada

Disposición morfológica que se caracteriza por la ubicación de la edificación independiente y separada de los límites de la parcela. El límite a construir vendrá determinado por un índice de edificabilidad que se aplica a la superficie de la parcela, por los retranqueos o distancias mínimas a los límites de la parcela, por el porcentaje, en su caso, de ocupación máxima de la parcela, por la superficie mínima de parcela y por el frente mínimo de parcela o fachada mínima.

Los espacios libres en el interior de las parcelas deberán estar urbanizados y tratados en su totalidad, predominando fundamentalmente la jardinería, con arbolado con una densidad mínima de un árbol cada 40 m^2, vegetación tapizante y plantas de floración ornamental. Se podrán dejar sin vegetación las superficies estrictamente necesarias para maniobra, circulación y aparcamiento de vehículos. Toda la zona vista desde el exterior deberá ser ajardinada y arbolada en las condiciones anteriores.

La edificación podrá ajustarse a la alineación exterior de manzana cuando las Normas Particulares lo permitan y siempre que se verifique que la altura de la edificación sea menor o igual que la distancia al eje de la calle o espacio libre privado medida en el centro de la fachada.

La distancia entre los diferentes cuerpos de edificación o bloques que se dispongan no podrá ser inferior a la altura máxima de dichas edificaciones. Todo edificio deberá retranquearse de los límites medianeros de la parcela en que se ubique una distancia mínima igual a la mitad de la altura total de la edificación, salvo en la tipología G2, que se regirá por sus normas particulares.

Esta última consideración de separación entre edificios está pensada entre otras consideraciones para garantizar el buen soleamiento de los mismos. Caso de garantizarse el citado soleamiento por la orientación de los edificios y no generar sombra uno al otro, podrá eximirse de su completo cumplimiento en casos concretos, siempre que así se especifique en la parte de las Normas del presente Plan General que regulen el ámbito de suelo en que se incluya la citada edificación.

Si existieran patios de luces, estos deberán cumplir, según su función, las dimensiones mínimas establecidas anteriormente.

Ejemplos claros de manzanas con edificación aislada son las zonas de chalets (E1) y las de Actividades Económicas con edificios aislados en la parcela (G2).

SECCIÓN SEGUNDA - CARACTERÍSTICAS TIPOLÓGICAS

Art. 7.4.5. Tipologías.

Las tipologías edificatorias definen el tipo de edificación. Se clasifican según la morfología urbana que generan, al agruparse tipologías semejantes en una misma manzana. También, según su implantación en la parcela y según el uso principal a que se destina la edificación. Se dividen en las siguientes:

C. Residencial Unifamiliar entre Medianeras (UF/M):

- C1 Alineada a fachada
- C2 Posible retranqueo a fachada
- C3 Zonas con parcelas de otros tamaños, barriadas rurales, pedanías, etc

D. Residencial Unifamiliar en Hilera (UF/H):

- D1
- D2 Pedanías y Barriadas Rurales
- D3 Provenientes de desarrollos anteriores

E. Residencial Unifamiliar Aislada y Pareada (UF/A – UF/P):

- E1
- E2
- E3

F. Residencial Plurifamiliar (PF):

- F1 Edificio de viviendas entre medianeras (EV/M)
- F2 Bloque aislado (BQ)
- F3 Edificio de viviendas con patio de manzana (EV/PM)

G. Actividades Económicas (AE):

- G1 Nave o edificio entre medianeras para actividades económicas
- G2 Nave o edificio aislado para actividades económicas
- G3 Bodega tradicional
- G4 Edificación por plantas de uso terciario o para actividades económicas
- G5 Gran superficie comercial
- G6 Industria singular
- G7 Estaciones de Servicio

H. Equipamiento (EQ).

Estas tipologías o los subtipos en los que se dividen (“subtipos principales”), aparecen grafiadas en los planos de Ordenación Completa Pormenorizada para cada parcela, reflejándose las compatibilidades con otras tipologías a continuación de la definición de cada subtipo.

Estas compatibilidades o subtipos admisibles con el subtipo principal, sólo podrán llevarse a cabo si respetan las características morfológicas del mismo, definidas en la sección anterior y en la definición del subtipo, sobre todo en cuanto a retranqueos y apertura de calles, de modo que se mantenga la trama urbana marcada por cada subtipo, sin crear discontinuidades morfológicas.

En cada una de las tipologías se define el cálculo de la edificabilidad, bien por condiciones volumétricas o en función de la superficie de la parcela o subparcela.

Para edificación aislada en parcela, sobre todo para el cálculo de la edificabilidad, cuando en la documentación gráfica del PGOU se señale una ordenación, máxime si proviene de un documento de planeamiento o gestión, y se fijan alturas y alineaciones obligatorias (exteriores e interiores), primarán estas prescripciones específicas y particulares sobre las generales que le pudieran ser de aplicación por la tipología asignada.

La parcela mínima se marca a efecto de nuevas subdivisiones; en este sentido, se considerarán edificables las parcelas catastrales existentes a la entrada en vigor del presente Plan General.

Se define una manzana como el espacio urbano delimitado por calles en todos sus lados. Cuando estas calles son públicas, desde las mismas se accede a las parcelas, en las que se sitúan las edificaciones. Cuando un edificio esté en parcela individual con frente a vial público o espacio libre público, la parcela coincidirá con la subparcela.

Una manzana podrá subdividirse en submanzanas, cuando en una parcela se generen calles privadas o espacios libres privados de uso común que sean el acceso a edificios situados en subparcelas, pues el acceso a los mismos no se produce por calle pública o espacio libre público. No obstante, para poder ser edificable esta subparcela, la calle privada o espacio no edificado de uso común deberá tener las condiciones geométricas requeridas para una calle o espacio público a los que dé frente un terreno para que éste pueda tener condición de solar (art. 8.3.5.3 y 8.3.10.2). Esta calle o espacio privado cumplirá también las condiciones de vial de aproximación a edificios, posibilitando la entrada de un vehículo de emergencia hasta el frente de la subparcela, sin que para ello puedan obstaculizarlo aparcamientos, elementos fijos, rampas, escaleras, etc.

Habrá que marcar en planos de proyecto las dimensiones de este espacio no edificado de uso común, diferenciado de las subparcelas de los edificios. En el mismo plano se señalarán los límites y dimensiones de cada subparcela, que podrán servir para fijar las determinaciones para cada edificio, si así lo indica la tipología correspondiente.

Las unidades empleadas en los cuadros siguientes serán:

Parcela mínima, m^2. Subparcela mínima, m^2. Altura máxima, nº de plantas. Frente mínimo y retranqueos, m. Aparcamiento, nº de plazas. Edificabilidad, m^2/m^2.

Art. 7.4.6. Residencial unifamiliar

Se entiende como tal a la edificación destinada a vivienda, con acceso exclusivo e independiente desde la calle o desde un espacio no edificado de uso común, que cumpla con las condiciones establecidas para cada zona.

La subparcela de la vivienda es el terreno privativo sobre rasante adscrito a la misma. Coincide con el suelo ocupado por la edificación y los terrenos privativos no construidos en contacto con ella, adscritos a la vivienda. Para viviendas unifamiliares, la edificabilidad y el resto de parámetros de los cuadros de los subtipos están referidos a la subparcela. Cuando en el cuadro del subtipo no aparece subparcela, y esta sí existe en la realidad, se exigirá a cada subparcela los mínimos exigidos para la parcela en el cuadro.

Será posible la existencia bajo rasante de una finca común a varias viviendas unifamiliares, normalmente sótano para aparcamientos.

A continuación se exponen las diferentes tipologías de Residencial Unifamiliar. Para cada una, se describen sus subtipos, y los cuadros con sus determinaciones. Tras ellos, las compatibilidades para cada subtipo.

Cualquier subtipo compatible deberá respetar las características morfológicas del subtipo original marcado en Planos de Ordenación Completa Pormenorizada. Un subtipo compatible no debe alterar la configuración de ciudad o morfología urbana señalada para una manzana en dichos Planos.

C. Residencial Unifamiliar entre Medianeras (UF/M):

Es la vivienda unifamiliar que forma parte de una manzana compacta (art. 7.4.2) y cuya edificación es consecuencia de la ordenación urbanística proveniente del sistema de alineaciones de calle. Normalmente sus linderos laterales están en contacto con otras edificaciones, pudiendo estarlo también su fondo, excepto cuando la edificación esté en esquina, contando entonces con más de una fachada.

En la mayoría de casos las fachadas no estarán retranqueadas de las alineaciones exteriores, salvo cuando se indique lo contrario en las Normas Particulares.

La vivienda unifamiliar entre medianeras se desarrollará sobre parcela individual e independiente, siendo la tipología dominante en las zonas de ordenanzas A “Centro Histórico” y C “Manzana Compacta Tradicional”.

Los subtipos de la tipología Unifamiliar entre Medianeras son los siguientes:

Subtipo C1
(Alineada a fachada)

Parcela mínima	Altura máxima	Frente mínimo	Aparcam.	Retranqueos			Edificabilidad parcela
				Fachada	Fondo	Lateral	
120	II	7	*	0	--	0	(*)

(*) La edificabilidad será la definida en las Condiciones Particulares de la tipología Residencial Unifamiliar entre Medianeras

Siempre que con la intervención no se altere la morfología original de manzana compacta, se admiten como compatibles los siguientes Subtipos donde se marque C1 en los planos de ordenación pormenorizada completa, o en fichas de ARI/AIA/API:

- **D1**: Con las condiciones de retranqueo, frente mínimo y edificabilidad de C1. Las condiciones de aparcamientos, parcela mínima y subparcela mínima serán las de D1.

- **D2**: Sólo admisible en Entidades Locales y Barriadas Rurales, no en el Núcleo Principal. Condiciones de edificabilidad y altura de C1. Condiciones de frente mínimo, parcela mínima, subparcela mínima, aparcamientos, retranqueos a fondo y lateral de D2. El retranqueo a fachada podrá ser el de D2 o cero, optando por uno u otro para todo un frente de manzana (sin generar medianeras vistas), en consonancia con los retranqueos a fachada existentes en el entorno inmediato.

(Continúa en el fascículo 3 de 5)

FRANQUEO CONCERTADO núm. 41/63

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

Papel ecológico

B O J A
Boletín Oficial de la JUNTA DE ANDALUCIA

SUMARIO

(Continuación del fascículo 2 de 5)

3. Otras disposiciones

PÁGINA

CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Orden de 16 de junio de 2009, por la que se dispone la publicación de la de 17 de abril de 2009, relativa a la revisión adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera. (Continuación) 226

Número formado por cinco fascículos

Jueves, 2 de julio de 2009 **Año XXXI** **Número 127 (3 de 5)**

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

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

- **E1**: Sólo admisible en edificaciones existentes, debiéndose en caso de sustitución optar por el subtipo característico C1 u otro de los compatibles, siempre con la condición de no generar medianeras vistas.

- **F1**: Con las condiciones de parcela mínima, altura, retranqueos, frente mínimo y edificabilidad de C1 y conservando las condiciones de aparcamientos de F1.

- **G4**: Con las condiciones de parcela mínima, retranqueo, frente mínimo y edificabilidad de C1, conservando las condiciones de aparcamientos de G4 para implantaciones en solares mayores de 500 m^2 y siempre albergando usos admitidos en la zona de ordenanzas en la que se encuentre.

Subtipo C2
(Posible retranqueo a fachada menor de 3 m)

Parcela mínima	Altura máxima	Frente mínimo	Aparcam.	Retranqueos			Edificabilidad parcela
				Fachada	Fondo	Lateral	
120	II	7	1	≤ 3	--	0	(*)

(*) La edificabilidad será la definida en las Condiciones Particulares de la tipología Residencial Unifamiliar entre Medianeras

Subtipos admisibles y compatibilidades donde se marque C2 en los planos de ordenación pormenorizada completa o en fichas de ARI/AIA/API:

- **D1**: Con las condiciones de retranqueo, frente mínimo y edificabilidad de C2. Las condiciones de aparcamientos, parcela mínima y subparcela mínima serán las de D1.

- **D2**: Sólo admisible en Entidades Locales y Barriadas Rurales, no en el Núcleo Principal. Condiciones de edificabilidad y altura de C2. Condiciones de frente mínimo, parcela mínima, subparcela mínima, aparcamientos, retranqueos a fondo y lateral de D2. El retranqueo a fachada podrá ser el de D2 o el de C2, optando por uno u otro para todo un frente de manzana (sin generar medianeras vistas), en consonancia con los retranqueos a fachada existentes en el entorno inmediato.

- **E1**: Sólo admisible en edificaciones existentes, debiéndose en caso de sustitución optar por el subtipo característico C2 u otro de los compatibles.

- **F1**: Con las condiciones de parcela mínima, altura, retranqueos, frente mínimo y edificabilidad de C2 y conservando las condiciones de aparcamientos de F1.

- **G4**: Con las condiciones de parcela mínima, retranqueo, frente mínimo y edificabilidad de C2, conservando las condiciones de aparcamientos de G4 para implantaciones en solares mayores de 500 m^2 y siempre albergando usos admitidos en la zona de ordenanzas en la que se encuentre.

Subtipo C3
(Zonas con parcelas de otros tamaños, barriadas rurales, pedanías etc)

Parcela mínima	Altura máxima	Frente mínimo	Aparcam.	Retranqueos			Edific. Subparc
				Fachada	Fondo	Lateral	
Existente	Según Plan	Exist	--	--	--	0	Según Plan

- Se trata de un subtipo que pretende reconocer las edificaciones existentes y legalizadas en crecimientos periféricos surgidos mayoritariamente de la autoconstrucción. Por ello, cualquier sustitución deberá adaptarse al subtipo C1 o sus compatibles, siempre con la condición de no generar medianeras vistas (podrá adaptarse a C2 sólo si esta condición es más favorable para no generar medianeras vistas).
- En determinados ámbitos del suelo urbano consolidado, no consolidado y urbanizable, también se ha usado este subtipo, en su mayor parte en edificación en manzana compacta, asimilable a C1, pero con la edificabilidad proveniente del Planeamiento de Desarrollo. Las diversas consideraciones para este subtipo están recogidas en cada ámbito en el Anexo a las Normas.

Condiciones Particulares de la tipología Residencial Unifamiliar entre Medianeras.

1. La edificabilidad en el caso de la tipología de Vivienda en Manzana Compacta Tradicional, estará definida, de manera análoga a la de la Tipología A "Conjunto Histórico", con la máxima ocupación por el número máximo de plantas, debiendo tener los patios de parcela una superficie mínima equivalente al 30% de la superficie del solar teórico situado a una distancia mayor de 5 metros de la alineación exterior. En el caso de que se trate de zonas provenientes de planeamiento en desarrollo, prevalecerá la edificabilidad recogida en dicho planeamiento.

La altura máxima permitida para la parcela será la contemplada en los Planos de Ordenación Completa Pormenorizada si es mayor a la marcada en los cuadros del subtipo.

Se contemplarán las excepciones en la ocupación de la planta baja de los edificios, descritas en el artículo 7.3.43. No obstante, la edificabilidad total de la parcela será la descrita en este punto 1, no pudiendo aumentar por el hecho de una mayor ocupación de la planta baja.

2. La superficie y condiciones geométricas de los patios cumplirán lo dispuesto en el Título correspondiente a las Normas Generales de Edificación.

3. Los patios de nueva planta o ampliación deberán conservar y respetar los árboles existentes.

4. Para la tipología C en cualquiera de sus subtipos, será obligatoria la disposición de una plaza de aparcamiento en interior de parcela. Para otros subtipos compatibles, será obligatorio el cumplimiento de número de plazas y disposición que se marque en las normas de cada uno.

5. Cuando se trate de promociones de una o dos viviendas, los aparcamientos podrán tener accesos individuales por parcela, ajustándose el vado al lateral y agrupándolos si es posible con el vado colindante, consiguiéndose el mayor número posible de aparcamientos en el exterior y la mayor separación posible entre vados. Cuando se tratase de promociones unitarias de tres o más viviendas, será obligatorio disponer como mínimo de una plaza de aparcamiento por vivienda con las condiciones marcadas en el subtipo D1.

6. Las alineaciones y rasantes se corresponden con las existentes en la zona. En las calles de nueva apertura serán indicativas la traza y rasante, pudiendo definirse con exactitud en el proyecto de obras ordinarias de urbanización.

7. No se admitirán entreplantas, salvo los diferentes niveles dentro de una misma planta que formen parte del local.

8. Se deberá disponer en proyecto un espacio para tendedero privativo de cada vivienda, sin posibilidad de vistas desde la vía pública, prohibiéndose el tendido de ropa en fachadas.

9. En parcelas con dos plantas de altura máxima y sólo en zonas de ordenanzas C "Residencial en Manzana Compacta" e I "Entidades Locales", se podrían admitir viviendas dúplex con accesos individualizados si estos accesos no se producen desde calle pública o privada, sino desde un patio interior de manzana o un patio vividero, limitándose el número de viviendas en este caso a una cada 120 m^2 de parcela en zona C y una cada 90 m^2 de parcela en zona I, para así adecuarlas a las características de la zona de ordenanzas en las que se ubicarían.

10. En lo referente al resto de condiciones de la edificación, (balcones y cuerpos volados, alturas, cerramientos de parcela, retranqueos, etc), se estará a lo dispuesto en el Título de Normas Generales de Edificación, pudiendo matizarse alguna de estas condiciones en las particulares de cada una de las Áreas de Reforma Interior del Suelo Urbano No Consolidado.

11. Las condiciones de uso serán las de su Zona de Ordenanzas (C), según se refleja en el Capítulo I del Título X (Normas Particulares del Suelo Urbano).

D. Residencial Unifamiliar en Hilera (UF/H):

Es la promoción de tres o más viviendas (ya que dos sería UF/P o UF/M), colindantes unas con otras de forma consecutiva y con accesos individualizados a cada vivienda desde calle pública, o desde calle privada peatonal o rodada, debiendo cumplirse los parámetros de parcela mínima total para la promoción y de subparcela mínima para cada vivienda, según lo dispuesto en las Normas Particulares.

Esta tipología resulta de la evolución de la manzana compacta tradicional (art. 7.4.2) hacia modelos acordes con la forma actual de producción de ciudad. También se trata de viviendas entre medianeras en manzana compacta, pero construidas a la vez dentro de una misma promoción, normalmente en parcela común. Cada vivienda se desarrolla en una subparcela. Sobre todo en manzanas con varias promociones distintas, esta tipología puede dar lugar a discontinuidades en la manzana, que puede dejar de ser compacta normalmente en los extremos de cada promoción.

Es la tipología dominante en la zona de ordenanzas D "Unifamiliares en Hilera", pudiendo desarrollarse de forma ocasional en la zona C "Manzana Compacta Tradicional".

Los subtipos posibles de esta tipología de Unifamiliar en Hilera son los siguientes:

Subtipo D1

	Tipología	Subparcela mínima vivienda	Parcela mínima	Altura máxima	Frente fachada vivienda	Aparcam. en parcela	Retranqueos			Edific. subparcela
							Fach	Fdo.	Lat.	
D1.1	Hilera 1	120	500	II	6	1	≥ 4	≥ 3*	0*	1
D1.2	Hilera 2	120	120	II	9	1	≥ 5	≥ 3*	0*	1

(*) Los retranqueos a lateral y fondo tienen excepciones reguladas en las Condiciones Particulares de la tipología Residencial Unifamiliar en Hilera

Subtipos admisibles y compatibilidades donde se marque D1 en los planos de ordenación pormenorizada completa o en fichas de ARI/AIA/API:

- **C1**: Admisible solo en parcelas catastrales existentes a la entrada en vigor del presente Plan General que no cumplan con la parcela mínima establecida en D1, aplicando las determinaciones de D1.
- **E1**: Con las condiciones del subtipo E1 y la regla general de no generación de medianeras vistas.
- **G4**: Edificio comercial o de servicios, en parcela separada por calle o espacio libre de las parcelas destinadas a viviendas.

Subtipo D2
(Pedanías y Barriadas Rurales)

	Tipología	Subparcela mínima vivienda	Parcela mínima	Altura máx.	Frente fachada vivienda	Aparcam. en parcela	Retranqueos			Edific. subparcela
							Fach.	Fondo	Lat.	
D2.1	Hilera 1	90	360	II	6	1	≥ 4	≥ 3	*	1
D2.2	Hilera 2	90	90	II	9	1	≥ 5	≥ 3	*	1

(*) El retranqueo lateral está regulado en las Condiciones Particulares de la tipología Residencial Unifamiliar en Hilera

Subtipos admisibles y compatibilidades donde se marque D2 en los planos de ordenación pormenorizada completa o en fichas de ARI/AIA/API:

- **C1**: Admisible sólo en parcelas catastrales existentes a la entrada en vigor del presente Plan General que no cumplan con la parcela mínima establecida en D1, aplicando las determinaciones de D1.
- **E1**: Con las condiciones del subtipo E1 y la regla general de no generación de medianeras vistas.
- **F1**: Con las condiciones de parcela mínima, retranqueos, edificabilidad, aparcamientos y altura de D2.1, y frente de fachada de F1. Sólo podrá optarse por F1 para construir VPO.

- **G4**: Edificio comercial o de servicios, en parcela separada por calle o espacio libre de las parcelas destinadas a viviendas.

Subtipo D3
(Provenientes de planeamientos de desarrollo del PGMO-95 y anteriores)

Tipología	Subparcela mínima vivienda	Parcela mínima	Altura máxima	Frente fachada vivienda	Aparcam. en parcela	Retranqueos			Edific. Subparc
						Fachada	Fondo	Lateral	
Hilera	Existente	--	II	Exist	--	*	*	*	Según Plan

Para nuevas edificaciones, se admite la condición de transitoriedad de la Disposición Final Segunda (podrá ejecutarse la edificación con las determinaciones de tamaño de parcela, altura y edificabilidad del Planeamiento de Desarrollo siempre que tengan licencia concedida antes de transcurridos dos años desde la aprobación definitiva del presente Plan General; para licencias concedidas posteriormente, se aplicarán en el núcleo principal las determinaciones correspondientes a D1). Para sustituciones, se tendrá en cuenta el mismo criterio que para nuevas edificaciones; en caso de imposibilidad física manifiesta, se cumplirán todas las determinaciones que sea posible cumplir de la tipología D1.

El retranqueo delantero será el marcado en su ámbito de desarrollo. Caso de no existir marco que lo designe, será ≥ 4 m.

Los retranqueos a laterales y/o fondo respecto a otras edificaciones podrán ser cero siempre que se presente con la petición de licencia un acuerdo de ambas propiedades de aceptación mutua de esa medianería. En otros casos, el retranqueo deberá ser ≥ 3.

Subtipos admisibles y compatibilidades donde se marque D3 en los planos de ordenación pormenorizada completa o en fichas de ARI/AIA/API:

- **C1**: Admisible sólo en parcelas catastrales existentes a la entrada en vigor del presente Plan General que no cumplan con la parcela mínima establecida en D1, aplicando las determinaciones de D1.

- **E1**: Con las condiciones del subtipo E1 y la regla general de no generación de medianeras vistas.

- **G4**: Edificio comercial o de servicios, en parcela separada por calle o espacio libre de las parcelas destinadas a viviendas.

Condiciones Particulares de la tipología Residencial Unifamiliar en Hilera

1. La edificabilidad y las condiciones geométricas reflejadas en los cuadros de los subtipos se refieren a la subparcela o parcela privativa de cada vivienda. No se fija ocupación máxima de subparcela y sí condiciones de implantación sobre la misma (retranqueos). En el caso de que se trate de zonas provenientes de planeamiento de desarrollo con aprobación anterior a 2007, prevalecerá la edificabilidad recogida en dicho planeamiento.

La altura máxima permitida para la parcela será la contemplada en los Planos de Ordenación Completa Pormenorizada si es mayor a la marcada en los cuadros del subtipo.

2. El retranqueo lateral entre viviendas será 0, salvo las excepciones expuestas a continuación.

Los retranqueos a lateral y/o fondo respecto a otras promociones podrán ser cero siempre que se presente con la petición de licencia un acuerdo de ambas propiedades de aceptación mutua de esa medianería, para permitir en ambas promociones un retranqueo cero en ese punto; en los restantes casos, los retranqueos a lateral y/o fondo respecto a otras promociones debe ser ≥ 3 y así evitar medianeras vistas a un patio de otra propiedad.

Cuando un lateral sea fachada, ese retranqueo lateral podrá ser libre.
Entre subparcelas de la misma promoción el retranqueo entre fondo y fondo o entre lateral y fondo podrá ser cero siempre que se establezca así en una promoción unitaria en origen y siempre que se cumplan las determinaciones establecidas en el Art.7.3.9.4.

Cuando haya más de una fachada, sólo una de ellas se considerará frente de fachada (normalmente el frente por el que se accede a la vivienda), pero todas se deberán tratar arquitectónicamente como fachadas.

3. La superficie y condiciones geométricas de los patios cumplirán lo dispuesto en el Título correspondiente a las Normas Generales de Edificación.

4. Los patios de nueva planta o ampliación deberán conservar y respetar los árboles existentes cuyo estado de conservación y porte, rareza o singularidad, así lo aconsejen.

5. No se permitirán usos terciarios (d) salvo en edificios singulares exclusivos con morfología de edificación aislada, a los que se aplicará la regulación de usos terciarios de la Zona de Ordenanzas "E", o en edificios en que ya estuvieran instalados en el momento de la aprobación de este Plan. El resto de condiciones de uso serán las de su Zona de Ordenanzas (D), según se refleja en el Capítulo I del Título X (Normas Particulares del Suelo Urbano).

6. Las zonas comunes o viales privados que sean acceso a subparcelas de viviendas cumplirán lo dispuesto en el art. 7.4.5 y deberán tener las condiciones de diseño y sección mínimas marcadas en el Título VIII de estas Normas: en general 10-12m de anchura para viales rodados y 5 m de anchura para pasos peatonales. Como consecuencia de lo dispuesto en el punto 1 de las presentes Normas Particulares, no contabilizará a efectos de edificabilidad, de la superficie de los viales privados mencionados, la parte necesaria para cumplir dimensiones mínimas.

7. Se garantizará un mínimo de una plaza de aparcamiento por cada vivienda en interior de parcela, ya sea en sótano o en espacio común en superficie. Para promociones de hasta 10 viviendas, no se admitirá más de un acceso rodado a dicha parcela y por tanto un vado. Para promociones de más de 10 viviendas, se admitirán dos accesos y por tanto dos vados por cada calle pública a que dé la parcela, siempre que exista una separación de 50 m. entre vados, a no ser que por su tamaño o condiciones geométricas fueran necesarios más accesos por condiciones de evacuación según el CTE o por el cumplimiento de estas Normas en relación a su uso. Además de estas plazas, el viario público al que den frente las parcelas deberá garantizar toda la dotación de aparcamientos establecida en el planeamiento de desarrollo correspondiente.

8. No se admiten accesos rodados individualizados a cada subparcela si el frente de estas es < 9 m. Si el frente de fachada de la vivienda es ≥ 9 m., esta podrá tener un aparcamiento individual con accesos diferenciados al espacio privativo de cada vivienda, ajustándose el vado al lateral y agrupándolo con el vado colindante, consiguiéndose el mayor número posible de aparcamientos en el exterior y la mayor separación posible entre vados.

9. Las alineaciones y rasantes se corresponden con las existentes en la zona. En las calles de nueva apertura serán indicativas la traza y rasante, pudiendo definirse con exactitud en el proyecto de obras ordinarias de urbanización. Los viales privados rodados a los que dieran frente las subparcelas de las viviendas en ningún caso computarán a efecto de superficie mínima de las mismas, debiendo tener las condiciones de diseño y sección marcadas en el Título de normas de Urbanización.

10. No se admitirán entreplantas, salvo los diferentes niveles dentro de una misma planta que formen parte del local o vivienda.

11. Se deberá disponer en proyecto un espacio para tendedero privativo de cada vivienda, sin posibilidad de vistas desde la vía pública, prohibiéndose el tendido de ropa en fachadas.

12. En lo referente al resto de condiciones de la edificación, (balcones y cuerpos volados, alturas, cerramientos de parcela, retranqueos etc, se estará a lo dispuesto en el Título de Normas Generales de Edificación.

E. Residencial Unifamiliar Aislada y Pareada (UF/A) – (UF/P):

La residencial unifamiliar aislada se define como la tipología edificatoria en una o dos plantas de altura, ubicada exenta sobre una parcela de terreno, y cuya separación de los linderos debe ser mayor o igual a 3 metros, sin perjuicio de lo que se establezca por cada zona o subzona de ordenanza en cuanto a retranqueos mínimos.

Se entiende como Residencial Unifamiliar Pareada la tipología edificatoria en una o dos plantas que tiene uno de sus lados medianero con otra vivienda de las mismas características y los restantes lados de la edificación separados de los linderos de la parcela una distancia no inferior a los 3 metros, salvo que se establezca alguna particularidad en las Normas Particulares. La composición será uniforme, al menos dos a dos, evitando las medianeras vistas, no admitiéndose reducciones de la parcela mínima.

La tipología E es la dominante de la zona de ordenanzas E “Unifamiliares aisladas y pareadas”.

Los subtipos posibles de la Residencial unifamiliar Aislada y Pareada son los siguientes:

Subtipo E1

	Tipología	Subparcela mínima vivienda	Altura máx.	Frente fachada vivienda	Aparcam. en parcela	Retranqueos			Edific. subparcela
						Fach.	Fondo	Lat.	
E1.1	Aislada	500	II	15	1	≥ 4	≥ 3	≥ 3	0,6
E1.2	Pareada	250	II	10	1	≥ 4	≥ 3	≥ 3	0,7

Subtipos admisibles y compatibilidades donde se marque E1 en los planos de ordenación pormenorizada completa o en fichas de ARI/AIA/API:

- **G4**: Con las condiciones de parcela mínima, frente mínimo, retranqueos y edificabilidad de E1 aunque conservando las condiciones de aparcamiento de G4 y siempre albergando usos admitidos en la zona de ordenanzas en la que se encuentre.

Subtipo E2

	Tipología	Subparcela mínima vivienda	Altura máx.	Frente fachada vivienda	Aparcam. en parcela	Retranqueos			Edific. subparcela
						Fach.	Fondo	Lat.	
E2.1	Aislada	800	II	20	1	≥ 4	≥ 4	≥ 4	0,6
E2.2	Pareada	500	II	15	1	≥ 4	≥ 4	≥ 4	0,6

Subtipos admisibles y compatibilidades donde se marque E2 en los planos de ordenación pormenorizada completa:

- **G4**: Con las condiciones de parcela mínima, frente mínimo, retranqueos y edificabilidad de E2 aunque conservando las condiciones de aparcamiento de G4 y siempre albergando usos admitidos en la zona de ordenanzas en la que se encuentre.

Subtipo E3

Tipología	Subparcela mínima vivienda	Altura máx.	Frente fachada vivienda	Aparcam. en parcela	Retranqueos			Edific. subparcela
					Fach	Fondo	Lat	
Aislada	1.200	II	30	1	≥ 8	≥ 8	≥ 4	0,6

Subtipos admisibles y compatibilidades donde se marque E3 en los planos de ordenación pormenorizada completa o en fichas de ARI/AIA/API:

- **G4**: Con las condiciones de parcela mínima, frente mínimo, retranqueos y edificabilidad de E1 aunque conservando las condiciones de aparcamiento de G4 y siempre albergando usos admitidos en la zona de ordenanzas en la que se encuentre.

Condiciones particulares de la Residencial Unifamiliar Aislada y Pareada

1. Se mantendrá la morfología de la zona así como la tipología de vivienda unifamiliar aislada o pareada.

2. La edificabilidad y las condiciones geométricas reflejadas en los cuadros de los subtipos se refieren a la subparcela o parcela privativa de cada vivienda. No se fija ocupación máxima de subparcela y sí condiciones de implantación sobre la misma (retranqueos). En el caso de que se trate de zonas provenientes de planeamiento de desarrollo con aprobación anterior a 2007, prevalecerá la edificabilidad recogida en dicho planeamiento.

La altura máxima permitida para la parcela será la contemplada en los Planos de Ordenación Completa Pormenorizada si es mayor a la marcada en los cuadros del subtipo.

3. Se permiten parcelaciones con las características indicadas para la subparcela mínima en las fichas para cada Subzona; limitándose tan sólo su posible edificación a la existencia de arbolado que tuviese que ser talado para facilitar las obras.

4. Las zonas comunes o viales privados que sean acceso a subparcelas de viviendas cumplirán lo dispuesto en el art. 7.4.5 y deberán tener las condiciones de diseño y sección mínimas marcadas en el Título VIII de estas Normas: en general 10-12m de anchura para viales rodados y 5 m de anchura para pasos peatonales. Como consecuencia de lo dispuesto en el punto 2 de las presentes Normas Particulares, no contabilizará a efectos de edificabilidad, de la superficie de los viales privados mencionados, la parte necesaria para cumplir dimensiones mínimas.

5. Las condiciones de uso serán las de su Zona de Ordenanzas (E), según se refleja en el Capítulo I del Título X (Normas Particulares del Suelo Urbano).

6. Debe disponerse como mínimo una plaza de aparcamiento individual con acceso al espacio privativo de cada vivienda, ajustándose el vado al lateral y agrupándolo con el vado colindante, consiguiéndose el mayor número posible de aparcamientos en el exterior y la mayor separación posible entre vados.

En promociones con zonas comunes o viales privados se admitirá un solo acceso rodado y por tanto un vado en dicha promoción, a no ser que por su tamaño o condiciones geométricas fueran necesarios más accesos por condiciones de evacuación según el CTE.

Además de estas plazas, el viario público al que den frente las parcelas deberá garantizar toda la dotación de aparcamientos establecida en el planeamiento de desarrollo.

7. La altura máxima es el número de plantas indicado en las fichas correspondientes, no admitiéndose usos vivideros por encima de estas, estando a la regulación del Título de Normas Generales de la Edificación.

8. Para cualquier actuación de tala o trasplante del arbolado existente, será necesario informe previo favorable de los servicios municipales de Medio Ambiente o los competentes al respecto.

9. Se permiten edificaciones auxiliares de la vivienda, como trasteros o garajes, con una superficie máxima de 15 m^2 y una altura máxima de 2,20 m., retranqueadas del frente o los frentes de la parcela, no teniendo que cumplir el resto de los parámetros relativos a retranqueos.

10. Se deberá disponer en proyecto un espacio para tendedero privativo de cada vivienda, sin posibilidad de vistas desde la vía pública, prohibiéndose el tendido de ropa en fachadas.

11. En lo referente al resto de condiciones de la edificación, (balcones y cuerpos volados, patios, alturas, cerramientos de parcela, retranqueos etc, se estará a lo dispuesto en el Título de Normas Generales de Edificación.

Art. 7.4.7. Residencial plurifamiliar

Se entiende como tal a la edificación o edificaciones destinadas a albergar varias viviendas, en parcela común, con entrada, espacios y servicios comunes. Se desarrolla en altura, ubicándose las viviendas en plantas sucesivas. También se la denomina Edificio de Viviendas.

Es la tipología dominante de la zona F "Edificios de Viviendas" y en la mayor parte de B "Barriadas Singulares", pudiendo desarrollarse en la zona A "Centro Histórico" y C "Manzana Compacta Tradicional".

F. Residencial Plurifamiliar.

Se considera que hay una sola tipología de Residencial Plurifamiliar. Se describen sus subtipos, y los cuadros con sus determinaciones. Tras ellos, las compatibilidades para cada subtipo.

Cualquier subtipo compatible deberá respetar las características morfológicas del subtipo original marcado en Planos de Ordenación Completa Pormenorizada. Un subtipo compatible no debe alterar la configuración de ciudad o morfología urbana señalada para una manzana en dichos Planos.

Caso de existir locales en planta baja, formarán parte del proyecto de la edificación, y su fachada deberá estar compuesta con la de las plantas altas, manteniendo la unidad de estilo. Se marcarán los huecos de la fachada de planta baja desde el proyecto, no siendo admisible un muro ciego o con tabiques palomeros, sin dividir, aún cuando el local esté sin uso definido, debiendo acabarse la fachada de los locales a un nivel similar al de las viviendas, aunque el local esté sin ocupar.

Los subtipos posibles de esta tipología Residencial Plurifamiliar son los siguientes:

Subtipo F1
Edificio De Viviendas Entre Medianeras (EV/M)

Sólo admisibles en zonas de manzana compacta, según se define su implantación morfológica en el art 7.4.2.

Es el edificio que forma parte de una manzana compacta y cuya edificación es consecuencia de la ordenación urbanística proveniente del sistema de alineaciones de calle, siendo la tipología que conforma los ensanches tradicionales Al menos dos de sus lados están en contacto con otras edificaciones, excepto cuando la edificación está en esquina, con lo que uno de los lados es medianero, y el contrario es fachada a la calle o espacio libre no edificado. Las fachadas pueden estar o no retranqueadas de las alineaciones exteriores según se indique para cada caso en las Normas Particulares.

Tipología	Parcela mínima	Altura máx.	Frente fachada	Aparcam. en parcela	Retranqueos			Edificabilidad
					Fachada	Fondo	Lateral	
F1	800	(*)	20	1,5	0	-	0	(*)

(*) La altura máxima será la marcada en planos.

En suelos sometidos a Planeamiento de Desarrollo con edificabilidad asignada para el ámbito de suelo correspondiente, será el instrumento de Planeamiento el que señalará la edificabilidad de cada manzana.

Para edificaciones no provenientes de Planeamiento de Desarrollo con edificabilidad asignada, la edificabilidad máxima será igual al resultado de multiplicar la superficie de parcela por el nº de plantas y por el coeficiente 0,80.

Este tipo se refiere tanto a bloques en manzana compacta, como a bloques de nuevos crecimientos definidos de esta forma en los planos pormenorizados.

Subtipos admisibles y compatibilidades donde se marque F1 en los planos de ordenación pormenorizada completa o en fichas de ARI/AIA/API:

- **G4**: Con las condiciones de parcela mínima, frente mínimo, retranqueos y edificabilidad de F1 aunque conservando las condiciones de aparcamiento de G4 y siempre albergando usos admitidos en la zona de ordenanzas en la que se encuentre.

Subtipo F2
Bloque Aislado (BQ)

Edificio de viviendas cuya disposición es aislada dentro de la parcela; a veces comparte la parcela con otros bloques. Es la tipología predominante en los polígonos de vivienda de los sesenta y setenta. En cada promoción los bloques suelen ser similares y en ocasiones están en contacto parcial entre sí. Deben cumplir las condiciones de retranqueos, ocupación y distancia entre bloques que se marcan tanto en estas Normas Generales como en las Particulares.

Tipología	Parcela mínima	Altura máx.	Frente fachada	Aparcam. en parcela	Retranqueos			Edificabilidad
					Fachada	Fondo	Lateral	
F2	800	(*)	20	1,5	(**)	(**)	(**)	(*)

(*)La altura máxima será la marcada en cada zona de nuevo crecimiento en concreto, (ya sea en instrumentos de desarrollo para urbanizable sectorizado o en fichas y planos de plan para urbano no consolidado), o bien la existente o propuesta marcada en planos para el suelo urbano consolidado.

En suelos sometidos a Planeamiento de Desarrollo con edificabilidad asignada para el ámbito de suelo correspondiente, será el instrumento de Planeamiento el que señalará la edificabilidad de cada manzana.

Las barriadas anteriores al PGMO 95 y realizadas en su mayoría con bloques con tipología F2, se considerarán con la edificabilidad agotada, salvo lo indicado en los planos de Ordenación Completa Pormenorizada del PGOU. No obstante, podrán hacerse sustituciones de los bloques existentes: Los nuevos bloques a edificar podrán conservar la altura y edificabilidad de los bloques sustituidos, pudiendo modificar su perímetro sin aumentar la ocupación, por medio de un Estudio de Detalle.

Para edificaciones no provenientes de Planeamiento de Desarrollo con edificabilidad asignada, y que no estén afectadas por el párrafo anterior, la edificabilidad máxima será igual al resultado de multiplicar la superficie de parcela por el nº de plantas y por el coeficiente 0,40.

(**) Los retranqueos a lateral y fondo serán como mínimo la mitad de la altura de la edificación.

Subtipos admisibles y compatibilidades donde se marque F2 en los planos de ordenación pormenorizada completa o en fichas de ARI/AIA/API:

- **F3**: Con las condiciones de retranqueo del subtipo F2

- **G4**: Con las condiciones de parcela mínima, frente mínimo, retranqueos y edificabilidad de F2 aunque conservando las condiciones de aparcamiento de G4 y siempre albergando usos admitidos en la zona de ordenanzas en la que se encuentre.

Subtipo F3
Edificio De Viviendas Con Patio De Manzana (EV/PM)

Es el edificio que, siendo consecuencia de la ordenación urbanística proveniente del sistema de alineaciones de calle, también tiene alineación interior, conformando con otros edificios similares un patio de manzana común, normalmente dedicado a espacio libre. Pueden dar lugar a manzanas cerradas, abiertas o semiabiertas. Las fachadas pueden estar o no retranqueadas de las alineaciones exteriores según se indique para cada caso en las Normas Particulares. Los espacios libres que definen las edificaciones se destinarán a zona verde privada mancomunada.

Se advierte expresamente que no tienen consideración de Residencial Plurifamiliar las viviendas adosadas con accesos individualizados desde calle pública o privada, rodada o peatonal, aunque estén en régimen de propiedad horizontal, debiendo considerarse como unifamiliar en hilera.

Tipología	Parcela mínima	Altura máx.	Frente fachada	Aparcam. en parcela	Retranqueos			Edificabilidad
					Fachada	Fondo	Lateral	
F3	800	(*)	20	1,5	(***)	(**)	(**)	(*)

(*) La altura máxima será la marcada en cada zona de nuevo crecimiento en concreto, (ya sea en instrumentos de desarrollo para urbanizable sectorizado o en fichas y planos de plan para urbano no consolidado), o bien la existente o propuesta marcada en planos para el suelo urbano consolidado.

En suelos sometidos a Planeamiento de Desarrollo con edificabilidad asignada para el ámbito de suelo correspondiente, será el instrumento de Planeamiento el que señalará la edificabilidad de cada manzana.

Para edificaciones no provenientes de Planeamiento de Desarrollo con edificabilidad asignada, la edificabilidad máxima será igual al resultado de multiplicar la superficie de parcela por el nº de plantas y por el coeficiente 0,40.

(**) Los retranqueos a lateral y fondo, si existieran, serán como mínimo la mitad de la altura de la edificación, pudiendo regularse posiciones adosadas a medianera en un instrumento de planeamiento de desarrollo y siempre que ello no implique la generación de medianeras vistas.

(***) El retranqueo delantero debe ser cero, salvo que en las condiciones generales de separación entre edificios (art. 7.3.9 y 7.4.4 entre otros), se obligue a un retranqueo delantero para cumplir dicha distancia mínima entre edificios (caso de edificio de cierta altura dando a una calle de poca anchura). También podrá ser mayor que cero si, además de recogerlo así en el estudio de detalle, con ello se mejora la morfología urbana, por ejemplo cuando en el entorno inmediato hay edificios con retranqueo a fachada mayor que cero.

Subtipos admisibles y compatibilidades donde se marque F3 en los planos de ordenación pormenorizada completa o en fichas de ARI/AIA/API:

- **G4**: Con las condiciones de parcela mínima, frente mínimo, retranqueos y edificabilidad de F3 aunque conservando las condiciones de aparcamiento de G4 y siempre albergando usos admitidos en la zona de ordenanzas en la que se encuentre.

Condiciones particulares de la Residencial Plurifamiliar

1. Aunque la tipología dominante sea la de Residencial Plurifamiliar, se admitirá en las parcelas que por su superficie y configuración así lo posibilitaran, la tipología de edificio de Actividad Económica o Terciario por plantas, (G4), siéndole de aplicación las condiciones de ocupación/edificabilidad de la zona F y exigiéndose la dotación de aparcamientos en sótano o semisótano correspondiente a dicha Subzona G4

2. La edificabilidad se marca para cada Subzona en función de la altura asignada. En el caso de que se trate de zonas provenientes de planeamiento de desarrollo con aprobación anterior a 2007, prevalecerá la edificabilidad recogida en dicho planeamiento. Para parcelas sin edificar que no provengan de planeamiento de desarrollo y no tengan edificabilidad asignada, (normalmente tramadas de color en su totalidad), la edificabilidad se define sobre el total de la parcela según los parámetros anteriores. Sin embargo, cuando en la documentación gráfica se señale la ordenación y se fijen alturas y alineaciones obligatorias (interiores y exteriores), primarán estas prescripciones específicas y particulares sobre las generales que le pudieran ser de aplicación por las presentes Normas. Para parcelas en las que ya existen bloques, y en los que se señala individualizadamente su altura, la edificabilidad se corresponderá con la ya existente.

3. Los patios de manzana deberán conservar y respetar los árboles existentes.

4. Será obligatoria la disposición, como mínimo, de las siguientes plazas de aparcamiento subterráneo, o en zona común acotada y delimitada al efecto (cumpliendo el art. 7.4.3 entre otros):

- En solares mayores de 800 m^2: 1,5 plazas de aparcamiento por cada vivienda o apartamento de renta libre en el núcleo principal; 0,75 plazas por cada vivienda o apartamento de protección oficial en Régimen General en Venta; una plaza por cada vivienda libre en pedanías y entidades locales; 0,5 plazas por vivienda si se trata de Régimen Especial o en Alquiler; una plaza por cada 100 m^2 de oficina y/o comercio; una plaza por cada 50 m^2 o 5 plazas de uso hotelero, recreativo o sanitario. Si por las condiciones geométricas del solar esta condición obligara a más de 2 plantas de sótano, no será obligatorio más que el número de plazas de aparcamiento que entren en esas dos primeras plantas.
- En solares entre 400 m^2 y 800 m^2: una plaza de aparcamiento por cada vivienda o apartamento de renta libre; 0,5 plazas por cada vivienda o apartamento de protección oficial de cualquier régimen; una plaza por cada 100 m^2 de oficina y/o comercio, uso hotelero, recreativo o sanitario. Si por las condiciones geométricas del solar esta condición obligara a más de una planta de sótano, no será obligatorio más que el número de plazas de aparcamiento que entren en esa primera planta.
- En solares menores de 400 m^2 no será obligatoria la disposición de aparcamiento en sótano o zona común.

5. No serán posibles garajes individualizados en el frente de planta baja con accesos directos desde la calzada. Para promociones de hasta 10 viviendas, no se admitirá más de un acceso rodado a dicha parcela y por tanto un vado. Para promociones de más de 10 viviendas, se admitirán dos accesos y por tanto dos vados por cada calle pública a que de la parcela, siempre que exista una separación de 50 m. entre vados, a no ser que por su tamaño o condiciones geométricas fueran necesarios más accesos por condiciones de evacuación según el CTE o por el cumplimiento de estas Normas en relación a su uso. Además de estas plazas, el viario público al que den frente las parcelas deberá garantizar toda la dotación de aparcamientos establecida en el planeamiento de desarrollo correspondiente.

6. Al menos una de las alineaciones exteriores de los solares será siempre a viales o espacios libres públicos, garantizando de esta forma el acceso desde estos.

7. No se admitirán locales comerciales con frentes y accesos exclusivamente a espacios privados, debiendo tener al menos un frente y acceso a vial o espacio público.

8. El itinerario por los espacios comunes del edificio parte del acceso común al exterior. A partir de éste se accede a las zonas destinadas a uso y concurrencia pública, que dan acceso a las viviendas y están situadas en las distintas plantas, estando comunicadas entre sí por escalera desde planta baja hasta la cubierta, si esta es transitable. Caso de existir ascensor, éste llegará a todas las plantas a donde llegue la escalera común.

Se prohíben por encima de la altura máxima las escaleras no comunitarias y sus castilletes (escaleras de uso privativo para una vivienda, con acceso individualizado a cubierta).

9. Se deberá disponer en proyecto un espacio para tendedero, ya sea común o privativo de cada vivienda, sin posibilidad de vistas desde la vía pública, prohibiéndose el tendido de ropa en fachadas.

10. Se permitirá la instalación de ascensores adosados a fachadas exteriores de bloques de viviendas existentes que no tengan ascensor, con el procedimiento señalado en el art. 7.3.3 para la modificación de la alineación exterior.

11. Además de los ascensores del punto anterior, en zonas marcadas en Planos de Ordenación Completa Pormenorizada como “Espacio no edificado interior de manzana” podrán realizarse construcciones auxiliares (art 7.3.16).

12. Las condiciones de uso serán las de su Zona de Ordenanzas (F), según se refleja en el Capítulo I del Título X (Normas Particulares del Suelo Urbano).

13. En lo referente al resto de condiciones de la edificación, (superficies y geometría de patios, balcones y cuerpos volados, alturas, cerramientos de parcela, retranqueos, etc, se estará a lo dispuesto en el Título de Normas Generales de Edificación.

Art. 7.4.8. Actividades Económicas

G. Actividades Económicas.

Se define como edificación para Actividades Económicas aquella que realizándose en las zonas a tal efecto previstas está destinada a albergar fundamentalmente usos contemplados dentro de los usos globales de Actividades Productivas y Usos Terciarios definidos en el Título VI de las presentes Normas Urbanísticas.

Es la tipología dominante de la zona de ordenanzas G “Actividades Económicas”.

En las zonas con uso global distinto al de actividades económicas donde por compatibilidad de uso puedan proponerse nuevas edificaciones industriales, estas se ajustarán a las características tipológicas de la zona en cuestión; así mismo, las Normas Particulares de cada Zona de Ordenanza de Actividades Productivas y Usos Terciarios en concreto regularán las características edificatorias y posición respecto a las alineaciones de las construcciones.

Se ha incluido en esta tipología, por afinidad edificatoria, el subtipo denominado G3, “Bodega Tradicional”, que no responde a lo expresado anteriormente en cuanto a localización en zonas industriales, al aparecer mayoritariamente en Conjunto Histórico Artístico y periferia próxima al mismo.

Los subtipos posibles son los siguientes:

Subtipo G1:
Nave o edificio entre medianeras para Actividades Económicas

Sólo admisibles en zonas de manzana compacta, según se define su implantación morfológica en el art 7.4.2.

En esta forma de implantación, las naves tienen frente a calle pública o privada con dimensiones mínimas según Normas Urbanísticas. La edificabilidad es sobre la parcela edificable, colindante con otras, no computándose en ningún caso las calles de acceso o espacios no edificables. La disposición de la edificación es alineada a calle en manzana compacta.

Parcela mínima	Altura máxima	Frente mínimo	Aparcamientos	Retranqueos			Edificabilidad
				Fachada	Fondo	Lateral	
500	12 m	12	*	0	-	0	1

Para parcelas existentes con anterioridad a la aprobación de este PGOU, la parcela y el frente mínimos serán los existentes

(*) Dotación de aparcamientos dentro de cada parcela según condiciones particulares.

G1 no será admisible en nuevos crecimientos, salvo que se indique específicamente, con condiciones diferentes a las señaladas (más aparcamientos). Tampoco se admitirá en parcelas ahora marcadas como G1 de cierto tamaño en las que se abran calles de nueva creación, excepto si se cumplimenta la dotación de aparcamientos en interior de parcela que se establece en las condiciones particulares.

Subtipos admisibles y compatibilidades donde se marque G1 en los planos de ordenación pormenorizada completa o en fichas de ARI/AIA/API:

Será admisible el subtipo G4 con las condiciones más restrictivas tanto de G1 como de G4.
Será admisible el subtipo G5 con las condiciones más restrictivas tanto de G1 como de G5.

Subtipo G2
Nave o edificio aislado para Actividades Económicas

En esta forma de implantación, las naves tienen frente a espacio no edificado privado. Están exentas en la parcela.

Esta tipología G2 por defecto requiere una sola actividad por parcela (Subtipo G2.1). La edificabilidad es sobre la parcela, incluido el espacio no edificado.

Se podrá lotear el volumen edificatorio en naves colindantes menores con diferentes propietarios (Subtipo G2.2 o “Industrias Nido”). La edificabilidad es sobre la parcela, incluido el espacio no edificado, pero con las limitaciones establecidas en las Condiciones Particulares.

La disposición morfológica de la edificación o volumen edificatorio es aislada en parcela.

Parcela mínima	Altura máxima	Frente mínimo	Aparcamientos	Retranqueos			Edificabilidad
				Fachada	Fondo	Lateral	
1000	15 m.	15	*	≥ 8	≥ 4	≥ 4	0,75

(*) Dotación de aparcamientos dentro de cada parcela según condiciones particulares.

Subtipos admisibles y compatibilidades donde se marque G2 en los planos de ordenación pormenorizada completa o en fichas de ARI/AIA/API:

Será admisible el subtipo G4 con las condiciones más restrictivas tanto de G2 como de G4.
Será admisible el subtipo G5 con las condiciones más restrictivas tanto de G2 como de G5.

Condiciones particulares de los subtipos G1 y G2

1. En el interior de cada parcela se dispondrá superficie de aparcamiento para los vehículos de todos los empleados, visitantes y clientes y los propios de la empresa a razón de 20 m^2 por plaza, debiéndose justificar en proyecto el número de plazas necesario. Y como mínimo se asegurarán las siguientes plazas por superficie construida:

- 1 plaza / 50 m^2 para uso de oficinas, comercial, hostelero y taller de automóviles
- 1 plaza/100 m^2 para almacén e industrial

Los aparcamientos se asignarán a cada uno de los edificios o naves, de modo que el edificio o nave sólo pueda admitir el uso correspondiente al nº de aparcamientos que tenga asignados.

Como alternativa a situar los aparcamientos en el interior de cada parcela, éstos podrán situarse en una bolsa de aparcamiento conjunta para varias parcelas, de carácter privado. Esta bolsa de aparcamientos estará inmediatamente cercana a las parcelas a las que da servicio, y puede provenir de una división horizontal de una parcela mayor, de la que surgirían tanto la misma bolsa como las parcelas edificables a las que da servicio. También se pueden prever los aparcamientos en una parcela privativa en un Plan Parcial, un Estudio de Detalle u otro documento de Planeamiento, especificándose en los mismos las plazas que se asignen a cada una de las parcelas edificables citadas, en la proporción que corresponda en función del porcentaje de propiedad.

Sólo podrá edificarse un edificio con un uso determinado cuando tenga garantizadas las plazas de aparcamiento que le correspondan.

Los aparcamientos también podrán estar en sótano. En este caso, la construcción del edificio irá ligada a la construcción del sótano que garantice los aparcamientos que le correspondan. También podrán hacerse aparcamientos en la cubierta de edificios.

Cuando las condiciones de la parcela obliguen a hacer sótano para aparcamientos, se eximirá la exigencia de ejecutar este sótano para naves o edificios en parcela inferior a 1.000 m^2. Cuando dicha nave o edificio pertenezca a una misma promoción cuya suma de parcelas sea superior a 1.000 m^2 no se considerará la eximente anterior. La misma eximente por tamaño de parcela regirá para aparcamientos en cubierta de edificios.

Si por las condiciones geométricas del solar o por las condiciones de ocupación bajo rasante exigidas en este Plan General (art. 7.3.14 entre otros) se obligara a más de una planta de sótano para aparcamientos, no será obligatorio más que el número de plazas de aparcamiento que entre en esa primera planta de sótano.

2. El uso permitido en cada edificio quedará limitado a su vez por las exigencias de la Reglamentación Contraincendios, la de Actividades de Pública Concurrencia (Barreras arquitectónicas, Espectáculos públicos, etc.), y resto de normativa sectorial.

Las condiciones de uso serán las de su Zona de Ordenanzas (G), según se refleja en el Capítulo I del Título X (Normas Particulares del Suelo Urbano).

3. INDUSTRIAS NIDO (Subtipo G2.2)

Cuando un volumen edificatorio de Actividades Económicas está compuesto por varias naves menores colindantes entre sí, llamamos a este producto Industrias Nido.

Una parcela de Actividades Económicas se podrá subdividir en submanzanas separadas por calles privadas. La subdivisión y asignación de edificabilidades a las distintas submanzanas deberá quedar reflejada en un instrumento de Planeamiento de Desarrollo. Estas submanzanas o volúmenes edificatorios deberán respetar los retranqueos marcados para G2, para así cumplir con las condiciones morfológicas de edificación aislada en parcela (art. 7.4.2). Las divisiones horizontales de las parcelas, definición de submanzanas y acceso a subparcelas cumplirán lo descrito al respecto en el art. 7.4.5.

Esta subdivisión en submanzanas sólo será posible si se garantizan aparcamientos dentro de la propia parcela según los estándares descritos en estas Condiciones Particulares. Los viales de acceso a las naves o edificios resultantes cumplirán los mínimos establecidos en las normas de urbanización (Título VIII de estas Normas).

En todo el frente de las naves en que se sitúan las puertas de las mismas, se reservará un espacio de al menos 5 metros para maniobra, carga y descarga. No sería obligatoria acera en este frente además de este espacio, pero el frente debe ser libre, sin subdivisiones y posibilitando su tránsito a todo lo largo. Además de este frente que hace las veces de acera, debe garantizarse un ancho de calzada y de calle según los estándares mínimos del título de Urbanización.

4. Únicamente se admitirá una vivienda vinculada a funciones de vigilancia de la propia actividad en parcela $\geq$ 1.000 m^2 de superficie en los casos en que se justifique, prohibiéndose el uso de viviendas en parcelas menores, salvo que sean éstas anteriores a la aprobación definitiva del P.G.O.U./84, en que se podrá admitir una vivienda siempre que esté ligada a la actividad.

5. Los Espacios Libres en el interior de las parcelas deberán estar urbanizados y tratados en su totalidad, predominando fundamentalmente la jardinería, con arbolado con una densidad mínima de un árbol cada 40 m^2, vegetación tapizante y plantas de floración ornamental. Se podrán dejar sin vegetación las superficies estrictamente necesarias para maniobra, circulación y aparcamiento de vehículos, y zonas de almacenamiento al aire libre señalizadas como tales y definidas en proyecto. Toda la zona vista desde el exterior deberá ser ajardinada y arbolada en las condiciones anteriores.

Las calles privadas tendrán las mismas consideraciones que las calles públicas definidas en este Plan General, también en cuanto al tratamiento del arbolado y zonas ajardinadas.

6. La altura máxima de las cercas opacas será de 2,50 m. Los frentes de las parcelas contarán con cercas diáfanas. La altura máxima de las cercas diáfanas será de 3 m., pudiendo ser opacos los primeros 1,20 m.

7. Cuando se trate de ampliaciones de industrias existentes que requieran prolongación de estructuras, guías, cintas, trenes o procesos lineales se podrá hacer excepción de los retranqueos y alturas absolutamente necesarios, manteniendo las demás condiciones sobre el total de las parcelas agregadas o existentes.

8. En las subzonas que se permita la tipología G1, la edificación se ajustará a la alineación oficial establecida.

9. La ocupación en planta sobre la parcela, de los locales destinados a otros usos distintos, no podrá ser superior al 15% del total de la parcela y la altura máxima de las mismas será de 3 plantas o 15 m., contados hasta el remate superior del edificio o cumbrera de la cubierta.

10. En caso de parcelas con frente a dos o más calles, el retranqueo a fachada se considerará a una sola a ellas.

11. El “Espacio no edificado interior de manzana” indicado en los planos de Ordenación Completa Pormenorizada en parcelas de Actividades Económicas se ha señalado a título informativo, y no condicionará las posibles ampliaciones o nuevas edificaciones, que deberán regirse según el articulado de las presentes Normas; en cualquier caso, siempre debe garantizarse la funcionalidad de las circulaciones interiores.

Subtipo G3:
Bodega Tradicional

Edificación en forma de nave, de una o varias crujías, cuyo origen fue la crianza del vino, con cubierta generalmente inclinada a una o dos aguas acabada en tejas, construida con técnicas y materiales tradicionales hasta la primera mitad del siglo XX.

Al tratarse generalmente de edificaciones catalogadas, la superficie de parcela será la existente, pudiéndose llevarse a cabo las obras de intervención permitidas según su grado de catalogación e implantar en ellas los usos que sean admisibles en la zona de ordenanzas en la que se encuentre la edificación en cuestión.

Como norma general y complementada en las condiciones que se desarrollan en la regulación de intervención en edificaciones catalogadas, los nuevos usos a implantar en el interior de estas edificaciones deberán respetar la estructura existente, siendo el límite de número de plantas o entreplantas el que resulte de las posibilidades que cada edificación pueda albergar sin alterar su configuración volumétrica. En este sentido, prevalece esta norma sobre el número de plantas establecido en planos, ya que este responde al estado actual de la edificación.

Las alturas mínimas de las plantas que se dispongan en cualquier intervención serán de 3 metros de suelo a suelo, tanto en planta baja como en las superiores. En las plantas bajo cubiertas inclinadas, al menos el cincuenta por ciento (50%) de su superficie deberá tener una altura libre igual o superior a dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m.). En estos casos, computará a los efectos de edificabilidad, todo espacio con altura superior a dos metros con diez centímetros (2,10 m.).

En caso de edificaciones de cubierta inclinada y catalogadas como de interés genérico, se dispondrá obligatoriamente un vacío principal comunitario en una posición centrada o de manera que se mantenga la visión del espacio bodeguero original en el lugar de mayor singularidad.

Para las catalogadas como de Conservación arquitectónica se observará, en general, la misma norma, debiendo justificarse convenientemente para otra solución las especiales condiciones de diafanidad de la solución arquitectónica propuesta.

Las instalaciones y castilletes necesarios deberán quedar debidamente integradas en el volumen existente, ubicándose en posiciones no visibles desde la vía pública y sin sobresalir más de 1,5 m de la envolvente de la nave en la vertical de la proyección de cada punto. Las chimeneas de ventilación obligatorias deberán minimizarse buscando la máxima reducción de su impacto sobre cubierta.

Para la intervención en los edificios protegidos, se tendrá en cuenta lo dispuesto en su correspondiente Ficha del Catálogo, que podrá restringir las consideraciones generales de intervención que se definen a continuación. En los edificios no protegidos, caso de conservarse, se seguirán los mismos criterios.

- Para edificios destinados a Actividades Económicas, se admitirán entreplantas con una ocupación equivalente al 10% de la superficie de planta baja.

- Para edificios destinados a uso Residencial y compatible, se admitirán entreplantas con una ocupación equivalente al 40% de la superficie de planta baja en bodegas catalogadas como de Interés Genérico, y del 60% en el resto.

En coherencia con lo expresado en anteriores párrafos, no será de aplicación para estos edificios las dotaciones de aparcamientos exigidas en otras tipologías como G1 y G2.

Subtipo G4:
Edificación por plantas de uso terciario o para Actividades Económicas

G4 refleja una edificación dedicada a actividades económicas y terciarias desarrollada por plantas, pudiendo incluir oficinas, usos administrativos, servicios privados de interés público, servicios empresariales, actividades tecnológicas, hostelería y hotelero. Esta tipología se desarrolla normalmente en zonas residenciales, siendo posible también en zona de Actividades Económicas.

Las determinaciones serán las siguientes:

1. Las definidas en el Planeamiento de Desarrollo.

2. En defecto de lo anterior, las definidas para la tipología de referencia de cada Zona de Ordenanzas (Plano Zonas de Ordenanza Globales):

   Zona A > Se aplicarán las condiciones impuestas a G4 como tipología compatible para A (similares a las de C1 en volumen).

   Zona C > Se aplicarán las condiciones impuestas a G4 como tipología compatible para C1.

   Zona D > Con las condiciones de parcela mínima, altura, retranqueo, frente mínimo y edificabilidad de D1, conservando las condiciones de aparcamientos de G4 para implantaciones en solares mayores de 500 m^2 y siempre albergando usos admitidos en la zona de ordenanzas en la que se encuentre.

   Zona E > Se aplicarán las condiciones impuestas a G4 como tipología compatible para E1, E2 ó E3, según lo sean la mayoría de las parcelas colindantes o del entorno próximo.

   Zona F > Se aplicarán las condiciones impuestas a G4 como tipología compatible para F3. En este caso, si no viene señalado en planos, el número de plantas será III.

   Zona G > Se aplicarán las condiciones impuestas a G2

3. No se considerarán fuera de ordenación las edificaciones existentes que incumplan algunos de los parámetros resultantes de aplicar los criterios antes reseñados, y se hayan realizado conforme a licencia; Las parcelas calificadas como G4 que estuviesen calificadas como equipamiento privado en el PGMO-95 conservarán la edificabilidad que dicho PGMO les otorgaba.

Los estándares mínimos de aparcamientos responderán a lo establecido en las condiciones particulares de los subtipos G1 y G2.

Subtipos admisibles y compatibilidades donde se marque G4 en los planos de ordenación pormenorizada completa o en fichas de ARI/AIA/API: Será admisible el subtipo G5 con las condiciones más restrictivas tanto de G4 como de G5.

También será admisible el uso de vivienda con la tipología de referencia antes mencionada para cada Zona de Ordenanza Global en que se encuentre situada la parcela, con las limitaciones antes descritas, y siempre que la parcela provenga de un ámbito cuyo origen está en un Planeamiento de Desarrollo, cuyo uso global fuera el de vivienda, o que marcara la compatibilidad de viviendas para la parcela citada.

Subtipo G5:
Gran Superficie Comercial

Se trata de implantaciones que comprenden actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público, mediante ventas al por menor y que tiene lugar en locales independientes o agrupados, cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados sea mayor de dos mil quinientos metros cuadrados, quedando sujetos y regulados por la Ley 1/1996 de Comercio Interior de Andalucía u otras de referencia.

La altura y edificabilidad máxima será la marcada en cada zona de nuevo crecimiento en concreto, (ya sea en instrumentos de desarrollo para urbanizable sectorizado o en fichas y planos de plan para urbano no consolidado), o bien la existente o propuesta marcada en planos para el suelo urbano consolidado.

Para parcelas con edificaciones existentes destinadas a este uso y en coherencia con lo establecido en el PGMO-95, se fija una edificabilidad máxima de 1,5 m^2/m^2 sobre parcela bruta. En cualquier caso, dadas las especiales características de estas implantaciones comerciales en suelo urbano, en cuanto a requerimientos de nuevas infraestructuras, vialidad, etc., se considerará tanto para la ampliación de centros existentes como para la implantación de nuevos establecimientos el suelo como urbano no consolidado.

Los estándares mínimos de aparcamientos se fijan en una plaza por cada 25 m^2 construidos de zona comercial accesible por el público y una por cada 100 m^2 del resto de superficie construida.

Subtipo G6:
Industria Singular

Industria significativa de gran tamaño desarrollada en una gran parcela.

Para parcelas provenientes de Planeamiento de Desarrollo, se respetará lo dispuesto en el mismo.

Para parcelas con edificaciones existentes, una sola propiedad y una sola actividad empresarial, y con el fin de permitir ampliaciones en estas condiciones, se fija una edificabilidad máxima de 1,5 m^2/m^2. Se eximirá del cumplimiento de la altura máxima para edificaciones industriales.

Si se desea diversificar la actividad empresarial, y/o segregar partes de la finca a otras propiedades, se considerará la totalidad como suelo urbano no consolidado, debiéndose delimitar una Unidad de Ejecución, a desarrollar como Plan Parcial, en el que se establecerá el viario mínimo según las Normas del PGOU, y las cesiones mínimas establecidas en la LOUA y el Reglamento de Planeamiento. A las manzanas netas resultantes les será de aplicación las características tipológicas y edificabilidad de la tipología G2. En el caso en que se pretenda desarrollar una pequeña parte vacante de la propiedad, sin incidencia en la Estructura General de la ciudad, se seguirá el mismo procedimiento, pero en lugar de Plan Parcial, se desarrollará la Unidad de Ejecución mediante Estudio de Detalle

Subtipo G7:
Estaciones de Servicio

Instalación construida al amparo de la oportuna concesión que contenga aparatos para el suministro de carburantes, gasoil y lubricantes al por menor.

Para las nuevas edificaciones que se planteen en implantaciones existentes, se establece un retranqueo mínimo de 5 metros respecto a cualquier lindero, no fijándose retranqueo para las plantas bajo rasante, salvo lo considerado en los diferentes Capítulos del presente Título.

La altura y edificabilidad máxima será la marcada en cada zona de nuevo crecimiento en concreto, (ya sea en instrumentos de desarrollo para urbanizable sectorizado o en fichas y planos de plan para urbano no consolidado), o bien la existente o propuesta marcada en planos para el suelo urbano consolidado.

Para parcelas con edificaciones existentes destinadas a este uso, se fija una edificabilidad de 0,25 m^2/m^2 sobre parcela bruta.

Art. 7.4.9. Equipamiento (EQ).

Las edificaciones a realizar en parcelas de equipamientos se ajustarán a lo definido en su Planeamiento de Desarrollo, y en su defecto, a las condiciones de retranqueos, alturas y edificabilidad de la tipología más usual correspondiente a la Zona de Ordenanza señalada para esa parcela en el plano Zonas de Ordenanzas Globales - Ordenación General.

A continuación se definen las correspondencias concretas a aplicar, y cuando no se señale el nº de plantas en el Plano de Ordenación Completa Pormenorizada, será el marcado entre paréntesis:

Zona C > C1 (II); Zona D > D1 (II); Zona E > E1 (II); Zona F > F3 (III); Zona G > G2 (III).

Se podrán tener en cuenta las soluciones susceptibles de implantar en cada caso, permitiéndose rectificar algún parámetro de la tipología a aplicar, cuando se mejoren las condiciones de implantación respecto del entorno y de la morfología de la manzana, siempre que se justifique en función de la situación, uso y características del equipamiento que se proponga, y que ello no suponga un menoscabo de las condiciones de los colindantes (luces, vistas, medianerías vistas, etc).

Excepcional y justificadamente en base a las especiales necesidades que pudieran derivarse de un uso público concreto, se podría admitir un aumento de la edificabilidad siempre que no se produjera un menoscabo de las condiciones de contorno antes referidas y siempre como máximo con un parámetro de 1,5 m^2/m^2.

Cada equipamiento de nueva planta reservará en el interior de parcela los aparcamientos necesarios tanto para los trabajadores del mismo como para los usuarios y visitantes, y como mínimo se garantizarán las condiciones de aparcamientos reseñadas para las tipologías G1 y G2, o las de la Zona de Ordenanza Global en que se incluya la parcela, si son superiores. Se podrán tener en cuenta las excepciones marcadas para aparcamientos existentes en las presentes Normas para cada tipología de referencia. Igualmente, se podrá considerar una

correspondencia de 100 m^2 construidos de equipamiento por cada vivienda a efectos del cómputo de aparcamientos.

En parcelas de equipamientos consolidados donde se prevean nuevas actuaciones se podrá exigir el reajuste de las alineaciones oficiales, para la regularización y mejora del viario público o los espacios libres públicos existentes.

Subtipos admisibles y compatibilidades donde se marque Equipamiento en los planos de ordenación pormenorizada completa o en fichas de ARI/AIA/API:

G4: En parcelas marcadas como de equipamientos privados, siempre que se redacte un Convenio con el Ayuntamiento que marque un uso concreto compatible, y una vez que dicho Convenio sea aprobado por el Pleno del Ayuntamiento. Las determinaciones serán las marcadas por el subtipo G4.

CAPÍTULO QUINTO

CONDICIONES DE ESTÉTICA

Art. 7.5.1. Definición.

Condiciones estéticas son el conjunto de normas y parámetros que se dictan para procurar la adecuación formal mínima de edificios, construcciones e instalaciones al ambiente urbano. Tales condiciones hacen referencia a las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación en sus especies y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.

Art. 7.5.2. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para la estética de la ciudad son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. La Administración Urbanística Municipal, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales y en la normativa de las zonas.

Art. 7.5.3. Armonización de las construcciones en su entorno.

Las nuevas construcciones y alteraciones de las existentes deberán adecuarse en su diseño y composición al ambiente urbano en el que estuvieren situadas. A tales efectos la Administración Urbanística Municipal podrá exigir como documentación complementaria del proyecto de edificación la aportación de análisis de impacto sobre el entorno, con empleo de documentos gráficos del conjunto de los espacios públicos a que las construcciones proyectadas dieren frente y otros aspectos desde los lugares que permitieren su vista.

Art. 7.5.4. Protección de los ambientes urbanos.

1. Las construcciones y las edificaciones deberán someterse a las condiciones estéticas que se determinan en estas Normas para cada tipo de obra y zona en la que se localice.

2. Las obras tendentes a la buena conservación de los edificios catalogados habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés. En las obras de restauración, además, habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores congruentes con la calidad y uso del edificio. En obras de restauración y de conservación o mantenimiento, deberán respetarse las características básicas del edificio.

3. También en cuanto a la edificación catalogada, en obras de reforma, las fachadas visibles desde el espacio público deberán mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios. En obras de ampliación la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o invariantes de la fachada preexistente manteniéndose los elementos de remate que permitan identificar las características específicas del edificio, diferenciándolas de las propias del nuevo añadido. En obras de reforma total deberán restaurarse adecuadamente la fachada o fachadas exteriores a espacio público y sus remates y satisfacer la normativa específica al respecto de la zona. En obras de acondicionamiento deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio.

Art. 7.5.5. Fachadas.

1. Cuando la obra afecte a la fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección individualizada, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes.

2. En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno, y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiese.

3. La composición y materiales de las fachadas laterales y traseras se tratarán con la debida dignidad y en consonancia con la fachada principal.

Art. 7.5.6. Tratamiento de las plantas bajas.

1. El tratamiento estético de las plantas bajas deberá diseñarse en el proyecto del edificio de forma integrada con el resto de la fachada, debiéndose a tal efecto incluir sus alzados en el proyecto del edificio y ejecutarse conjuntamente con él.

2. En las obras de reforma parcial en los edificios que afecten a la planta baja deberá justificarse que ésta sigue armonizando con el resto de la fachada.

Art. 7.5.7. Materiales de fachada.

La elección de los materiales para la ejecución de las fachadas se fundamentará en el tipo de fábricas y calidad de los revestimientos, así como en el despiece, textura y color de los mismos, en función de los criterios de composición y estéticos de cada zona.

Para los paramentos verticales exteriores se deberán utilizar materiales diseñados e indicados expresamente para los mismos, evitándose la utilización de materiales para interior de edificios, como azulejos para baños, baldosas de terrazo, etc.

Art. 7.5.8. Modificación de fachadas.

1. En edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.

2. Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio. En casos justificados la Administración Urbanística Municipal podrá hacerse cargo de la elaboración de este proyecto de diseño de conjunto de la fachada, repercutiendo su costo en las licencias correspondientes.

3. En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terraza, la Gerencia Municipal de Urbanismo podrá requerir para la adecuación de las mismas, una solución de diseño unitario.

4. En edificios existentes, no cabrá autorizar la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables o toldos.

Art. 7.5.9. Soportales.

En las zonas en las que el planeamiento expresamente lo permita, se admitirá fachadas porticadas configurando soportales, que deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) No podrán rebasar las alineaciones exteriores con los elementos verticales de apoyo.

b) Su ancho interior libre será igual o superior a trescientos (300) centímetros, y su altura la que le corresponda a la planta baja del edificio, según las condiciones de uso o la zona en que se encuentre.

c) Cuando el soportal discurra adosado a la acera y en su frente existan locales comerciales, se considerará de uso público. Los soportales de uso público, en toda su longitud deberán ser continuación de la acera, y su piso será ampliación de la misma sin escalones, teniendo pendientes similares a las permitidas para la acera. Podrán recogerse las aguas en la acera exterior.

Art. 7.5.10. Plantas bajas porticadas.

Podrán autorizarse plantas bajas porticadas en los edificios de nueva construcción si así estuviera previsto en las condiciones particulares de zona y no lesione los valores ambientales del lugar.

Art. 7.5.11. Fachadas ciegas.

Por razones de composición del espacio urbano y concordancia con el resto de los edificios, en áreas de uso global residencial, se prohíben las fachadas ciegas, debiendo, en todo caso, mantenerse la iluminación natural de las piezas habitables y locales a través de la fachada.

Art. 7.5.12. Instalaciones en la fachada.

1. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de treinta (30) centímetros del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.

2. Los aparatos de aire acondicionado que sean visibles desde la vía pública sólo podrán instalarse en una posición que no perjudiquen a la estética de la fachada (instalación tras petos de terrazas, en rejillas integradas en fachadas, etc ...).

3. Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados alineados a vial, no podrán tener salida a fachada a menos de tres (3) metros sobre el nivel de la acera.

4. Queda expresamente prohibida cualquier tipo de instalación en fachadas de edificaciones con algún nivel de protección, regulándose en normas particulares los rótulos y focos.

Art. 7.5.13. Cuerpos salientes.

1. Son cuerpos salientes los cuerpos de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen del plano de fachada, o de la alineación de la edificación, o de la alineación del espacio libre interior de la manzana.

2. Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja.

3. Salvo que las normas de zona dispusieran otra cosa, se permiten los cuerpos salientes siempre que no vuelen más del veinte por ciento (20%) de la latitud de la calle, con un máximo de un (1) metro sobre la línea de edificación, y sin que pueda su ancho exceder de un medio (1/2) de la longitud de la fachada.

4. En los edificios alineados a vial los cuerpos salientes deberán separarse como mínimo un metro de la medianería sobre el plano de fachada, debiendo situarse de forma que ninguno de sus puntos se encuentre a una altura inferior a tres (3) metros por encima de la rasante de la acera.

Art. 7.5.14. Elementos salientes.

1. Elementos salientes son partes integrantes de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada o de la alineación de la edificación, o de la alineación interior. No tendrán la consideración de elementos salientes los toldos y marquesinas que serán objeto de la correspondiente ordenanza municipal.

2. Los elementos salientes tales como los zócalos, pilares, aleros, gárgolas, parasoles y otros semejantes fijos, limitarán su vuelo de conformidad con las siguientes particularidades:

a) Se admiten en todas las situaciones los zócalos y molduras que podrán sobresalir un máximo de diez (10) centímetros respecto al paramento de fachada.

b) Se admiten los elementos salientes en planta baja siempre que den frente a calle de más de seis (6) metros de ancho, no sobresalgan más de diez (10) centímetros respecto a la fachada, ni superen los cincuenta (50) centímetros de altura.

c) Se admiten los elementos salientes que se sitúen de forma que ninguno de sus puntos se encuentre a una altura inferior a tres (3) metros por encima de la rasante de la acera, y que su vuelo no supere en ningún punto una distancia igual al ancho de la acera menos sesenta (60) centímetros, y con un máximo de ciento cincuenta (150) centímetros.

d) En todo caso, el saliente máximo de cornisas y aleros no excederá de sesenta (60) centímetros sobre la alineación, sin perjuicio de lo que establezcan las ordenanzas de zona.

Art. 7.5.15. Elementos salientes no permanentes.

Los elementos salientes no permanentes, tales como los toldos, las persianas, anuncios y similares, se regularán por las correspondientes Ordenanzas Municipales, sin perjuicio de lo que para determinadas zonas pueda establecer el Plan General.

En cualquier caso, sólo se permitirán toldos extraíbles a fachada con soportes exclusivamente apoyados en ésta, que no supongan la colocación de soportes fijos, siendo obligatoria que cuando se finalice la ocupación de vía pública con veladores, durante el horario de cierre del establecimiento, dichos toldos deberán quedar recogidos.

Art. 7.5.16. Portadas y escaparates.

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a quince (15) centímetros, con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento. En aceras de anchura menor que ciento cincuenta (150) centímetros no será permitido saliente alguno.

Art. 7.5.17. Medianerías.

1. Los paños medianeros al descubierto deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.

2. Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de las obras de mejora de medianerías vistas en determinados espacios públicos de importancia y estética.

3. El Ayuntamiento podrá elaborar ordenanzas de criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

Art. 7.5.18. Cerramientos.

1. Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

2. Los cerramientos y vallados del frente de parcela deberán permitir la relación visual entre la fachada del edificio y la acera. Para ello, podrán tener elementos ciegos de hasta cien (100) centímetros de altura máxima respecto de la acera, completados en su caso con pilares, postes o machones, y entre ellos protecciones diáfanas, vegetación, o elementos traslúcidos (valla, reja o celosía), estéticamente acordes con el lugar. La altura máxima total del cerramiento será de doscientos cincuenta (250) centímetros. En calles con desnivel, el cerramiento deberá escalonarse para no superar ambas alturas máximas en ningún punto. Estos cerramientos formarán parte del proyecto de la edificación, y estarán definidos con la misma escala y detalle técnico que aquélla, precisando para su reforma lo mismo que se exige a una fachada (art. 7.5.8). El cerramiento de cada unidad edificatoria o promoción mantendrá una misma unidad de estilo. Las disposiciones de este párrafo podrán ser distintas si así se señala en la definición de las tipologías.

Se exceptúan aquellos edificios que, en razón de su destino, requieran especiales medidas de seguridad, en cuyo caso, el cerramiento se ajustará a las necesidades del edificio y requerirá aprobación de la Administración Urbanística Municipal.

3. Los cerramientos de separación con otras parcelas en laterales o fondo podrán ser similares a los de fachada, o ciegos. La altura máxima será de dos metros y medio (2,50 m.).

4. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

5. Los cerramientos en Suelo No Urbanizable se regularán según lo dispuesto en el Título XII de estas Normas. El mismo título regulará los cerramientos de cualquier otra parcela que no sea Suelo Urbano Consolidado.

Art. 7.5.19. Protección del arbolado.

1. La tala de árboles quedará sometida al requisito de previa licencia urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sea necesario obtener de la autoridad competente en razón de la materia. Para la concesión de la licencia, la administración urbanística deberá recabar informe sobre su viabilidad y condiciones a imponer para su tala o trasplante, al Departamento Municipal correspondiente (Medio Ambiente, Parques y Jardines ...).

2. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado zona verde, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

3. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesto de forma inmediata por la persona o personas causantes de su pérdida.

4. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas con independencia del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y acceso al edificio.

5. Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados y arbolados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.

6. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

7. La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida, sin perjuicio de las sanciones a que pudiere dar su origen. La sustitución se hará por especies de iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado.

Art. 7.5.20. Consideración del entorno.

1. Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno, la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales, el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en vía pública, su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.

2. La Administración Urbanística Municipal podrá exigir la inclusión en la documentación con la que se solicite licencia, de un estudio de visualización y paisaje urbano en el estado actual, y en el estado futuro que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada.

3. La administración urbanística municipal podrá establecer criterios selectivos o alternativos para el empleo armonioso de los materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento, así como de las colaboraciones admisibles.

4. Será aplicable igualmente lo establecido en los de estas Normas sobre protección del paisaje urbano.

Art. 7.5.21. Urbanización y ajardinamiento de los patios de manzana.

Los patios de manzanas deberán arbolarse al menos en cincuenta por ciento (50%) de su superficie y urbanizarse íntegramente.

Art. 7.5.22. Publicidad y rotulación de locales y edificios.

En correspondencia con lo recogido en el art. 7.5.20, más allá del Conjunto Histórico también se podrá limitar la actividad publicitaria, debiendo los rótulos armonizar con la edificación y el entorno, sin menoscabar las cualidades de la arquitectura y el paisaje urbano en que se encuentren.

Se admiten los rótulos que sirvan para señalar la existencia de locales o edificios destinados a un uso, conteniendo el nombre del establecimiento y la actividad a la que se dedica. En cada edificio, los rótulos deberán armonizar entre sí, situándose de forma ordenada y siempre que sea posible con unidad de estilo, tamaño, calidades y materiales.

Se prohíbe que toda la fachada se convierta en un panel publicitario. Se recomienda que, en general, los rótulos se sitúen encima de los locales, con un rótulo bajo dintel en huecos de fachada, con letras corpóreas directamente sobre el paramento o con placa de pequeño tamaño sobre el paramento. También son admisibles las banderolas perpendiculares al plano de fachada, ajustadas a las características arquitectónicas de la misma y sin ocultar sus líneas compositivas.

CAPITULO SEXTO

CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS

Art. 7.6.1. Definición

Son condiciones de calidad e higiene las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los edificios por las personas.

Art. 7.6.2. Aplicación

1. Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a obras de nueva edificación y aquellos locales resultantes de obras de reforma total. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de las mismas.

2. En todo caso, se cumplirán las condiciones que se establecieran para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en la zona en que se encuentre el edificio y cuantas estuvieren vigentes de ámbito superior al municipal. Se tendrá en cuenta lo observado en el art. 7.1.3 de las presentes Normas.

SECCIÓN PRIMERA – CONDICIONES DE CALIDAD

Art. 7.6.3. Calidad de las construcciones

Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales y de su colocación en obra.

Art. 7.6.4. Condiciones de aislamiento y acondicionamiento térmico pasivo.

1. Las construcciones y edificaciones deberán cumplir las condiciones de transmisión y aislamiento térmico contenidas en la normativa vigente.

2. La comprobación práctica del correcto aislamiento acústico se realizará de acuerdo con lo que determine la ordenanza Municipal de protección del Medio ambiente en materia de ruido y vibraciones, cuando así se determine.

3. Todo local debe ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. A este fin las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones, y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizados y aislados.

4. Todo edificio de nueva construcción, o las reformas y ampliaciones sustanciales de edificios existentes, contemplarán en su diseño el máximo nivel de acondicionamiento térmico pasivo posible mediante la combinación adecuada de:

a) Orientación solar idónea, explotando las posibilidades de la parcela.

b) Soleamiento adecuado, dotando de protección solar adecuada y suficiente a todos los huecos de fachada. Esta protección deberá poder realizarse mediante persianas móviles o mediante protecciones fijas si se garantiza su funcionalidad. No será obligatoria la previsión de persianas móviles para supuestos de baños, aseos, trasteros y escaleras comunitarias, siempre que la superficie de los huecos sea igual o inferior a un metro cuadrado (1 m2).

c) El acceso directo desde el exterior a los locales o dependencias se producirá preferentemente a través de vestíbulos de independencia o exclusas cortavientos de doble puerta.

d) Aislamiento térmico global del edificio y de cada uno de los paramentos perimetrales del mismo, de acuerdo con lo previsto en estas Normas, en el Código Técnico de la Edificación o normas que lo constituyan y complementen y en las Ordenanzas Municipales correspondientes.

5. Las carpinterías acristaladas en contacto con el exterior deberán disponer siempre de un grosor o disposición de vidrio como para garantizar que se minimice el consumo de energía anual, salvo cuando las dependencias afectadas no se destinen a estancia prolongada de personas.

6. Todo edificio de nueva construcción, o las reformas y ampliaciones sustanciales de edificios existentes, preverán en su diseño el grado de aislamiento, acondicionamiento y demás condiciones acústicas correspondientes, de acuerdo a las normas aplicables.

7. En los nuevos proyectos de edificación o de instalación, la ubicación, orientación y distribución interior de los edificios destinados a los usos más sensibles desde el punto de vista acústico, se diseñará con vistas a minimizar los niveles de inmisión sonora en los mismos, adoptando medidas preventivas y suficientes distancias de separación respecto a las fuentes de ruido más significativas y, en particular, el tráfico rodado.

8. En las fachadas de los edificios a los que hace referencia el apartado anterior, las carpinterías acristaladas en contacto con el exterior deberán disponer de aislamiento acústico suficiente, de forma que los niveles sonoros de inmisión debido a las fuentes de ruido exteriores no rebasen los límites correspondientes aplicables de acuerdo con las normas acústicas en vigor, salvo cuando las dependencias afectadas no se destinen a estancia prolongada de personas.

SECCIÓN SEGUNDA – CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS LOCALES

Art. 7.6.5. Local.

Se entiende por local el conjunto de piezas contiguas en el espacio dedicadas al desarrollo y ejercicio de una misma actividad.

Art. 7.6.6. Local exterior.

1. Se considerará que un local es exterior si todas sus piezas habitables cumplen alguna de las siguientes condiciones:

a) Dar sobre una vía pública, calle o plaza.

b) Recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter público.

c) Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las condiciones específicas de la norma de zona que le sea de aplicación.

d) Dar a un patio vividero que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.

2. Deberá cumplir además las condiciones correspondientes de superficie de huecos y superficie de ventilación.

3. De acuerdo con la normativa urbanística de este Plan, en posiciones bajo uso residencial, el uso comercial sólo se admitirá en locales con acceso desde vía, calle o plaza públicas, no admitiéndose frentes y accesos exclusivos a espacios libres o patios privados.

Art. 7.6.7. Piezas habitables.

1. Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

2. Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que señalan en el artículo anterior. Se exceptúan las pertenecientes a aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire.

Art. 7.6.8. Piezas habitables en plantas sótano.

Se permitirán los usos relacionados en el Artículo 6.2.3, siempre que queden garantizadas las condiciones de ventilación e iluminación exigibles por las normas sectoriales aplicables a la materia.

Art. 7.6.9. Ventilación e iluminación.

1. Los huecos de ventilación e iluminación de las piezas habitables deberán tener una superficie no inferior a un décimo (1:10) de la planta del local. No se dispondrá ningún puesto de trabajo estable a más de diez (10) metros de distancia de los huecos de iluminación y ventilación, salvo especiales exigencias técnicas de la actividad.

2. Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable con una dimensión de, al menos, la equivalente a un veinteavo (1:20) de la superficie útil de la pieza.

3. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes o ventilación forzada para su eliminación.

4. La ventilación de las piezas no habitables tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basura, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes, podrá llevarse a cabo mediante sistemas artificiales de ventilación forzada o por otros medios mecánicos.

Art. 7.6.10. Oscurecimiento de las piezas habitables.

Las piezas habitables destinadas a dormitorios dispondrán de los medios necesarios que permitan su oscurecimiento temporal frente a la luz exterior bien mediante sistemas fijos o previendo la instalación de dichos sistemas por los usuarios.

Art. 7.6.11. Servicios higiénicos.

1. Todos los usos o actividades dispondrán de los servicios higiénicos exigidos por la normativa sectorial aplicable.

2. Supletoriamente, cuando no exista regulación específica o normativa sectorial podrán aplicarse para el cálculo de la dotación de servicios higiénicos los siguientes criterios:

a) Hasta doscientos (200) metros cuadrados, un retrete, un lavabo y un espejo; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) metros cuadrados se aumentará un retrete y un lavabo, separándose para cada uno de los sexos.

b) No obstante, un estudio justificado de la ocupación máxima prevista y otros parámetros relacionados con el aforo y la simultaneidad de su utilización, podrá justificar distintas dotaciones.

c) En ningún caso en locales de uso público, los retretes podrán comunicar directamente con los locales de pública concurrencia, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de separación.

d) En el caso de locales agrupados, podrán agruparse las dotaciones de aseos, manteniendo el número y condiciones partiendo de la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.

3. En las actividades de pública concurrencia, al menos uno de los aseos deberá estar adaptado a personas con discapacidad, en las siguientes circunstancias:

a) Cuando una disposición legal o reglamentaria establezca que los aseos se destinan a público (caso de las actividades de hostelería y espectáculos públicos, por ejemplo.

b) Cuando en usos comerciales y de oficinas, el número de aseos resultantes en aplicación de las Normas Urbanísticas del Plan, sea igual o superior a dos.

c) En usos docentes en general.

d) En usos sanitarios con acceso de público en general.

e) En usos asistenciales y culturales.

f) En todo caso, y en aplicación del Real Decreto 486/1997, en el caso de que exista personal trabajador afectado de minusvalía física que lo requiera, deberá adaptarse un aseo para su uso.

CAPITULO SÉPTIMO

CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS

Art. 7.7.1. Definición.

1. Son condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios las que se imponen al conjunto de instalaciones y máquinas, así como a los espacios que ocupen, para el buen funcionamiento de los edificios y los locales conforme al destino que tienen previsto.

2. Las Normas contenidas en el presente Capítulo podrán ser sustituidas total o parcialmente por Ordenanzas Municipales.

Art. 7.7.2. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para las dotaciones y servicios de los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de acondicionamiento y reforma total. Serán, asimismo, de aplicación en el resto de las obras en los edificios en las que su provisión no represente desviación importante en los objetivos de las mismas.

2. En todo caso se cumplirán las condiciones que estén vigentes de ámbito superior al municipal o las que el Ayuntamiento promulgue. El Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de las instrucciones contenidas en el Código Técnico de la Edificación y la Normativa de Eliminación de Barreras. Se tendrá en cuenta lo observado en el art. 7.1.3 de las presentes Normas.

SECCIÓN PRIMERA – DOTACIÓN DE AGUA

Art. 7.7.3. Dotación de agua potable.

1. Todo edificio deberá disponer en su interior de instalación de agua corriente potable con dimensionado suficiente para las necesidades propias del uso.

2. La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad.

3. No se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificio, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto, y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano. Cuando la procedencia de las aguas no fuera el suministro municipal, deberá justificarse su origen, la forma de captación, emplazamiento, aforos, análisis y garantías de suministro.

4. En su desarrollo se estará a lo dispuesto en el CTE y en espacial al Requisito de Habitabilidad de Salubridad DB-HS.

Art. 7.7.4. Dotación de agua caliente.

En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.

Art. 7.7.5. Energía eléctrica.

Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada a la red de abastecimiento general o a sistema de generación propia realizada de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión o, en su caso, la normativa vigente en cada momento.

Art. 7.7.6. Gas energético.

Los edificios que incluyan el gas entre sus fuentes de energía, deberán cumplir en su instalación las condiciones impuestas por la reglamentación específica, por las ordenanzas correspondientes que apruebe el Ayuntamiento y por las normas de las propias compañías suministradoras en su caso.

Art. 7.7.7. Combustibles líquidos.

1. Cuando la fuente de energía utilizada sean los derivados del petróleo, las instalaciones de almacenamiento de estos combustibles deberán ajustarse a lo establecido por la reglamentación específica y demás normas de carácter general que sean de aplicación.

2. La dotación de depósitos de combustibles quedará definida en cada caso, según lo establezca la reglamentación correspondiente.

Art. 7.7.8. Combustibles sólidos.

Las calderas y quemadores cumplirán la normativa que les sea de aplicación y contarán con los filtros y medidas correctoras suficientes para adecuar la emisión de humos, gases y otros contaminantes atmosféricos, al menos, hasta los niveles que se especifican en las ordenanzas correspondientes.

Art. 7.7.9. Energías alternativas.

1. Los edificios de nueva construcción preverán espacios y condiciones técnicas suficientes para la ubicación de instalaciones receptoras de energía solar u otra energía alternativa, suficientes para las necesidades domésticas y de servicio propias del edificio. Esta previsión tendrá en cuenta el impacto estético y visual, sobre todo en zonas de especial significación ambiental, cumpliéndose en todo caso lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación y en especial, en el denominado DB-HE “Requisito de Habitabilidad: Ahorro de Energía”, tanto en lo contenido en el DB-HE4 “Contribución Mínima de Agua Caliente Sanitaria” y DB-HE5 “Contribución Fotovoltaica Mínima de Energía Eléctrica”.

Art. 7.7.10. Cuartos de calderas.

Cumplirán la normativa técnica aplicable en función del tipo de instalación de que se trate.

SECCIÓN SEGUNDA – DOTACIONES DE COMUNICACIÓN

Art. 7.7.11. Telefonía.

1. Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

2. En los edificios destinados a vivienda colectiva se preverá la intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada una de las viviendas.

3. Las instalaciones de telefonía e interfonía quedarán definidas teniendo en cuenta la posibilidad inmediata de conectar con la red pública y la posibilidad de intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada vivienda.

Art. 7.7.12. Radio y Televisión.

1. En todas las edificaciones de tipología F (residencial plurifamiliar), y aquéllas en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o usuario, se instalará antena colectiva de televisión y radiodifusión en frecuencia modulada. Asimismo, deberán disponer de una infraestructura común de telecomunicaciones.

2. Cuando el elemento a instalar sea una antena receptora de señales de televisión vía satélite, deberá emplazarse en el punto del edificio o parcela en que menor impacto visual suponga para el medio y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos.

Art. 7.7.13. Telecomunicaciones.

1. Cualquier actuación que se deba de realizar sobre el dominio público para la instalación de redes para telecomunicaciones se ajustará a lo establecido en la Ley 32/2003 de 3 de Noviembre, General de Telecomunicaciones

2. Las instalaciones de telecomunicaciones quedarán definidas teniendo en cuenta la posibilidad inmediata de conectar con la red pública desde el portal hasta cada vivienda.

Art. 7.7.14. Servicios postales.

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia en lugar fácilmente accesible para los servicios de Correos, debiéndose cumplir así mismo la normativa de eliminación de barreras arquitectónicas.

SECCIÓN TERCERA – SERVICIOS DE EVACUACIÓN

Art. 7.7.15. Evacuación de aguas pluviales.

El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida que, por bajantes, les haga llegar a las atarjeas que las conduzcan al alcantarillado urbano destinado a recoger dicha clase de aguas o por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada.

En este sentido se estará a lo dispuesto en el CTE, y en especial, en el Requisito de Habitabilidad de Salubridad DB-HS.

En cualquier caso, nunca se podrán verter aguas pluviales directamente al dominio público (viales o espacios libres), aunque se trate de una vivienda aislada.

Art. 7.7.16. Evacuación de aguas residuales.

Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en el citado DB-HS y deberán cumplir las determinaciones técnicas de la empresa que gestione el servicio.

Art. 7.7.17. Evacuación de humos, gases y olores.

Las instalaciones de evacuación de humos, gases y olores, quedarán definidos y solucionados en base a los criterios y determinaciones del Capítulo de Calidad del Aire Interior DB-HS-3 del Código Técnico de la Edificación.

SECCIÓN CUARTA – INSTALACIONES DE CONFORT

Art. 7.7.18. Instalación de clima artificial.

1. En toda edificación de nueva planta destinada a vivienda plurifamiliar o a contener usos terciarios, se preverá la disposición en la cubierta de una plataforma técnica para apoyo y alojamiento de las instalaciones que precisen los distintos usos a implantar, previendo la llegada a las mismas de las conducciones de conexión entre los distintos locales y el citado espacio. Tales plataformas o recintos se ajustarán a las exigencias derivadas de las normas acústicas, debiendo preverse para soportar el peso normal de la maquinaria de previsible implantación.

2. Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá disponer de una instalación de calefacción, o acondicionamiento de aire pudiendo emplear cualquier sistema de producción de calor que pueda mantener las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica correspondiente. El proyecto de la instalación buscará la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético.

3. En el caso de instalaciones de calefacción central, la Administración Urbanística Municipal podrá permitir la apertura, en fachada o portal del edificio, de tolvas o troneras destinadas a facilitar el almacenaje de combustible.

4. Salvo en el caso de locales que, por las características peculiares del uso a que se destinen, requieran el aislamiento de luz solar o deban ser cerrados, en los que la ventilación y climatización del local se hará exclusivamente por medios mecánicos, no cabrá la ventilación de un local sólo por procedimientos tecnológicos. La previsión de instalación de aire acondicionado no se traducirá en inexistencia de ventanas, o incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural establecidas para cada uso, sino que los sistemas naturales y mecánicos serán complementarios.

5. Las instalaciones de ventilación quedarán fijadas por la capacidad de renovación del aire de los locales, sobre la base de la seguridad exigida a los locales donde se prevea la acumulación de gases tóxicos o explosivos y a las condiciones higiénicas de renovación de aire.

Para la justificación de las características técnicas de los sistemas estáticos de ventilación por conducto se exigirá un certificado de funcionamiento del sistema, emitido por el organismo competente o laboratorio homologado.

6. Sólo se permitirá la instalación de equipos de aire acondicionado o salidas de aire caliente en fachadas o patios, para aparatos de potencia menor a diez mil (10.000) frigorías/hora, y se cumplan las siguientes condiciones:

a) Si el aparato tiene potencia inferior a cinco mil (5.000) frigorías/hora, medie una distancia mínima de tres (3) metros desde la rejilla de salida del aire hasta el plano de fachada contraria a que dé frente, y el máximo posible a los huecos de otros locales o viviendas, con un mínimo de un (1) metro hasta los situados en el mismo plano de fachada y ciento cincuenta (150) centímetros a los situados en fachadas laterales, retranqueadas o en ángulo.

b) Si el aparato tiene potencia igual o superior a (5.000) frigorías/hora e inferior a diez mil (10.000) frigorías/hora, habrá de mediar una distancia mínima de cinco (5) metros desde la rejilla de salida del aire hasta el plano de fachada contraria a que dé frente, y el máximo de distancia posible a los huecos de otros locales o viviendas, con un mínimo de un (1) metro hasta los huecos situados en el mismo plano de fachada y ciento cincuenta (150) centímetros a los situados en fachadas laterales, retranqueadas o en ángulo.

7. Si el aparato tiene una potencia igual o superior a diez mil (10.000) frigorías/hora, deberá ubicarse en la cubierta del edificio o dentro de sala de máquinas debidamente acondicionada. A estos efectos podrá entenderse como sala de máquinas los espacios situados a nivel de suelo y los ubicados bajo forjados, acústicamente aislados y separados de la cámara de aire, si ésta existiese. En cualquier caso, las rejillas de salida de aire deben cumplir las condiciones señaladas en el apartado anterior.

8. Las salas de máquinas se aislarán acústicamente y la maquinaria se fijará a sus anclajes interponiendo los elementos antivibratorios que técnicamente se precisen.

9. La disposición de rejillas no perjudicará la estética de las fachadas. Se dispondrán enrasadas con el plano de fachada, con sus lamas perpendiculares al mismo, nunca oblicuas, sea en dirección ascendente (excepto cuando no existan huecos superiores), o descendente (para evitar molestias a los transeúntes). Cuando así se desprenda de los cálculos acústicos serán silenciadoras.

10. Los equipos de climatización, refrigeración o extracción de aire vinculados a fachadas dispondrán la salida del aire a la mayor altura posible, siempre a más de trescientos (300) centímetros desde el pavimento del espacio público hasta la base inferior de la rejilla. En ningún caso se producirán goteos al espacio público, debiendo canalizar el agua de condensación a la red de desagües del edificio.

11. La evacuación de aire no se realizará a galerías interiores o pasajes cubiertos; en galerías abiertas o soportales, la evacuación podrá realizarse al espacio interior (si no existen huecos de piezas habitables a la misma) o a la vía pública, conduciendo el aire mediante conductos convenientemente ocultos o arquitectónicamente integrados en la composición del edificio.

12. Las medidas señaladas entre los diferentes elementos a que se alude (rejillas y huecos) se realizarán en verdadera magnitud en el caso de elementos situados en diferentes planos de fachadas, y a través del plano de la fachadas cuando sean coplanarios; no se tendrá en cuenta la existencia de voladizos, balcones ni antepechos.

Art. 7.7.19. Aparatos elevadores.

1. Se incluyen bajo este concepto los ascensores para el transporte de personas, montacargas, montaplatos, montacoches, así como las escaleras mecánicas.

2. Los ascensores se instalarán cuando las normas correspondientes lo consideren obligatorio, en especial las ordenanzas municipales de accesibilidad y la normativa autonómica de accesibilidad.

En todo caso, el ascensor será obligatorio para todos los edificios de cuatro o más plantas, y aquellos con tres o más plantas que tengan sótano.

3. La instalación de ascensores quedará definida por su capacidad de carga, velocidad y número de paradas calculadas en función del número de usuarios previstos y el número de plantas servidas.

4. El número de ascensores a instalar y el tamaño de los mismos se determinará en función de las necesidades del edificio. El acceso al ascensor en planta baja no estará a cota superior a ciento cincuenta (150) centímetros respecto a la rasante en la entrada del edificio, debiendo solucionarse el desnivel desde el acceso mediante rampa adaptada a la Normativa de Eliminación de Barreras y el CTE.

5. Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa a través de zonas comunes de circulación, con la escalera, estando prohibidos los desniveles entre los desembarcos del ascensor en cada planta y las viviendas a las que dé acceso.

6. Se podrán instalar montacargas en aquellos casos en que así convenga al funcionamiento del uso y la edificación.

7. Será obligada la instalación de montaplatos, en restaurantes, cafeterías u otros locales de consumo por el público de comidas y bebidas, cuando las áreas de expedición de productos y estancia del público se encuentren en distintas plantas.

8. Las escaleras mecánicas cumplirán las condiciones de diseño y construcción convenientes al uso a que se destinen. La existencia de escaleras mecánicas no eximirá de la obligación de instalar ascensor.

9. En cualquiera que sea la clase de aparato se cumplirán las normas exigidas por el reglamento de Aparatos elevadores y disposiciones complementarias.

CAPITULO OCTAVO

CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS

Art. 7.8.1. Definición y aplicación.

En lo referente a las condiciones de seguridad en los edificios y recintos anexos, se estará a lo dispuesto en el Requisito de Seguridad de Utilización DB-SU, el Requisito de Seguridad Estructural DB-SE y el de Seguridad en caso de incendio DB-SI, del Código Técnico de la Edificación. Se tendrá en cuenta lo observado en el art. 7.1.3 de las presentes Normas.

CAPITULO NOVENO

CONDICIONES AMBIENTALES

Art. 7.9.1. Definición.

1. Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones, cualquiera que sea la actividad que albergue, y a sus instalaciones para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por emisión de radioactividad, perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, humos o partículas, o por sus vertidos líquidos o sólidos. Las Normas contenidas en el presente Capítulo podrán ser completadas por Ordenanzas Municipales.

2. Serán aplicables en todo caso las disposiciones contenidas en los Títulos VI y IX de estas Normas relacionadas con las condiciones ambientales.

Art. 7.9.2. Aplicación.

1. Las condiciones ambientales son de aplicación en las obras de nueva planta, en las de acondicionamiento y de reforma. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en las que su cumplimiento no represente una desviación importante en los objetivos de la misma. La administración urbanística municipal, en todo caso, podrá requerir a la propiedad del inmueble para que ejecute las obras necesarias para ajustarlo a las condiciones que se señalen en estas Normas.

2. Además se cumplirán las condiciones que se establecieran para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en el lugar en que se encuentren y cuantas estén vigentes de ámbito municipal o superior a éste. Se tendrá en cuenta lo observado en el art. 7.1.3 de las presentes Normas.

Art. 7.9.3. Compatibilidad de actividades.

1. En los suelos urbanos o urbanizables solamente podrán instalarse actividades que conforme a la calificación urbanística sean autorizadas por las Normas de Protección Ambiental. En todo caso las actividades autorizadas deberán mantener en perfecto estado las medidas de corrección o prevención necesarias.

2. Para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos no industriales deberá:

a) No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones que produzcan molestias.

b) No utilizar en su proceso elementos químicos que produzcan molestias.

c) Eliminar hacia el exterior los gases y vapores que pudiera producir solamente por chimenea de características adecuadas. Se permitirá la salida de humos por fachada, sin necesidad de conducto a la parte superior del edificio, sólo cuando la evacuación no pueda discurrir por conducción interior o a través de patio interior, siendo además indispensable la depuración de los humos por medio de tecnología contrastada, y debiendo realizarse su salida a una altura mínima de trescientos (300) centímetros sobre rasante, y a un espacio abierto de cinco (5) metros mínimos de anchura.

d) Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en escasa cuantía.

e) Cumplir las condiciones sobre transmisión de ruidos admisibles.

f) Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.

Art. 7.9.4. Emisión de radioactividad y perturbaciones eléctricas.

1. Las actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones especiales de los Organismos competentes en la materia.

2. En ningún caso se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como ninguna que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria diferentes de aquellos que originen las perturbaciones.

Art. 7.9.5. Emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos.

Las actividades susceptibles de emitir gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos deberán cumplir las disposiciones específicas sobre esta materia.

TÍTULO VIII
NORMAS DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 8.1.1 Aplicación.

1. Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán a todas las obras de urbanización que se ejecuten en el término municipal, cualquiera que sea la persona o entidades que las lleven a cabo y el proyecto que las recoja.

2. De igual modo se aplicarán las disposiciones contenidas en las Ordenanzas Municipales sobre urbanización que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 24 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, deben redactarse en el plazo máximo de dos años para desarrollar las previsiones del presente Título y del resto de determinaciones del presente Plan General relacionadas con las condiciones de las obras de urbanización.

En todo caso, las Ordenanzas Municipales que deben elaborarse deberán respetar las determinaciones contenidas en este Título y en los restantes preceptos de las Normas Urbanísticas, salvo que en el mismo se exprese que tiene naturaleza análoga a la de una Ordenanza y que, por tanto, tiene el carácter de regulación supletoria hasta su sustitución por aquéllas.

3. Deberán adoptarse las medidas precisas para la eliminación de barreras arquitectónicas según el Decreto 72/92 de 5 de Marzo o norma que lo sustituya, la ordenanza municipal de accesibilidad, así como las disposiciones en este sentido contenidas en el Código Técnico de la Edificación.

En cualquier caso, las obras de urbanización, reurbanización y edificación se adaptarán a lo dispuesto en las Ordenanzas Municipales de Medio Ambiente del Ayuntamiento de Jerez.

CAPÍTULO SEGUNDO

PROYECTOS Y EJECUCIÓN DE LA OBRA URBANIZADORA

Art. 8.2.1. Proyectos de Urbanización y de Obras Ordinarias.

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras, cuya finalidad es llevar a la práctica las determinaciones correspondientes del presente Plan o de los Planes Parciales y Especiales que lo desarrollen y, en su caso, de los Estudios de Detalle.

2. Los Proyectos de Urbanización tendrán por objeto la definición y desarrollo técnico de todas las determinaciones que el Plan prevé en cuanto a obras de urbanización (definición geométrica y replanteo de la vialidad, movimiento de tierras, estructuras y pavimentaciones, abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, telecomunicaciones, semaforización, alumbrado público, reposición de los servicios afectados y demás obras de instalación y funcionamiento de servicios públicos exigidos, e incluirán de igual modo, el ajardinamiento, arbolado y amueblamiento de parques y jardines públicos) en un Área de Reforma Interior, Área de Incremento de Aprovechamiento o Sector.

3. Con independencia de los Proyectos de Urbanización, podrán redactarse y aprobarse, conforme a la Ley de Régimen Local, proyectos de obras ordinarias en el suelo urbano no urbanizable, que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones de un instrumento de planeamiento, pudiendo referirse a obras parciales o menores de pavimentación, alumbrado, jardinería, saneamiento local y otras similares.

4. Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo o de la edificación, y no podrán modificar las previsiones del instrumento de planeamiento que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones y ajustes exigidos por la propia ejecución material de las obras en atención a las características del suelo y/o subsuelo. No se considerará modificación de alineaciones y rasantes la definición exacta de estas en el Proyecto de Urbanización cuando no se recoja en el instrumento de planeamiento con exactitud, y la definición que se haga en el proyecto de urbanización se limite a reflejar de manera detallada el replanteo propuesto en el instrumento de planeamiento.

A tal fin, los Proyectos de Urbanización podrán ajustar y adaptar el viario completando la definición realizada en el planeamiento urbanístico del cual proceden como consecuencia de los replanteos y definición geométrica de la topografía resultante, especialmente en las intersecciones y entronques con la ciudad existente, manteniendo el resto de parámetros definidos en el correspondiente instrumento de planeamiento.

5. En Suelo Urbano Consolidado, cuando las obras de urbanización necesarias y preceptivas para la edificación de los solares se refieran a la mera reparación, renovación o mejora en obras o servicios ya existentes, la instalación de acometidas de servicios, la definición de los detalles técnicos de las mismas podrán integrarse en el proyecto de edificación como obras complementarias de urbanización.

Art. 8.2.2. Contenido de las Obras de Urbanización

Las obras de urbanización a incluir en el Proyecto de Urbanización son, conforme al art.98 y 113 LOUA:

1. Las de vialidad, comprendiendo las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas; construcción y encintado de aceras, y construcción de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras. Así mismo se contemplarán en su caso las estructuras (muros, puentes, etc) que se consideren precisas para la ejecución de viales.

2. Las de saneamiento, que incluyen la construcción o reforma de colectores (generales y parciales), aliviaderos, acometidas, sumideros, imbornales y tajeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, estas últimas en la proporción que corresponda a la unidad de ejecución.

Se incluirán también las obras de encauzamiento de arroyos, protección contra inundaciones, canalización de escorrentías urbanas o rústicas, protección de taludes, respetando la legislación sectorial en la materia.

3. Las obras para la instalación y el funcionamiento del servicio público de suministro de agua, incluyendo las de captación de ésta cuando sean necesarias, las de conexión a la red existente y refuerzo de la misma, y las de distribución domiciliaria de agua potable.

4. Las obras para la instalación y funcionamiento de la red de riego y de hidrantes contra incendios, incluyendo en su caso las obras de captación de agua para riego así como las medidas complementarias a adoptar para garantizar el acceso, maniobra e intervención de los equipos de protección civil.

5. Las obras para la instalación y funcionamiento de la red de suministro de energía eléctrica, comprendiendo la conducción y la distribución, así como las obras e instalaciones para el alumbrado público.

6. Las obras para las instalaciones de la red de telefonía y telecomunicaciones.

7. Las obras de ajardinamiento, caminos y arbolado, incluyendo el mobiliario urbano, de parques, jardines y vías públicas.

Las obras anteriores incluyen la ejecución de las necesarias para la conexión con las redes generales existentes, aun cuando estas se localicen exteriores a la unidad. Deberá justificarse por los agentes promotores que las redes proyectadas tienen capacidad suficiente para atenderlos. Para ello, el proyecto proveerá los cálculos oportunos, con previsión de demandas, y se obtendrá la conformidad de los organismos o empresas que deban proveer el suministro, de conformidad con la legislación sectorial. El promotor debe resolver a su costa la falta de capacidad de las redes existentes, realizando sus conexiones donde exista dotación suficiente para garantizar los nuevos servicios.

En caso de que para resolver la falta de capacidad de la infraestructura existente se vea conveniente actuar de forma integrada entre varios sectores para crear una infraestructura que sirva para dotar a todos ellos, se podrá definir un proyecto de infraestructura general a ejecutar de la manera más conveniente a todas las partes implicadas, estando el proyecto de urbanización del sector beneficiado condicionado a la presentación de dicho proyecto y su ejecución.

Art. 8.2.3. Régimen de aprobación de los Proyectos de Urbanización.

1. El procedimiento de aprobación de los Proyectos de Urbanización será establecido mediante Ordenanza Municipal. El procedimiento de aprobación será idéntico al establecido por la legislación urbanística para la delimitación de las unidades de ejecución.

En todo caso la aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización requiere de la previa aprobación del planeamiento que los legitime y de los informes de los órganos correspondientes de las Administraciones sectoriales cuando sea preceptivo. A tal efecto el promotor aportará el informe de la administración correspondiente. En caso contrario el proyecto será tramitado por la GMU, y no será aprobado hasta no disponer del informe favorable.

2. Las modificaciones de un proyecto de urbanización se tramitarán con el mismo procedimiento anteriormente fijado, salvo cuando solo consistan en detalles técnicos que no afecten a las secciones tipo de los viales, ni a las condiciones de servicio a las parcelas, ni a las calidades de las zonas verdes, ni a obras a ejecutar fuera de la delimitación del sector o unidad de ejecución, ni supongan un incremento o disminución del presupuesto superior al 10% de la obra.

3. Las obras de urbanización incorporadas como obras complementarias en los proyectos de edificación, cuando así sea procedente, se entenderán aprobadas con la concesión de la licencia de las obras de edificación.

4. Los Proyectos de Urbanización del suelo urbano no consolidado y del urbanizable cumplirán las condiciones establecidas en este Título, en los Títulos II y VI de las presentes Normas y en las Ordenanzas Municipales que las desarrollen.

Art. 8.2.4. Documentación del Proyecto de Urbanización o de Obras.

1. La regulación contenida en el presente artículo tiene el carácter de Ordenanza Urbanística, pudiendo su contenido ser desarrollado y, en su caso, sustituido por unas Ordenanzas Municipales de Urbanización.

2. Los Proyectos de Urbanización deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria, para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto. El contenido técnico de las obras a incluir en el Proyecto de Urbanización se expresa, como mínimo, en los siguientes documentos que integran una unidad, con el detalle y complemento que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas:

a) Memoria informativa, descriptiva y justificativa de las características de las obras. Incluirá como anejos justificativos los cálculos de dotaciones, el replanteo geométrico de viales (referido al sistema de bases de replanteo municipal, y en coordenadas UTM) y las informaciones y autorizaciones obtenidas de organismos y empresas terceras. Así mismo incluirá Plan de Obra con estimación del plazo de ejecución, y programación por fases que refleje lo determinado en su caso por el instrumento de planeamiento.

b) Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano

c) Planos de proyecto y detalle que definan, sobre una base cartográfica idónea, con la precisión y escala adecuadas para su correcta interpretación, los contenidos técnicos las obras, incluidas las excavaciones, movimientos de tierras, replanteo, trazado de canalizaciones y servicios, incluyendo detalladamente las obras a ejecutar fuera del sector o unidad de ejecución.

   La precisión y escala de los planos permitirán apreciar el uso de la acera y de los espacios en frente de parcela: itinerarios peatonales, vados, carril bici en su caso, etc. Deberá incluirse un plano en el que se reflejen a la vez todos los elementos y posibles obstáculos (farolas, árboles, mobiliario urbano, señales de tráfico, postes, elementos verticales, espacio para contenedores, etc.), a escala suficiente para verificar la continuidad de dichos recorridos, acotando los estrechamientos de los mismos y garantizando el respeto a las normas de accesibilidad, entre otras. Si estuviera aprobado el proyecto de reparcelación de las manzanas incluidas en el ámbito, se reflejaría en dicho plano la parcelación, así como la asignación del derecho de acceso de vehículos por cada frente de parcela (art. 4.2.11.7 de estas Normas) y los aparcamientos.

d) Mediciones

e) Cuadros de Precios

f) Presupuesto

g) Pliego de Condiciones técnicas de las obras y servicios, y en su caso (en los sistemas de actuación públicos) de condiciones económicas-administrativas. El Proyecto debe contener las prescripciones necesarias para la ejecución de las obras y para su contratación.

3. En los pliegos de condiciones habrán de fijarse los plazos y etapas detalladas de realización de las obras, tanto finales como parciales, y recoger las condiciones que la Gerencia Municipal de Urbanismo establezca para la perfecta ejecución de las mismas, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.

4. Los Proyectos de Obras Ordinarias tramitados a instancia de particulares comprenderán los documentos y determinaciones exigidas en el apdo. 2º de este artículo, y se tramitarán por idéntico procedimiento que el de la licencia de obras.

5. En la redacción de los Proyectos de Obras Ordinarias y en los Proyectos de las Obras de Reurbanización del espacio Viario y los espacios libres, tanto municipales, como de los particulares y Compañías de Servicios en el ámbito del Suelo Urbano Consolidado, serán de aplicación los criterios y determinaciones generales de las presentes Normas para los Proyecto de Urbanización del suelo urbano no consolidado y del urbanizable, salvo justificación de imposibilidad material de incumplimiento, siendo exigible en todo caso las determinaciones específicas para las obras de reurbanización expresamente contenidas en estas Normas.

Art. 8.2.5. Ejecución de las Obras de Urbanización.

1. Las obras de urbanización se ejecutarán conforme a las prescripciones técnicas que establezca, con carácter general o específico el Ayuntamiento de Jerez.

2. Al inicio de las obras se producirá el replanteo de las mismas, para lo cual se definirán en el terreno los ejes de viales por parte del promotor. Al replanteo acudirán al menos el representante del promotor, el facultativo designado por la Gerencia municipal de Urbanismo y la dirección facultativa de las obras por parte del promotor. De ese acto se emitirá un acta en la cual se dictaminará la adecuación del replanteo a las obras proyectadas, y la disponibilidad de los terrenos precisos para la ejecución de las mismas.

3. Las obras deben cumplir la legislación de previsión de riesgos laborales y en particular el Real Decreto 1627/1997, lo cual debe acreditarse en todo momento ante la administración urbanística.

4. En todas las obras de urbanización será de aplicación el Decreto 72/1992 de 5 de Mayo, de Eliminación de Barreras o cualquier otra disposición que lo supliere. De igual modo se aplicarán las Ordenanzas Municipales sobre Accesibilidad y disposiciones al efecto contenidas en el Código Técnico de la Edificación.

A tal efecto durante las obras y cuando se actúe sobre viales preexistentes, se definirán itinerarios señalizados y protegidos para los peatones, que mantengan los accesos existentes. Los cortes al tráfico y aparcamiento de vehículos en vías existentes que sean necesarios para la ejecución de las obras se realizarán de conformidad con el área municipal competente, y en las condiciones y plazo fijados por esta.

5. Las obras de viales nuevos permanecerán cerradas y valladas, hasta su entrega al uso público, siendo responsable el promotor de su vigilancia, en los términos fijados por la legislación en materia de seguridad y salud y de riesgos laborales.

6. Las obras de urbanización en las Actuaciones Sistemáticas deberán vallar, conforme a las condiciones establecidas en estas Normas, las parcelas destinadas a equipamientos públicos que se encuentren en su ámbito.

7. No se permitirá el acopio de escombros, basuras, restos de talas y desbroces, etc., en las parcelas de la Unidad de Ejecución, debiendo retirarse los que se originen en la obra a vertedero autorizado inmediatamente después de haberse generado. Los acopios de tierras en parcelas cedidas al municipio deberán autorizarse por escrito, y en todo caso en el momento de la entrega formal deben hallarse limpias.

Art. 8.2.6. Garantías del promotor para la ejecución de los Proyectos de Urbanización y Obras en espacios públicos.

1. Se exigirá a los promotores, previamente al inicio de las obras del Proyecto de Urbanización, tener presentada una garantía equivalente al 25 por 100 del presupuesto total de las obras proyectadas, calculado conforme al proyecto presentado, o a los parámetros que se fijen en la Ordenanza Municipal correspondiente, en función de cuál sea superior. Esta garantía responderá del cumplimiento de los deberes y obligaciones impuestas a los promotores y de los compromisos por ellos contraídos, así como servirá para garantizar las afecciones que puedan producirse sobre los servicios municipales existentes tanto en el interior de los suelos urbanizados como en el entorno próximo.

En caso de que los promotores tengan ya depositadas otras garantías para la asunción de los costes de urbanización, podrán descontarse ese importe para alcanzar el 25%.

2. En caso de que se pretenda simultanear la edificación en la unidad de ejecución o sector con las obras de urbanización, se deberá cumplir lo que exige la Ley de Ordenación Urbanística, y previamente se depositará una garantía suplementaria a la del apartado anterior por el 75% del importe total de las obras. Esta garantía se devolverá automáticamente en el momento de recepción de las obras de urbanización.

3. La garantía para asegurar la obligación de urbanizar puede constituirse:

a) En metálico.

b) Mediante hipoteca de los terrenos susceptibles de edificación privada y comprendidos en la Unidad de Ejecución objeto de urbanización, a excepción del suelo donde debe materializarse el aprovechamiento de la Administración. Esta hipoteca se pospondrá a cualquier otra que se constituya con la finalidad de garantizar créditos destinados a financiar las obras de urbanización.

c) En Títulos de Deuda Pública del Estado, de la Comunidad Autónoma o del Municipio.

d) Mediante aval otorgado por entidad financiera o de seguros.

e) Mediante hipoteca de terrenos susceptibles de edificación privada ubicados fuera de la Unidad de Ejecución objeto de urbanización, de un valor suficiente para cubrir el importe de la garantía.

4. En caso de que se debiera modificar el presupuesto de las obras una vez aprobado el proyecto de urbanización, o con las obras ya iniciadas, el promotor deberá constituir, como garantía complementaria de la inicialmente constituida, la diferencia entre el importe inicial y el calculado como consecuencia de la revisión.

5 Serán de cuenta del Promotor las gestiones, pago de gastos por redacción y visado de los proyectos de instalaciones que hayan de presentarse en los Organismos competentes a efectos de conexiones a servicios urbanos y acometidas, gastos de publicación, tasas de contratación o conexión, y en general todo lo necesario para el funcionamiento adecuado y la legalización de las instalaciones, aun cuando hayan de ser puestas a nombre de la Administración.

Art. 8.2.7. Recepción de las Obras de Urbanización.

1. La recepción de las obras de urbanización corresponde al municipio.

2. La recepción de las obras se realizará previa constatación de que las obras realizadas se encuentran finalizadas, los servicios conectados y en disposición de ofrecer suministro, y que todas las obras ejecutadas se encuentran en buen estado y son conformes con el Proyecto autorizado así como a las prescripciones técnicas aprobadas por la Administración Municipal sobre calidad de la obra urbanizadora.

3. La recepción se realizará mediante el levantamiento de la correspondiente acta.

4. Sin perjuicio de la asunción de la obligación de conservación por el municipio o por la entidad urbanística correspondiente, tras el acto de recepción comienza el plazo de garantía de un año, en el que la persona o entidad que hubiera entregado las obras al municipio responderá de cuantos defectos y vicios de construcción sean apreciados, debiendo proceder a su reparación o subsanación. En caso de incumplimiento de esta obligación, el municipio podrá ejecutar la garantía prestada para asegurar las obras de urbanización, la cual sólo podrá ser cancelada y devuelta al término del año de garantía previa constatación del buen estado de las obras.

5. En el momento de la recepción las zonas verdes deben contar con todos los elementos vegetales arraigados y cuidados para asegurar su supervivencia. Al finalizar el año de garantía todas las especies vegetales, incluida la jardinería, parterres y arbolado, deben encontrarse arraigadas y en buen estado de conservación. Para garantizarse el cumplimiento de este objetivo el promotor puede optar por confiar a la administración el mantenimiento de las zonas verdes durante el año de garantía o hacerse cargo él de su mantenimiento (sin incluir el gasto de agua, ni el mantenimiento del resto de las obras de pavimentación, alumbrado, mobiliario, etc.), para lo cual previamente a la recepción se aportará contrato de mantenimiento con empresa especializada. Si finalizado éste periodo todas las especies vegetales no se encontrasen arraigadas y en buen estado de conservación el municipio podrá ejecutar la garantía prestada para asegurar su supervivencia.

Art. 8.2.8. La urbanización y edificación simultáneas.

1. Excepcionalmente podrá autorizarse la ejecución de obras de edificación simultáneas a las de urbanización en terrenos incorporados al proceso urbanístico que no hayan adquirido la condición de solar, siempre que se de la concurrencia de las siguientes circunstancias:

a) Que se encuentre establecida la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución.

b) Que se encuentre aprobado el proyecto de urbanización del ámbito de la ordenación.

c) Que por el estado de ejecución de las obras de urbanización la Administración Urbanística Municipal estime previsible que a la conclusión de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para ostentar la condición de solar.

d) Que se presente compromiso de ejecutar las obras de urbanización en los plazos previstos por el planeamiento de modo simultáneo a las de edificación fijándose una fecha determinada que definirá que antes de ella no se podrá dar primera utilización y que pasada la misma sin haberse terminado la urbanización sin haberse terminado la misma se proceda a la ejecución automática de las garantías prestadas.

e) Que se presente compromiso de no utilizar la construcción en tanto no esté concluida íntegramente y se proceda a su recepción en los términos fijados anteriormente. Se comprometerá también a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

f) Que se acredite la titularidad registral de la finca sobre la que se pretende construir por parte del solicitante de licencia.

g) Que se preste la fianza señalada anteriormente.

2. En actuaciones sistemáticas, se exigirá además:

a) La aprobación e inscripción registral del proyecto de reparcelación.

b) Que, al menos, en la unidad de ejecución correspondiente esté ejecutada la urbanización básica, entendiéndose por tal la configurada por los siguientes servicios urbanos: Explanación, saneamiento, encintado de aceras y base del firme de calzada, cruces de calzadas de los servicios, galerías de servicios y acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamientos.

Tendrá también la consideración de urbanización básica la conexión con las redes exteriores, así como aquellos otros servicios urbanos que con tal carácter se hayan establecido en el proyecto de urbanización. El resto de servicios urbanos,

complementarios con los anteriores, se podrán ejecutar simultáneamente con la edificación.

3. En el sistema de compensación la fianza se extenderá a todas las obras pendientes de ejecución, y su determinación se obtendrá considerando:

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

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

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

4. En actuaciones sistemáticas por cooperación, el solicitante habrá de haber financiado en su integridad los gastos de urbanización y gestión que resulten de la cuenta de liquidación provisional del proyecto de reparcelación.

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

CAPÍTULO TERCERO

CONDICIONES DE LA OBRA DE URBANIZACIÓN

SECCIÓN PRIMERA - APLICACIÓN

Art. 8.3.1. Normas Mínimas de Urbanización.

1. En la redacción de los proyectos de las obras de urbanización se aplicarán como normas mínimas sobre condiciones de la urbanización las que se establecen en el presente Capítulo, que podrán ser completadas o modificadas por unas Ordenanzas específicas de las previstas en el artículo 24 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Las normas contenidas en este Capítulo se aplicarán a todas las obras de urbanización que se ejecuten en el suelo urbano y suelo urbanizable que sean objeto de Proyecto de Urbanización o de Obras Ordinarias de urbanización tanto si se trata de viales o espacios libres públicos como privados debiendo estos viales privados cumplir idénticas condiciones y parámetros que los públicos. Dentro del recinto del Centro Histórico el contenido de estas normas es solamente indicativo, dadas las características de su trama viaria.

2. En lo referente a dotaciones, usos cálculos, especificaciones técnicas y de proyecto, etc., del abastecimiento de agua potable y de riego, depuración y vertido, suministro de energía eléctrica, pavimentación, aceras y jardinería, se estará a lo dispuesto en las Normas Técnicas de aplicación, exigiéndose la legislación sobre la materia las Ordenanzas Municipales de Medio Ambiente y las recomendaciones efectuadas por la entidad gestora municipal del servicio del agua.

SECCIÓN SEGUNDA - LA URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS VIARIOS

Art. 8.3.2. Condiciones generales de trazado de la red viaria.

1. En todo lo que afecte a vías interurbanas y travesías urbanas se estará a lo dispuesto en su legislación específica y a las determinaciones del órgano competente, sin perjuicio de la facultad del Ayuntamiento de actuar en su jurisdicción o bajo convenio o fórmula similar en zonas adyacentes o en las propias vías.

2. Las vías urbanas de tráfico rodado cumplirán las condiciones establecidas en estas Normas.

3. En el diseño de las nuevas vías se dotará de la mayor continuidad posible a los tráficos peatonales tales como aceras y cruces.

4. La **rasante** de las vías se adaptará a la topografía del terreno, evitando en lo posible el movimiento de tierras.

En este sentido, y en especial en los trazados viarios que se prevean en ámbitos de suelo urbanizable y suelo urbano no consolidado, se prohíbe afectar a parcelas colindantes con taludes resultantes de la implantación de dicho viario, a no ser que las parcela colindantes asuman en documento público esta afección. Por tanto, en general, los terrenos necesarios para la ejecución de taludes que absorban las diferencias de rasantes entre las vías y la topografía del terreno estarán incluidos en el ámbito de actuación.

5. Los **fondos de saco** para vías de tráfico rodado solo serán admisibles en los viarios secundarios de distribución en longitudes totales inferiores a 100 m. Estos se dimensionarán con doble sentido de circulación y en ellos se debe definir una raqueta terminal donde se debe permitir el giro de los vehículos con o sin maniobra (se debe poder inscribir en la calzada una circunferencia de diámetro mínimo de 15m, siendo los radios mínimos de acceso a la raqueta de 12m).

6. Dentro de sistema viario urbano rodado establecido en este Plan General se distinguen las siguientes tipos de vías:

En la red viaria principal:

- **Vial urbano principal**: donde se incluyen los viales estructurantes de las áreas de crecimiento, la variante Sur, el cinturón periférico interior y las penetraciones radiales.

- **Vial Urbano de Conexión**: donde se incluyen las conexiones interiores existentes y propuestas

En la red viaria secundaria:

- **Vial Secundario Local**: viario que sectorizará cada ámbito, organizando la estructura interna de cada sector.
- **Vial Secundario de distribución**: viales públicos o privados que, en último caso, desde la red viaria local o principal darán acceso a cada parcela o subparcela.

Art. 8.3.4. Parámetros de diseño en planta y perfil longitudinal de la red Viaria.

Para la determinación del trazado en planta y del perfil longitudinal de los nuevos viarios, debe diseñarse una óptima integración de sus elementos en su entorno, tanto desde un punto de vista funcional, como estético y ambiental.

Se respetará al máximo técnicamente posible el arbolado existente; de modo que las vías se diseñen a lo largo de sus plantaciones en fila o se bifurquen o se hagan isletas para conservarlo, o incluso se modifiquen sus anchos, alineaciones y trazados para evitar en lo posible la destrucción innecesaria del arbolado existente.

Los viales se ajustarán al máximo a los caminos y sendas actuales, respetando las edificaciones, topografía e hitos representativos del territorio.

Se atenderán especialmente los siguientes aspectos:

1. **Diseño en planta**. En las vías urbanas se recomienda diseñar trazados compuestos básicamente por tramos rectos, articulados por las intersecciones, en las que se resolverán los cambios de dirección del trazado viario teniendo en cuenta los siguientes radios mínimos en los bordillos:

Radios de giro en intersecciones: Los radios de giro mínimos admisibles en bordillo de intersecciones son los siguientes:

TIPO DE VÍA	RADIO MÍNIMO EN BORDILLO
VIARIO URBANO PRINCIPAL	10
VIARIO URBANO DE CONEXIÓN	8
VIARIO SECUNDARIO LOCAL	6
VIARIO SECUNDARIO DE DISTRIBUCIÓN	4

En cualquier caso en zonas industriales el radio mínimo será 10 m y en viarios con dos carriles por sentido 8 m, independientemente de la categoría en la que se incluyan.

En los casos en los que los cambios de dirección del trazado viario no coincidan con intersecciones se deben disponer curvas de transición cuyo radio mínimo de giro de bordillo interior se establece a continuación:

Radios de giro en cambio de dirección: Los radios mínimos de giro en bordillo de transiciones de cambio de dirección del trazado viario:

TIPO DE VÍA	RADIO MÍNIMO RECOMENDADO	RADIO MÍNIMO
VIARIO URBANO PRINCIPAL	75	50
VIARIO URBANO DE CONEXIÓN	50	25
VIARIO SECUNDARIO LOCAL	25	15
VIARIO SECUNDARIO DE DISTRIBUCIÓN	25	10

En los casos en que sea necesario acogerse a los radios mínimos tendrán que establecerse los sobre anchos de las secciones de las calzadas que sean necesarios dependiendo del tipo de vehículo que pueda transitar por la vía.

Además, para garantizar una buena integración paisajística de la vía y la reducción del costo de los movimientos de tierras se adaptaran en la medida en que sea posible a la topografía del terreno natural.

2. **Pendientes.** Será objetivo del proyecto reducir las pendientes al mínimo, para conseguir la mejor integración de la vía en la topografía, al influir en dicha cuestión tanto la velocidad de la circulación rodada, como la estética urbana y a la comodidad del movimiento de peatones, y muy especialmente a los de movilidad reducida. No se establecerán tramos horizontales en los perfiles longitudinales de los nuevos viarios, para garantizar la evacuación de aguas en calzada, recomendándose pendientes superiores al 2 por mil. Como pendientes máximas se establecen las siguientes:

TIPO DE VÍA	VELOCIDAD KM/H	PENDIENTE
VIARIO URBANO PRINCIPAL Y DE CONEXIÓN	50	6%
VIARIO SECUNDARIO	30	8%

En vías de tráfico restringido y en situaciones donde la topografía del terreno impida ajustarse a las mínimas se puede llegar a pendientes del 12%.

3. **Peraltes.** Salvo en las vías de rango supralocal, en las que se usarán sin más limitaciones que las técnicas, en el resto no se utilizaran peraltes, dado que en áreas urbanas los peraltes dificultan un adecuado encaje físico de la vía en el entorno y animan a aumentar las velocidades.

4. Reducción de la **contaminación acústica**. Será objetivo concreto del proyecto reducir significativamente el impacto sonoro de la vía utilizando trazados, perfiles longitudinales adecuados, así como materiales de firme de bajo nivel sonoro.

5. Parámetros de diseño en La **Red Viaria Principal** (Tipos I-II-III-IV). El diseño de nuevas vías de rango Urbano o la actuación sobre las existentes, se guiará por lo previsto en la Instrucción 3.1.I.C.-Trazado, del MOPU, según los parámetros correspondientes a su velocidad de proyecto. En los tramos de vías de rango Urbano comprendidos entre intersecciones a nivel, y que cuenten con vías de servicio o carezcan de accesos directos, el diseño en suelo urbano y urbanizable se guiará por los parámetros de la Apu o Avu-80. En todas las vías urbanas

principales, los acuerdos verticales se recomiendan definir de acuerdo con la Instrucción de Trazado 3.1 - IC, del M. de Fomento.

En vías urbanas de dos carriles por sentido se recomienda diseñar secciones tipo bulevar, con medianas o paseos laterales que favorezcan el tránsito peatonal.

6. Parámetros de diseño en La **Red Viaria Secundaria Local** (Tipos V-VI). El conjunto de los parámetros geométricos de la vía y su regulación deben establecerse con arreglo a criterios tendentes a evitar que los vehículos sobrepasen las velocidades permitidas, y en concreto, dentro del núcleo urbano la de 50 Km/h. En particular, la distancia entre intersecciones se utilizará como instrumento para evitar superar la citada velocidad. En cualquier caso, se garantizará siempre una distancia de visibilidad de parada de 50 metros, correspondiente a la velocidad de 50 Km/h.

7. Parámetros de diseño en La **Red Viaria Secundaria de distribución** (Tipos VII-VIII). El conjunto de los parámetros geométricos de trazado, perfil longitudinal y sección transversal de las Vías Locales evitaran velocidades superiores a los 30 Km/h, y complementariamente podrán utilizarse medidas de templado de tráfico. Se garantizará siempre una distancia de visibilidad de parada de 20 metros, correspondiente a una velocidad de 30 Km/h. Se evitaran pendientes superiores al 5%; cuando esta solución sea técnicamente dificultosa, será obligatoria la construcción de sendas especiales para peatones cuando la pendiente sea superior al 8%.

Art. 8.3.5. Parámetros de diseño de la sección transversal de la red viaria.

1. Criterios Generales. La definición de la sección transversal de cada vía, y su nivel de articulación con el entorno, se considera fundamental para ajustar el diseño a la funcionalidad y jerarquía del viario. La elección de la sección transversal constituirá la principal decisión en el proceso de proyecto de vías en áreas urbanizadas.

La sección transversal responderá simultáneamente a dos tipos de requerimientos: de un lado las derivadas del entorno concreto en que se ubica, y por otro su pertenencia a un determinado itinerario funcional. Será necesario conjugar mediante la adecuada elección de la sección transversal de cada tramo, la necesaria continuidad de los itinerarios, funcionales y formales, con su ineludible adaptación al entorno concreto. Como factores a tener en cuenta en la elección de la sección transversal deberán considerarse al menos:

- La clase de vía, el itinerario al que pertenece y su velocidad de referencia.
- Las intensidades de tráfico rodado y peatonal previstas.
- La configuración física, los usos del suelo y la edificación en su entorno.
- El trazado de los servicios urbanos y las afecciones posibles
- La posible necesidad de ampliación o modificación en el futuro.

La sección de una vía urbana no deberá ser siempre simétrica. No sólo las solicitaciones a cada lado pueden ser diferentes (presencia de edificación sólo en una, etc), sino que cuestiones de orientación y soleamiento pueden hacer más confortable un lado u otro para algunos usuarios o resultar más adecuados para distintos acondicionamientos.

2. **Elementos de la Sección Transversal**. Son elementos habituales de la sección transversal de las vías en áreas urbanizadas:

- Los carriles de circulación
- Las aceras.
- Las medianas.
- Los arcenes.
- Las bandas de estacionamiento adosadas a la calzada.
- Los carriles o calzadas especiales.

2.1. **Carriles de circulación**. Los carriles de circulación pueden ser de uso general o reservarse para el movimiento exclusivo de cierto tipo de vehículos (autobuses, bicicletas, vehículos de alta ocupación, etc), convirtiéndolos en calzadas o plataformas reservadas. Los parámetros de número y anchura constituyen los determinantes claves de la capacidad de la vía para la circulación rodada.

La anchura de las secciones del viario se ajustará a las disposiciones contenidas en las Normas Urbanísticas del Plan General. Con objeto de dotar de homogeneidad a la red viaria, se establecen las siguientes anchuras tipo de carril, medidas entre ejes de marcas viales o entre éstas y el bordillo:

TIPO DE VÍA	ANCHO DE CARRIL RECOMENDADO	ANCHO DE CARRIL MÍNIMO
VIARIO URBANO PRINCIPAL	3,5	3,25
VIARIO URBANO DE CONEXIÓN	3,5	3
VIARIO SECUNDARIO LOCAL	3,5	3
VIARIO SECUNDARIO DE DISTRIBUCIÓN	3,5	2,75

Para determinar la **dimensión mínima del ancho de calzada** necesaria para cada tipo de vía se deben tener en cuenta, a parte de la dimensión del ancho del carril de circulación, los siguientes aspectos:

En viarios de un único carril y sentido:
- Si no dispone de aparcamientos en banda lateral, el ancho mínimo de calzada será de 3,5m.
- Si cuenta con aparcamientos en línea, el ancho mínimo de calzada será de 4m. excepto en zonas industriales donde el ancho mínimo será 5m.
- Si cuenta con aparcamientos en oblicuo, el ancho mínimo de calzada será de 5m. excepto en zonas industriales donde el ancho mínimo será 6m.

En viarios de dos sentidos con un carril para cada sentido:
- Si no dispone de aparcamientos en banda lateral, el ancho mínimo de calzada será de 6m en viarios secundarios de distribución para zonas no industriales y de 7m para el resto.
- Si cuenta con aparcamientos tanto en línea como en oblicuo, el ancho mínimo de calzada será de 7m.

El número de carriles en una vía estará en función de su carácter. Para la determinación del número de carriles se recomiendan los siguientes aspectos:

- En autovías y autopistas, se justificaran sus cálculos mediante el oportuno estudio de tráfico, para lo cual podrá basarse en cualquier texto técnico sancionado por la práctica, como el Manual de Capacidad en Carreteras, de la Asociación Técnica de Carreteras, considerando un año horizonte de 25 años.
- En áreas urbanas se aplicarán las Normas Urbanísticas del Plan General establecidas en el artículo 2.2.6. Si cuentan con intersecciones a nivel, se estimará la capacidad de las intersecciones principales y, a partir de ella, se determinara el número de los carriles necesarios.

Pendiente transversal: La calzada se dispondrá con una inclinación transversal mínima del 2% a partir del eje de calzada.

2.2. **Aceras**. Las aceras son bandas longitudinales laterales reservadas para el tránsito de peatones. Su anchura, altura de bordillo y acondicionamiento determinan su capacidad y grado de adecuación a las necesidades del tránsito, estancia y relación social de los peatones. Deben diseñarse para cumplir algunas de las siguientes funciones:

- Encauzar el movimiento y estancia de los peatones.
- Servir de punto de acceso de los peatones a los diversos medios de transporte (vehículos, taxis, autobuses, metro, estacionamientos subterráneos, etc).
- Servir de soporte y cobertura a los elementos e instalaciones de los servicios urbanos e infraestructuras.
- Albergar actividades comerciales, como quioscos, veladores, terrazas, venta ambulante, etc.
- Alojar la jardinería urbana, árboles y arbustos, que humanizan y cualifican la ciudad.

En el diseño de las aceras, deberá atenderse:

- Al conjunto de exigencias que derivan de las funciones concretas que cumple cada tramo.
- A la continuidad de los principales itinerarios peatonales.
- A la variedad de sus usuarios y a sus capacidades y necesidades respectivas: niños, adultos, ancianos, personas con movilidad reducida, etc.

Para la determinación de la anchura de las aceras deberá considerase:

- La clase de vía, la velocidad de circulación rodada y el tránsito peatonal previsible.
- La pertenencia de la acera a un itinerario peatonal principal.
- Las exigencias suplementarias que suponen los usos del suelo y la edificación previstos en sus bordes y su intensidad (edificabilidad, densidad, etc).
- Los requerimientos de los servicios infraestructurales que deban alojarse en ella.
- Aspectos paisajísticos y de diseño urbano.

En calles comerciales o con fuerte densidad edificatoria y mezcla de usos, o en aquellas a las situadas junto a equipamientos dotacionales con importante generación de flujos peatonales (escuelas, espectáculos, centros culturales, hospitales, museos, etc.), el proyecto deberá determinar la anchura necesaria para que el tránsito peatonal previsto pueda circular cómodamente.

La **anchura de los acerados** en los nuevos tramos viarios serán las establecidas en el siguiente cuadro

TIPO DE VÍA	ANCHURA DE ACERA	
	RECOMENDADA	MÍNIMA
VIARIO URBANO PRINCIPAL	7	5
VIARIO URBANO DE CONEXIÓN	6	3
VIARIO SECUNDARIO LOCAL	4	3
VIARIO SECUNDARIO DE DISTRIBUCIÓN	3,5	2,5

En cualquier caso, no se admitirán acerados en viarios públicos con anchuras inferiores a 2,5 m. y privados con anchuras inferiores a 2 m. En viarios de distribución públicos en zonas industriales se podrá reducir a 2 m la anchura mínima del acerado.

En las zonas residenciales, donde se prevean o existan zonas comerciales o de equipamientos públicos, los acerados mínimos serán de 4m.

En ningún caso se admitirán reducciones de la anchura del acerado en las intersecciones o cambios de dirección del trazado de los viales, siendo necesario achaflanar o curvar las alineaciones de las parcelas para mantener esta dimensión, adaptándose a los radios de giro de los bordillos.

En calles peatonales o pertenecientes a la red de Itinerarios Peatonales Principales, la anchura mínima recomendada será de 8 m.

Se evitarán pendientes superiores al 5%, y cuando excepcionalmente, sea necesario disponer escalones en las aceras, no se permitirán los constituidos por un único peldaño y, en cualquier caso, contarán con rampa alternativa que cumpla la pendiente mínima establecida y los requisitos de accesibilidad en cumplimiento del Decreto sobre Supresión de Barreras Arquitectónicas. La pendiente transversal será entre el 1,5 y el 2%.

Como norma general los bordillos tendrán la altura necesaria para no ser montables por los vehículos ligeros. Para ello se establece una altura mínima de 14 cm, no recomendándose alturas superiores a los 16 cm. En los pasos de peatones se utilizarán bordillos montables, reduciéndose su altura por debajo del mínimo establecido, hasta enrasarlos con la calzada. Asimismo, se utilizaran bordillos montables en las entradas a garajes, en las que podrán llegar a enrasarse con la calzada, y en recintos de templado de tráfico, cuando el enrasamiento de calzadas y aceras forme parte de un proyecto global de urbanización, que garantice la protección del espacio peatonal con respecto a la circulación rodada.

2.3. **Medianas**. Las medianas son bandas longitudinales de la calzada que separan distintas circulaciones. La anchura, localización y configuración son los principales condicionantes de su funcionalidad. Las medianas pueden cumplir diversos objetivos:

- Separar circulaciones, mejorando con ello la seguridad del tráfico automóvil.
- Evitar el deslumbramiento nocturno.

- Proteger los giros a la izquierda.
- Servir de refugio a los peatones en el cruce de calzadas.
- Contribuir a la mejora paisajística de las vías mediante su acondicionamiento.
- Servir al tránsito y la estancia peatonal, cuando actúan como bulevares.
- Servir de cobertura a infraestructuras urbanas.

Desde el punto de vista de su situación en la sección existen dos tipos básicos de medianas:

- Centrales, que separan sentidos opuestos de circulación.
- Laterales, que separan circulaciones del mismo sentido, resolviendo los conflictos entre el tráfico de paso y el local, que circula por las vías de servicio por ellas configuradas.

Se establecen las siguientes **anchuras de medianas**:

TIPO DE VÍA	RECOMENDADA	MÍNIMA
VIARIO URBANO PRINCIPAL (Excepto bulevares)	≥2	1,5

Todas las vías urbanas principales de 4 carriles irán provistas de medianas para la separación de circulaciones, donde se recomienda disponer arbolado y arbustos.

En vías con anchura total de calzada superior a 14 metros, se empleara preferentemente una mediana capaz de ofrecer refugio al cruce de peatones. En vías urbanas de dos carriles por sentido se recomienda diseñar secciones tipo bulevar con medianas o paseos laterales que permitan el tránsito peatonal (entre 9 y 12m).

2.4 **Aparcamientos en la red viaria**. Son bandas en los laterales de la calzada, que se reservan y acondicionan para el estacionamiento de vehículos. De acuerdo con la disposición de los vehículos en relación al bordillo, se distinguen dos tipos de bandas de estacionamiento:

- En línea, cuando los vehículos se disponen paralelamente al bordillo.
- En oblicuo, cuando se disponen formando un ángulo con la línea de bordillo entre 30º y 60º.

Los aparcamientos en batería dispuestos perpendicularmente a la línea de bordillo no serán admisibles en las bandas laterales de la calzada principal.

De acuerdo al vehículo tipo para el que se diseñan, puede hablarse de estacionamientos para vehículos pesados y para vehículos ligeros. Los primeros irán asociados al diseño de áreas industriales, mientras que las áreas residenciales y urbanas en general se diseñaran para vehículos ligeros.

Los aparcamientos para vehículos ligeros que se vayan a diseñar se basarán en la plaza tipo necesaria para un turismo medio, correspondiente a un rectángulo con unas dimensiones de 2,40 x 5,00 m. Dependiendo de la situación de la plaza esta podrá reducir su dimensión teniendo en cuenta el siguientes cuadro, donde se establecen las siguientes anchuras para las bandas de estacionamiento de vehículos ligeros adosadas a las aceras:

Dimensión de la **banda de aparcamiento:**

TIPO APARCAMIENTO	LÍNEA	OBLICUO 30º A 45º	OBLICUO 45º A 60º
ANCHO RECOMENDADO BANDA	2,50	5,00	5,50
ANCHO MÍNIMO DE BANDA	2,25	4,50	5,00

El aparcamiento en oblicuo solo será admisible para anchuras de acerado ≥3m. En cualquier caso en las zonas destinadas a equipamientos públicos y en zonas comerciales, se debe propiciar la concentración de este tipo de plazas en las vías a las que den frente.

La pendiente transversal de las bandas de estacionamiento será del 2%.

Los estacionamientos adosados a las aceras deberán dejar libre de estacionamiento las proximidades a las intersecciones, respetando las siguientes distancias mínimas, medidas desde el punto equivalente en el bordillo a la esquina de cada intersección:

TIPO DE VÍA	RECOMENDADA	MÍNIMA
VIARIO URBANO PRINCIPAL Y DE CONEXIÓN	10	5
RESTO VIARIO LOCAL	5	3

Con objeto de evitar perturbaciones en la circulación, se establecen las siguientes limitaciones a la disposición de estacionamientos:

- Todas las bandas de estacionamiento en la vía pública deberán estar rematadas, antes de llegar a la intersección o esquina mediante adelantamiento de la acera ("oreja de burro"), manteniendo una distancia libre a continuación del tramo curvo entre 3 y 5m.

- En la disposición de plazas de estacionamiento en vías públicas, los planes parciales y proyectos de urbanización señalarán espacios reservados para carga y descarga. A título indicativo se apuntan los siguientes estándares:

  *1 plaza de vehículo industrial ligero por cada 10.000 m2 de edificación.
  *1 plaza de vehículo industrial ligero por cada 500 m2 de superficie comercial.

2.5. **Carriles reservados al transporte público**. Los carriles especiales se diseñaran para la circulación exclusiva de vehículos preferentes. Pueden integrarse en la calzada general, discurrir por una calzada independiente, y constituyen uno de los instrumentos más eficaces para promover la utilización de ciertos vehículos, en particular los que permiten una menor ocupación de vía pública por viajero (autobuses, tranvías, metro ligero, etc), y potenciar el intercambio modal.

Los tipos de carriles reservados integrados dentro de la sección de una vía son:

- Carriles-bus, reservados para la circulación de autobuses.
- Carriles Bus/VAO, reservados para el transporte colectivo y vehículos de alta ocupación.

Los Carriles-bus y los carriles Bus/VAO tienen como objetivo potenciar la utilización del transporte público y aumentar la ocupación de los vehículos particulares, gracias a las ventajas de circulación que ofrecen: menor congestión y, por tanto, reducción de los tiempos de recorrido. En consecuencia, la inclusión de un carril Bus o Bus/VAO en la sección de una vía se considera funcionalmente justificada cuando la intensidad previsible en el mismo, durante el período punta, medida en personas transportadas, sea mayor que la estimada para los carriles convencionales.

Se establecen las siguientes anchuras de carriles reservados:

TIPO	RECOMENDADA	MÍNIMA
CARRIL-BUS EN PLATAFORMA EXCLUSIVA	3,5	3,5
CARRIL-BUS SIN SEPARACIÓN	3,5	3,5

2.6. **Intersecciones en glorieta**. Se entiende por glorieta a toda intersección basada en la circulación de vehículos por una calzada anular, en la que confluyen las diferentes vías y que funciona con prioridad a los vehículos que circulan en su interior. Las glorietas con la pérdida de prioridad que imponen a la confluencia de las vías, son adecuadas para marcar cambios en el régimen de circulación. Se recomienda su uso para la transición del régimen de circulación continuo de campo abierto al régimen urbano, para conformar el punto de entrada a un núcleo urbano o a un área, sea ésta residencial, industrial o comercial, y como reductores de velocidad, en general. La reducción de la velocidad en las glorietas se produce, en gran medida, por la percepción que tienen los conductores de la existencia de un obstáculo en su camino que les obliga a frenar, para desviar su trayectoria y rodearlo. De ahí, la importancia que tiene mantener una buena visibilidad en sus accesos.

Las glorietas deben resolver los problemas de funcionamiento y seguridad para los peatones y ciclistas, y por tanto, los pasos de peatones y ciclistas en ellas deben estudiarse con atención.

Por sus especiales funciones y características en relación a la glorieta convencional, se distinguen los siguientes tipos específicos:

- Miniglorietas: glorietas con islote central de pequeño diámetro, normalmente inferior a cuatro (4) metros y, en general, montable para permitir el paso de vehículos pesados. Solo se diseñarán en situaciones puntuales que garanticen su correcto funcionamiento.
- Glorietas partidas: en las que la vía principal de la intersección atraviesa el islote central. No son propiamente intersecciones giratorias, puesto que en ellas gran parte del tráfico no circula por la calzada anular, sino que la atraviesa, y los vehículos que circulan por ella deben ceder paso a la corriente principal. Este tipo de intersecciones deberán ser diseñadas para regulación semafórica.
- Glorietas semaforizadas: intersecciones con calzada circular que normalmente cuentan con un sistema de semaforización permanente o activable en horas punta.

Se recomiendan islotes centrales de forma circular o elipsoidal, con excentricidad entre 3/4 y 1, de diámetros comprendidos generalmente entre los 25 y los 70 metros en función de la importancia del viario.

Los **radios mínimos de los islotes** centrales en las glorietas dependerán del tipo de viario en el que se sitúen:

TIPO DE VÍA	RADIO DEL ISLOTE DE LA GLORIETA	
	RECOMENDADO	MÍNIMO
VIARIO URBANO PRINCIPAL	≥25	20
VIARIO URBANO DE CONEXIÓN	≥20	15
VIARIO SECUNDARIO LOCAL	≥15	12,5 *

(*) En zonas industriales el mínimo será también de 15 m.

La **anchura de los carriles** de la glorieta deberá incorporar los sobreanchos correspondientes a su radio de giro. A título indicativo pueden establecerse un mínimo de seis (6) metros de anchura para calzadas anulares de un solo carril, ocho (8) metros de calzada anular para calzadas de dos carriles y doce (12) para calzadas de tres carriles. En Miniglorietas, la anchura recomendable de la calzada anular es de seis (6) a ocho (8) metros.

La rasante en glorietas será en lo posible horizontal, recomendándose en la calzada anular peraltes hacia el exterior de hasta un 3% de pendiente, que permitan recoger las aguas de lluvia en el perímetro exterior y hagan más visible la glorieta.

A efectos de mejorar su percepción, se recomienda que todos los ejes de las vías confluyentes en una glorieta pasen por el centro del islote central. La prolongación de los ejes de los carriles de entrada a una glorieta debe cortar a la circunferencia exterior del islote central, a efectos de que los conductores se vean obligados a cambiar la trayectoria de entrada, con la consiguiente reducción de velocidad (deben evitarse entradas tangenciales, que animan a mantener e incluso aumentar la velocidad). Se recomienda que los ejes de los carriles de entrada a la glorieta formen un ángulo entre 20º y 60º con la tangente al borde de la calzada circular en el punto en que la cruzan, para evitar velocidades excesivas de entrada o ángulos próximos al normal con los vehículos que circulan por el anillo.

Para el cálculo de la capacidad de cada entrada, el proyectista podrá utilizar cualquiera de los procedimientos contrastados disponibles, teniendo en cuenta la capacidad de las glorietas depende tanto de su geometría como de la proporción de tráficos en cada entrada.

Radio de giro en Bordillo: En todo caso el radio mínimo admisible para la línea de bordillo en el ingreso y en la salida de la rotonda será de 15m, siendo aconsejable, dependiendo de la dimensión y diseño de la glorieta, que este radio coincida con el radio del islote de la glorieta. Y que el radio de salida sea mayor que el de ingreso.

En las rotondas proyectadas en los nuevos crecimientos los acerados tendrán una anchura mínima de 5m.

En el diseño de las glorietas se podrán reajustar los estándares establecidos, en cada caso concreto y de forma justificada, si dadas las preexistencias no fuera posible ajustarse plenamente a ellos.

3. La **dimensión de la sección viaria total** se ajustará a los criterios establecidos en el punto anterior. Sin embargo a continuación se establece un cuadro con secciones trasversales recomendadas para cada tipo de vía, siendo la dimensión de su sección total la mínima exigible para los viales urbanos de conexión y la red viaria secundaria.

En este sentido la dimensión mínima de sección viaria será:

- Viario de conexión: 22m.
- Viario secundario local doble sentido: 18 m.
- Viario secundario local sentido único: 16 m.
- Viario secundario de distribución industrial público o privado: 15 m.
- Viario secundario de distribución residencial público o privado: 12m

Excepcionalmente en viarios de distribución en zonas residenciales con tipologías E2 o E3 y por tanto con bajas densidades, se podrán admitir secciones viarias de 10 m, con un único sentido de circulación, tanto públicas como privadas.

Igualmente se podrá reducir la sección mínima de los viarios privados con acceso rodado hasta los 10m y diseñarse con plataforma única, cuando den acceso a un máximo de 10 viviendas, en el caso de tener dicho vial un único acceso, y a un máximo de 15 viviendas en el caso de tener 2 accesos.

En los casos donde se planteen viales privados con secciones de 10m que den acceso a un máximo de 10 viviendas con un único acceso, en los fondos de saco que se diseñen se podrán reducir las dimensiones exigidas en el Art. 8.3.2.5, teniendo en cuenta que siempre se debe poder inscribir al menos una circunferencia de diámetro mínimo de 10m libre de todo obstáculo y que desde cualquier punto de las aristas que definen el fondo de saco debe haber una luz (perpendicular) libre mínima de 5m. Siendo obviamente necesario que todas las parcelas con frente a ese vial privado tengan el frente mínimo establecido para cada tipología.

A continuación se definen los esquemas de sección transversal recomendados para cada tipo de vía.

En la red viaria principal:

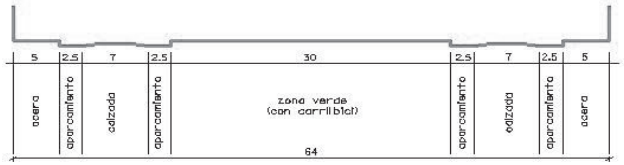
- Vial urbano principal: Tipos I, II y III.
- Vial Urbano de Conexión: Tipo IV

En la red viaria secundaria:

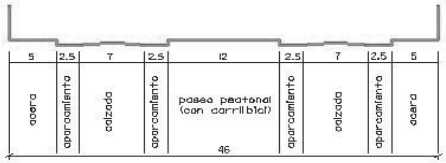
- Vial Secundario Local: Tipos V y VI
- Vial Secundario de distribución: Tipos VII y VIII.

RED VIARIA PRINCIPAL
TIPOS DE VIAS DE NUEVA CREACION
RECOMENDACIONES EN CUANTO A LA SECCION TRANSVERSAL

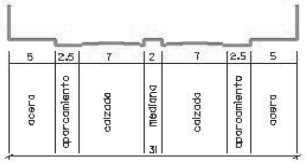
* TIPO I.- VIAL URBANO PRINCIPAL CON ZONA VERDE CENTRAL

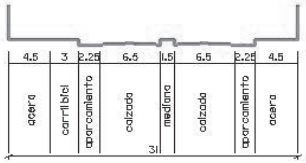


* TIPO II.- VIAL URBANO PRINCIPAL CON PASEO PEATONAL CENTRAL

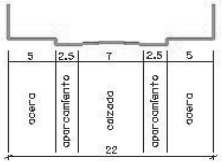


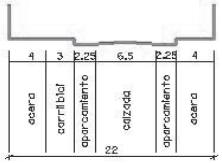
* TIPO III.- VIAL URBANO PRINCIPAL CON MEDIANA CENTRAL





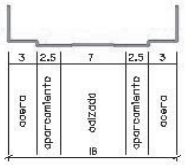
* TIPO IV .- VIAL URBANO DE CONEXION. DOBLE SENTIDO



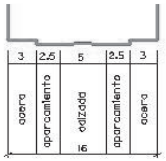


RED VIARIA SECUNDARIA
TIPOS DE VIAS DE NUEVA CREACION
RECOMENDACIONES EN CUANTO A LA SECCION TRANSVERSAL

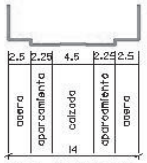
* TIPO V.- VIAL SECUNDARIO LOCAL. DOBLE SENTIDO DE CIRCULACION



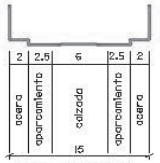
* TIPO VI .- VIAL SECUNDARIO LOCAL. SENTIDO DE CIRCULACION UNICO



* TIPO VII.- VIARIO SECUNDARIO DE DISTRIBUCION. UNICO SENTIDO DE CIRCULACION. DOBLE BANDA DE APARCAMIENTO

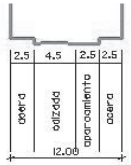


ZONA RESIDENCIAL



ZONA INDUSTRIAL
(SECCION MINIMA)

* TIPO VIII.- VIARIO SECUNDARIO DE DISTRIBUCION. UNICO SENTIDO DE CIRCULACION. PUBLICO O PRIVADO



ZONA RESIDENCIAL
(SECCION MINIMA)

Art. 8.3.6. Características generales de las Sendas Públicas para Peatones. Itinerarios libres de obstáculos.

1. Los Proyectos de Urbanización deberán cumplimentar las siguientes condiciones para garantizar la presencia de sendas públicas para peatones e itinerarios libres de obstáculos:

Las calles peatonales y las aceras del sistema viario deberán diseñarse para constituir sendas públicas para peatones con itinerarios libres de obstáculos.

El ancho libre de obstáculos mínimo para la circulación de peatones en las aceras será de 2,00 metros, por lo que el ancho total mínimo de un acerado desde la alineación hasta la cara externa del bordillo será de 2,25 m. salvo para elementos puntuales de mobiliario urbano colocados en el tercio exterior de la acera, y que permitan una anchura libre restante igual o mayor de 1,50 cm. Cuando condicionantes de espacio lo permitan, la anchura recomendada de estos itinerarios será mayor o igual que 2.00 m, para permitir el cruce de dos personas con sillas de ruedas.

En las calles en las que sean previsibles concentraciones importantes de peatones, sea por su carácter comercial u otra cualquier causa, la anchura mínima será de trescientos (300) centímetros, siendo en cualquier caso la anchura óptima una función de la circulación de peatones y el mobiliario urbano a disponer dependiendo de la sección transversal de la vía y su caracterización según el cuadro adjunto anteriormente.

No se dispondrán obstáculos verticales en ningún punto de la superficie destinada a paso de peatones, a excepción de los elementos que puedan colocarse para impedir el paso de vehículos. En el caso particular de señales de tráfico, se dispondrá a partir de 2,00m de altura para evitar obstáculos en el transito a los viandantes.

Como norma general, se deberá reservar el tercio del acerado más próximo a la calzada para la disposición de mobiliario urbano, árboles, alumbrado público, vados y cualquier otro obstáculo.

Los postes de señalizaciones de tráfico, báculos de alumbrado, instalaciones y cuadros de infraestructura de telecomunicación, soportes publicitarios, mobiliario urbano y demás elementos que dificulten el paso peatonal, deberán disponerse en el tercio del acerado reservado para estos usos, de forma que permitan el cómodo transito de los peatones, especialmente de invidentes y personas con dificultades sensoriales o con movilidad reducida, y manteniendo siempre como mínimo una anchura libre de obstáculos de 1,90m. Se procurará el agrupamiento de dichos elementos en un solo soporte.

La disposición de instalaciones que ocupen parcialmente las zonas peatonales (kioscos, terrazas de bares, etc.), tanto habituales como provisionales, deberán permitir el tránsito peatonal, dejando libre al menos una franja continua de 2,00 metros.

2. En las obras de Reurbanización de viario existente, cuando las condiciones del número anterior no puedan cumplirse, se ampliara la anchura de las aceras suprimiendo las plazas de aparcamiento necesarias, para que al menos se pueda disponer de una anchura libre de obstáculos de 1,40 m. En los casos en que por "imposibilidad física" en el Centro Histórico u otras zonas no se pueda cumplir el ancho mínimo de 1,40 metros, se deberá disponer al menos de una anchura tal que permita el paso de una persona en silla de ruedas. Si ni siquiera puede cumplirse esta exigencia en el caso de reurbanización de calles existentes estrechas, se recurrirá, como diseño preferente, al de "calle de circulación compartida".

3. Para salvar desniveles o pendientes y garantizar el libre acceso de minusválidos se dispondrán rampas, como elementos dentro de itinerarios peatonales y espacios libres. Tendrán un firme antideslizante similar a los que se coloquen en los itinerarios peatonales inmediatos, y los más cómodos para las sillas de ruedas. Llevarán pasamanos doble en ambos lados. La pendiente longitudinal máxima será del 6%, salvo en tramos inferiores a 3 metros donde se puede llegar al 10% en casos excepcionales. Si hubiese un itinerario alternativo que suprima las barreras arquitectónicas, podrán disponerse escaleras con peldaños de huella mínima de treinta y cinco (35) centímetros y quince (15) centímetros de contrahuella, en un número máximo de diez (10) peldaños entre rellanos, que deberán tener una anchura mínima de ciento veinte (120) centímetros. En accesos de un solo escalón podrán disponerse rampas hasta un 60% de pendiente solo para el caso concreto de salvar un único desnivel de hasta 12 cm, entre el exterior y el interior de un edificio, excluyendo su utilización en cualquier otro caso.

4. Cuando sea necesario disponer en las aceras elementos de protección puntual contra la invasión de vehículos, o marmolillos, tendrán una altura recomendable de 60 cm. y una luz libre mínima entre ellos de 150 cm.

5. Los órganos que tienen encomendada la gestión del espacio público deberán cumplimentar los criterios anteriores y adoptarán las medidas precisas para que los espacios públicos cuenten con los itinerarios libres de obstáculos adecuados.

6. Las vías exclusivamente peatonales tendrán como anchura mínima la existente, y cinco (5) metros para las de nueva creación.

7. Las condiciones exigidas en este artículo relacionadas con la eliminación de barreras en la obra de urbanización podrán ser alteradas por las Ordenanzas Municipales sobre Accesibilidad.

Art. 8.3.7. Los Pasos de peatones.

1. Se entienden por pasos de peatones los acondicionamientos específicos que facilitan el cruce de calzadas de circulación rodada por los peatones en condiciones de seguridad.

La anchura mínima de los pasos, tanto cebra como semaforizados, será de 4 metros. A partir de 14 metros de longitud se recomienda la creación de isletas o medianas refugio en los pasos de peatones. Los refugios para el cruce de peatones tendrán una anchura recomendable de 2m.

La señalización de los pasos cebra incluirá: Bandas blancas paralelas al eje del vial, de anchura y separación de 50 cm, y Señal previa P-20, "Peligro, paso para peatones", tanto en áreas rurales y suburbanas, o en puntos de mala visibilidad.

2. Se distinguen los siguientes tipos:

- Cebra, que conceden prioridad permanente a los peatones que lo utilizan.
- Semaforizados, que establecen la prioridad de peatones o vehículos según las fases de su ciclo.
- A distinto nivel, que realizan a desnivel, deprimido o elevado, el cruce de la calzada.

3. Criterios generales para la elección del tipo de paso de peatones en áreas urbanas según las clases y tipos de vías:

- En viario principal y viarios de distribución se utilizaran siempre pasos de peatones semaforizados.
- En vías locales, se recomienda integrarlos en soluciones de diseño para la reducción de velocidad.

4. Los Proyectos de Urbanización deberán estudiar la conveniencia de formalizar pasos de peatones, al menos, en los siguientes puntos:

- En los puntos en que una calzada interrumpe la continuidad lineal de los recorridos peatonales o itinerarios peatonales (bulevares, calles peatonales, sendas).
- En las proximidades de edificios generadores de tráfico peatonal intenso (escuelas, hospitales, centros administrativos, centros de empleo, grandes establecimientos comerciales, etc).
- Junto a intercambiadores de transporte y paradas de transporte colectivo.

5. En relación a la intensidad de tráfico, deberán:

- Integrar los pasos de peatones en las intersecciones viarias.

- En áreas centrales y comerciales, deberán separar los pasos de peatones formalizados menos de 75 m.
- Si el paso no coincide con una intersección viaria, debe localizarse en puntos que sean bien visibles para los conductores y siempre iluminarse adicionalmente. Fuera de los ámbitos urbanos, una buena visibilidad es condición indispensable para localizar pasos de peatones.

6. Criterios generales de diseño:

- Se reducirá al mínimo la longitud del paso de peatones.
- Se evitara la posibilidad de obstáculos en la trayectoria a seguir por los peatones, y para ello será obligatorio ensanchar las aceras ocupando la banda de estacionamiento en todas las esquinas de calles.
- Mantener una trayectoria que sea prolongación rectilínea de los itinerarios peatonales.
- Garantizar una visibilidad lateral equivalente a la distancia de parada de los vehículos, de acuerdo con la velocidad de la vía.
- Disminuir la altura de los bordillos hasta enrasarlos con la calzada, de cara a que sean franqueables por sillas de ruedas. El sistema de recogida de pluviales deberá impedir la inundación del paso y la calzada aneja, por lo que, al menos, dispondrá del adecuado imbornal aguas arriba del paso.
- Se utilizaran cambios de textura en el pavimento de la acera en las proximidades del paso, con el fin de que sirva de aviso a los invidentes.

Art. 8.3.8. Los pasos de cebra.

Los pasos cebra no están recomendados en Viario principal si no van semaforizados. Tampoco están indicados en zonas de fuerte presencia de peatones, así como no es recomendable situarlos inmediatamente delante de las paradas de transporte colectivo sino se encuentran semaforizados.

1. Pasos de peatones semaforizados: Los pasos de peatones semaforizados se implantarán en aquellas situaciones en que la utilización de pasos de cebra pudiera afectar sensiblemente al movimiento de vehículos o resultar peligroso para los peatones.

Se instalarán obligatoriamente pasos de peatones semaforizados, con independencia de las intensidades, en aquellos puntos en que deba formalizarse un paso cebra, y no cuenten con la adecuada visibilidad. Se recomiendan pasos semaforizados accionables manualmente en los puntos en que las sendas peatonales atraviesan vías principales y en puntos de fuerte generación de tráfico peatonal, cuando distan de una intersección semaforizada más de 30 metros. Será obligatorio iluminar intensamente los "pasos-cebra", así como mantenerlos en perfecto estado de pintura, instalando una adecuada señalización preventiva de su proximidad.

Son obligatorios en el acceso a edificios escolares, hospitalarios, asistenciales, centros de empleo, administrativos, etc.

En cruces de peatones semaforizados sobre la red viaria principal, las vías locales, así como en general, sobre aquellos cruces en los que se prevea una afluencia apreciable de población invidente, deberán disponerse semáforos con avisadores acústicos.

2. Pasos de peatones a distinto nivel: Son de este tipo los pasos que crean una plataforma situada a un nivel distinto del de la calzada para el tránsito de los peatones. Los pasos a distinto nivel constituyen siempre una barrera psicológica para su uso, por lo que su utilización se restringirá a los casos en que sean totalmente imprescindibles. Por ello, se recomienda la implantación de pasos de peatones a distinto nivel exclusivamente en itinerarios de autopista.

Art. 8.3.9. Vados peatonales y accesos a garajes.

Los vados en la vía pública se diseñan para la disposición de los pasos de peatones y accesos a garajes, mediante planos inclinados a nivel enrasados con el pavimento. Los vados han de estar claramente diferenciados del acerado por el color y por la textura del pavimento.

Los criterios y condiciones mínimas que tienen que cumplir los vados peatonales son las siguientes:

- Estarán realizados con pavimentos antideslizantes con textura que contraste con el asfalto de la calzada y con el pavimento de la franja de paso de la acera.
- Las pendientes longitudinal máxima será como máximo del 6%, salvo en tramos inferiores a 3 metros para vados de entrada de vehículos a garajes, donde la pendiente puede llegar al 10%.
- Deberán enrasarse siempre con el nivel de la rasante de calzada.
- El ancho mínimo del paso libre de vado será de 2,50 metros.

En el caso de vados individualizados para entradas rodadas a viviendas unifamiliares, se prohíben los badenes en el acerado debiendo disponerse para el acceso un bordillo rebajado o pieza especial de bordillo inclinado que no afecte a la banda de 1,90 m. mínimo de tránsito peatonal.

Cuando exista un vado de acceso a garaje, y se pida la baja en la placa de vado, esta petición conllevará la obligatoriedad por parte del solicitante de eliminar el vado y reponer la horizontalidad del acerado, para mejorar así la banda de tránsito peatonal.

Art. 8.3.10. Las vías y zonas peatonales.

1. Itinerarios Peatonales. Los Itinerarios Peatonales tienen como objetivo conformar una red de espacios de tránsito y uso peatonal que faciliten y estructuren los desplazamientos a pié en el conjunto urbano, comunicando los diferentes barrios y distritos entre sí. Todos los instrumentos de planeamiento que afecten a la definición y construcción de la Vía Pública deberán considerar la posibilidad de contribuir a la constitución de la red de Itinerarios Peatonales Principales.

El Planeamiento de desarrollo y sus correspondientes proyectos de urbanización, definirán los itinerarios principales de su ámbito de ordenación, para asegurar la conexión a pié con las áreas urbanas próximas, y en su interior, articular el conjunto con los puntos de gran afluencia peatonal (equipamientos, zonas comerciales, intercambiadores de transporte, centros de empleo, zonas verdes, etc), conectando el mayor número posible de vías.

En los nuevos desarrollos, los itinerarios peatonales deberán integrar en su diseño todos los elementos físicos del territorio en el ámbito, así como los hitos del paisaje urbano que proporcionen vistas panorámicas y otros elementos significativos del medio natural que contribuyan a potenciar las características del mismo.
Los proyectos de reurbanización de vías urbanas o los planes de adaptación del viario del casco histórico o áreas consolidadas tenderán a ampliar los itinerarios peatonales principales existentes y conectarlos con las zonas limítrofes. Dentro del municipio no se admitirá la construcción de espacios peatonales nuevos o la remodelación de los existentes que no cumplan con las especificaciones del Decreto para la Supresión de Barreras Arquitectónicas.

2. Calles peatonales. Son calles destinadas preferentemente a la actividad y tránsito peatonal. En ellas sólo se permite el acceso de vehículos de emergencia y, en horarios especiales, a los vehículos de servicio y mantenimiento.

Se distinguen dos tipos: las calles peatonales centrales, con elevada intensidad peatonal, que funcionan como ejes de desplazamiento y forman parte de los itinerarios peatonales principales. Dotan de identidad al ámbito en que se ubican y, en general, tienen una gran actividad comercial, y las calles peatonales residenciales, de anchura inferior a las vías locales de acceso, menor frecuentación peatonal y cuyo objetivo principal es mejorar la calidad ambiental del entorno.

Las calles peatonales se diseñarán de forma unitaria, prestándose especial atención a la pavimentación, el alumbrado y la jardinería. La iluminación se diseñará para escala humana, con postes de baja altura que creen ambientes agradables. El mobiliario deberá estar concentrado en determinadas zonas, de forma que se deje libre para circulación la mayor anchura posible de la calle.

Cuando el acceso principal en planta baja a una vivienda sea a través de calle peatonal (o espacio libre), el ancho mínimo de esa calle será de 5m.

3. Bulevares. Se denominan bulevares a las medianas situadas en la calzada específicamente acondicionadas para el tránsito o la estancia peatonal. Dado su carácter cualificador del espacio urbano, los bulevares se localizarán sobre elementos viarios a los que quiera dotarse de una significación especial en la trama viaria. Se distinguen entre:

- Bulevares centrales, localizados en el centro de la calzada y separando los sentidos de circulación, de forma preferente en vías colectoras, formando parte de itinerarios de carácter lúdico o funcional. Para asegurar un óptimo nivel de uso por los peatones, los bulevares centrales deberán asegurar una gran permeabilidad, no recomendándose anchuras de vías de servicio que obliguen a pasos de peatones de longitud superior a siete (7) metros.

- Bulevares laterales, separando el tráfico de paso, encauzado en una calzada central, y el local, derivado a vías de servicio laterales. Son adecuados en aquellas vías donde se producen conflictos importantes entre el tráfico de paso y el de acceso, en las que definen calzadas monofuncionales de mayor seguridad. En concreto, se recomiendan en los tramos de la red urbana principal que facilitan acceso directo a los predios colindantes. En bulevares laterales que conformen vías de servicio, será obligatorio el diseño unitario del conjunto del bulevar, la calzada de servicio, la acera y, en su caso, las bandas de estacionamiento, para una velocidad máxima de circulación de treinta (30) kilómetros por hora. En bulevares laterales se tratará de impermeabilizar el borde lateral del tronco y facilitar la permeabilidad en las vías de servicio.

- Para disponer un bulevar central o lateral que constituya área estancial, se recomienda una sección total de calle de anchura superior a treinta y un (31) metros. Para que un bulevar constituya una área estancial será necesaria una anchura mínima de doce (12) metros. En casos de remodelación de vías existentes o de excepcionales restricciones en la sección de la vía, se admitirán una anchura mínima de nueve (9) metros.

En una vía urbana con bulevares se recomienda asegurar la conexión peatonal directa entre los diferentes tramos, para garantizar la continuidad del área estancial y mejorar su atractivo como itinerario. En general y especialmente sobre el viario principal, los bordes de los bulevares deberán acondicionarse de forma a proteger la estancia y paseo peatonal del tráfico rodado. Se ejecutaran de forma que permita el desarrollo de árboles de sombra.

Su pavimentación se adecuará a lo dispuesto en el artículo de “urbanización de los espacios libres y zonas verdes”.

CAPÍTULO CUARTO

TEMPLADO DE TRÁFICO

Art. 8.4.1. Templado de tráfico.

Se entiende por "templado de tráfico" el conjunto de medidas encaminadas a reducir la velocidad de aproximación de los vehículos a los pasos de cebra y cruces peatonales para hacerlos compatibles con las actividades que se desarrollan en el viario. La utilización de medidas de

templado de tráfico tiene por objeto la mejora de la calidad de vida de las áreas residenciales, al reducir sustancialmente el número de accidentes, mejorar las condiciones ambientales del entorno y facilitar el uso en condiciones de seguridad de los espacios públicos. En los planes y proyectos de viario local de acceso y en el de prioridad peatonal deberán aplicarse las medidas de templado previstas para garantizar las condiciones requeridas de tráfico y su localización precisa. Se recomienda su utilización en todo el viario local. Podrán aplicarse en el viario principal para resolver conflictos especiales, previa justificación expresa.

Como criterio general, se recomienda la utilización combinada de diversas medidas, articuladas en una concepción de conjunto, que permita elegir la más adecuada a cada localización y aproveche el efecto de su utilización conjunta. En estos casos, debe cuidarse especialmente la armonía del conjunto de los elementos de la vía (pavimentación, vegetación, alumbrado, etc).

Las medidas de templado de tráfico deben respetar las funciones y elementos de la vía, tales como los pasos de peatones, el drenaje, los accesos a edificios y parcelas, etc, y garantizar el acceso fácil de los servicios de emergencia. Se evitaran cuando existan líneas regulares de transporte público colectivo.

Para conseguir una buena adecuación del régimen de conducción a las condiciones del entorno, es conveniente que éstas sean plenamente perceptibles. De ahí que sea conveniente reforzar la visibilidad de todos aquellos elementos que caracterizan el ambiente atravesado: intersecciones, puntos de generación de tráfico, accesos, etc. Se resaltarán las entradas a calles o recintos de velocidad 30 km/h mediante la utilización de medidas específicas, que actúen como puerta y aviso del cambio de régimen de circulación.

A continuación se establecen los criterios y recomendaciones sobre:

- Badenes y elevaciones de la calzada
- Estrechamientos
- Obstáculos en intersecciones
- Puertas
- Cambios en el pavimento

Art. 8.4.2. Badenes y elevaciones de la calzada.

Consisten en elevaciones puntuales de la calzada que animan a mantener velocidades reducidas a los conductores, si quieren evitar la incomodidad del escalón que suponen o, incluso, el daño que pueden causar en el automóvil.

En función de su longitud y función específica pueden distinguirse:

- Badenes, caracterizados por extenderse a todo lo ancho de la calle y por su pequeña longitud, en general, inferior a 5 metros.
- Almohadas con sección semicircular afectando a todo el ancho de la calzada.

En Badenes de sección trapezoidal se recomiendan los siguientes parámetros:

- Pendiente de la rampa: 8% para una velocidad de 40 Km/h
- 10% para una velocidad de 30 Km/h
- 14% para una velocidad de 20 Km/h
- Elevación: De 100 a 140 mm
- Longitud: 2 a 4m y anchura completa de la calzada.

Art. 8.4.3. Estrechamientos de la calzada.

Consisten en reducciones de la anchura de la calzada mediante bordillos, medianas e isletas, con objeto de reducir simultáneamente la velocidad del tráfico que circula por ella. Son recomendables para marcar la entrada a un área o calle de velocidad reducida y muy indicada para marcar y facilitar los pasos de peatones. Se recomienda una longitud para el estrechamiento entre 5 y 10 metros.

Art. 8.4.4. Obstáculos en intersecciones.

Consisten en la introducción de obstáculos en intersecciones para moderar la velocidad. Dichos objetivos se pueden conseguir utilizando estrechamientos, elevación del pavimento, medianas, isletas y cambios de color y textura.

Se distinguen los siguientes tipos:

- Elevación del conjunto de la intersección al nivel de los pasos de peatones, para situar en un mismo plano ambos tráficos e incitar a los conductores a moderar la velocidad.

- Diseño de "orejas" en las esquinas de las aceras, mediante la ampliación del espacio del peatón y reducción de la anchura de la calzada, lo que obliga a una reducción de la velocidad de los vehículos entrantes, además de reducir la longitud de los pasos de peatones.

- Introducción de obstáculos tipo isleta en la intersección, que restringen alguno de los movimientos posibles. Los diseños más utilizados son los de isleta diagonal, que impiden atravesar la intersección en línea recta, y los de isleta central, que además obligan a un giro a la derecha a todos los vehículos.

- Cambios de textura y coloración en la intersección, que pueden acompañarse con orejas y bordillos rebajados.

Art. 8.4.5. Puertas.

Consisten en subrayar los puntos de entrada a un recinto o calle en los que desea mantenerse un cierto régimen y velocidad de circulación, mediante diversos procedimientos de diseño viario y medidas de templado. Se localizan fundamentalmente sobre un tramo recto o una intersección marcando un cambio de régimen de circulación y una reducción de la velocidad.

En el diseño de la puerta es necesario asegurar una buena visibilidad de la puerta desde la vía de la red principal de acceso a la misma, y señalar claramente en la puerta el límite de velocidad del recinto al que se accede.

En puertas situadas en una intersección deberá:

- Situarse una glorieta o miniglorieta en la intersección de acceso.

- Combinar un estrechamiento con elevación de la calzada o badén.

- Cambiar el pavimento.

- Diseñar soluciones arquitectónicas que enfatizan la imagen de puerta (elementos físicos verticales que enmarquen la calzada, edificios-puerta bajo los cuales se acceda, etc.).

Art. 8.4.6. Cambios en el pavimento.

Se engloban en esta denominación todo tipo de cambio en la textura o color del pavimento cuyo objetivo es conseguir una reducción de la velocidad de circulación de los vehículos. Se distinguen los siguientes:

- Franjas de diferente pavimento que se colocan transversalmente a la calzada, normalmente con objeto de alertar sobre la proximidad de ámbitos específicos o cambio en las condiciones de la calle.
- Cambio de pavimento a lo largo de un tramo de calle, para mejorar la estética del entorno, enfatizar la reducción de velocidad y resaltar el carácter peatonal del área.

En la utilización de cambios en el pavimento debe tenerse especialmente en cuenta el aumento de emisión sonora que puede provocarse, sobre todo, en áreas especialmente sensibles al ruido.

CAPÍTULO QUINTO

LOS APARCAMIENTOS

Art. 8.5.1. Clases de Aparcamientos.

1. Por su función pueden distinguirse:

- Aparcamientos disuasorios, especialmente localizados para acoger vehículos de personas que acceden al transporte colectivo o comparten vehículo.

- Aparcamientos rotatorios, de uso público y tarifas en función del tiempo de estancia, son destinados a dar acceso general a un área de actividad urbana y equipamiento, (zonas comerciales, terciarias, equipamientos y servicios metropolitanos, hospitales, espectáculos, etc). Pueden situarse fuera de la vía pública y también pueden considerarse los aparcamientos en vía pública regulados por tarifación de la estancia (parquímetros, etc.).

- Aparcamientos para residentes, especialmente reservados para uso de los habitantes de una determinada área de la ciudad.

- Aparcamientos comerciales, destinados a los clientes de establecimientos de comercio, sanidad, cultura, ocio, etc.

2. Aparcamientos disuasorios. La decisión sobre la dotación, localización y tipo de aparcamientos a establecer en una determinada área debe hacerse de forma integrada en el diseño de la política de transporte, teniendo en cuenta la accesibilidad y las expectativas que despiertan para los desplazamientos en vehículo privado. La incidencia del aparcamiento en la utilización del vehículo privado como medio de transporte en la movilidad interna de la ciudad, recomienda la dotación de aparcamientos disuasorios coordinándolos con la posición de las estaciones de intercambio modal y especialmente en todos los apeaderos de Cercanías y estaciones de Metro, así como en las estaciones interurbanas de autobuses y en las exteriores al Área Central de la ciudad.

Se establece la obligación de que todo el planeamiento de desarrollo, que incluya o limite con puntos de acceso al transporte colectivo (estaciones de ferrocarril y metro, paradas de autobuses regionales) o a la red metropolitana de autovías y autopistas, así como los correspondientes proyectos técnicos de esos puntos, estudien la posibilidad y conveniencia de localizar aparcamientos disuasorios asociados a ellos. En los aparcamientos disuasorios ligados a estaciones de transporte colectivo, se incluirá un área de estacionamiento específico para bicicletas y dos ruedas, situados en las proximidades del punto de acceso a la estación, con capacidad no inferior a un décimo del número de plazas para automóviles.

El tamaño de dichos aparcamientos variará en función de la demanda potencial e incluirá zonas de carga y descarga específicas, que permitan el acceso de los vehículos que llevan pasajeros para el transporte colectivo, sin que perturben el funcionamiento del aparcamiento. Para la localización de estos aparcamientos se tendrá en cuenta los siguientes aspectos:

- La proximidad al acceso al transporte colectivo, a plataformas reservadas (Bus, Bus/VAO) o la red metropolitana, para lo cual es conveniente la máxima coordinación con el proyecto de la estación. En el caso de los asociados a paradas de autobús, debe procurar integrarse a ésta en el propio aparcamiento. En cualquier caso, se evitará situar las plazas de aparcamiento a una distancia superior a 300 metros desde el punto de acceso al transporte colectivo

- La facilidad de acceso al aparcamiento desde la red viaria próxima. En general, se recomienda dispongan de acceso directo desde una vía de la red principal, preferentemente de tipo autopista o autovía. Los enlaces bien diseñados son lugares idóneos para la localización de aparcamientos disuasorios. El nivel de delincuencia o vandalismo del área, puede disuadir el uso del aparcamiento y la facilidad de vigilancia natural, desde vías, edificaciones o instalaciones próximas, favorece su utilización. Se deberán vigilar los aparcamientos de disuasión y combinar el billete de transporte con dicha vigilancia.

Se reservarán al menos el 2% de las plazas para vehículos de discapacitados y, como mínimo una, a partir de 25 plazas. Dichas plazas se situarán en los lugares más próximos a los accesos y al nivel de la calle y se asegurará la inexistencia de barreras arquitectónicas en el trayecto de las plazas a la calle.

3. Aparcamientos de rotación y residentes. La localización de conjuntos de plazas de aparcamiento de uso público fuera del viario debe estudiarse en el marco del modelo general de

transporte adoptado y, en particular, considerando el diferencial de accesibilidad en automóvil que confieren y las exigencias que plantean al área en que se ubican. De ahí que la construcción o acondicionamiento de aparcamientos públicos deba ser estudiada cuidadosamente y cada propuesta concreta deba ser objeto de una evaluación particular, en la que se demuestre su necesidad y beneficios ambientales, frente a la potenciación de otros medios de transporte.

En cualquier caso, en la localización y diseño de aparcamientos de uso público, tanto públicos como privados, debe asegurarse una buena accesibilidad desde la red viaria principal, y simultáneamente, una adecuada localización de sus accesos, de forma a evitar que la congestión en estos se trasmita a las vías de la red principal próximas. En este sentido, la localización de los puntos de acceso y salida, en aparcamientos de uso público de nueva construcción, incluidos los de centros comerciales o terciarios, cumplirá las siguientes instrucciones:

En el caso de aparcamientos de uso libre en superficie, debe tratar de combinarse la consecución de una buena vigilancia natural (proximidad de actividades, movimiento de personas, visión desde vías y edificios próximos, etc.) con acondicionamientos que lo integren en la escena urbana y eviten el efecto barrera o la visión de amplias masas de vehículos estacionados. En cualquier caso, los aparcamientos que se sitúen en superficie deberán diseñarse, preferentemente, de forma que todas las plazas sean cubiertas por sombra de arbolado.

4**. Diseño de las plazas**. El diseño de los aparcamientos en la red viaria se regirá por las determinaciones establecidas en el Art.8.3.5-2.4 de estas Normas. El diseño de los aparcamientos fuera de la calzada (Categoría 1ª, 2ª y 3ª) se regirá por las determinaciones establecidas en el Art.6.3.3.2.2 “Garaje y Aparcamiento de vehículos automóviles” de estas Normas.

CAPÍTULO SEXTO

VÍAS CICLISTAS

Art. 8.6.1. Criterios Generales.

El diseño de plataformas reservadas y acondicionamientos para ciclistas tiene como objetivo promover el uso de la bicicleta como modo de transporte urbano en JEREZ, a través de la conformación de una red de itinerarios practicables en condiciones ambientales y de seguridad exigidas por este medio de transporte. la red debe conectar los principales puntos generadores de tráfico ciclista, en particular, escuelas, colegios, universidades, parques, áreas deportivas, intercambiadores de transporte, mercados y centros comerciales, centros de empleo, etc. Además de lo dispuesto en las presentes Normas, seguirán las directrices del Plan Director para el Fomento del Transporte en Bicicleta en la Bahía de Cádiz

Los elementos básicos de los itinerarios ciclistas son las bandas, las intersecciones y los elementos complementarios (estacionamiento, señalización, etc).

Art. 8.6.2. Bandas ciclistas.

1. Se consideran bandas ciclistas a los tramos especialmente acondicionados para la circulación ciclista. Se distinguen los siguientes tipos de bandas ciclistas:

- Carril bici, aquellas plataformas reservadas exclusivamente para la circulación ciclista, situadas en la calzada de circulación rodada y separadas del resto de carriles mediante señalización horizontal o barreras físicas. Los carriles-bici se pueden disponer en el mismo sentido que el flujo circulatorio o a contracorriente.

- Senda bici, se trata plataformas cuyo trazado es independiente de las calzadas convencionales de circulación rodada.

- Acera bici: plataformas que discurren a la misma cota y en continuidad con la acera.

2. Para todos ellos se establecen las siguientes anchuras:

TIPO	RECOMENDADA	MÍNIMA
BICICARRIL UN SENTIDO	2	1,4
BICICARRIL DOS SENTIDOS	3	2,5

Todos los planeamientos de desarrollo y sus correspondientes proyectos de urbanización deberán incorporar una propuesta concreta de red ciclista que trate de dar continuidad a otras bandas ciclistas en caso de existir y que cumpla con los criterios y especificaciones de esta Normativa. En general, las sendas constituyen las bandas de circulación que ofrecen mayor nivel de seguridad a la circulación ciclista, siendo a continuación los carriles-bici y las aceras-bici. Cuando el carril bici se implante sobre una vía de rango urbano, debe asegurarse su separación física del resto de los carriles.

3. Entre las intersecciones especialmente diseñadas para ciclistas, se distinguen:

- Vía ciclista continua a través de la intersección.
- Intersecciones señalizadas o semaforizadas específicamente para ciclistas.
- Pasos semaforizados especiales para ciclistas.

Las Vías ciclistas continuas consisten en la prolongación del bicicarril a todo lo largo de la travesía de su intersección con otras calzadas rodadas, para reducir la peligrosidad para los ciclistas, y sobre todo en las glorietas. Deben llevar señalización horizontal en trazo discontinuo y señales de "Ceda el Paso" en todas las vías que atraviese. Es recomendable que la superficie de la banda ciclista sea de un color diferente al resto del pavimento y, en ocasiones, para resaltar la prioridad se eleva el paso de la vía ciclista utilizando un badén de sección trapezoidal.

Los Pasos semaforizados para ciclistas consisten en cruces normales al flujo circulatorio motorizado similares a los de peatones. Pueden realizarse conjuntamente con los de peatones. En caso de paso conjunto para ciclistas y peatones, el semáforo debe disponerse de una tercera pantalla con el símbolo "Bicicleta" en verde.

4. Para la señalización de las bandas e intersecciones ciclistas se utilizarán las señales y marcas previstas en los artículos 145 al 165 del Código de Circulación y en la Norma de

Instrucción de Carreteras 8.2-1C denominada "Marcas Viales" , y en particular la "Marca de paso para ciclistas" (M-4.4), línea pintada en el pavimento que señala un paso normal al flujo circulatorio. Las señales verticales pueden situarse en los bordes de la banda ciclista, cuando esta cuenta con anchura generosa. La señal "Camino reservado para ciclos" (R-407) se colocará obligatoriamente en todos los accesos a plataformas reservadas para ciclistas, que se delimitarán con línea continua de 10 cm de anchura. Se incluirá el "Símbolo Bici", pintado en el pavimento a la entrada y a la salida. Se recomienda dotar de un color especial al pavimento. El uso de superficies coloreadas resulta muy útil en la seguridad y promoción de la bicicleta. El color rojo es el tradicional, por lo que se utilizará preferentemente.

5. Los bordillos se evitarán totalmente en los itinerarios ciclistas, sustituyéndolos por rampas con una pendiente inferior al 8% y preferiblemente no superior al 5%. En los pasos de peatones los bordillos se enrasaran con el pavimento. Las rejillas de imbornal, cuando sea necesario mantenerlas, se diseñarán con aperturas estrechas y suficientemente orientadas de manera que las barras sean perpendiculares a la dirección del viaje. Si es necesario colocar bolardos en las entradas a las sendas-bici para impedir el acceso de tráfico motorizado, deben estar bien marcados y ser visibles para los ciclistas tanto por el día como por la noche, con una separación de 1,5 m libres entre ellos.

6. Se recomienda la implantación de estacionamientos para bicicletas en zonas de atracción de ciclistas, como:

- Centros comerciales, empresas, escuelas, universidades, centros culturales, bibliotecas, centros deportivos, amenidades de parques, etc.

- Puntos de acceso a transporte público: intercambiadores, especialmente se tendrá en cuenta la disposición de estacionamientos para bicicletas en todos los apeaderos de la red de Cercanías y estaciones de ferrocarril, así como junto a las estaciones de metro y en las estaciones de autobús interurbano.

Los estacionamientos deben localizarse en lugares seguros (con vigilancia natural, frecuentación peatonal y sin acceso de vehículos motorizados), accesibles, protegidos de las inclemencias del clima. Los situados en espacios abiertos resultan particularmente indicados para rotación (centros culturales, bibliotecas, centros deportivos, amenidades de parques). Para su dimensionamiento, se utilizaran obligatoriamente una dotación de 1 plaza por cada 10 plazas para automóviles.

CAPÍTULO SÉPTIMO

LA PAVIMENTACIÓN

Art. 8.7.1. Criterios generales de pavimentación de vías públicas.

1. La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre ellas, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.

2. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, estableciendo esta separación normalmente mediante resalte o bordillo, salvo en las calles compartidas. A tales efectos, se diversifican los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, pasos de carruajes, etc.

3. En cuanto a las condiciones de pavimentación de los viales, espacios públicos y zonas verdes, deberán adoptarse las medidas precisas para la eliminación de barreras arquitectónicas según el Decreto 72/92 de 5 de Marzo.

4. Las vías de circulación y acerados tendrán una pendiente longitudinal mínima de 5 centésimas (0,5%) y una máxima del seis por ciento (6%). En caso de que sea imposible adoptar pendientes menores al 6%, se intentará mantener al menos en las zonas de acera, y en su caso, se preverán itinerarios alternativos. En calles con pendientes mayores al 8% se dejarán tramos con escaleras y rampas intermedias con menor pendiente, dotadas con pasamanos. La pendiente transversal de la calzada será del 2%, salvo que se crea preciso adoptar peraltes por la curvatura del trazado. Las aceras tendrán pendientes de 1 al 2% en función de sus dimensiones. El trazado de los itinerarios peatonales en la vía pública se realizará de forma que los desniveles de sus perfiles, tanto longitudinales como transversales, no alcancen grados de inclinación que impidan su utilización por personas con problemas de movilidad.

5. El pavimento de las sendas de circulación de los peatones y las plazas facilitará la cómoda circulación de personas y vehículos de mano; se distinguirán las porciones de aquellas que ocasionalmente pudieran ser atravesadas por vehículos a motor, que no deformarán su perfil longitudinal sino que tendrán acceso por achaflanado del bordillo.

Los pavimentos de los suelos destinados a la circulación de los peatones y los destinados al tráfico mixto de vehículos y peatones serán duros y antideslizantes, formando superficies perfectamente enrasadas.

Para indicación de invidentes y personas con dificultades sensoriales, en todos los frentes de los vados peatonales, en las esquinas, paradas de autobuses y cualquier otro posible obstáculo se colocarán franjas de pavimento entre 1,00 y 1,20 metros de ancho en todo su largo, formadas por losetas especiales (de botones u otro tipo normalizado) con distinto color del resto del pavimento, u otra adecuada para tal fin. Estas condiciones podrán ser alteradas por las Ordenanzas Municipales sobre Accesibilidad.

Los elementos de protección puntual contra la invasión de vehículos se situarán en la franja de transición a la calzada de forma que no produzcan interferencias en las áreas peatonales. Deberán ubicarse y señalizarse de forma que no constituyan un obstáculo. Se utilizarán preferentemente marmolillos con dimensión suficiente para que puedan ser detectados por personas ciegas.

6. Hasta tanto se aprueben las Ordenanzas de Urbanización se aplicarán las siguientes normas: cualquier vía deberá diseñarse para soportar las cargas y el tráfico que vaya a tener; no obstante, se consideran como mínimo los siguientes tratamientos:

6.1. Para las calzadas se adoptarán en general firmes flexibles sobre bases granulares, aplicando la norma 6.1.-I.C. del Ministerio de fomento con los siguientes criterios

- Tráfico T" para Red Viaria de Sistema General RVA
- Tráfico T31 para red RVB
- Tráfico T32 para red viaria local estructurante RVC
- Tráfico T41 Y T42 para red viaria local restante, en función de si se trata de viales distribuidores con anchos superiores a 6 m. de calzada, o inferiores a este valor.

Para las calzadas con adoquines de piedra granítica o de hormigón, se diseñarán sobre base de hormigón de no menos de 10 cm, dimensionando en función de las previsiones de tráfico y de la explanada disponible.

6.2. El encintado se realizará con bordillo de piedad natural o con piezas de hormigón.

6.3. El acerado se ejecutará, conforme a las Ordenanzas de Urbanización y en función del entorno en el que se encuentre el vial en cuestión. Como mínimo, consistirá en piezas de solería de calidad aceptada por el Ayuntamiento, sobre solera de hormigón de no menos de diez (10) cm. de espesor o bien mediante una solera de hormigón HM-20 de no menos de quince (15) cm. de espesor despiezada según juntas de dimensiones con medida máxima 4x1,50 m variando a mayores dimensiones en función de las previsiones de tráfico sobre el acerado y la calidad de la explanada.

Se podrán disponer superficies no enlosadas a base de tierra compactada o ajardinada, siempre que la anchura de la parte enlosada no sea inferior a dos metros.

Art. 8.7.2. Calles de Circulación Compartida

1. Se evitará la impresión de separación entre calzada y acera; por consiguiente, no existirán diferencias físicas notables entre los distintos elementos de la sección transversal de la calle. Las bandas que visualmente den la impresión de separar el espacio peatonal del vehicular deberán interrumpirse cada veinticinco (25) metros de manera perceptible.

El firme será homogéneo, adoptando los parámetros exigentes de la parte rodada, en función de lo fijado en el apartado anterior.

2. Las entradas y salidas de las calles compartidas deberán reconocerse como tales por su propia ordenación y, en la medida en que sean utilizables por vehículos, se tratarán de forma análoga a los accesos de garajes y aparcamientos.

3. Se dispondrán ordenaciones y dispositivos específicos en las distintas partes de la zona de coexistencia destinadas a la circulación vehicular, de modo que los vehículos circulen a la velocidad de los peatones.

4. Si se dispusiesen espacios especialmente diseñados como áreas de juego, se separarán y diferenciarán de los destinados a la circulación.

Art. 8.7.3. La Reurbanización de los viarios públicos existentes a los criterios de accesibilidad del Plan General.

La Reurbanización de los viarios e intersecciones en el viario publico existente se ejecutaran de acuerdo con los criterios y niveles de accesibilidad rodada, peatonal, bicicleta y transporte público colectivo, consecuencia de la propuesta de jerarquización del sistema viario urbano, según la categoría y la funcionalidad correspondiente a cada uno de los viarios en función del papel que deben cumplir dentro en el reparto modal asignado por el Plan entre los diferentes modos de transporte público, privado y no motorizado.

Los Proyectos de reurbanización incluirán adicionalmente la renovación de las infraestructuras urbanas necesarias para la modernización de las redes de servicios urbanos, en coordinación con las necesidades de actuación de las diferentes empresas municipales y de servicios urbanos y conforme a la vigente Ordenanza Municipal Reguladora del Uso del Subsuelo.

Art. 8.7.4. Vías para Bicicletas.

1. El diseño de las vías para bicicletas en cualquiera de sus clases (carril-bici, carril bici-bus, pista bici y acera bici) atenderá a la seguridad de vehículos, ciclistas y peatones y a las disposiciones contenidas en las Ordenanzas Municipales que regulen específicamente esta materia.

2. Se señalizarán los itinerarios de vías para ciclistas, bien en carriles en plataforma reservada, o dentro de acerados y calles peatonales.

3. Los Proyectos de Urbanización y de Reurbanización incluirán en sus determinaciones la señalización de espacios exclusivos para estacionar bicicletas incluyendo los soportes adecuados, a razón de un mínimo de una plaza por cada diez de aparcamientos en superficie.

Art. 8.7.5. Condiciones de las áreas de aparcamiento.

1. Las plazas de aparcamiento tendrán una dimensión mínima de 2,40 metros de ancho por 5,00 metros de largo. Dicha dimensión se medirá independientemente de las vías de acceso.

2. Los aparcamientos públicos se situarán en el viario rodado o en recintos especialmente destinados para ello. En los viales rodados, el aparcamiento en línea tendrá una dimensión mínima de 2,25 x 5,00 m., de 2,40 x 5,00 en oblicuo y de 3x10 m. para camiones en Polígonos Industriales.

3. Siempre que sea posible las áreas de aparcamiento contarán con arbolado o elementos de jardinería.

4. El módulo de reserva mínimo de aparcamientos en las áreas de nueva creación será de una plaza por cada 100 m2 de edificación o por cada vivienda, dependiendo de la tipología, uso o zona de ordenanza concreta se podrán establecer otras reservas mínimas.

Art. 8.7.6. Aparcamientos para personas con movilidad reducida.

En las zonas destinadas a estacionamiento de vehículos en vías o espacios libres públicos, se reservarán con carácter permanente, y tan próximos a los itinerarios peatonales como sea posible, una de cada 50 plazas o fracción para vehículos que transporten personas con movilidad reducida.

Las plazas reservadas cumplirán los estándares mínimos de la normativa vigente de accesibilidad española y andaluza y las ordenanzas municipales de accesibilidad: tendrán un ancho mínimo de 3,60 metros, pudiendo ser de 2,60 metros cuando por el lado del usuario de silla de ruedas (o persona con movilidad reducida) exista un espacio libre mínimo de 1,00 metro de anchura. La longitud de la plaza será como mínimo de 5,00 metros. En los accesos a las plazas de aparcamiento viarios, la acera estará rebajada al nivel de la calzada en forma de vado peatonal.

Las condiciones establecidas en este artículo podrían ser sustituidas por las Ordenanzas Municipales sobre Accesibilidad.

SECCIÓN TERCERA - LA URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES

Art. 8.7.7. Urbanización de los espacios libres y zonas verdes.

1. La urbanización de los espacios libres se adaptará en lo posible a la configuración natural del terreno. En particular, aquellas que se localicen en terrenos de pendientes acusada deberán ordenarse mediante bancales y rebajes que permitan su uso como áreas de estancia y paseo, integrados mediante itinerarios peatonales, escaleras y similares.

En cualquier caso, para que un terreno pueda contabilizar como zona verde a los efectos de la LOUA y el Reglamento de Planeamiento, el máximo talud admisible será de 5:1 (20%).

2. En los proyectos de obras de urbanización se deberá definir y prever la suficiente dotación de arbolado y jardinería, aún cuando su implantación no esté prevista a corto plazo.

Los árboles se plantarán conservando la guía principal, con tutores y protecciones que aseguren su enraizamiento y crecimiento en los primeros años. La observancia sobre protección del arbolado existente, será rigurosa tanto en el proyecto de urbanización, como a la hora de redactar el planeamiento de desarrollo, evitando al máximo cualquier afección al arbolado existente.

3. Las especies vegetales a implantar deberán ser de mantenimiento fácil y económico. Se elegirán preferiblemente las autóctonas de la zona y aquellas que resulten compatibles con ellas, considerando además de las características naturales, su incidencia en la forma e imagen del espacio. Deberán contar con un perímetro mínimo que asegure su pervivencia.

4. Todos los Proyectos de Urbanización llevaran incluido la red de riego para la jardinería y plantaciones diseñadas, así como para las alineaciones principales de arbolado en los acerados.

La fuente de los suministros deberá ser de agua no potable cuando la actuación global sea superior a 1 Ha. De superficie regada o en actuaciones parciales de más de 0,5 Has. De superficie regada.

5. En los jardines podrán disponerse elementos de mobiliario, áreas de arena, láminas de agua, espacios para el juego y deporte, compatibles con el ajardinamiento y plantaciones, así como con las zonas de reposo y paseo.

En las zonas de jardines, parques y plazas se prohíbe el uso indiscriminado del albero compactado con forma de pavimentación, siendo admisible sólo en senderos o franjas con un máximo de 3,00 metros de anchura.

6. Los espacios de plaza tendrán un carácter más urbano predominando los pavimentos duros. Contarán con arbolado y jardinería ornamental.

7 La distancia entre plantaciones dependerá de su especie, no debiendo superar los 12 metros. Los troncos se protegerán durante los primeros años de la plantación.

En los diseños de nuevas plazas y zonas de juegos de niños y reordenación de los existentes, por motivos de gestión responsable del agua, se prohíbe una superficie ajardinada no pavimentada mayor del 50% del total de dicha plaza, entendiendo por este concepto toda superficie de zona verde rodeada de viales y/o edificación al menos por dos de sus lados, susceptible de ser acotada para controlar su acceso y con una superficie máxima de 5.000 m^2.

8. Será obligatorio, además de la jardinería propia de los espacios libres, plantar árboles de sombra, como mínimo cada 12 metros en cada acera, a razón de dos en fondo en las calles principales y de uno en las secundarias. Donde haya aparcamientos en línea o batería los árboles se ubicarán entre las plazas de estacionamiento y no sólo en las aceras, así como en los grandes aparcamientos públicos para proteger los vehículos.

9. En los nuevos alcorques se establecen unas dimensiones mínimas interiores de 0,90 x 0,90 m. para árboles de gran porte, se elevarán a 1,5 x 1,5 m. En el caso de utilizar alcorques circulares, su diámetro mínimo será de 1,2 metros. Se recomienda que el tronco se distancie del borde de la calzada un mínimo de 80 cm y de la fachada un mínimo de 2 metros.

Art. 8.7.8. Mobiliario urbano.

1. Deberá preverse la suficiente dotación de elementos de mobiliario urbano tales como bancos, papeleras, fuentes y similares. Deberán resolverse de forma sencilla, cuidando su adecuación al entorno y con diseño y materiales que lo hagan duraderos y de fácil mantenimiento.

2. Se dispondrán de forma que no supongan un obstáculo en el tránsito y circulación normal.

En el diseño de las zonas verdes y espacios libres y sus elementos constitutivos se tendrá en cuanta lo dispuesto en la Ordenanza Municipal de Medio Ambiente y en especial en su capítulo dedicado a “Zonas Verdes y Espacios Naturales”.

SECCIÓN CUARTA - LAS INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS.

Art. 8.7.9. El Dimensionamiento y trazado de Redes.

1. El proyecto de redes de abastecimiento y saneamiento se hará con el objeto de dotar suficientemente a todas las parcelas del sector o unidad de ejecución, y de acuerdo con las

Normas Técnicas aprobadas por el Ayuntamiento que estén en vigor. El proyecto deberá contar con la conformidad de la empresa municipal Ajemsa.

2. Las redes de saneamiento y abastecimiento internas se dimensionarán teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanizables existentes o programadas, 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 sobresaturación de las redes, y los inconvenientes ocasionados por modificaciones no consideradas en las escorrentías.

3. Las redes de alcantarillado deben discurrir necesariamente por viales de uso público. En casos especiales, por razones topográficas, urbanísticas, o de otra índole, podrá discurrir algún tramo por zonas verdes públicas. Las conducciones que afecten a estos proyectos discurrirán necesariamente por zonas de dominio público. No obstante, de forma excepcional en caso de imposible cumplimiento, podrá admitirse que de forma puntual algún tramo transcurra por suelo privativo libre de edificación siempre que se establezca la servidumbre correspondiente en documento público.

4. En cualquier caso, incluso si se trata de Suelo Urbano Consolidado, los costos de instalación de la red de saneamiento y abastecimiento de conexión necesaria desde la acometida de la parcela hasta las redes generales situadas en vías públicas existentes, correrán por cuenta del promotor o peticionario de la licencia.

5. Una vez terminadas las obras, el promotor obtendrá en documento acreditativo la recepción de las mismas por la empresa Ajemsa, lo cual será requisito indispensable para la recepción de las obras de urbanización. Para ello, será preciso que esta empresa disponga de los planos comprobados de la red instalada, en formato papel y digital.

Art. 8.7.10. Red de Abastecimiento.

1. Con el fin de garantizar el suministro de la zona o áreas servidas se dispondrán red y elementos accesorios que incluso si ello fuera necesario, saldrán fuera de los límites del sector, núcleo o área a servir, siendo propio del Proyecto y de la correspondiente urbanización los costos adicionales que en instalaciones, servidumbres y elementos accesorios ellos supongan. Las conexiones a la red existente, pruebas de la red instalada, limpieza de la misma así como cualesquiera otras inspecciones que la empresa suministradora considere necesarias antes de la recepción de la obra deberán ser costeadas por el promotor.

2. Dentro de la red de abastecimiento se dispondrán hidrantes contra incendios, distribuidos de tal manera que la distancia entre ellos medida por espacios públicos no sea mayor que 200 m., o a la distancia que la normativa vigente señale.

3. Las acometidas se ejecutarán a costa de los particulares interesados, previa licencia y modelo del Ajemsa. La ejecución de acometidas simultáneamente a la urbanización se hará previo informe de Ajemsa, asegurando en todo caso que no existe riesgo de fugas o sustracciones de la red, y en precario hasta el definitivo informe de acometida del edificio suministrado.

Art. 8.7.11. Red de Saneamiento y Drenaje de Aguas Pluviales.

1. En lo referente a las condiciones particulares sobre saneamiento de aguas residuales y pluviales, depuración y vertido, se estará a lo dispuesto en las Normas Técnicas que la empresa Ajemsa tenga aprobadas por el Ayuntamiento y en vigor.

2. Las redes de saneamiento deben discurrir necesariamente por viales de uso público. En casos especiales, por razones topográficas, urbanísticas, o de otra índole, podrá discurrir algún tramo por zonas verdes públicas.

3. El sistema de la red de saneamiento de la ciudad será del tipo separativo conforme a las exigencias de la empresa gestora del servicio. El diámetro mínimo de las canalizaciones y acometidas será el exigido por las Normas Básicas que aplique la empresa gestora del servicio público, atendiendo a las necesidades a satisfacer.

4. Se dispondrá una acometida de saneamiento por cada portal en edificios de vivienda colectiva, salvo que las rasantes hidráulicas de la red no lo permitan.

5. Queda prohibido el uso de las fosas sépticas en suelo urbano o urbanizable.

6. Se prohíbe el vertido de aguas residuales a cauces públicos, debiendo asegurar la obra de urbanización la conexión de la red a la red general municipal o en su caso, a una estación de tratamiento. Los vertidos de aguas pluviales o alivios de la red unitaria deberán contar con autorización administrativa de la administración responsable de la gestión del dominio público hidráulico.

7. Las redes de saneamiento asegurarán la evacuación suficiente de las aguas pluviales, evitando inundaciones. A tal efecto se deberá evaluar no sólo la suficiencia de la red propia del sector o unidad de ejecución, sino los efectos de la misma en la red a la que se conecte, debiendo a la transformación de las condiciones de escorrentía, así como la no alteración de las condiciones de drenaje de las cuencas situadas aguas arriba urbanas o rústicas. En caso de afectarse a cuencas de naturaleza no urbanizable se estará a lo prescrito en el Plan Hidrológico de Cuenca Guadalete – Barbate, obteniéndose para las obras resultantes las autorizaciones precisas del organismo de cuenca, previo a la aprobación del proyecto.

8. Las acometidas serán por cuenta del particular interesado previa solicitud, así mismo se ejecutarán a costa de los particulares las obras de conexión a las que se refiere el artículo de “dimensionamiento y trazado de redes” de estas normas La ejecución de acometidas simultáneamente a la urbanización se hará previo informe de Ajemsa, asegurando en todo caso que no existe riesgo de fugas o sustracciones de la red, y en precario hasta el definitivo informe de acometida del edificio suministrado.

Para todos los arroyos o cauces públicos que pudieran estar incluidos o que atraviesen algunas de las zonas incluidas en el nuevo Plan General de Ordenación Urbana, deberán recabar el Informe Preceptivo del Organismo de Cuenca, con competencias sobre los cauces (Art. 58 Pto. 6 y Art. 67 Pto. 9 del Plan Hidrológico del Guadalete – Barbate, en adelante PHGB)

A tal efecto, serán necesarios unos Estudios de Inundabilidad completos de las distintas cuencas que sirvan de herramienta para todas las áreas de Urbanismo (desde Licencias, Disciplina, Planeamiento y Urbanización) así como para otras Áreas Municipales, de forma que puedan

delimitarse de manera correcta las zonas inundables, respetando las mismas, y limitando aquellas actuaciones que pudieran afectarlas. (Art. 67 Pto. 9, del PHGB).

Los Arroyos que aporten aguas pluviales procedentes de cuencas rústicas y que crucen por zonas urbanizables, hasta su llegada a las zonas inundables definidas por los estudios recomendados en el punto anterior, deberán dejarse encauzados o canalizados con secciones suficientes para soportar las lluvias de periodo de retorno de 500 años. (Art. 67 Pto. 5, del PHGB). Este periodo de retorno se deberá considerar igualmente a los efectos de los dimensionamientos de las grandes infraestructuras; desde viales urbanos, líneas de comunicación (RENFE, autopistas) y otras obras singulares que se pudieran afectar.

Por los organismos con competencia en la materia deberán tenerse en cuenta tres grandes infraestructuras hidráulicas en ejecución o en estudio, por la importancia que éstas tienen en el comportamiento de las aguas pluviales que afectan a la ciudad, siendo éstas: Laguna de Torrox y su Desagüe, El Azud de El Portal y el Aliviadero de Emergencia ante Avenidas en el Río Guadalete. Es necesario que se conozca el funcionamiento de éstas y si procede plantear mejores soluciones.

A todos los efectos, y en cada caso, para la financiación de todas las infraestructuras que requieren el acondicionamiento de arroyos en zonas urbanas, se analizará la conveniencia de ejecutarla como Sistemas Locales a desarrollar por parte de los promotores, Convenios entre diferentes administraciones, subvenciones externas, etc., procurando que dichas soluciones estén disponibles antes que los desarrollos urbanos las alcancen.

Art. 8.7.12. Instalaciones de Alumbrado Público.

1. Los Proyectos de Urbanización incluirán las obras para instalaciones de nuevo Alumbrado Público para todos los viales, espacios públicos y zonas verdes. Las obras a proyectar deberán incluir las afecciones al alumbrado público existente, y la legalización y contratación de las nuevas instalaciones.

2. Las nuevas instalaciones de alumbrado público incluirán obligatoriamente equipos para la reducción del consumo energético mediante sistemas de reducción y estabilización del flujo luminoso.

Se prohíbe disponer luminarias que proyecten la luz hacia el cielo (farolas tipo globo), por su escaso rendimiento lumínico y contribución a la contaminación luminosa de los cielos.

3. Con carácter preferente se emplearán lámparas que propicien el ahorro energético.

4. Todos los espacios públicos, parques y zonas verdes contaran con iluminación artificial específica en función de los usos e intensidades previstas por los proyectos de urbanización.

5. Todos los elementos visibles del alumbrado público armonizarán con las características urbanas de la zona.

6. Las redes de distribución serán subterráneas.

7. En cualquier caso, las instalaciones satisfarán las exigencias de los Reglamentos Electrotécnicos vigentes, así como aquellas que en su caso elabore el Ayuntamiento.

Art. 8.7.13. Red de Gas Natural.

1. Los proyectos de Urbanización incluirán las canalizaciones de gas natural para suministro a los diferentes usos del planeamiento que desarrollen, siempre que la empresa suministradora manifieste su voluntad de prestar ese servicio, no considerándose este servicio de los obligatorios conforme a la legislación vigente, y por tanto no constituyendo su instalación una obligación del urbanizador. Previamente, la Compañía gestora del servicio de gas natural emitirá informe sobre la capacidad de prestación del servicio en el sector de ordenación correspondiente.

2. La ejecución de la obra civil de las redes de Gas se realizará de forma simultánea al resto de las obras contenidas en los proyectos de urbanización correspondientes a cada uno de los nuevos sectores urbanos, estableciéndose la necesaria coordinación entre los proyectos en función de la evolución de la gestión del planeamiento de cada uno de ellos.

Art. 8.7.14. Ubicación de contenedores para recogida de residuos sólidos.

En todo Proyecto de Urbanización se deberá prever el acondicionamiento de zonas reservadas para la ubicación de contenedores para la recogida selectiva de residuos sólidos, en la proporción que resulte en función de la población servida y con las características técnicas que establezca el Ayuntamiento o la Ordenanza Municipal sobre Residuos Sólidos y el Código Técnico de la Edificación.

Art. 8.7.15. Las Infraestructuras para la Energía Eléctrica.

1. Los proyectos de urbanización resolverán completamente las dotaciones de infraestructura energía eléctrica necesarias para las edificaciones y usos a implantar en los terrenos objeto de urbanización de acuerdo con las previsiones de la Ley 54/1997 del Sector Eléctrico y el R.D. 1955/2000.

2. Se preverá una dotación de potencia específica para cada una de las parcelas resultantes, incluidas las de espacios libres y equipamiento, que será conforme con los reglamentos vigentes, y las directrices de la Consejería de Industria. Esta dotación se incluirá en el proyecto de urbanización y el de legalización.

3. El suministro deberá asegurarse en baja tensión a todas las parcelas, en las condiciones que fija el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, el R.D. 1955/2000 y la Instrucción de 14 de octubre de 2004 de la Consejería de Innovación, Ciencia y Empresa. A tal efecto, cuando la potencia asignada a una parcela supere los 100 KW se considerará está suficientemente dotada si se le dedica una línea de baja tensión hasta esa potencia, y existe en su frente una línea de media tensión con capacidad para la potencia total prevista. En zonas residenciales de vivienda colectiva se preverá el suministro íntegro en baja tensión siempre que para su distribución se cuente con ocupar la vía pública.

4. Los proyectos de urbanización que traten de las obras para el abastecimiento de energía eléctrica, contemplarán las modificaciones de la red correspondiente al suelo urbano que fueran necesarias y/o se vieran afectas por las obras. La ejecución de las obras se acompañará en el

tiempo con las del resto de la urbanización, dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.

5. En el suelo urbano no consolidado y urbanizable, todos los proyectos de urbanización deberán prever la infraestructura de las líneas eléctricas de media y baja tensión de modo subterráneo, así como el soterramiento de las líneas aéreas existentes. En las obras de reurbanización, salvo que se justificare cabalmente su improcedencia, todas las instalaciones nuevas o que se modifiquen de abastecimiento de energía serán subterráneas. En todo caso, en los ámbitos de los espacios protegidos por razones arquitectónicas e históricas, las obras de reurbanización deberán contemplar la modificación a subterráneo de las líneas existentes. La obligación de modificar a subterráneas las líneas se hará incluso aunque obligue a actuar en parte del trazado exterior al sector o unidad de ejecución.

6. La modernización de las infraestructuras eléctricas de alta tensión de la ciudad se realizará conforme al nuevo marco normativo establecido por la Ley de Regulación del Sector Eléctrico y con respeto a las previsiones del presente Plan.

7. Las líneas aéreas existentes de Alta Tensión en suelos urbanos y urbanizables se modificarán a subterráneo.

8. Será obligatorio que los Proyectos de Urbanización de los sectores incluyan las obras para la modificación a subterráneo para todas las líneas aéreas existentes de Media y Baja Tensión dentro del ámbito de los suelos a urbanizar.

9. Los Planes Parciales o Estudios de Detalle y posteriores Proyectos de urbanización de los ámbitos incluidos en Suelo Urbano no Consolidado o Suelo Urbanizable, deberán efectuar una previsión exhaustiva por parcela o manzana a adjudicar en el correspondiente proyecto de reparcelación de potencia eléctrica a consumir, de forma que cualquier falta de potencia respecto a la prevista a la hora de ejecutar la edificación deberá ser sufragada por la Junta de Compensación o Entidad Urbanística de Conservación.

10. En el ámbito del Centro Histórico, los proyectos de reurbanización y las licencias de obra mayor incluirán la instalación subterránea de la red eléctrica de baja tensión.

Art. 8.7.16. Infraestructuras de Telecomunicación.

1. La Regulación y Gestión de las nuevas infraestructuras de telefonía móvil se realizará sobre la base de la Ley 32/2003 de 3 de Noviembre, General de Telecomunicaciones, y la Ordenanza Municipal, estableciendo las condiciones de localización, instalación y funcionamiento de los elementos y equipos de telecomunicación de forma que la implantación de equipos y antenas produzca el mínimo impacto sobre el medioambiente de la ciudad, desde los puntos de vista espacial, visual y sobre la salubridad pública.

2. Para la ejecución de nuevas canalizaciones se implantará el procedimiento de Sistema de Infraestructuras Compartidas para varios operadores de telecomunicación.

Art. 8.7.17. Disposiciones Generales para la ordenación del subsuelo en los Servicios Urbanos de las obras de urbanización.

1. Los proyectos de Urbanización deberán resolver los encuentros de servicios en los cruces de acerados y calzadas, estableciendo el orden de disposición de cada uno de ellos, así como resolver la ordenación de los trazados de los servicios urbanos. El trazado se realizará preferentemente por espacios libres no rodados, configurando una reserva de suelo con anchura suficiente para alojar las instalaciones necesarias para dotar a las parcelas resultantes del planeamiento.

2. Todos los Proyectos de Urbanización incluirán planos descriptivos de la separación entre servicios en los acerados, que deberá respetar la presencia del arbolado en las aceras, así como los elementos adicionales a las canalizaciones como arquetas, cámaras de registro, armarios, etc., sobre todo en los cruces entre viarios, así como las distancias mínimas fijadas en las Ordenanzas Municipales y en la normativa aplicable a cada servicio.

3. La disposición de servicios urbanos en las secciones del viario de nueva urbanización, como en la reurbanización del viario existente, se realizará de acuerdo con las Ordenanzas Municipales del subsuelo, y supletoriamente por lo previsto en el presente Capítulo.

TÍTULO IX

NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO URBANO Y NATURAL

CAPITULO PRIMERO

CONDICIONES DE PROTECCION AMBIENTAL

Art. 9.1.1. Aplicación.

1. El régimen de protecciones que se regulan en el presente Capítulo y en los siguientes de este Título, deriva de las determinaciones de la legislación sectorial con incidencia en el territorio, y que el Plan General hace suyas incorporándolas a su normativa sin perjuicio de completarla con un desarrollo normativo congruente con la misma y conforme a la legitimación con que cuenta el planeamiento urbanístico para ello.

2. El régimen de protecciones es de aplicación en todas las clases de suelo, sin perjuicio de que parte de la regulación sólo sea aplicable a una clase de suelo en razón de sus contenidos.

3. Las medidas ambientales correctoras y compensatorias incluidas en las Prescripciones de Control y Desarrollo Ambiental del Planeamiento del Estudio de Impacto Ambiental del presente Plan se consideran determinaciones vinculantes a los efectos oportunos.

Art. 9.1.2. Legislación de aplicación.

Con carácter general, para la protección del medio ambiente se estará a lo dispuesto en la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, así como los siguientes reglamentos:

- Reglamento de Calificación Ambiental (Decreto 297/1995, de 19 de Diciembre).
- Reglamento de Residuos (Decreto 283/95).
- Reglamento de Calidad del Aire (Decreto 74/96).
- Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces
- Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía (Decreto 326/2003).

De igual forma serán de aplicación las normas estatales que constituyen la legislación básica sobre protección del medio ambiente, entre las que se encuentra, entre otras:

- La Ley 22/1988, de 28 de Julio, de Costas.
- Real Decreto Legislativo 1/2001 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas
- La Ley 22/1973, de 21 de Julio, de Minas.
- La Ley 10/1998 de Residuos.
- La Ley 6/2001 de Evaluación de Impacto Ambiental.
- La Ley 16/2002 de Prevención y Control Integrados de la Contaminación
- La Ley del Ruido de 37/2003, de 17 noviembre
- Ley 34/2007 de 15 de noviembre de Calidad del aire y protección de la atmosfera.

Art. 9.1.3. Medidas de protección ambiental en los instrumentos de desarrollo

1. El planeamiento de desarrollo y los proyectos de urbanización o ejecución de actuaciones, a través de los cuales se materializarán las propuestas contenidas en el Plan, deberán incorporar las siguientes medidas de protección ambiental:

a) Se deberán detallar el sistema de saneamiento, abastecimiento y recogida de residuos sólidos urbanos, los cuales han de ampliarse para la totalidad de los terrenos a urbanizar, así como su conexión a las redes municipales de saneamiento y abastecimiento y la inclusión en el sistema de gestión de los residuos sólidos urbanos a nivel municipal.

b) Respecto al abastecimiento de agua se deberá justificar la disponibilidad del recurso para la puesta en carga de los nuevos suelos, especificando los consumos según los diferentes usos que se contemplen.

c) En relación a la recogida de residuos sólidos urbanos se deberá contemplar la recogida selectiva de los mismos.

d) Se deberá garantizar antes de la ocupación de los nuevos suelos o del funcionamiento de las actividades a desarrollar la ejecución y buen estado de los distintos sistemas de abastecimiento y saneamiento, así como el resto de las distintas infraestructuras de urbanización.

e) Para los sectores y áreas de suelos urbano no consolidado y urbanizables con uso industrial se deberá detallar la naturaleza de las actividades a implantar, así como los indicadores y valores mínimos de los vertidos, que se deberán determinar en función de las características mínimas previstas para las instalaciones de depuración, y de las emisiones a la atmósfera, conforme a lo establecido en el Decreto 74/1996, de 20 de febrero por el que se aprueba el Reglamento de Calidad del Aire.

f) En los distintos suelos industriales previstos se deberán tener en cuenta la implantación o no de actividades que generen ruidos, olores, u otros contaminantes atmosféricos, en función de los vientos predominantes y de las características climatológicas de la zona, que deberán quedar detalladas tanto en el planeamiento de desarrollo de los nuevos suelos industriales como en los proyectos respectivos, sin menoscabo de la aplicación de la legislación de protección ambiental aplicable para el desarrollo de las actividades a desarrollar.

g) Para todos los suelos industriales se deberá garantizar la suficiente separación física de otras actividades o usos (residenciales, recreativas, equipamiento, etc.), para lo cual se resolverá la colindancia volcando hacia esos ámbitos la mayor proporción posible de los espacios libres locales correspondientes, a modo de franja arbolada interpuesta, a fin de que impidan molestias a las poblaciones cercanas o al desarrollo de otras actividades. Así mismo, se establecerá una zonificación interna en estos suelos acorde con la diferente capacidad de acogida de actividades en función de su incidencia ambiental, de manera que en localizaciones colindantes a suelo residencial se establezcan las actividades compatibles con la proximidad de las viviendas.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 3.5 del RD 9/2005 por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, se establece la obligación de los propietarios de suelos

en los que se haya desarrollado una actividad potencialmente contaminante de presentar un informe de situación sobre el estado de dichos suelos cuando se solicite licencia de obras, planeamiento de desarrollo o autorización para el establecimiento de alguna actividad diferente de las potencialmente contaminantes.

En este sentido y de acuerdo con el Anexo I "Actividades Potencialmente Contaminantes" del citado Real Decreto, se establecen, con carácter específico, las siguientes zonas detectadas donde obligatoriamente será necesaria la presentación de informe de situación en el momento de solicitud de licencia o autorización para el establecimiento de los nuevos usos previstos en el Plan, sin perjuicio de que pudieran detectarse otras zonas donde la existencia de actividades incluidas en el citado Anexo I obligara a la presentación, también, del informe.

- Fábrica de Botellas en Ronda de los Alunados, (Sector en SUNC). (CNAE93-Rev1 26.1 "Fabricación de vidrios y productos de vidrio"). Será precisa la presentación del informe paralelamente a la tramitación del proyecto de urbanización.

- Chatarrería en el Área VII "Torrox" del SUNS. (CNAE93-Rev1 37.10 "reciclaje de chatarra y desechos de metal). Será precisa la presentación del informe paralelamente a la tramitación del proyecto de urbanización.

- Chatarrería en el Área I "Río Viejo" del SUNS. (CNAE93-Rev1 37.10 "reciclaje de chatarra y desechos de metal). Será precisa la presentación del informe paralelamente a la tramitación del proyecto de urbanización.

2. Los proyectos de urbanización en desarrollo de los instrumentos de planeamiento contemplados en el Plan General deberán, en lo posible, prever la utilización de materiales de tierras y escombros en la ejecución de la red viaria. A estos efectos, se formulará en desarrollo del Plan General un Plan Especial de Reutilización de Tierras y Escombros.

3. Se fomentará, mediante su inclusión en los proyectos de urbanización, la creación y extensión de la red de agua procedentes de recursos no potables, previa autorización del organismo de cuenca, destinada al riego de zonas verdes, bocas contra incendios o limpieza pública, independiente de la red local de abastecimiento/suministro.

4. En el planeamiento de desarrollo tanto en los sectores y áreas de suelo urbanizable ubicados en el perímetro del núcleo urbano principal, así como en las ARI del resto de núcleos cuando estén en contacto con el suelo no urbanizable, se deberán establecer medidas que favorezcan la transición entre los suelos de vocación urbana y los no urbanizables, ubicándose, para ello y si fuera preciso, espacios libres en el borde exterior de estas zonas, no provocando en ningún caso efecto de "fachadas o medianeras al campo".

Art. 9.1.4. Condiciones de Protección del medio ambiente.

Las condiciones establecidas por estas Normas para la protección del medio ambiente tienen por objeto los siguientes extremos:

- Vertidos sólidos (basuras).
- Vertidos líquidos (aguas residuales).
- Vertidos gaseosos.
- Contaminación acústica y vibratoria.
- Protección contra incendios.
- Utilización de explosivos.
- Y demás establecidas en la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía

Art. 9.1.5. Vertidos sólidos.

1. Los vertidos sólidos quedan regulados por la legislación medioambiental, la específica de residuos, los planes nacionales de residuos urbanos y de residuos de la construcción, las legislaciones de Minas y Aguas, y demás normas sectoriales aplicables a la materia.

2. Asimismo, serán de aplicación las disposiciones al respecto contenidas en el Plan de Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía, y en las Ordenanzas Municipales de Limpieza Pública y de Gestión de Residuos Urbanos y Saneamiento.

3. Los distintos proyectos de edificación y de urbanización deberán incluir las medidas necesarias para garantizar el control de desechos y residuos generados durante la fase de construcción y funcionamiento, priorizando el destino de estos en instalaciones de valorización frente a instalaciones de eliminación. Para ello se adoptarán las siguientes medidas:

a) Las tierras, escombros, residuos sólidos y demás material sobrante generados durante el desarrollo de las actuaciones urbanísticas proyectadas y los que se deriven de su uso futuro, serán conducidos a instalaciones de gestión controladas y legalizadas.

b) Cualquier residuo peligroso que pueda generarse en alguna de las fases de desarrollo de la actuación deberá gestionarse de acuerdo con la legislación vigente sobre este tipo de residuos.

4. El Ayuntamiento incluirá entre las condiciones de las oportunas y preceptivas licencias urbanísticas las determinaciones oportunas para la gestión de los residuos peligrosos que puedan generarse.

5. En todos los Proyectos de Urbanización se establecerán las previsiones oportunas para la localización de los contenedores de recogidas de residuos.

6. En los terrenos con expectativas de pronta urbanización en los que se abandone la explotación agrícola, se procederá a interponer medidas que eviten el acceso a vehículos (cercas, zanjas, etc,) a fin de evitar vertidos incontrolados de escombros y otros residuos.

Art. 9.1.6. Vertidos líquidos.

1. Los vertidos de aguas residuales a cauces públicos deberán contar con la autorización del organismo de la cuenca hidrográfica según dispones la Ley de Aguas, respetándose los parámetros de vertidos fijados en dicha Ley y Normas concurrentes.

2. Las aguas residuales no podrán verter a cauce libre o canalización sin una depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del efluente y valores ambientales de los puntos de vertido, considerándose como mínimo los establecidos en la Ley de Aguas y a la normativa sectorial autonómica y municipal aplicable.

3. En el suelo urbano todo vertido se encauzará a la red de saneamiento municipal. En caso de vertidos industriales se estará a lo regulado en la normativa sectorial autonómica y municipal aplicable, estableciéndose el tipo de depuración previa antes de su vertido a la red municipal.

4. Las fosas sépticas estarán sujetas a los siguientes extremos:

a) No se permiten en suelo clasificado como urbano o urbanizable.

b) La capacidad mínima de las cámaras destinadas a los procesos anaerobios será de 250 l/usuario cuando solo se viertan en ella aguas fecales, y 500 l/usuario en otros casos.

c) Sobre la dimensión en altura que se precise según lo anterior, deberán añadirse:

- 10 cm en el fondo para depósito de cienos.
- 20 cm en la parte superior sobre el nivel máximo del contenido para cámara de gases.

d) La cámara aerobia tendrá una superficie mínima de capa filtrante de un metro cuadrado en todo caso, con un espesor mínimo de un metro.

e) No se admitirán fosas sépticas para capacidades superiores a 10 personas en el caso de las de obras de fábrica y 20 personas en las prefabricadas, a menos que se demuestre mediante proyecto técnico debidamente una mayor capacidad. Dicho proyecto habrá de ser aprobado por el Departamento Competente de la Comunidad Autónoma.

f) Si se emplea fábrica de ladrillo tendrá un espesor mínimo de pie y medio, cubierto el interior con un enfoscado impermeable de mortero hidráulico de cemento de 3 cm de espesor. Si se emplea hormigón, el espesor mínimo será de 25 cm cuando se trate de hormigón en masa; 15 cm para hormigón armado "in situ" y 10 cm cuando se utilicen piezas prefabricadas.

g) La fosa distará 25 cm como mínimo de los bordes de parcela y estará en la parte más baja de la misma, sin perjuicio de donde resulte en virtud de la vigente legislación en materia de aguas o donde especifique la Confederación Hidrográfica.

5. Durante las fases constructivas se tendrá especial cuidado en garantizar la no afección a la calidad de las aguas superficiales y subterráneas, evitando vertidos incontrolados o accidentales de aceites, grasas y combustibles, por lo que el mantenimiento y entretenimiento de la maquinaria habrá de realizarse en instalaciones autorizadas a tal efecto, a fin de garantizar su correcta gestión, tal como establece la Orden de 28 de febrero de 1989. En caso de vertido accidental de sustancias contaminantes, se procederá a su rápida limpieza, mediante la retirada del terreno afectado y su traslado a vertedero autorizado. Así mismo, deberá evitarse el vertido de productos químicos auxiliares procedentes de obras de fábrica, cuyos residuos habrán de ser adecuadamente recogidos, almacenados y tratados por gestor autorizado.

6. Las redes de abastecimiento y saneamiento habrán de conectarse con las municipales existentes, no permitiéndose a las actividades instalar el vertido directo de aguas residuales de proceso. Las actividades a instalar en la fase de explotación que superen los parámetros de vertido establecidos por la entidad gestora del saneamiento municipal habrán de someter sus efluentes a depuración previa.

Art. 9.1.7. Vertidos gaseosos.

1. Los vertidos gaseosos quedan regulados por la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía y en especial el Reglamento de la Calidad del Aire (Decreto 74/1996).

2. Las emisiones de contaminantes a la atmósfera, cualquiera que sea su naturaleza, no podrán rebasar los niveles próximos de emisión establecidos en la normativa vigente Decreto 833/1975 del Ministerio de Planificación del Desarrollo y su desarrollo posterior, así como el Reglamento de la Calidad del Aire (Decreto 74/1996) en su Título II.

3. Las actividades potencialmente contaminantes de la atmósfera seguirán la tramitación y obligaciones establecidas en el Título II, Capítulo II del Reglamento de Calidad del Aire. Tales actividades son las incluidas en el Catálogo del Anexo I de dicho Reglamento.

Art. 9.1.8. Contaminación acústica y vibratoria.

1. Será de aplicación la Ley del Ruido de 37/2003, de 17 noviembre, Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, en especial el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica (Decreto 326/2003) y por la Ordenanza Municipal de protección del Medio Ambiente en materia de ruidos y Vibraciones, o normas que los sustituyan.

2. Las perturbaciones por ruidos y vibraciones no excederán de los límites que establecen las normas citadas anteriormente, sin perjuicio de la aplicación de límites más restrictivos que se establezcan en estas Normas para determinados usos.

3. Ninguna instalación, construcción, modificación, ampliación o traslado de cualquier tipo de emisor acústico podrá ser autorizado, aprobado o permitido su funcionamiento por la Administración competente, si se incumple lo previsto en la legislación en materia de contaminación acústica.

4. Los servicios de inspección municipal podrán realizar en todo momento cuantas comprobaciones sean oportunas y el propietario o responsable de la actividad generadora de ruidos deberá permitirlo, en orden al cumplimiento de lo establecido en este artículo, facilitando a los inspectores el acceso a las instalaciones o focos de emisión de ruidos y disponiendo su funcionamiento a las distintas velocidades, cargas o marchas que les indiquen dichos inspectores, pudiendo presenciar aquellos el proceso operativo.

Art. 9.1.9. Protección contra incendios.

Las construcciones e instalaciones en su conjunto y sus materiales, deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección establecidas por el Código Técnico de la Edificación, y las normas de prevención de incendios vigentes para cada tipo de actividad.

Art. 9.1.10. Utilización de explosivos.

1. La utilización de explosivos en derribos, desmontes y excavaciones requerirá la previa concesión de expresa licencia municipal para ello.

2. La solicitud de esta licencia se formulará aportando fotocopia de la guía y permiso de utilización de explosivos expedidos por la Autoridad Gubernativa.

3. El Ayuntamiento, vistos los informes de los servicios técnicos municipales, podrá denegar dicha licencia o sujetarla a las condiciones que considere pertinentes para garantizar en todo momento la seguridad pública, de los inmuebles próximos y de sus moradores y ocupantes.

Art. 9.1.11. Exigencias sobre el uso de materiales.

1. Queda prohibido el uso de productos nocivos o peligrosos para la salud o el medio ambiente.

2. En la medida de lo posible tendrá preferencia el uso de materiales alternativos al PVC en todo elemento constructivo (carpinterías, paramentos, tuberías, aislamientos, mecanismos, etc.).

3. Las maderas utilizadas en la construcción o urbanización deberán contar con el correspondiente certificado de provenir de explotaciones sostenibles.

Art. 9.1.12. Condiciones de diseño medioambiental.

1. Con el fin de garantizar la seguridad y el bienestar de las personas y la protección del medio ambiente, las edificaciones se deberán proyectar, ejecutar, mantener y conservar de tal forma que se satisfagan los requisitos básicos establecidos en la legislación vigente. Además de los requisitos referidos anteriormente, todo el proceso de la edificación deberá tender a una reducción de impactos ambientales producidos por el edificio y su construcción, atendiendo a principios de protección medioambiental y desarrollo sostenible, tales como:

a) La optimización en la utilización de los recursos disponibles, mediante la adecuada reutilización, reciclaje y uso eficiente de los mismos, así como el empleo de recursos renovables.

b) La conservación del medio ambiente, mediante el adecuado uso del terreno, la gestión de los residuos generados en las obras y la prevención de emisiones y contaminación.

c) La obtención y el mantenimiento de ambientes saludables en el interior de los edificios, mediante la prevención de emisiones nocivas y la contaminación del aire, así como una adecuada ventilación

d) La aplicación de técnicas constructivas tendentes a evitar el uso de materiales contaminantes.

e) La consecución de un mayor ahorro en el consumo energético y de agua.

f) La adecuación del diseño a las condiciones bioclimáticas.

g) La accesibilidad a todos los espacios de las personas con movilidad y comunicación reducida.

2. A los efectos prevenidos en el presente Capítulo y en la medida de las posibilidades físicas concretas para cada edificio o local, de los condicionantes del entorno, del uso a que se destine y de la ordenanza de aplicación, se establecen las siguientes condiciones de diseño arquitectónico:

a) Iluminación natural: en el diseño de todo edificio o construcción, la iluminación diurna será preferente y básicamente natural (solar) en las dependencias destinadas a la estancia o al trabajo prolongado de personas, de manera que la iluminación artificial solo sea considerada como solución excepcional o de emergencia para las horas diurnas, sin perjuicio de determinadas actividades que requieran especiales condiciones de aislamiento lumínico o acústico

b) Alumbrado eléctrico: la instalación de alumbrado eléctrico se diseñará incorporando lámparas y luminarias de máxima eficiencia lumínica, minimizando en lo posible la potencia eléctrica instalada para este destino.

c) Otras energías alternativas: Se recomienda que toda edificación de nueva planta pueda incorporar, en lo posible, instalaciones productoras de otras fuentes de energía de las denominadas alternativas, con capacidad suficiente o razonable para las necesidades propias del edificio.

d) Energías domésticas: para los usos de calefacción, calentamiento de agua o cocinado de alimentos se procurará la utilización de combustibles líquidos o gaseosos con preferencia a la energía eléctrica. Se prohíbe el uso del Fuel-oil.

Art. 9.1.13. Obligación de restitución medioambiental.

1. Los responsables por acción u omisión de cualquier deterioro del medio ambiente estarán obligados a la restitución del estado original a su costa, mediante la adopción de las medidas o ejecución de las obras precisas para tal fin, las cuales deberán ser aprobadas u ordenadas previamente por el Ayuntamiento, con los plazos y condiciones pertinentes.

2. Los responsables o titulares de explotaciones o usos extractivos, en activo o no, están obligadas a rehabilitar el entorno degradado a consecuencia de su propia actividad, de acuerdo con lo establecido en el párrafo anterior.

CAPITULO SEGUNDO

NORMAS DE PROTECCION DEL MEDIO URBANO Y NATURAL

SECCIÓN PRIMERA - PROTECCIÓN DE RECURSOS HIDROLÓGICOS

Art. 9.2.1. Cauces, riberas y márgenes.

1. Quedan prohibidas las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos, arroyos, ramblas y barrancos, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, sea cualquiera el régimen de propiedad y la clasificación de los terrenos. Podrá autorizarse la extracción de áridos siempre que se obtengan

las autorizaciones exigidas por la legislación sectorial y la correspondiente licencia municipal para la realización en movimientos de tierras.

2. En la tramitación de autorizaciones y concesiones, así como en los expedientes para la realización de obras, con cualquier finalidad que puedan afectar al dominio público hidráulico y sus zonas de protección, se exigirá la presentación de un estudio y evaluación ambiental en el que se justifique que no se producirán consecuencias que afecten adversamente a la calidad de las aguas o la seguridad de las poblaciones y aprovechamientos inferiores.

3. Las márgenes de los ríos donde se haga sensible el efecto de las mÁreas se considerarán ribera del mar siendo, en consecuencia, de aplicación las normas establecidas en la Ley 22/1988 de Costas sobre servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre en una zona de 100 metros, medida tierra adentro desde el límite interior de la ribera.

Art. 9.2.2. Protección de cauces públicos.

1. Se estará en todo a lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1/2001 (Texto Refundido de la Ley de Aguas) y a las determinaciones contenidas en esta sección.

2. Las márgenes de las riberas están sujetas, en toda su extensión longitudinal:

a) A una zona de servidumbre de cinco metros de anchura, para uso público.

b) A una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

3. Sin perjuicio de lo establecido en la legislación estatal de aguas y en los Planes Hidrológicos de cuenca, la ordenación de las zonas de servidumbre y policía en zonas inundables estará sujeta a las siguientes limitaciones, siempre que no sean menos restrictivas que las establecidas en el artículo 14 del Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en cauces urbanos andaluces:

a) En la zona de servidumbre no se permiten nuevas instalaciones o edificaciones, de carácter temporal o permanente, salvo por razones justificadas de interés público y siempre que se garantice su adecuada defensa frente al riesgo de inundación así como la ausencia de obstáculos al drenaje, todo ello sin perjuicio de la competencia estatal en la materia.

b) En la zona de policía en suelo no urbanizable no se permitirá su ocupación con edificaciones, admitiéndose únicamente las provisionales y las destinadas al esparcimiento de la población siempre que facilite el drenaje de las zonas inundables.

c) En suelo urbanizable, la localización de los espacios libres se situará en la zona de policía, y se establecerá la ordenación adecuada que facilite el acceso a la zona de servidumbre y cauce; de igual modo, se adoptarán las medidas en el proyecto de urbanización para que se mantenga o mejore la capacidad hidráulica, se facilite el drenaje de las zonas inundables y, en general, se reduzcan al máximo los daños provocados por las avenidas.

4. En todas las urbanizaciones previstas en el suelo urbano no consolidado que linden con zonas de cauces públicos, lagos o embalses, la zona de 20 metros de anchura, contada desde la línea de máxima avenida normal o desde la línea de cornisa natural del terreno, deberá destinarse a espacio libre.

5. Podrán ser objeto de establecimiento de servidumbre de uso público aquellos pasillos que, a través de urbanizaciones y predios particulares, se consideren necesarios para enlazar la zona de uso público de la orilla de los ríos, lagos o embalses, con las carreteras y caminos públicos más próximos.

6. Para la preservación del sistema hidrológico, y sin perjuicio de las determinaciones que oportunamente establezca el organismo de cuenca, el planeamiento de desarrollo garantizará la suficiente capacidad de desagüe de cualquier escorrentía que afecte a terrenos a ordenar, por lo que se deberán adoptar las medidas constructivas precisas par garantizar la rápida evacuación de las aguas pluviales y evitar el encharcamiento de las zonas más deprimida, evitando, además, procesos de erosión y sedimentación. Las obras a proyectar no podrán agravar, desviar ni impedir la servidumbre de recepción de escorrentías en los predios inferiores.

7. Los movimientos de tierra deberán realizarse adoptando las medidas necesarias para impedir afección a la calidad de las aguas, y el acopio de materiales sobrantes se realizará en lugares previamente acondicionados y con los medios adecuados para evitar el incremento de partículas sólidas en suspensión y de sólidos disueltos en las aguas.

8. El planeamiento de desarrollo de los suelos urbanizables recogerá las determinaciones que oportunamente establezca el organismo de cuenca respecto a la ordenación, urbanización y edificación de los sectores que afecten a cauce público.

9. Sin perjuicio de las consideraciones en la autorización del organismo de cuenca, se desaconseja el soterramiento de cauces públicos en tanto discurran en por sistemas generales, debiéndose someter al régimen de Informe Ambiental las posibles actuaciones sobre cauces públicos que impliquen algunas de las circunstancias aclaratorias expuestas en el Anexo del Reglamento de Informe Ambiental

Art. 9.2.3. Ordenación de terrenos inundables.

1. Sin perjuicio de lo establecido en los Planes Hidrológicos de Cuenca y de las limitaciones de uso que establezca la Administración General del Estado en el ejercicio de la competencia atribuida por el artículo 11 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, la ordenación de los terrenos inundables estará sujeta a las siguientes limitaciones generales:

a) En los terrenos inundables de período de retorno de 50 años no se permitirá edificación o instalación alguna, temporal o permanente. Excepcionalmente, y por razones justificadas de interés público, se podrán autorizar instalaciones temporales.

b) En los terrenos inundables de períodos de retorno entre 50 y 100 años no se permitirá la instalación de industria pesada, contaminante según la legislación vigente o con riesgo inherente de accidentes graves. Además, en aquellos terrenos en los que el calado del agua sea superior a 0,5 metros tampoco se permitirá edificación o instalación alguna, temporal o permanente. Asimismo, en los terrenos inundables de 100 años de período de

retorno y donde, además, la velocidad del agua para dicha avenida sea superior a 0,5 metros por segundo se prohíbe la construcción de edificaciones, instalaciones, obras lineales o cualesquiera otras que constituyan un obstáculo significativo al flujo del agua. A tal efecto, se entiende como obstáculo significativo el que presenta un frente en sentido perpendicular a la corriente de más de 10 metros de anchura o cuando la relación anchura del obstáculo/anchura del cauce de avenida extraordinaria de 100 años de período de retorno es mayor a 0,2.

c) En los terrenos inundables de período de retorno entre 100 y 500 años no se permitirá las industrias contaminantes según la legislación vigente o con riesgo inherente de accidentes graves.

2. Las autorizaciones de uso que puedan otorgarse dentro de terrenos inundables estarán condicionadas a la previa ejecución de las medidas específicas de defensa contra las inundaciones que correspondieren.

Art. 9.2.4. Protección del acuífero.

1. Queda prohibido verter en pozos, inyectar o infiltrar en la zona de protección compuestos químicos, orgánicos o fecales, que por su toxicidad, concentración o cantidad, degraden o contaminen las condiciones del agua freática.

2. Quedan prohibidas las captaciones o aforos de agua freática no autorizadas por los organismos competentes.

3. No se autorizarán usos o instalaciones que provoquen eluviación o filtración de materias nocivas, tóxicas, insalubres o peligrosas hacia el acuífero.

4. Cuando el peligro potencial para el acuífero sea grande como es el caso de depósitos o almacenamientos de productos fitosanitarios, químicos o hidrocarburos, instalaciones ganaderas, balsas de decantación, lixiviados, etc., se exigirá un estudio y evaluación ambiental, en el que se contemple específicamente la hipótesis de pérdida de fluido. El Proyecto Técnico de la instalación justificará la imposibilidad de riesgo de contaminación del acuífero, e incluirá una medida de protección adicional a las que fueran exigibles por las normas técnicas específicas o por la buena construcción, que permita la recuperación del fluido en el caso de fuga.

5. Queda prohibido a los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales capaces, por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica, de contaminar las aguas profundas o superficiales, el abastecimiento de pozos, zanjas, galerías, o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.

6. La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de viviendas permitidas en el suelo no urbanizable, sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías justificadas mediante estudio hidrogeológico o informe de la Administración competente, de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.

7. Para la obtención de autorización de nuevos vertederos de residuos sólidos es requisito imprescindible la justificación de su emplazamiento mediante los estudios oportunos que garanticen la no afección de los recursos hidrológicos.

Art. 9.2.5. Regulación de Recursos.

1. Para la obtención de licencia urbanística o de apertura correspondiente a actividades industriales o extractivas y cualesquiera otras construcciones de conformidad será necesario justificar debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona.

2. Iguales justificaciones deberán adoptarse en la tramitación de todos los Proyectos de Urbanización y para la implantación de usos de carácter industrial, de utilidad pública o interés social y de vivienda en suelo no urbanizable.

SECCIÓN SEGUNDA - PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN

Art. 9.2.6. Normas cautelares.

1. Los terrenos clasificados como no urbanizables que hayan sufrido los efectos de un incendio forestal no podrán ser objeto de expediente de modificación o revisión de planeamiento general con la finalidad de incorporarlos al proceso edificatorio durante al menos 30 años, a contar desde que se produjo el incendio, de acuerdo con lo establecido en la Ley 10/2006 de 28 de abril de Montes.

2. A los efectos de lo dispuesto en el Artículo correspondiente de las presentes Normas, se entenderá que existe riesgo de formación de núcleo de población y que por consiguiente es un supuesto de parcelación urbanística ilegal, cuando la división de una parcela en dos o más lotes se produzca en el plazo de tres años anterior o posterior al momento en que acontezca un incendio forestal en los terrenos objeto de segregación, sin necesidad de que concurra ninguna de las circunstancias objetivas o/y subjetivas que revele el peligro de formación del núcleo de población definidas en el citado artículo.

Art. 9.2.7. Directrices para el desarrollo urbanístico.

1. En el desarrollo urbanístico previsto por el presente Plan de espacios aún no urbanizados, se procurará el sostenimiento de la vegetación matorral existente, así como el mantenimiento de los rasgos morfotopográficos característicos del espacio a urbanizar.

2. Los Planes Parciales a desarrollar contendrán los estudios paisajísticos de detalle que permitan evaluar las alternativas consideradas y la incidencia paisajística de las actividades urbanísticas a desarrollar.

3. En la reforestación en suelo no urbanizable, conforme a lo dispuesto en el Artículo 7.2.e de la Ley 8/2003 queda prohibido introducir y hacer proliferar ejemplares de especies, subespecies y razas silvestres alóctonas, híbridas o transgénicas.

Art. 9.2.8. Normas de uso de los espacios libres y zonas verdes.

La utilización de los espacios destinados a jardines, plazas públicas y zonas verdes, estará sujeta a las prescripciones de las Ordenanzas Municipales que regulen estos espacios conforme a su naturaleza y destino.

Art. 9.2.9. Tala y poda de la vegetación.

1. La tala de árboles quedará sometida al requisito de previa licencia urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sea necesario obtener de la autoridad competente en razón de la materia.

2. La poda de la vegetación, tanto de parques y jardines como del viario, no podrá realizarse en primavera, al ser el período reproductor de las especies y afectar a la nidificación de las especies silvestres. Otro tanto procederá para el desbroce de la vegetación existente en el caso de la ejecución de los proyectos de urbanización, que evitará los meses de marzo a junio.

Art. 9.2.10. Normas generales de protección de la vegetación.

1. La realización de actividades agropecuarias o forestales deberá someterse en todo caso a las Normas y Planes Sectoriales que la regulen, sin perjuicio de la aplicación de las presentes Normas.

2. Se considera masa arbórea sujeta a las determinaciones de la presente Norma, todas las localizadas en el término municipal con independencia del régimen de propiedad del suelo.

3. Cualquier actuación en zonas de masas arboladas que implique la eliminación de parte de ellas, sólo se autorizará cuando el proyecto garantice:

a) El mantenimiento de una cobertura arbolada equivalente al setenta y cinco por ciento (75%) de la originaria.

b) El cumplimiento de la obligación de reponer cinco (5) árboles por cada uno de los eliminados en zonas de dominio público, con las especies adecuadas.

4. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado zona verde, deberá ser conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

5. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas con independencia del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y acceso al edificio.

6. Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.

7. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

8. La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiere dar su origen. La sustitución se hará por especies de iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado.

SECCIÓN TERCERA - PROTECCIÓN DE LA FAUNA

Art. 9.2.11. Actividades cinegéticas, protección piscícola y de la avifauna.

1. Será necesaria la obtención de previa licencia urbanística para el levantamiento e instalación de cercas, vallados y cerramientos con fines cinegéticos, sin que en ningún caso puedan autorizarse aquellos cerramientos exteriores del coto que favorezcan la circulación de las especies cinegéticas en un solo sentido. Entre la documentación necesaria para la tramitación de la licencia se incluirá un informe del organismo competente en el que se justifique la adecuación del proyecto a la ordenación cinegética.

2. En la solicitud de licencia para la realización de obras que puedan afectar a la libre circulación de especies piscícolas en cauces naturales deberá incluirse, entre la documentación a presentar, los estudios que justifiquen la ausencia de impacto negativo sobre la fauna piscícola.

SECCIÓN CUARTA - PROTECCIÓN DEL SUELO

Art. 9.2.12. Actividades extractivas y vertidos.

1. Las actividades extractivas deberán ajustarse a las condiciones establecidas en el Título XII de estas Normas.

2. Los titulares de las licencias de obras serán responsables de que los vertidos de escombros que se originen en las mismas se realicen en los vertederos autorizados por la Administración correspondiente.

3. En la solicitud de licencia urbanística para la realización de cualquier obra o actividad en pendientes superiores al 15% que lleve aparejado algún movimiento de tierra se incluirá en el proyecto de la misma, la documentación y estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad y erosionabilidad de los suelos.

4. La concesión de la misma podrá realizarse únicamente cuando se justifiquen debidamente dichos extremos.

5. Así mismo, podrán exigirse garantías que permitan asegurar la realización de las actuaciones correctoras necesarias para la estabilidad de los suelos.

SECCIÓN QUINTA - PROTECCIÓN DEL PAISAJE URBANO Y NATURAL

Art. 9.2.13. Adaptación al ambiente e imagen urbana.

1. La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualizadamente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que, cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de la ciudad deberá ajustarse a las presentes Normas así como a las Ordenanzas de Paisaje Urbano que se aprueben.

2. De igual forma, justificadamente, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética o lesiva para la imagen de la ciudad. El condicionamiento de la actuación podrá estar referido al uso, las dimensiones del edificio, las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación, en sus especies y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.

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

a) Las nuevas construcciones y alteraciones de las existentes deberán adecuarse en su diseño y composición con el ambiente urbano en el que estuvieren situadas. A tales efectos la Administración Urbanística Municipal podrá exigir como documentación complementaria del proyecto de edificación la aportación de análisis de impacto sobre el entorno, con empleo de documentos gráficos del conjunto de los espacios públicos a que las construcciones proyectadas dieren frente y otros aspectos desde los lugares que permitieren su vista. En los supuestos en que la singularidad de la solución formal o el tamaño de la actuación así lo aconsejen, podrá abrirse un período de participación ciudadana para conocer la opinión tanto de la población de la zona como de especialistas de reconocido prestigio.

b) En los lugares de paisaje abierto y natural o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.

4. En todo el ámbito del suelo clasificado como urbano y urbanizable se prohíben todo tipo de instalaciones aéreas de suministro de servicios públicos. La nueva instalación y la sustitución o ampliación de redes de servicios, se efectuará siempre mediante canalización subterránea. Esto afecta, en particular, a las redes de energía eléctrica y de telecomunicación, aunque sean de baja, media y alta tensión o de servicio supramunicipal.

5. En suelo no urbanizable se prohíbe la publicidad exterior, salvo los carteles informativos, de conformidad con la vigente legislación.

6. En el ámbito del suelo urbano se prohíbe toda actividad publicitaria que no se adapte a las modalidades, emplazamientos y condiciones que establezca la administración municipal en las correspondientes ordenanzas o instrumentos encargados de regular la citada actividad.

7. La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un importante impacto paisajístico tales como canteras, desmontes, etc., deberá realizarse de manera que se minimice su impacto negativo sobre el paisaje, debiéndose justificar expresamente este extremo en las correspondientes solicitudes de licencia, así como en los planes de restauración.

8. Para la atenuación de los impactos negativos se tendrán en cuenta las siguientes normas:

a) En los edificios que contengan elementos que no se integren en el medio en que se insertan, la concesión de licencia de obras quedará condicionada a la realización de las obras que eliminen o atenúen los impactos negativos que contengan.
b) La obligatoriedad de realizar las obras referidas en el número anterior se exigirá cuando las obras solicitadas sean de reestructuración o cuando sean de igual naturaleza que las necesarias para eliminar los referidos impactos negativos.

9. Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno, la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales, el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en vía pública, su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.

10. La Administración Urbanística Municipal podrá exigir la inclusión en la documentación con la que se solicite licencia, de un estudio de visualización y paisaje urbano en el estado actual, y en el estado futuro que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada.

11. La administración urbanística municipal podrá establecer criterios selectivos o alternativos para el empleo armonioso de los materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento, así como de las colaboraciones admisibles.

12. Los Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle, demostrarán, la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal, mediante los correspondientes estudios del impacto. Sobre la base de un análisis del lugar en que se identifiquen sus límites visuales desde los puntos de contemplación más frecuentes, las vistas desde o hacia el sitio a conservar o crear, las siluetas características, así como los elementos importantes en cuanto a rasgos del paraje, puntos focales, arbolado y edificios existentes, se justificará la solución adoptada, que deberá contemplar al menos los siguientes aspectos:

a) Creación de una estructura espacial comprensiva tanto del sistema de espacios abiertos (áreas verdes, grandes vías) como del de los espacios cerrados (plazas, calles, itinerarios del peatón).

b) Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.

c) Establecimiento de criterios selectivos o alternativos para el empleo armónico de los materiales de urbanización, de edificación y de ajardinamiento, así como de las coloraciones permitidas para los mismos.

13. Para la mejora y recualificación del paisaje y de la imagen urbana podrán redactarse Ordenanzas Municipales y Planes Especiales.

Art. 9.2.14. Integración en el paisaje urbano edificado.

1. Cuando una edificación sea objeto de una obra que afecte a su fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección individualizada, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisa, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes.

2. En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno, y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiere.

3. En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada, debiéndose a tal efecto incluir sus alzados en el proyecto del edificio y ejecutarse conjuntamente con él.

4. Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio.

5. En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terraza, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas a una solución de diseño unitario.

Art. 9.2.15. Protección del paisaje en construcciones auxiliares ubicadas en espacios libres de parcela.

1. Se entienden por construcciones auxiliares, aquellas construcciones de carácter permanente y reducidas dimensiones, que complementen o permitan el desarrollo de las actividades admisibles en la parcela, sirviendo de refugio temporal a personas, dando servicio a las actividades agropecuarias o cobijando a instalaciones técnicas o utensilios.

2. Este tipo de construcciones deberán tener presente a la hora de su diseño, emplazamiento, ejecución y mantenimiento, los siguientes criterios de adecuación al entorno paisajístico:

a) Las citadas construcciones presentarán un nivel de acabado equiparable al de las edificaciones a las que den servicio, armonizando con aquellas en lo relativo a materiales, así como en el tratamiento de paramentos, cubiertas y elementos en huecos de fachada.

b) Dichas construcciones estarán sujetas a las condiciones de conservación y ornato, mantenimiento de la composición arquitectónica y de las características formales que les sean aplicables en función de sus características funcionales y constructivas.

c) Cuando formasen parte de conjuntos edificatorios o se dispusieran en parcelas con más de una edificación, las construcciones auxiliares deberán localizarse en el interior de la parcela intentando buscar los emplazamientos con menor incidencia en la apreciación de las restantes edificaciones, tomando como punto de referencia los espacios públicos de mayor frecuentación.

d) En el caso de que no existiesen contraindicaciones técnicas, sanitarias o urbanísticas, las edificaciones auxiliares podrán adosarse a alguna de las existentes si de esta forma se favorece su integración paisajística.

e) Podrán establecerse medidas de integración paisajística para aquellas construcciones auxiliares que por sus funciones o por las características del emplazamiento se encuentren aisladas en el interior de una parcela, abarcando dichas medidas desde plantaciones de tipo ornamental hasta la adopción de soluciones arquitectónicas o constructivas que le otorguen una mayor calidad formal a la construcción.

f) Los elementos e instalaciones que den servicio a estas construcciones auxiliares serán también objeto de integración paisajística, debiendo preverse sus características formales y sus emplazamientos en el proyecto de obra.

g) En general, no se admitirán en estas edificaciones usos informativos, excepto aquellos que pudieran estar relacionados con la salubridad o la seguridad pública. En ningún caso, se admitirán instalaciones publicitarias, identificativas o promocionales sobre estas construcciones o sus elementos accesorios.

Art. 9.2.16. Integración paisajística de los cerramientos de parcelas y solares.

1. El diseño de los cerramientos definitivos de parcelas urbanas se incluirá siempre en los proyectos de obra o de actividades, con el fin de que el diseño del cerramiento armonice formalmente con las construcciones y los espacios libres privados de la parcela, así como con las características escénicas del sector.

2. Las obras de fábrica deberán mantenerse en todo momento en condiciones óptimas de conservación y ornato, incluyendo el tratamiento de revoco, enlucido o pintura que hubieran sido establecidas en la licencia de obras.

3. Los elementos de forja o metálicos se mantendrán en perfecto estado de conservación, debiendo ser retirados y sustituidos por elementos de iguales o similares características formales cuando se queden obsoletos o presenten desperfectos significativos.

4. Las plantaciones que formen parte del cerramiento estarán sujetas a las preceptivas labores de poda y mantenimiento, evitando en cualquier caso que alteren las condiciones de movilidad de los espacios públicos adyacentes.

5. En cerramientos transparentes o semiopacos se evitarán los apantallamientos por medio de elementos no vegetales.

Art. 9.2.17. Criterios escénicos para el diseño y acondicionamiento de los espacios libres públicos.

Con el objeto de potenciar la calidad visual de los espacios libres públicos del término municipal, los proyectos que tengan por objeto su formalización o remodelación, deberán diseñarse y ejecutarse a partir de los siguientes criterios escénicos generales:

a) Criterio de legibilidad del espacio, estableciendo una correspondencia equilibrada entre el aspecto visual que presentan y la distribución funcional de los elementos que lo componen.

b) Criterio de contención y orden formal, evitando la proliferación innecesaria de elementos de acondicionamiento que proyectan una imagen desordenada visual y formalmente.

c) Criterio de identidad y unidad de imagen, favoreciendo la creación de espacios unitarios desde un punto de vista formal, y dotándolos de elementos que le confieran un carácter propio e identitario en relación con el lugar en el que se emplaza.

d) Criterio de diversidad y congruencia, respetando la variedad de áreas con características históricas y morfotipológicas que conforman la ciudad, resaltando dicha diversidad a partir de la dotación de elementos específicos que singularicen cada área.

e) Criterio de coherencia del conjunto, desarrollando un diseño coordinado de los elementos que se implanten.

CAPITULO TERCERO

NORMAS DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES DEMANIALES

Art. 9.3.1. Disposición General.

1. Todos los terrenos colindantes con los bienes de dominio público estarán sujetos a las limitaciones de uso que establecen las correspondientes legislaciones sectoriales, sin perjuicio de las normas establecidas por el presente Plan.

2. La regulación relativa a las servidumbres de protección a los bienes demaniales y a los servicios públicos es una limitación al uso de los predios que prevalece, en los términos establecidos en cada regulación sectorial, sobre las condiciones establecidas en la normativa de zona.

Art. 9.3.2. Servidumbres de las vías de comunicación.

1. Se prohíbe expresamente la incorporación del sistema viario propio de las urbanizaciones a las carreteras de cualquier tipo. En este sentido, todas las parcelas con frente a carreteras tendrán una vía secundaria de acceso independiente de aquellas, no permitiéndose dar acceso a estas parcelas directamente desde las carreteras, sino en los enlaces e intersecciones concretamente previstos. Entre dos enlaces e intersecciones de una misma carretera o camino público, la distancia no podrá ser menor de:

- En carreteras provinciales: 300 m
- En carreteras locales: 150 m
- En caminos vecinales: 80 m

2. En cuanto a las zonas de dominio público, de afección, servidumbres, separación de edificaciones e instalaciones y demás determinaciones relativas a vías de comunicación se estará a lo establecido en la Ley de Carreteras (Ley 25/1998 de 29 de Julio) y sus Reglamentos, así como a la Ley de Carreteras de la Comunidad Autónoma Andaluza.

3. Será necesaria la previa licencia del órgano administrativo del que dependa la carretera para cualquier actuación en la zona de servidumbre y afección. En aquellas carreteras que discurran por zona urbana, las autorizaciones de usos y obras corresponde al Ayuntamiento, previo informe del organismo titular de la vía.

4. En ningún caso podrán autorizarse edificaciones que invadan o afecten de algún modo a las vías públicas o caminos existentes, a las nuevas vías previstas en las Normas o las franjas de protección establecidas en las mismas.

Art. 9.3.4. Servidumbres de la red de energía eléctrica.

1. Se recomienda no realizar ninguna construcción, ni siquiera de carácter provisional, dentro de los siguientes anchos de calle de reserva:

- Línea de 380 Kv 30 m
- Línea de 220 Kv 25 m
- Línea de 138 Kv 20 m
- Línea de 66 Kv 15 m
- Línea de 45 Kv 15 m

2. La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar en él, dejando a salvo dicha servidumbre y respetando los anchos de reserva recogidos en el número anterior. En todo caso, se respetarán las distancias y demás determinaciones establecidas en la legislación de líneas alta tensión.

Art. 9.3.5. Servidumbres de cauces públicos.

Se regulan por lo establecido en el artículo correspondiente de este Título.

Art. 9.3.6. Normas de protección del abastecimiento de agua y saneamiento, en el Suelo No Urbanizable.

En las redes de abastecimiento de agua y las redes de saneamiento que transcurran por el Suelo No Urbanizable, se establece una zona exenta de edificaciones de 4,00 m de anchura total, situada simétricamente a ambos lados del eje de la tubería.

Art. 9.3.7. Protección de las vías pecuarias y caminos rurales.

1. Las vías pecuarias y caminos rurales son bienes de dominio público destinados principalmente al tránsito del ganado y comunicaciones agrarias. La Consejería de Medio Ambiente deberá efectuar el oportuno deslinde de las vías pecuarias.

2. Las vías pecuarias existentes y propuestas en el término municipal de Jerez, vienen recogidas en el plano de ordenación correspondiente.

3. Los usos de las Vías Pecuarias tendrán en consideración los fines establecidos en el artículo 4 del Reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía especialmente el fomento de la biodiversidad, el intercambio genético de las especies faunísticas y florísticas y la movilidad territorial de la vida salvaje. Son usos autorizables los usos tradicionales de carácter agrícola compatibles con el tránsito ganadero y las funciones ambientales de las Vías Pecuarias. También los desplazamientos de vehículos y maquinaria agrícola.

4. Son compatibles también las plantaciones forestales lineales, cortavientos u ornamentales, así como la conservación de las masas vegetales autóctonas ya sean de porte arbóreo, arbustivo o natural, siempre que permitan el normal tránsito de los ganados.

5. Con independencia de las condiciones establecidas en la correspondiente autorización, la Administración podrá establecer determinadas restricciones temporales para estos usos, en garantía de la defensa de los valores ambientales de la vía pecuaria o de cualesquiera otros que tenga la obligación de preservar.

6. La Consejería de Medio Ambiente podrá autorizar o conceder, en su caso, ocupaciones de carácter temporal, por razones de interés público y, excepcionalmente de forma motivada, por razones de interés particular, siempre que tales ocupaciones no alteren el tránsito ganadero, ni impidan los demás usos compatibles y complementarios con aquel.

7. Los equipamientos que se proyecten sobre la red de Vías Pecuarias para fomentar el de uso público de las mismas se localizarán preferentemente en los abrevaderos-descansaderos existentes y propuestos, excepto en aquellos ubicados en terrenos de especial interés ecológico en los que se prohíben.

8. Las ocupaciones temporales estarán sujetas a la obtención de licencia urbanística sin que en ningún caso originen derecho alguno en cuanto a la ocupación de las vías. Es requisito imprescindible el informe favorable del organismo competente.

9. Cuando una vía pecuaria se incorpore al suelo urbano o urbanizable se aportarán los terrenos del trazado alternativo que la sustituya conforme a las previsiones del presente Plan. La efectividad de este trazado quedará supeditada a la firma de un convenio de colaboración entre la Consejería de Medio Ambiente y el Ayuntamiento.

10. La obtención de los terrenos afectados por la modificación de trazados de vías pecuarias previstos en el presente Plan se podrán llevar a cabo por las reglas establecidas en el artículo 38 del Decreto 155/1998, de 21 de Julio y por cualquiera de los mecanismos previstos en la legislación urbanística para los sistemas generales o las actuaciones singulares.

11. La anchura mínima de los caminos rurales será de 6 metros.

12. Con independencia de lo dispuesto en la normativa sectorial de aplicación, se define las siguientes zonas de afección a aplicar a los caminos rurales y vías pecuarias:

a) Separación de vallados al límite de la vía: 5 metros.
b) Separación de edificaciones al límite de los viarios: 20 metros.

Art. 9.3.8. Protección de las vías ferroviarias.

1. Las ordenaciones de los terrenos cruzados o colindantes con las líneas férreas respetarán las limitaciones impuestas en el Capítulo III de la Ley 39/2003, de 17 de noviembre del Sector Ferroviario y por las normas del presente Plan.

2. En el suelo no urbanizable y en el urbanizable, la línea límite de edificación se situará a 50 metros de la arista exterior más próxima a la plataforma sobre la que se asienta la línea férrea. Los Planes Parciales podrán ampliar la zona límite de edificación conforme a las recomendaciones del Estudio de Impacto Acústico.

3. En el suelo urbano, el límite de la edificación se ajustará a las alineaciones establecidas en el presente Plan que respeta en todo caso la zona de protección del dominio público ferroviario, que en esta clase de suelo, se sitúa a 8 metros de las aristas exteriores de explanación.

4. Los terrenos de la zona del dominio público ferroviario tendrán la consideración de Sistema General de Comunicaciones (Ferroviario).

5. Las actuaciones urbanísticas que se desarrollen en terrenos colindantes con el sistema general ferroviario están obligadas a vallar, a su cargo, las linden con éste o a establecer medidas de protección suficientes para garantizar la seguridad de las personas y bienes. Cuando las condiciones generadas por la nueva urbanización aconsejen la supresión de pasos a nivel, se imputará su ejecución a los promotores de la urbanización y será exigible a éstos la construcción del paso a distinto nivel sustitutivo. Para estos puntos de cruce, tanto en suelo urbano como urbanizable, será preceptivo el desarrollo de un Estudio de Detalle, cuya aprobación requerirá la conformidad de la Administración competente en materia ferroviaria.

6. En el suelo no urbanizable en los casos en que se produzcan líneas de cruces carretera-ferrocarril, será inedificable el área delimitada por las intersecciones de las zonas de afección de la carretera y el ferrocarril.

7. Para realizar en las zonas de protección cualquier tipo de obras o instalaciones, será necesario la previa autorización de RENFE, quien podrá establecer las condiciones en las que deba ser realizada la actividad de que se trate.

8. En los sectores de suelo urbanizable y en el urbano no consolidado que se localicen colindantes con el Sistema General Ferroviario deberán efectuarse estudios de impacto acústico, cuyas medidas de protección propuestas deberán recogerse en los instrumentos de planeamiento y proyectos de urbanización, incluso de edificación, que se formulen y redacten con posterioridad.

Art. 9.3.9. Protección del dominio público marítimo terrestre.

Los terrenos de dominio público marítimo terrestre se ajustarán a lo dispuesto en la Ley de Costas y en el Reglamento que lo desarrolla.

Art. 9.3.10. Servidumbres del Sistema General aeroportuario.

El 23 de Julio de 2001 se aprueba por Orden del Ministerio de Fomento el Plan Director del Aeropuerto de Jerez de la Frontera (B.O.E. nº 190, de 9 de Agosto). En este documento se establecen una serie de afecciones sobre el territorio que se resumen a continuación:

1. Sistema General en Suelo No Urbanizable Aeropuerto. En los planos de Ordenación del suelo No Urbanizable se delimita el perímetro del área que figura como tal en el Plan Director.

2. Afecciones acústicas. En el plano "Afecciones Acústicas" se delimita la Huella de ruido que figura en el Plan Director del Aeropuerto de Jerez de la Frontera.

En este sentido hay que destacar que no se consideran compatibles los usos residenciales ni los dotacionales educativos o sanitarios en los terrenos afectados por la huella definida, correspondiente a las curvas isofónocas Leq día = 60 dB(A) y Leq noche = 50 dB(A).

En los ámbitos clasificados como Suelo No Urbanizable afectados por la huella sonora, no se consideran compatibles las nuevas construcciones para usos residenciales ni dotacionales educativos o sanitarios, ni las modificaciones urbanísticas, que supongan un incremento del número de personas afectadas para dichos usos.

Para la legalización de las edificaciones previamente existentes no amparadas por licencia, destinadas a usos residenciales o dotacionales educativos o sanitarios, que se encuentren en terrenos afectados por la huella sonora, se exigirá su insonorización conforme a la norma NBE-CA-88 (o conforme al Código Técnico en caso de ser derogada), no corriendo el titular del aeropuerto con los costes de dicha insonorización.

En el caso de implantar construcciones dentro de zonas afectadas por la huella de ruido, además de corresponder a usos compatibles con dicha afección, habrán de estar convenientemente insonorizadas para cumplir con los niveles de inmisión establecidos en la norma NBE-CA-88 (o conforme al Código Técnico en caso de ser derogada) sobre condiciones acústicas de los edificios, que establece unos niveles Leq de inmisión de ruido aéreo, no corriendo el titular del aeropuerto con los costes de la insonorización.

3. Servidumbres Aeronáuticas. En el plano "Servidumbres Aeronáuticas" se representan las Servidumbres Aeronáuticas del desarrollo previsible del Plan Director del Aeropuerto que afectan al término municipal de Jerez de la Frontera.

Las cotas correspondientes a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas representadas en el referido plano determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidas antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), así como el gálibo de los vehículos, modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, carteles, etc.) salvo que se demuestre que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en los artículos 7º y 9º del Decreto 584/72, sobre Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Decreto 2490/74 y Real Decreto 1541/2003.

El Término Municipal de Jerez se ve afectado por las siguientes servidumbres Aeronáuticas: Superficie Horizontal Interna, Superficie Cónica, Superficie de Transición, Superficie de Aproximación, Superficies de Subida de Despegue, Superficie de Limitación de Alturas del Localizador del Sistema de Aterrizaje Instrumental (LOC/ILS), Superficie de Limitación de Alturas de la Senda de Planeo del Sistema de Aterrizaje Instrumental (GP/ILS), Superficie de Limitación de Alturas del Equipo Medidor de Distancias (DME), Superficie de Limitación de Alturas del radiofaro omnidireccional VFH (VOR), Superficie de Limitación de Alturas de la torre de control con equipos VHF, Superficie de Limitación de Alturas de la radiobaliza intermedia MM, Superficie de Limitación de Alturas de la radiobaliza exterior OM, la Zona de Seguridad del VOR/DME, la Zona de Seguridad de la radiobaliza intermedia MM, la Zona de Seguridad de la radiobaliza OM, la Zona de Seguridad de la radiobaliza exterior OM, la Zona de Seguridad del NDB, la Zona de Seguridad del localizador LOC/ILS, la Zona de Seguridad de la senda de planeo GP/ILS y la zona de seguridad de la torre de control con equipos VHF.

Dentro de las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea se prohíbe cualquier construcción o modificación temporal o permanente del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento del Centro Directivo de acuerdo con el Artículo 15, apartado b), del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Decreto 2490/1974.

En el Plano "Servidumbres Aeronáuticas", se delimita un **ámbito de afección** dentro del cual se establece que toda solicitud de licencia que implique la construcción (incluidas antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), así como el uso de los vehículos o maquinaria de gran gálibo, modificaciones del terreno u colocación de objetos fijos (postes, antenas, carteles, etc.) debe incluir justificación expresa en la que se garantice que ningún elemento sobrepasará las Superficies Limitadores de las Servidumbres Aeronáuticas representadas en el referido plano, indicando la altitud (respecto al nivel del mar) del terreno sobre el que se actúa y la altura de las construcciones o elementos a implantar.

4. Normativa Sectorial aplicable:

Ley 48/60, de 21 de Julio (BOE nº 176, de 23 de Julio) sobre Navegación Aérea, modificada por Ley 55/59 sobre Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, de29 de Diciembre (BOE nº 312, de 30 de Diciembre).

Ley 21/2003, de 7 de Julio, de Seguridad Aérea (BOE nº 162, de 8 de Julio).

Disposiciones Adicional Tercera y Transitoria Tercera de la Ley 37/2003 de Ruido, de 17 de noviembre (BOE nº 276, de 18 de noviembre).

Artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social (BOE nº 315, de 31 de Diciembre).

Decreto 584/72, de 24 de febrero (BOE nº 69, de 21 de marzo) de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Decreto 2490/74, de 9 de agosto (BOE nº 218, de 11 de Septiembre) y por Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre (BOE nº303, de 19 de diciembre).

Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio (BOE nº 292, de 7 de diciembre).

Orden FOM/926/2005, de 21 de marzo (BOE nº 88, de 13 de abril), por la que se regula la revisión de las huellas de ruido de los aeropuertos de interés general.

Real Decreto 2054/2004, de 11 de octubre, por el que se modifican las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Jerez (BOE nº 252, de 19 de noviembre).

Orden del Ministerio de Fomento de 23 de julio de 2001, por la que es aprobado el Plan Director del aeropuerto de Jerez de la Frontera (BOE nº 190, de 9 de agosto).

CAPÍTULO CUARTO

NORMAS MUNICIPALES PARA EL AHORRO DE AGUA

El agua es el principal elemento, en tonelaje, que interviene en el metabolismo de las ciudades. Jerez necesita actualmente algo más de 18 millones de toneladas anuales de agua para su funcionamiento, volumen que puede crecer significativamente en los próximos 15 años con los nuevos desarrollos urbanos del PGOU. Teniendo en cuenta que en Jerez, al igual que en gran parte del territorio español, el agua es un bien escaso que se renueva anualmente mediante las aportaciones, más o menos constantes, del ciclo hidrológico y que los consumos se han incrementado de forma significativa en los últimos años, se ve claramente la necesidad de frenar este crecimiento continuo de la demanda mediante medidas que faciliten el ahorro de agua.

En el capítulo 1 de este documento se propone un Plan Integral de Ahorro de Agua como medida estratégica para actuar en todos los sectores consumidores de agua con la finalidad de promover el ahorro. Dicho Plan va más allá de las competencias del PGOU, por lo cual se ha considerado necesario seleccionar las medidas de dicho Plan que puedan ser incorporadas a la normativa urbanística del PGOU de Jerez. Son medidas para desarrollar principalmente en edificios y viviendas donde se produce la mayor parte del consumo de agua de la ciudad. Se trata de medidas sencillas en cuanto a su utilización y de un bajo impacto económico.

Estas medidas estructuradas en forma de artículos son las siguientes:

Art. 9.4.1.

Toda nueva construcción de edificios, viviendas colectivas o individuales y los edificios sometidos a obras de rehabilitación, en lo que respecta a la instalación de agua potable, han de contar obligatoriamente con:

Contadores individuales de agua para cada vivienda o local

En caso de instalaciones de agua caliente centralizada se dispondrá de un contador individual para cada vivienda o local.

Art. 9.4.2.

Todas las instalaciones de edificios y viviendas con puntos de consumo de agua deberán efectuar la evacuación de las aguas a través de la red de alcantarillado público, conforme a las Normas Técnicas de Redes de Alcantarillado del Excmo. Ayuntamiento de Jerez.
Artículo 3

En las viviendas y edificios de nueva construcción y en los edificios sometidos a obras de rehabilitación se implantarán, en los puntos de consumo de agua, dispositivos o mecanismos adecuados para permitir el máximo ahorro, y a tal efecto:

Los grifos de cocina y de lavabo dispondrán de perlizadores, limitadores de caudal u otros dispositivos similares de forma que para una presión de dos kilos y medio por centímetro cuadrado (2,5 kg/cm2) tengan un caudal máximo de ocho litros por minuto (8 l/min.)

El mecanismo de accionamiento de la descarga de las cisternas de los inodoros limitará el volumen de descarga como máximo a seis litros (6 l.) y dispondrá de la posibilidad de detener la descarga o de doble sistema de descarga.

Los cabezales de las duchas dispondrán de mecanismos ahorradores como reductores de caudal, perlizadores u otros dispositivos similares de forma que para una presión de dos kilos y medio por centímetro cuadrado (2,5 kg/cm2) tenga un caudal máximo de diez litros por minuto (10 l/min.).

Art. 9.4.3.

Los grifos de los aparatos sanitarios de uso público dispondrán de temporizadores o de cualquier otro mecanismo de cierre automático que dosifique el consumo de agua, limitando las descargas a un litro de agua (1 l.)

Art. 9.4.4.

El diseño de las nuevas zonas verdes públicas o privadas deberá incluir sistemas efectivos de ahorro de agua como:

- Programadores de riego
- Aspersores de corto alcance en zonas de pradera
- Riego por goteo en zonas arbustivas y en árboles
- Detectores de humedad en el suelo

Con relación al tipo de plantas a utilizar se tendrá en cuenta, en el momento de la selección, los siguientes criterios:

- Se seleccionarán plantas de baja necesidad hídrica
- Se limitará la superficie de césped favoreciendo la plantación de árboles y arbustos con bajas necesidades de riego
- Se primará la plantación de especies autóctonas o adaptadas a las condiciones climáticas de la ciudad

Art. 9.4.5.

Las nuevas zonas verdes públicas o privadas con superficies superiores a 1 hectárea deberán regarse con aguas no procedentes de la red de abastecimiento, que podrán ser recicladas, subterráneas o superficiales y deberán cumplir las normas de calidad de las aguas de riego.

Art. 9.4.6.

Los equipamientos deportivos públicos o privados que utilicen agua de riego para sus instalaciones, en volúmenes superiores a 10.000 metros cúbicos anuales, deberán utilizar aguas no procedentes de la red de abastecimiento. Estas aguas podrán ser recicladas, subterráneas o superficiales y deberán cumplir las normas de calidad de las aguas de riego.

Art. 9.4.7.

En el diseño de las instalaciones de aguas no procedentes de la red de abastecimiento se garantizará la imposibilidad de confundirla con la de agua potable así como la imposibilidad de contaminar el suministro de la misma. A tal efecto, ambas redes deberán ser totalmente independientes y las tuberías de colores diferentes.

CAPITULO QUINTO

NORMAS SOBRE CAPTACIÓN DE ENERGÍA SOLAR PARA USOS TÉRMICOS

Art. 9.5.1. Objeto.

El objeto de la presente Ordenanza es regular la obligada incorporación de sistemas de captación y utilización de energía solar activa de baja temperatura para la producción de agua caliente sanitaria y calentamiento de piscinas, en los edificios y construcciones situados en el término municipal de Jerez que cumplan las condiciones establecidas en esta norma.

Art. 9.5.2. Edificaciones y construcciones afectadas.

Las determinaciones de esta Ordenanza son de aplicación, para cualquier consumo de agua caliente sanitaria, en los supuestos en que concurran conjuntamente las siguientes circunstancias:

1. Realización de nuevas edificaciones o construcciones o rehabilitación, reforma integral o cambio de uso de la totalidad de los edificios o construcciones existentes, tanto si son de titularidad pública como privada. Se incluyen los edificios independientes que pertenecen a instalaciones complejas.

2. Que el uso de la edificación se corresponda con alguno de los previstos en el artículo siguiente.

Las determinaciones de esta Ordenanza serán asimismo de aplicación a las piscinas de nueva construcción y también a las existentes que se pretendan climatizar con posterioridad a la fecha de entrada en vigor de esta ordenanza.

Art. 9.5.3. Usos afectados.

Los usos que quedan afectados por la incorporación de los sistemas de captación y utilización de energía solar activa de baja temperatura para el calentamiento del agua caliente sanitaria, son:

- Viviendas
- Hoteles y cárceles
- Educativo
- Sanitario
- Deportivo
- Comercial
- Cualquier otro que comporte un consumo de agua caliente sanitaria.

Para el caso de calentamiento de piscinas quedan afectados todos los usos, tanto si se trata de piscinas cubiertas como descubiertas.

Todos estos usos han de entenderse en el sentido en que se definen en las normas urbanísticas vigentes en este municipio.

Art. 9.5.4. Garantía del cumplimiento de esta Ordenanza.

Todas las construcciones y usos a los que, según el Art. 2 es aplicable esta Ordenanza, quedan sometidos a la exigencia de otorgamiento de licencia de actividad y funcionamiento o licencias equivalentes.

En la solicitud de la licencia de actividad se deberá adjuntar el proyecto básico de la instalación de captación y utilización de energía solar con los cálculos analíticos correspondientes para justificar el cumplimiento de esta norma. En el caso de que, según el RITE (Reglamento de Instalaciones Térmicas), la instalación no necesite proyecto, este se sustituirá por la documentación presentada por el instalador, con las condiciones que determina la instrucción técnica ITE 07 de dicho Reglamento, debiendo igualmente quedar justificado en la memoria correspondiente el cálculo del cumplimiento de esta norma.

El otorgamiento de la licencia de funcionamiento o apertura o licencia equivalente que autorice el funcionamiento y la ocupación tras la realización de las obras requerirá la presentación de un certificado de que la instalación realizada resulta conforme al proyecto, realizado según el modelo del Apéndice 06.1 del RITE y emitido por técnico competente.

Art. 9.5.5. La mejor tecnología disponible.

La aplicación de esta Ordenanza se realizará en cada caso de acuerdo con la mejor tecnología disponible.

Las licencias reguladas en esta Ordenanza quedan sometidas a la reserva de modificación no sustancial de sus cláusulas a los efectos de permitir la permanente adaptación a los avances tecnológicos.

Art. 9.5.6. Requisitos de las instalaciones y normativa aplicable.

Las instalaciones solares deberán proporcionar un aporte mínimo del 60%. Se podrá reducir justificadamente este aporte solar, aunque tratando de aproximarse lo máximo posible, en los siguientes casos:

1. Cuando se cubra dicho porcentaje de aporte en combinación con equipos que permitan el aprovechamiento de energías renovables o residuales procedentes de instalaciones térmicas.

2. Cuando el cumplimiento de este nivel de producción suponga sobrepasar los criterios de cálculo que marca el RITE.

3. Cuando el emplazamiento no cuente con suficiente acceso al sol por barreras externas al mismo.

Para el caso de edificios rehabilitados, cuando existan graves limitaciones arquitectónicas derivadas de la configuración previa del edificio existente.

Las instalaciones de energía solar de baja temperatura deberán cumplir la legislación vigente en cada momento, y les resulta especialmente de aplicación la Ley 21/1992 de Industria en lo relativo al régimen de infracciones y sanciones, y el Reglamento de instalaciones térmicas de los edificios - RITE - aprobado por Real Decreto 1751/1998, de 31 de Julio.

Las instalaciones de energía solar deberán cumplir las normas sectoriales de aplicación

Art. 9.5.7. Protección del paisaje.

A las instalaciones de energía solar reguladas en esta Ordenanza les son de aplicación las normas urbanísticas destinadas a impedir la desfiguración de la perspectiva del paisaje o perjuicios a la armonía paisajística o arquitectónica y también la preservación y protección de los edificios, conjuntos, entornos y paisajes incluidos en los correspondientes catálogos o planes urbanísticos de protección del patrimonio. El órgano municipal competente verificará la adecuación de las instalaciones a las normas urbanísticas y valorará su integración arquitectónica, así como sus posibles beneficios y perjuicios ambientales. Asimismo tendrá en cuenta que estas instalaciones no produzcan reflejos frecuentes que puedan molestar a personas residentes en edificios colindantes.

Art. 9.5.8. Empresas instaladoras.

Las instalaciones habrán de ser realizadas por empresas instaladoras conforme a lo previsto en el Art. 14 del RITE y sólo podrán emplearse elementos homologados por una entidad debidamente autorizada. En el proyecto de instalación deberá siempre aportarse las características de los elementos que la componen.

Art. 9.5.9. Obligaciones de comprobación y mantenimiento.

El propietario de la instalación y/o el titular de la actividad que se desarrolla en el inmueble dotado de energía solar están obligados a su utilización y a realizar las operaciones de mantenimiento, incluidas las mediciones periódicas, y las reparaciones necesarias para mantener la instalación en perfecto estado de funcionamiento y eficiencia.

Todas las instalaciones que se incorporen en cumplimiento de esta Ordenanza deben disponer de los equipos adecuados de medida de energía térmica y control de la temperatura, del caudal y de la presión, que permitan comprobar el funcionamiento del sistema.

Art. 9.5.10. Inspección, requerimientos y órdenes de ejecución.

Los servicios técnicos municipales podrán realizar inspecciones en las instalaciones del edificio para comprobar el cumplimiento de las previsiones de esta Ordenanza.

Una vez comprobada la existencia de anomalías en las instalaciones o en su mantenimiento, el órgano municipal correspondiente practicará los requerimientos que tengan lugar, y en su caso, dictará las órdenes de ejecución que correspondan para asegurar el cumplimiento de esta Ordenanza.

El Ayuntamiento podrá encomendar la realización de inspecciones en los edificios para comprobar el cumplimiento de las previsiones de esta Ordenanza en otras Entidades públicas territoriales u organismos públicos.

CAPÍTULO SEXTO (SUSPENDIDO)

NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

CAPITULO SÉPTIMO (SUSPENDIDO)

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

CAPÍTULO OCTAVO (SUSPENDIDO)

PROTECCIÓN DE LOS JARDINES DE CARÁCTER SINGULAR

TÍTULO X
NORMAS PARTICULARES DEL SUELO URBANO

Art. 10.0 Introducción.

Se establecen en el presente Título las Zonas de Ordenanzas del Suelo Urbano (consolidado y no consolidado), habiendo descrito en el Título anterior las tipologías edificatorias que las conforman, para las cuales se fijan las condiciones particulares a aplicar tanto en obra nueva como en reforma.

Por coherencia con el planeamiento anterior, las zonas de ordenanzas toman su nombre (excepto en los casos "A" Conjunto Histórico Artístico y "B" Barriadas Singulares) de la tipología característica o más significativa de las que aparecen en ella, sin perjuicio de que de hecho se incluyan otras tipologías que coexisten con la característica en régimen de compatibilidad de usos.

Así mismo y por coherencia con la normativa establecida en este Título, las tipologías definidas y sus condiciones edificatorias y urbanísticas particulares, serán las que se apliquen en los desarrollos en Suelo Urbanizable, garantizando de esta manera estándares de calidad para esa nueva ciudad que no rebajen los establecidos para la ciudad existente.

CAPÍTULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 10.1.1. Determinaciones generales del Plan General en el suelo urbano.

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

a) La delimitación de los perímetros de las superficies que lo conforman.

b) La delimitación de los ámbitos de Suelo Urbano Consolidado por la urbanización, así como los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidados.

c) El señalamiento de los ámbitos de planeamiento específico, distinguiendo entre aquellos ámbitos cuya ordenación pormenorizada y detallada, en el momento de la entrada en vigor del Plan, se difiere a un momento posterior, de aquellos ámbitos en los que se procede a incorporar un planeamiento de desarrollo anterior. En los ámbitos de planeamiento diferido se requiere la formulación de un instrumento de planeamiento de desarrollo para el establecimiento de la completa ordenación pormenorizada y detallada; en estos ámbitos de planeamiento diferido se diferencian de una parte, las áreas en las que se prevén operaciones integradas de reforma interior (A.R.I.s y A.I.A.s), que precisan la formulación de un Plan Especial, o en su caso Estudio de Detalle, señalándose en la ficha de cada ámbito la figura de planeamiento aplicable y los objetivos que la reforma propone y los usos e intensidades previstos; y de otra, los sectores del Suelo Urbano No Consolidado no ordenado que precisan de la formulación de un Plan Parcial y para los que se establecen igualmente los criterios y objetivos. Por su parte, los Ámbitos de Planeamiento Incorporado son ámbitos territoriales en los que el Plan General asume genéricamente las determinaciones del planeamiento de desarrollo del planeamiento general anterior, así como su gestión.

d) La delimitación de áreas de Reparto y fijación del aprovechamiento medio en Suelo Urbano No Consolidado.

e) La delimitación de zonas con usos, características y aprovechamiento determinado, con expresa definición de la utilización de los terrenos incluidos en cada una de ellas.

f) La identificación y delimitación de los Sistemas Generales en el suelo urbano consolidado y no consolidado, señalando si son usos existentes o previstos.

g) La delimitación de los espacios libres y zonas verdes, así como de las zonas deportivas, puntualizando el carácter público o privado de la titularidad de cada una de ellas, con independencia de los sistemas generales.

h) El emplazamiento de los centros de servicios y equipamientos, públicos y privados, que forman parte del equipamiento urbano comunitario.

i) La determinación de las características morfológica y tipológica de la edificación y de la ordenación urbana de cada zona definida.

j) El trazado y características de la red viaria pública, con jerarquización en función del tráfico previsto; el señalamiento de alineación y rasante para los terrenos con ordenación detallada precisando la anchura de las viales; los criterios para su fijación en aquellas zonas objeto de planeamiento detallado posterior.

k) La previsión y localización de los aparcamientos públicos con justificación de su localización y adecuada relación con el transporte público.

l) La reglamentación detallada en el Suelo urbano ordenado del uso pormenorizado, volumen o aprovechamiento y condiciones edificatorias de los terrenos y construcciones, así como las características tipológicas y estéticas de la ordenación, de la edificación y de su entorno.

m) Los criterios, objetivos y directrices para la ordenación detallada de las áreas de reforma interior no ordenadas.

n) Los criterios, objetivos y directrices para la ordenación detallada de los sectores del suelo urbano no consolidado que precisan de Plan Parcial para el establecimiento de la completa ordenación pormenorizada.

o) Las características y trazado estructurante de las redes de infraestructura básica (agua, alcantarillado y energía eléctrica).

p) Previsiones sobre programación del desarrollo urbanístico de las zonas, consolidadas o no consolidadas.

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

2. Todos los terrenos clasificados como Suelo Urbano vienen ordenados y estructurados en virtud del número 1 anterior en zonas de ordenanzas, mediante la superposición espacial de los siguientes grupos o niveles de determinaciones específicas:

a) Zonas por uso actividad global dominante del suelo o de la edificación, señaladas en espacios continuos y cerrados por cada tipo de uso.

b) Intensidad de uso o utilización del espacio, expresada en parámetros de edificabilidad por unidad de superficie del suelo, que identifica la capacidad de los "contenedores" o "continentes" de la actividad "ocupada" o "contenida". Zonas de distinto uso pueden tener la misma capacidad o intensidad de edificación.

c) Tipología de la edificación dominante o estructurante ambiental de cada zona, en tanto que determinación del diseño de los contenedores o espacios ocupados para la edificación, relacionada directamente con el uso que puede ser contenido en diferentes usos pormenorizados o, incluso globales, sin perjuicio de leves adaptaciones interiores. También puede ofrecerse que una misma tipología aparezca en zonas con distinta intensidad e, inversamente, zonas del mismo aprovechamiento tengan edificación en distintas tipologías.

d) Zonas o unidades geográficas y urbanísticas homogéneas, identificadas como objetos específicos del planeamiento de desarrollo, o Estudios de Detalle.

e) Morfología urbana estructurante de la ordenación integral del Suelo Urbano, que otorga una imagen finalista de congruencia espacial y ambiental en la trama urbana, favorece la coherencia de relaciones y referencias estéticas, simbólicas, sociales o históricas, garantiza la integración espacial con los sectores de nuevo crecimiento y con el tejido heredado entre sí y, limita las tipologías de edificación y ordenación a su mejor adecuación al entorno ambiental o histórico.

Art. 10.1.2 La clasificación y delimitación del Suelo Urbano.

1. Constituyen el Suelo Urbano del presente Plan aquellas áreas o terrenos del territorio municipal, delimitados con su perímetro expresamente en los Planos de Ordenación Completa Pormenorizada, y en el de Clasificación y Categorías de Suelo (Planos de Ordenación Estructural), por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias:

a) Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporar a él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos básicos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento de aguas residuales y suministro de energía eléctrica en baja tensión, teniendo estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos existe o se prevé construir.

b) Estar comprendidos en áreas en las que, aún careciendo de algunos de los servicios citados en el párrafo anterior, se encuentran ya consolidadas por la edificación, al menos, en las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, según la ordenación que este Plan propone y que al tiempo se encuentren integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos señalados reseñados en el apartado anterior.

c) Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento y de conformidad con sus determinaciones.

2. Los terrenos clasificados como urbanizables que, en ejecución de los Planes Parciales que desarrollen el presente Plan, lleguen a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refieren los párrafos anteriores, tendrán la consideración de suelo urbano a partir del momento en el que, tras aprobarse el oportuno proyecto redistributivo, las obras de urbanización sean recepcionadas por la Administración Urbanística Municipal. La nueva clasificación de estos terrenos se expresará en los textos refundidos que del documento del Plan General se realice y en el que se expresará con claridad la causa de su reconocimiento.

3. Los terrenos clasificados como suelo urbano por reunir algunas de las circunstancias expresadas en el apartado 1 de este artículo, se adscriben a las siguientes categorías, de conformidad con lo previsto en el artículo 45.2 de la Ley andaluza 7/2002, a los efectos de atribución de un estatuto de derechos y deberes urbanísticos:

a) Suelo Urbano consolidado por la urbanización.
b) Suelo Urbano no consolidado.

Art. 10.1.3 La categoría de Suelo Urbano Consolidado.

1. Tendrán la consideración de suelo urbano consolidado por la urbanización, los terrenos clasificados como urbanos cuando estén urbanizados o tengan la condición de solares, y no queden adscritos a la categoría de suelo urbano no consolidado conforme al siguiente artículo.

2. El presente Plan General delimita los perímetros del Suelo Urbano Consolidado en los Planos de Ordenación Completa Pormenorizada, y en el de Clasificación y Categorías de Suelo (Planos de Ordenación Estructural).

Art. 10.1.4 La categoría de Suelo Urbano No Consolidado.

1. Tienen la categoría de suelo urbano no consolidado, los terrenos que el Plan adscribe la clase de suelo urbano en los que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

1.1. Carecer de urbanización consolidada por:

a) No comprender la urbanización existente todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos, o unos u otras no tengan la proporción o las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se hay de construir.

b) Precisar la urbanización existente de renovación, mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante actuaciones integradas de reforma interior, incluidas las dirigidas al establecimiento de dotaciones.

1.2 Formar parte de áreas homogéneas de edificación, continuas o discontinuas, a las que el presente Plan les atribuya un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente con anterioridad a su entrada en vigor, cuando su ejecución requiera el incremento o mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes.

2. El presente Plan General delimita los perímetros del Suelo Urbano No Consolidado en el plano de Clasificación y Categorías de Suelo (Planos de Ordenación Estructural), diferenciando:

a) Sectores de Ordenación.
b) Áreas de Reforma Interior (ARI).
c) Áreas de Incremento de Aprovechamiento (AIA).

d) Actuaciones Urbanizadoras No Integradas.
e) Suelo Urbano No Consolidado de carácter Transitorio correspondiente a Áreas de Planeamiento Incorporado (API) en esta categoría.

Art. 10.1.5 División del Suelo Urbano a los efectos de la ejecución urbanística.

1. A los efectos de la gestión urbanística del presente Plan en Suelo Urbano se distingue:

1.1 El suelo urbano consolidado, cuya ejecución del Plan se desarrolla siempre por actuaciones aisladas. En esta categoría de suelo los propietarios de las parcelas con aprovechamiento objetivo pueden solicitar la licencia de obras si merece la condición de solar, y la Administración Urbanística puede incoar el oportuno expediente expropiatorio para la adquisición de terrenos calificados con uso y destino públicos e identificados como Actuaciones Urbanizadoras No Integradas.

1.2 En suelo urbano no consolidado por la urbanización se presentan las siguientes situaciones diferenciadas a las que les corresponde un estatuto específico a efectos de su ejecución urbanística:

a) Los terrenos incluidos en Unidades de Ejecución delimitadas directamente en el presente Plan o prevista su delimitación posterior. Las unidades delimitadas por el presente Plan General se expresan en los planos de ordenación, las cuales se desarrollarán por el sistema de actuación que se señalan en las fichas de planeamiento. De igual modo, se expresan los sectores y áreas de reforma interior en los que se prevé la delimitación de unidades de ejecución ya sea por el propio instrumento de planeamiento de desarrollo o por el procedimiento previsto en el artículo 106 de la LOUA.

b) Los terrenos incluidos en ámbitos en los que no se ha delimitado ni previsto como necesaria la delimitación de unidades de ejecución, y que se someten al régimen previsto en al art. 55.2 de la LOUA.

c) Las parcelas que se encuentran sujetas a Actuaciones Urbanizadoras No Integradas en esta categoría de suelo de urbano no consolidado y se adscriben a las distintas Áreas de Reparto, conformando Actuaciones Urbanizadoras No Integradas (AUNIs), y Actuaciones Aisladas Públicas (AAPs).

2. En los ámbitos de planeamiento incorporado del suelo urbano no consolidado, la gestión se desarrollará de acuerdo con las previsiones de los instrumentos de ejecución urbanística que se encontrasen aprobados antes de la entrada en vigor del presente Plan. En otro caso, se ejecutarán conforme a las previsiones generales de ejecución establecidas en estas Normas para el suelo urbano no consolidado.

CAPÍTULO SEGUNDO

RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO URBANO

SECCIÓN PRIMERA - EL SUELO URBANO CONSOLIDADO

Art. 10.2.1 Estatuto de derechos y deberes de los propietarios de terrenos del Suelo Urbano Consolidado.

1. El propietario del suelo urbano consolidado cuenta con los siguientes derechos:

a) La facultad de materializar, mediante la edificación, el aprovechamiento urbanístico correspondiente atribuido por el planeamiento, previo cumplimiento de los deberes urbanísticos establecidos en esta categoría de suelo.

b) La facultad de destinar las edificaciones realizadas a los usos autorizados por la ordenación urbanística, desarrollando en ella las actividades precisas.

2. Son deberes urbanísticos del propietario de terrenos del suelo urbano consolidado:

a) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo.

b) Realizar la edificación en los plazos y condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.

c) Completar la urbanización en el supuesto de que la parcela no mereciera la condición de solar.

d) Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

Art. 10.2.2 Régimen del Suelo Urbano Consolidado.

1. El suelo urbano consolidado por la urbanización, además de las limitaciones específicas de uso y edificación que le impone las presentes Normas, estará sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela mereciera la calificación de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, mediante las garantías contenidas en las presentes Normas.

2. Para autorizar la ejecución de obras de edificación simultáneas a las de urbanización en terrenos urbanos que no hayan adquirido la condición de solar se exigirá:

a) Compromiso de ejecutar las obras de urbanización de modo simultáneo a las de edificación.

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

c) La cualidad de ostentar la titularidad registral de la finca sobre la que se pretende construir por parte del solicitante de licencia, o acreditar ser titulares de derechos suficientes al efecto.

d) La presentación de fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución en su integridad de las obras de urbanización pendientes.

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

3. Con la finalidad de facilitar el cumplimiento del deber de completar la urbanización al propietario del suelo urbano consolidado para que su parcela alcance la condición de solar, la Administración Urbanística Municipal podrá asumir la ejecución de las obras precisas mediante el abono por aquél de su coste económico. Esta asunción por la Administración de la ejecución de las obras de urbanización será obligatoria en aquellos supuestos en los que las mismas sirvan a una pluralidad de parcelas y no puedan o resulte desaconsejable ejecutarlos de forma separada, conservando en todo caso la Administración el derecho al reintegro que se exigirá proporcionalmente a cada propietario de parcela beneficiada en el momento de la solicitud de licencia debidamente actualizado. La Administración Urbanística Municipal podrá elaborar tarifas oficiales de precios de las distintas unidades de obras para aplicarlas en función de los distintos elementos que sean necesarios ejecutar para alcanzar la condición de solar.

4. El Plan establece plazos de edificación en el suelo urbano consolidado. La no iniciación en el plazo fijado al efecto de la edificación de las parcelas y solares, incluidos los que cuenten con edificación deficiente o inadecuada, comporta la inclusión de la parcela o solar en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, y habilitará a la Administración Urbanística Municipal para formular a los propietarios requerimiento para el cumplimiento del deber de edificación en un último y definitivo plazo de un año.

5. Los propietarios de solares sin edificar, ubicados en el Suelo Urbano consolidado, deberán presentar el proyecto definitivo con petición de licencia de edificación e inicio de la edificación dentro de los plazos máximos establecidos en la Ordenanza Municipal reguladora del Registro de Solares. De forma subsidiaria, en ausencia de esta Ordenanza, se aplicarán los siguientes plazos, que en todo caso se entenderán como máximos: los localizados en el Conjunto Histórico Artístico, en el plazo de un año desde la entrada en vigor del Plan para la solicitud de licencia, e inicio de las obras en el plazo establecido en la propia licencia; los ubicados en el resto de zonas del Urbano Consolidado, el plazo de solicitud de licencia, dos años desde la entrada en vigor del Plan, y de inicio en el plazo establecido en aquélla. Los plazos señalados no se alterarán aunque durante los mismos se efectuaran varias transmisiones de dominio.

6. En el caso de que las parcelas del suelo urbano consolidado estuviesen calificadas con destino a usos públicos, el régimen de utilización de las edificaciones existentes será el correspondiente a la categoría de fuera de ordenación integral, pudiendo ejercitar su propietario la facultad de instar la expropiación de los terrenos y edificaciones una vez transcurrido el plazo de cuatro años desde la aprobación del presente Plan sin que la Administración hubiese iniciado el correspondiente expediente a tal efecto. Hasta tanto se proceda a su efectiva adquisición por la Administración, el propietario estará obligado a conservar el terreno y las edificaciones en él existentes en las debidas condiciones de seguridad y ornato.

SECCIÓN SEGUNDA - EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Art. 10.2.3 Régimen del Suelo Urbano no consolidado ordenado.

1. En el suelo urbano con ordenación detallada, la entrada en vigor del Plan General determina:

a) La vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del sector o área del suelo urbano en el marco de una unidad de ejecución.

b) La afectación legal de los terrenos al cumplimiento de la justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios en los términos que se deriven del sistema de actuación elegido así como de los deberes del artículo anterior.

c) El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del 90% del aprovechamiento medio del área de reparto al que se adscriba; bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo anterior.

d) El derecho de los propietarios a la iniciativa y promoción de su transformación en los términos del sistema de actuación elegido.

e) La afectación legal de los terrenos obtenidos por el municipio a los destinos previstos en el planeamiento.

2. Para el otorgamiento de licencia de obras de edificación en ámbitos de unidades de ejecución se precisa que tras la aprobación del correspondiente proyecto de reparcelación y de urbanización, las parcelas se urbanicen de forma completa para que alcancen la condición de solar. Únicamente se admitirá la urbanización y edificación simultánea previo cumplimiento de las condiciones establecidas en estas normas.

Art. 10.2.4 Régimen del Suelo Urbano no consolidado con ordenación detallada diferida.

1. La formulación y redacción del planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada y detallada precisa para legitimar la actividad de ejecución se realizará en los plazos establecidos en las previsiones de programación de este Plan. Cuando en la ficha correspondiente se adscriba el desarrollo del sector o área de reforma interior de forma genérica a uno de los dos cuatrienios, se entenderá que el deber de formulación y presentación del correspondiente instrumento de ordenación pormenorizada detallada debe cumplimentarse en el plazo máximo de dos años desde el inicio del respectivo cuatrienio. De no establecerse ningún plazo en las fichas correspondientes se determinará de forma bianual los Planes Especiales y Parciales que deben formularse en los dos años siguientes conforme a los criterios relativos al orden preferencial del desarrollo establecido en este Plan.

2. Hasta tanto se proceda a la aprobación definitiva del Plan Parcial o en su caso del Plan Especial, se impedirá la realización de obras que dificulten la ejecución posterior del mismo.

3. Una vez aprobado el correspondiente Plan Parcial o en su caso Plan Especial, los terrenos quedarán sometidos al régimen del suelo urbano no consolidado con ordenación detallada establecida, siéndoles de aplicación lo dispuesto en el artículo anterior.

Art. 10.2.5 El estatuto del Suelo Urbano no consolidado en ámbitos en los que se establezca o prevea la delimitación de unidades de ejecución.

1. Son derechos y facultades de los propietarios del suelo urbano no consolidado de terrenos incluidos o adscritos a los ámbitos de unidades de ejecución:

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

b) En el sistema de compensación, a instar el establecimiento del sistema y competir, en la forma determinada legalmente, por la adjudicación de la gestión del mismo, y en todo caso, adherirse a la Junta de Compensación o solicitar la expropiación forzosa.

c) En el sistema de cooperación, a decidir si la financiación de los gastos de urbanización y gestión, los realiza mediante pago en metálico o mediante aportación de parte de sus aprovechamientos urbanísticos subjetivos.

d) En el sistema de expropiación por gestión indirecta, a competir en unión con los propietarios afectados por al adjudicación del sistema, pudiendo ejercitar el derecho de adjudicación preferente en los términos legalmente formulados; y en todo caso, a instar la efectiva expropiación en los plazos previstos para la ejecución de la unidad, pudiendo solicitar la liberación de la misma para que sea evaluada por la Administración su procedencia.

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

2. Los deberes del propietario del suelo urbano no consolidado en ámbitos en los que el presente Plan establezca o prevea la delimitación de unidades de ejecución, son:

a) Cuando el sistema de ejecución sea el de compensación, promover la transformación de los terrenos en las condiciones y con los requerimientos exigibles establecidos en la legislación urbanística y en el presente Plan; este deber integra el de presentación del correspondiente Plan Parcial o Plan Especial, cuando se trate de un ámbito de planeamiento específico sin ordenación detallada, así como la presentación de la documentación requerida para el establecimiento del sistema.

b) Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a viales y dotaciones, y que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos, e incluso los excluidos pero adscritos a la unidad de ejecución a los afectos de su ordenación.

c) Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio la superficie de los terrenos, ya urbanizados, en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico lucrativo correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad pública de planificación y que asciende al 10% del aprovechamiento medio del área de reparto en que se integra la unidad de ejecución.

d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo, lo cual exigirá la aprobación del proyecto de reparcelación de modo previo al inicio de las obras de urbanización.

e) Ceder la superficie de terrenos en los que deban localizarse los excedentes de aprovechamiento que tenga la unidad de ejecución respecto del aprovechamiento medio del área de reparto. Estos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones no incluidas en unidades de ejecución, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior.

f) Costear la urbanización, y en el caso del sistema de compensación ejecutarla en el plazo establecido al efecto. Esta obligación incluye la ejecución material o la financiación en la proporción correspondiente que se establece para los distintos ámbitos urbanísticos, de las infraestructuras y dotaciones exteriores o interiores, y cualesquiera otras cargas suplementarias que se impongan, pudiendo comprender las instalaciones necesarias y la construcción de edificaciones, cuando se prevea expresamente y todo ello en aplicación de lo previsto en los artículos 113.j) y 86.d) de la LOUA.

g) Conservar las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos hasta su recepción municipal, y cuando así proceda, conforme a esta Plan, con posterioridad a dicha recepción.

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

i) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.

j) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.

k) Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

3. Los propietarios de parcelas localizadas en ámbitos con la ordenación detallada establecida por el Plan General en los que éste no ha procedido a delimitar directamente los ámbitos de las unidades de ejecución pero se prevea su ejecución sistemática, podrán solicitar a la Administración Urbanística que proceda a la delimitación de la unidad y al establecimiento del sistema de ejecución a fin de que pueda operarse de forma simultánea la distribución de beneficios y cargas que se deriven del planeamiento. En todo caso, la delimitación de los ámbitos de la unidad de ejecución se realizará antes de que finalice el plazo establecido en las previsiones de programación para la aprobación del correspondiente proyecto de reparcelación.

4. Para asegurar el cumplimiento de los deberes y las cargas establecidas en el apartado 2.f anterior, así como que dicho cumplimiento se realice de modo que se cumpla el principio general de la justa equidistribución, se establece una participación en la financiación de los costes de

urbanización referidos anteriormente, y reseñados igualmente en el art. 4.2.12.3 equivalente al producto de aplicar al aprovechamiento subjetivo el 15% del valor de la unidad de aprovechamiento urbanizada, definida y valorada a razón de 351 €/U.A. , lo que da como resultado 52,65 €/U.A. Este importe tendrá una reducción del 50% en aquellos ámbitos urbanísticos situados fuera del núcleo principal, según se define en la Memoria del presente PGOU.

El referido importe (52, 65 €/U.A. ó 26,33 €/U.A.) será objeto de actualización anual, bien aplicando los índices de actualización publicados anualmente, o bien realizando una nueva tasación del valor del aprovechamiento urbanístico considerado.

CAPÍTULO TERCERO

ZONAS DE ORDENANZA EN SUELO URBANO

SECCION PRIMERA -DISPOSICIONES PRELIMINARES

Art. 10.3.1. Condiciones particulares de las zonas de ordenanzas

1. Todos los terrenos clasificados como Suelo Urbano ordenados pormenorizadamente vienen estructurados en zonas de ordenanzas, mediante la superposición espacial de los siguientes grupos o niveles de determinaciones específicas:

a) Zonas por uso y/o tipología global dominante del suelo o de la edificación, señaladas en espacios continuos y cerrados por cada tipo de uso.

b) Intensidad de uso o utilización del espacio en cada una de las parcelas dependiendo de la tipología admisible a implantar o existente en las mismas, expresada en parámetros de edificabilidad por unidad de superficie del suelo.

c) Tipología de la edificación dominante o estructurante ambiental de cada zona de ordenanzas y pormenorizada en cada parcela, ya sea por existente o por propuesta, pudiendo por ello aparecer una misma tipología, con regulación idéntica, en zonas de ordenanzas distintas.

d) Ámbitos o unidades geográficas y urbanísticas homogéneas, identificadas como objetos específicos del planeamiento de desarrollo, o Estudios de Detalles.

e) Morfología urbana estructurante de la ordenación integral del Suelo Urbano.

2. En base a estas determinaciones en el Suelo Urbano delimitado por el Plan General se identifican ocho Zonas de Ordenanzas en el Núcleo Principal y una Zona de Ordenanzas por cada una de las Entidades Locales menores. Estas zonas de ordenanza serán de aplicación en el suelo urbano consolidado así como en las Áreas de Reforma Interior ordenadas pormenorizadamente y Áreas de Incremento de Aprovechamiento de la categoría del Suelo Urbano No Consolidado.

Art. 10.3.2. Las condiciones particulares de la zona.

1. Las condiciones particulares de zona son aquellas que, junto con las generales establecidas en los Títulos anteriores, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su localización.

2. Las condiciones particulares que, a continuación se establecen, podrán verse alteradas en los siguientes supuestos.

a) Mediante Planes Especiales.

b) Mediante Modificaciones Puntuales del Plan General de Ordenación Urbanística, siempre y cuando la aplicación de las condiciones fijadas haya evidenciado desajustes con la realidad urbana que regula.

3. Con carácter general se permite en todas las zonas que puedan establecerse usos dotacionales públicos en parcelas disconformes con las dimensiones establecidas en las ordenanzas correspondientes, siempre que las características del servicio que preste lo justificare.

SECCIÓN SEGUNDA - ZONAS DE ORDENANZA (ZO).

El Plan General de Ordenación Urbanística, en consonancia con sus objetivos y criterios de ordenación, distingue las siguientes Zonas de Ordenanza en el Suelo Urbano:

Zona de Ordenanzas "A" – Conjunto Histórico Artístico

Art. 10.3.3. Definición.

1. Las edificaciones que se encuentren dentro de la delimitación del Conjunto Histórico correspondientes a proyectos de nueva planta y las de reformas de los existentes, en las partes o elementos no protegidos, deben ajustarse a la normativa que se establece en este epígrafe. Estas normas deben entenderse aplicables también a edificios catalogados siempre que no se contradigan con los propios criterios de protección, grado de catalogación y determinaciones de las fichas de catálogo.

2. La unidad mínima de intervención a efectos edificatorios es la parcela catastral de forma y dimensiones recogidas en los planos.

3. Ninguna parcela será inedificable por razón de su forma y dimensiones, si dicha situación fuera anterior a la aprobación definitiva del Plan General de 1984.

4. La agregación o agrupación de parcelas sólo podrá ser autorizada previa solicitud y obtención de licencia Municipal.

Estas agregaciones o agrupaciones, a efectos de una misma intervención arquitectónica, sólo podrán ser autorizadas en edificios no catalogados, con un máximo de tres parcelas, sin sobrepasar los mil metros cuadrados totales y siempre que ninguna de las parcelas haya intervenido en agregaciones anteriores. La aprobación de agregación de parcelas no implica la autorización de derribo de las edificaciones en ella existentes.

En los casos en los que la agregación de parcelas se produzca entre fincas con diferente número de plantas se podrá exigir la redacción de Estudio de Detalle que ordene los volúmenes resultantes evitando las medianeras vistas, manteniéndose la edificabilidad máxima original.

5. Se prohíbe la segregación o parcelación de fincas catalogadas salvo que se realice para recuperar el parcelario original modificado en una agrupación anterior o esté expresamente autorizado en la ficha de catálogo.

6. La altura de los edificios que se proyecten se ajustará al número de plantas que se establecen en los planos correspondientes y que, con carácter general, se consideran obligatorias. En caso de solares en esquina o con fachada a dos calles se refiere a parcelas catastrales completas, salvo que específicamente en los planos se indican con una línea de división de alturas. Las alturas definidas para solares o edificios destinados a equipamientos públicos o privados deben entenderse como máximas.

En todo lo referente a criterios de medición de alturas, dimensiones máximas y mínimas, construcciones por encima de la altura máxima, etc, se estará a lo dispuesto en el Título de "Normas Generales de la Edificación", no admitiéndose áticos por encima de la altura máxima.

7. Cuando la parcela sobre la que se intervenga sea resultado de una agregación, y en ella hayan intervenido parcelas de diferente número de plantas, podrán igualarse su número al de cualquiera de ellas siempre que la edificabilidad total no supere a la suma de la edificabilidad de las parcelas anteriormente a su agregación y siempre tras la redacción y aprobación del correspondiente Estudio de Detalle.

8. La altura libre que se exige en el Título de Normas Generales de la Edificación se considera como mínima ya que en los casos en que el nuevo edificio colinde con uno catalogado, deberá corresponderse sensiblemente con las de este último.

Art. 10.3.4 Plazas, patios y pasajes.

1. Se entiende por patio estructurante en el Conjunto Histórico-Artístico aquella superficie libre de edificación, que más allá de una mera interpretación en términos funcionales de iluminación o ventilación de dependencias, sea el elemento fundamental en la organización arquitectónica del edificio, justificándose tipológicamente su ubicación y proporciones y recobrando el valor que en la edificación tradicional ostentaba. Podrá haber más de uno en la parcela.

2. Los patios de parcela deberán tener, en su conjunto, una superficie mínima equivalente al 30% de la superficie del solar teórico. Se entiendo por solar teórico la superficie de parcela situada a una distancia mayor de 5 metros de la alineación exterior o de cualquier alineación interior definida por el PGOU con respecto a una zona de parcela no edificable.

3. La superficie de patios podrá subdividirse, siempre que cada una de las partes permita inscribir un círculo nunca menor de 3 metros de diámetro y exista, al menos, un patio estructurante donde pueda inscribirse un círculo de h/2 con un mínimo de 4,5 metros, salvo que la propia dimensión de la parcela lo imposibilite. En este último supuesto el proyecto justificará que las condiciones de diseño se aproximan lo máximo posible a las dimensiones mínimas aquí definidas.

Los patios estructurantes tendrán la consideración de patios vivideros a efectos de analogía con lo expuesto en el Título VII de estas Normas.

4. Los patios de nueva planta o ampliación deberán conservar y respetar los árboles existentes.

5. En las plazas, patios y jardines interiores de uso público o privado comunitario que el Ayuntamiento destinase a espacio libre, o jardín, sólo se permitirán construcciones subterráneas con destino a garaje o aparcamiento, con cubierta que permita una capa de tierra de ajardinamiento, enrasada en todo su perímetro a la cota del espacio circundante, siendo preceptiva la conservación de especies arbóreas allí donde existan.

6. Los pasajes obligatorios que se señalen para acceso a plazas, patios y jardines interiores ocuparán toda la altura libre de la planta baja y tendrán un ancho mínimo de 3 mts. y 1/3 de su longitud entre alineaciones. Esta limitación no obliga a los edificios catalogados.

Art. 10.3.5. Composición y huecos de fachada.

1. Se consideran fachadas a efectos de estas ordenanzas a los planos de la edificación coincidentes con las alineaciones exteriores e interiores. Las fachadas de las intervenciones de nueva planta en el conjunto histórico se diseñarán de modo que presenten una calidad arquitectónica y tipológica acorde al entorno del Conjunto Histórico-Artístico, con una cuidada valoración de los materiales y acabados. Con carácter general se recomienda la no utilización de eclecticismos en la obra de nueva planta, entendiendo por esto, la utilización de los lenguajes arquitectónicos miméticos de los históricos para la composición de la fachada. Los criterios compositivos se deberán establecer con carácter unitario para toda la finca, en cada una de sus plantas y a cada elemento de cada planta. Se recomienda por tanto la utilización de una morfología sencilla y una ordenación esquemática, reduciendo al mínimo la diversidad tipológica de vanos y carpintería para ofrecer un soporte neutro sobre el que destaquen los edificios con valor histórico y artístico. La composición de los huecos de planta baja estará en armonía con el resto de la fachada, debiendo dejarse terminados para su posterior puesta en uso al adecuar los locales comerciales si este fuera su uso. Los cerramientos provisionales de locales en bruto deberán ejecutarse con un cierto rehundido respecto al plano de fachada y con materiales dignos. En caso de ser de fábrica se dejarán adecuadamente enfoscados y pintados.

2. La superficie de los cerramientos predominará sobre los huecos, tendiendo estos últimos a hacerse verticales como corresponde a las características arquitectónicas del Conjunto Histórico-Artístico. Con carácter general deberá mantenerse uniforme la altura de los dinteles de los huecos en cada planta. Los accesos a garaje tendrán la anchura estrictamente necesaria para permitir el giro y acceso de vehículos en función del ancho de la calle donde se ubiquen.

3. Los abultados no podrán sobresalir más de 5 cm. del plano de fachada. Tampoco podrá sobresalir más de esa dimensión la cerrajería de planta baja.

Art. 10.3.6. Vuelos, cornisas, recercados y elementos decorativos o adosados a fachada.

1. Se admiten balcones o ventanas salientes provistas o no de reja, con saliente máximo, incluida la cerrajería de 30 cm. a razón de uno por cada hueco en calles de hasta 6 m. de anchura y de 50 cm. máximo en el resto, siempre que el gálibo a la acera sea superior a 3,50 m.

2. La longitud total de los balcones y cuerpos volados no excederá del 40% de la suma de las longitudes de todos los frentes de fachada correspondientes a cada una de las plantas medidas en el plano vertical de fachada sobre alineación oficial de ésta. No se permiten balcones corridos, debiendo ser individualizados por cada hueco.

3. Las cornisas, resaltes y vuelos de las fachadas deberán ser rematadas a una distancia de la medianería nunca inferior al de su propio vuelo, volviendo el perfil de la moldura evitando truncarla

mediante plano recto. No se admiten vuelos o cornisas que resulten de una simple y burda prolongación del canto de forjado estructural ni los recercados formados por un simple emparchado de ladrillo.

4. Queda prohibido el empleo en fachadas de marquesinas y balaustradas, azulejos, portadas historicistas, adornos superfluos y cualquier otro elemento falseante de la arquitectura de la que traiga origen.

5. Se prohíbe la instalación en fachada de elementos extraños a la misma como tendederos, antenas, aparatos de aire acondicionado, chimeneas o conductos de salida de gases, publicidad (salvo lo expresamente admitido en estas normas), etc.

Art. 10.3.7. Materiales de acabado.

1. Se procurará el empleo de materiales y texturas tradicionales y habituales como son los paramentos enfoscados con mortero pintados a la cal o con pintura lisa, así como elementos de cantería de piedra calcarenita en los aplacados, molduras y elementos especiales. En edificios de nueva planta o no catalogados podría aprobarse el empleo de materiales más actuales, como el mortero monocapa (sin árido proyectado) y elementos pétreos naturales o artificiales con textura rugosa (nunca pulimentada) y tonos de color no muy alejados de la calcarenita.

2. No se admite dejar vistos muros o elementos parciales de fábrica de ladrillo, mampuestos o fábricas mixtas que tradicionalmente se enfoscaban. Se excluyen de este supuesto edificios monumentales o lienzos de la muralla almohade en los que el proyecto de restauración lo aconseje.

3. Salvo en elementos preexistentes y originales de edificios catalogados se prohíbe el empleo en fachadas de:

- Aplacados distintos a los autorizados en el punto 1 anterior, que no armonicen con los colores y texturas tradicionales. Sin ánimo de ser exhaustivos se prohíben expresamente los paramentos de ladrillo visto o mampostería y los aplacados de granito, sierra elvira, piedra ostionera en bruto, bloque decorativo de hormigón, etc.

- Materiales cerámicos, gres, azulejos, baldosas hidráulicas, terrazo, etc. Puntualmente podría emplearse alguna hilada de ladrillo visto como remate de zócalo o líneas de cornisa al modo tradicional.

- Acabados a la tirolesa (tendido con mortero de árido grueso) y morteros monocapa con árido proyectado y laminados sintéticos.

Art. 10.3.8. Carpinterías.

1. Las carpinterías serán de calidad, de madera con carácter general, o bien de materiales lacados o similares. El aluminio en su color, en bronce o en dorado, no está permitido en general.

2. Irán pintadas en colores tradicionales, marrón, blanco o verde carruaje (fundamentalmente en bodegas). No se permiten otros colores. Excepcionalmente podrán permitirse carpinterías de otros colores en locales dentro de la delimitación de Jerez Centro Comercial u otra que a estos efectos se establezca, siempre que no desentonen con el edificio donde se ubican.

3. La carpintería deberá ocupar la totalidad del hueco donde se inserta, debiendo quedar retranqueada del plano exterior de fachada. Será abatible con despiece similar al tradicional. Se prohíbe el empleo al exterior de tambores de persiana o bien que éstas presenten guías vistas.

4. En edificios catalogados de Interés Específico y Genérico será obligatoria madera en cualquier caso. En el recinto intramuros en los casos de rehabilitación, será obligatorio la madera, o bien las nuevas carpinterías existentes en el mercado que las imitan suficientemente. En edificios de nueva planta en intramuros se emplearán materiales adecuadamente integrados al edificio y su entorno.

5. En edificios catalogados como Conservación Arquitectónica sólo podrá utilizarse el aluminio lacado blanco en las fachadas cuando arquitectónicamente sea admisible, y cuando se autorice para la fachada un color distinto del blanco. En edificios de cierta singularidad con esta catalogación o con paños de piedra vista, no se permitirá.

6. Está expresamente prohibido en edificios catalogados de cualquier grado las persianas de PVC enrollables. En edificios de nueva planta dichas persianas deberán ser de color similar al de la carpintería, evitándose el blanco salvo en situaciones periféricas.

Art. 10.3.9. Cierros.

Los acristalamientos o cierros de balcones, terrazas, etc., se ajustarán a las siguientes determinaciones:

- En edificios catalogados se mantendrán los originales, con su debido mantenimiento y restauración. En caso de ser inviable su restauración, para la sustitución deberá aportarse planos a escala de detalle en el que se describa exhaustivamente el elemento existente, y propuesta que mantenga los mismos materiales, detalles, acabados y colores del elemento sustituido.

- Podrán eliminarse cuando se justifique que son elementos superpuestos y no responden a la composición original del edificio.

- Los cierros nuevos serán excepcionales y deberán estar justificados en función del entorno del edificio. No invadirán la vía pública y tendrán proporción vertical con esbeltez acorde con la composición general de la fachada. En caso de existir barandilla, el cierro deberá montar sobre ella.

Art. 10.3.10. Toldos.

1. Sólo se permitirá su instalación en locales de planta baja, o bien en bloques de pisos no catalogados en situación periférica del Centro Histórico, a razón de un toldo por hueco.

2 Serán de material textil, color liso (se admite el blanco, marfil, y tonos tierra claros) y deberán quedar libres de inscripciones, logotipos o publicidad, salvo lo expresamente autorizado en estas normas.

3. No se permitirán los toldos o marquesinas fijas ni los de tipo concha.

4. Deberá guardarse una altura libre suficiente para no obstaculizar el paso bajo el mismo. Para ello, cualquier elemento rígido deberá quedar a una altura mínima de 2,10 m. El cuelgue de tejido podrá caer un máximo de 0,25 m.

Art. 10.3.11. Instalaciones, contadores y cajas de registro.

1. Los contadores y cajas de registro de suministros de agua, gas, electricidad y telefonía o cualquier otro que surja deberán instalarse en el interior de los edificios o locales.

2. En casos excepcionales, y siempre que se justifique debidamente, las cajas de registro podrán instalarse sobre fachada en edificios no catalogados, empotrándose de manera que no sobresalgan del plano de fachada y siempre que se integren debidamente en ella (deberá evitarse la ruptura de líneas compositivas de fachada y la portezuela tendrá el mismo acabado y color que el resto de la fachada). El dueño o arrendatario del local o edificio será responsable de su mantenimiento en las debidas condiciones de ornato.

3. Los aparatos de climatización, captación solar, antenas, elementos de evacuación de gases, etc. no podrán tener en ningún caso su soporte en fachada, ni instalarse en ubicaciones que sean visibles desde la vía pública. Todas estas instalaciones en cubierta estarán debidamente integradas: los paneles de captación solar irán preferentemente sobre cubiertas inclinadas, las máquinas y depósitos se situarán protegidos de vistas mediante recintos de lamas o similares. Se evitará el empleo de materiales, como el acero inoxidable en su color, que produzcan reflejos importantes de la luz solar. Todos estos aspectos relativos a la integración de las instalaciones deberán venir resueltos en proyecto.

4. Será obligatorio contemplar en proyecto y ejecutar la preinstalación de climatización en adaptaciones de locales y en obras de nueva planta o rehabilitación, al menos en viviendas y locales que den a fachada.

5. Para la autorización de iluminación artística de fachadas deberá presentarse proyecto luminotécnico que garantice la uniformidad de iluminación y la adecuación a las características de la fachada. Con anterioridad a su puesta en funcionamiento deberá obtenerse el visto bueno de los servicios técnicos municipales tras realizarse comprobación de la instalación in situ.

Art. 10.3.12. Cierres de seguridad.

1. Por su pobre calidad estética, se prohíbe el empleo de los cierres llamados de tijera o baraja y los opacos. Estos últimos podrán colocarse en el interior, tras la carpintería, sólo en locales que requieran unas condiciones de seguridad excepcionales demandadas por su normativa específica (joyerías y similares). En estos casos se cuidará el material y color de estos cierres de seguridad, que irán pintados en consonancia con el edificio.

2. No se permiten los cierres de seguridad microperforados, o con perforaciones cubiertas con material transparente o translúcido, por asimilarse claramente a los opacos en su aspecto general.

3. Los cierres de seguridad deberán estar pintados de forma acorde con los colores de las carpinterías del local y del edificio en general. No se permitirán con la terminación en galvanizado visto.

Art. 10.3.13. Publicidad y rotulación de locales

1. De forma general se prohíbe la manifestación de toda actividad publicitaria en el ámbito del Conjunto Histórico-Artístico, salvo lo autorizado explícitamente en el presente artículo.

2. Se admiten, cumpliendo los parámetros que se desarrollan en los puntos siguientes, los rótulos situados sobre locales que sirvan para señalar la existencia de los mismos, conteniendo exclusivamente el nombre del establecimiento y la actividad genérica a la que se dedica, entendiendo como actividad publicitaria (y por tanto prohibida), cualquier tipo de desglose o directorio pormenorizado de los servicios que se prestan o cualquier mención a marca publicitaria distinta al nombre del local. Estos rótulos deberán estar adecuadamente integrados en el edificio y ambiente urbano donde se integren.

3. Los rótulos que se pueden admitir responderán a alguna de las siguientes categorías:

A. Rótulo bajo dintel en huecos de fachada.
B. Letras corpóreas, directamente sobre paramento.
C. Placa sobre paramento.
D. Banderola perpendicular al plano de fachada.

4. La rotulación se ubicará en una de estas posiciones según el tipo de rótulo:

Tipo A: En el interior de huecos compositivos siempre que quede retranqueado del plano de fachada y lo permita la altura del hueco. Sólo se admitirá un rótulo de este tipo en el acceso principal de cada fachada, pudiendo en los demás huecos rotularse directamente sobre el vidrio del escaparate.

Tipo B: En el paramento sobre los huecos con letras corpóreas, a razón de un rótulo por fachada, siempre que no se instale el tipo 1 anterior. Las letras serán sueltas, sin fondo, fijadas directamente a la fachada, no luminosas, de material y tamaño acorde al hueco en su proyección. La iluminación sobre las mismas se hará de forma indirecta.

Tipo C: Placa de pequeño tamaño junto al acceso del local, siempre que no se instale alguno de los tipos anteriores.

Tipo D: Podrá autorizarse una banderola por local además de cualquiera de los tipos anteriores, salvo en cuencas visuales o perspectivas de interés. Esta banderola no formará cuerpo único con ningún otro rótulo y dispondrá de mecanismo de abatimiento en calles con ancho mínimo de cuatro metros.

Los locales ubicados en plantas distintas de la baja, sólo podrán rotularse en directorios en el acceso de planta baja. Estos directorios deberán ser de material transparente, con anchura máxima que permita disponer dos placas (tipo C) en cada fila.

En caso de edificios con trazas arquitectónicas singulares (abultados de piedra, molduras, cerrajerías, etc.), será necesario un estudio pormenorizado que asuma la singularidad de la rotulación (y su menoscabo con respecto a lo establecido genéricamente, si procede). En estos casos deberá instalarse preferentemente el rótulo tipo A, pudiéndose aceptar otra solución excepcionalmente, siempre que se justifique mejor solución que la obligatoria. En cualquier caso, la rotulación deberá ajustarse a las características arquitectónicas de la fachada, debiendo evitar la ocultación de las líneas compositivas de fachada o los elementos arquitectónicos de detalle (pilastras, molduras, cerrajería...).

5. Tamaño de los rótulos:

Tipo A:

Altura: 50cms. como máximo y acorde con las líneas compositivas de fachada.
Longitud: la del hueco en el que se inserta.
Grosor: el cajón no debe sobresalir del plano de fachada donde se ubica.

Tipo B:

Altura: máximo 35 cms. y no mayor de 1/3 del paramento libre de líneas compositivas donde se ubica.
Longitud: proporcional a la altura y no superior al ámbito del local.
Profundidad letra: 10cms.

Tipo C:

Dimensión máxima: 10 dm2 (40x25 cms., ó 30x30cms, ó 35x28 cms...).
Grosor máximo: 5cms.

Tipo D:

Altura:	0,50 m.
Longitud:	0,75 m. incluidos anclajes.
Grosor:	0,10 m.
Altura libre de paso inferior:	2,25 m.

Situación del extremo con respecto al borde del acerado a una distancia mayor o igual a 0,50 m.

6. Calidades y Materiales:

La rotulación será de calidad contrastada, no permitiéndose:

- El neón visto (a excepción de la señalización símbolo de farmacia).
- La iluminación intermitente o que provoque deslumbramiento con la misma excepción del punto anterior.
- El pintado directo sobre fachada.

Los rótulos del tipo B serán de materiales de calidad, como el latón o forja negra, con iluminación indirecta preferentemente, prohibiéndose los materiales plásticos.

En edificios catalogados sólo podrán emplearse materiales nobles.

7. En los toldos que sean autorizados en locales comerciales de planta baja, se permitirá la rotulación del nombre del establecimiento en el faldoncillo del toldo (parte vertical). En este caso se asimilarán a un rótulo Tipo A, por lo que su instalación excluye la posibilidad de otro rótulo de los tipos A y B en el mismo hueco.

8. Los carteles comerciales de promociones inmobiliarias se situarán en la fachada del edificio o en el interior del solar donde se sitúa la promoción con unas dimensiones máximas de 2.00 x 2.00 m. No podrán sobresalir de la línea de fachada ni anclarse en la acera. El fondo será blanco y se ubicará de forma que cause el menor impacto posible en el paisaje urbano. Se autorizarán por un tiempo máximo de seis meses.

Art. 10.3.14. Color

Tanto para edificios de nueva planta como para los catalogados se procurará el empleo de los colores tradicionales del Centro Histórico de Jerez detectados tras el estudio realizado sobre el mismo. Básicamente se trata del blanco, albero y, puntualmente, el almagra para fachadas, marrón y blanco para carpinterías y negro, blanco y verde para cerrajerías. Cuando las condiciones de diseño lo requieran podrán emplearse otros colores como gamas tierra para los paramentos, siempre en colores claros.

En el recinto intramuros el color blanco de fachada será obligatorio salvo que se justifique otro color como el original del edificio mediante estudios de carácter científico. Para la rehabilitación de edificios catalogados como Interés Específico o Interés Genérico será obligatorio el estudio del color original y su recuperación. Cuando en estos edificios simplemente se pinte la fachada será, así mismo, obligatorio ese estudio salvo que se vaya a pintar en blanco.

Se consideran colores especialmente disconformes con el entorno, y por tanto expresamente prohibido su empleo en fachadas:

- Colores primarios o secundarios: azules, rojos, amarillos, verdes, rosas, naranjas, violáceos, así como sus variantes.
- Almagra, salvo en edificios singulares como resultado del estudio del color.
- El uso conjunto en un mismo edificio de colores albero con colores almagra.

Art. 10.3.15. Cubiertas.

1. Las cubiertas serán planas como la azotea a la andaluza o de teja curva árabe, de cerámica o de cualquier material adecuado que armonice con los materiales, colores y tonos propios de los edificios de su entorno.

2. Las edificaciones y construcciones sobre cubierta cumplirán lo dispuesto en el Título de Normas Generales de Edificación, no admitiéndose áticos ni espacios vivideros de ninguna clase por encima de la altura máxima establecida en planos.

3. Se prohíbe la colocación en cubierta de elementos ligeros de cubrición como pérgolas, toldos, etc, visibles desde la vía pública.

4. Las cubiertas de las edificaciones catalogadas deberán permanecer como elementos de uso común, evitando así su privatización y proliferación de añadidos ajenos a la edificación.

Art. 10.3.16. Usos y Tipologías.

1. Dadas las singulares características del Centro Histórico, en él conviven varias tipologías asimilables a las que se definen y regulan en las presentes Normas Urbanísticas, siendo las más comunes las de Residencial en Manzana Compacta Tradicional, (Zona de Ordenanzas C), Edificio de Viviendas Entre Medianeras, (Subzona de Ordenanzas F1) y Bodega Tradicional, (Subzona de Ordenanzas G3), pudiendo por uso aparecer el Edificio de Actividades Económicas por Plantas, (Subzona de Ordenanzas G4).

Cualquiera de estos usos y tipologías serán utilizables en los edificios de nueva planta, debiendo cumplir las especificaciones que aparecen en el Título VII y prohibiéndose expresamente el resto de usos y tipologías de Residencial y Actividad económicas definidas en estas Normas. El acceso a

viviendas tendrá un carácter comunitario prohibiéndose los accesos independientes por viviendas. En promociones de más de una vivienda se prohíbe el empleo de la solución dúplex en más del 50 % de las viviendas.

2. En los edificios y terrenos calificados de uso y dominio público en el ámbito del Conjunto Histórico, se establecen en el presente Plan su destino concreto, que habrá de entenderse con carácter indicativo.

3. Caso de no especificarse, de forma subsidiaria se establece que serán usos preferentes los culturales, docentes y administrativos.

4. Las parcelas de uso privado tendrán la calificación establecida en el Plan, siéndoles de aplicación las normas de compatibilidad de uso establecidas con carácter general para las zonas de uso global residencial, excepto en aquello que sea incompatible con las normas particulares para el Conjunto Histórico.

5. Las parcelas señaladas en los planos con conservación de uso no podrán destinarse a usos o actividades distintas a las que motivan su protección por interés etnográfico.

6. Para los edificios de nueva planta, se exigirá como mínimo una plaza de aparcamiento subterráneo por cada vivienda o apartamento, por cada 100 m^2 de oficina y/o comercio y por cada 50 m^2 o 5 plazas de uso hotelero, recreativo o sanitario. Estos aparcamientos no serán exigibles en los casos de edificios catalogados ni en aquellos de nueva planta que den fachada a calles peatonales o de anchura inferior a 3,50 m. en toda la longitud de su fachada y aquellos edificios cuya superficie de solar sea inferior a 300 m^2.

7. Las condiciones de uso de la Zona de Ordenanzas A. "Conjunto Histórico" son las siguientes:

b1. Gran Industria: Prohibido
b2. Pequeña industria: Limitado
b3. Actividades de transporte y aparcamiento: Limitado
b4. Almacenaje: Limitado
c. Residencial: Admisible con las condiciones establecidas en el Capítulo 4º del Título VII
d. Terciario: Admisible en todos los subtipos, salvo d5 (recreativo), que estará limitado
e. Equipamiento: Admisible

Art. 10.3.17. Intervenciones singulares.

Buena parte de los artículos desarrollados en este epígrafe tienen como objetivo conseguir para el Centro Histórico una arquitectura que alcance unos mínimos de calidad y de "neutralidad compositiva" que permita conservar un escenario sin estridencias formales donde la arquitectura histórica y tradicional pueda sobrevivir de forma pacífica.

No obstante los edificios destinados a equipamiento, por su singularidad tipológica y en muchos casos volumétrica, no parece oportuno que deban seguir literalmente unos criterios compositivos y de lenguaje arquitectónico aquí desarrollados que están pensados para una trama general y homogénea de arquitectura doméstica.

En estos edificios de carácter singular se fomentará especialmente el desarrollo de una arquitectura de alta calidad, que dote al paisaje urbano de referentes de valor de la arquitectura contemporánea, sin descuidar el diálogo y el respeto hacia su entorno.

Aquellas intervenciones que se ubiquen en situaciones extremas de borde del Conjunto Histórico, que estén llamadas a convertirse en elementos de transición entre el Centro Histórico y la ciudad contemporánea, podrán tener la consideración de intervenciones singulares a los efectos de lo dispuesto en el presente artículo.

Estas intervenciones singulares deberán contar con informe favorable de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico.

Zona de Ordenanzas "B" – Barriadas Singulares

Art. 10.3.18. Denominación de subzonas.

La Zona de Ordenanzas B "Barriadas Singulares" comprende las siguientes subzonas consolidadas que se denominan:

B.1) La Plata
B.2) La Constancia
B.3) España
B.4) Pío XII
B.5) La Vid
B.6) La Asunción
B.7) San Juan de Dios

Art. 10.3.19. Condiciones particulares.

1. La tipología es la existente para cada subzona y que refleja su primitivo proyecto sin modificaciones posteriores. En caso de sustitución de edificaciones existentes se admitirá solo la tipología original.

2. Se trata de ámbitos catalogados tanto en conjunto, por su valor urbano y espacial, como en lo referente a las edificaciones por su valor tipológico reflejo de una época, sin perjuicio de las obras de consolidación o rehabilitación precisas que no deberán alterar o desvirtuar los mencionados valores.

3. Dada la diversidad de estructura y tipología de cada una de las subzonas, de manera previa a cada intervención, tanto a nivel de urbanización como de edificación, se realizarán estudios monográficos que ayuden a proteger y conservar sus peculiaridades primitivas.

4. Las condiciones de uso de la Zona de Ordenanzas B. "Barriadas Singulares" son las siguientes:

En todas las subzonas se aplicarán una regulación de usos similar a la de la Zona de Ordenanzas "F", (Residencial Plurifamiliar) salvo en B.3) España, donde se aplicará una regulación de usos similar a la de la Zona de Ordenanzas "C" (Manzana Compacta).

Zona de Ordenanzas "C" – Residencial en Manzana Compacta Tradicional

Art. 10.3.20. Definición.

Es la Zona de Ordenanzas que engloba fundamentalmente la tipología que desarrolla una vivienda por promoción y parcela, admitiéndose también el edificio de viviendas entre medianeras, produciéndose un esquema que es consecuencia de la ordenación urbanística proveniente del sistema de alineaciones de calle. Al menos dos de sus lados están en contacto con otras edificaciones, pudiendo estarlo también su fondo, excepto cuando la edificación se encuentre situada en esquina que contará con más de una fachada.

Las fachadas pueden estar o no retranqueadas de las alineaciones exteriores, según se indique en las normas sobre tipologías.

A diferencia de la unifamiliar en hilera, la vivienda en manzana compacta tradicional se desarrollará sobre parcela individual e independiente.

Las condiciones de uso de la Zona de Ordenanzas C. "Residencial en Manzana Compacta Tradicional" son las siguientes:

b1. Gran Industria: Prohibido
b2. Pequeña industria: Limitado
b3. Actividades de transporte y aparcamiento: Limitado
b4. Almacenaje: Limitado
c. Residencial: Admisible con las condiciones establecidas en el Capítulo 4º del Título VII
d. Terciario: Admisible en todos los subtipos, salvo d5 (recreativo), que estará limitado
e. Equipamiento: Admisible

Zona de Ordenanzas "D" – Residencial Unifamiliar en Hilera

Art. 10.3.21. Definición.

Es la zona de ordenanzas que engloba fundamentalmente la tipología de vivienda unifamiliar entre medianeras que forma parte de una promoción de tres o más viviendas, (ya que dos viviendas serían unifamiliar pareada), colindantes entre sí de forma consecutiva.

La unifamiliar en hilera se desarrollará sobre un terreno privativo de cada vivienda y un posible terreno común a un conjunto de viviendas que estará constituido por los espacios no edificados destinados a zonas ajardinadas, de rodadura, de instalaciones deportivas al aire libre etc, todo ello regulado por el régimen de división horizontal de la propiedad.

Las condiciones de uso de la Zona de Ordenanzas D. "Residencial Unifamiliar en Hilera" son las siguientes:

b1. Gran Industria: Prohibido
b2. Pequeña industria: Limitado
b3. Actividades de transporte y aparcamiento: Limitado
b4. Almacenaje: Limitado
c. Residencial: Admisible con las condiciones establecidas en el Capítulo 4º del Título VII
d. Terciario: Limitado en todos los subtipos
e. Equipamiento: Limitado

Zona de Ordenanzas "E"-- Residencial Unifamiliar Aislada o Pareada

Art. 10.3.22. Definición.

Es la zona de ordenanzas que engloba fundamentalmente la tipología de vivienda localizada en parcela individual con acceso exclusivo e independiente desde la calle o desde un espacio libre no edificado, ubicada bien exenta en la parcela (aislada), bien con uno de sus lados medianero con otra vivienda de las mismas características (pareada), debiendo el resto de sus lados separarse de los linderos la distancia marcada en cada Subzona.

La unifamiliar aislada o pareada se podrá desarrollar sobre un terreno privativo de cada vivienda y un posible terreno común a un conjunto de viviendas que estará constituido por los espacios no edificados destinados a zonas ajardinadas, de rodadura, de instalaciones deportivas al aire libre etc, todo ello regulado, si se opta por esta solución, por el régimen de división horizontal de la propiedad.

Las condiciones de uso de la Zona de Ordenanzas E. "Residencial Unifamiliar Aislada o Pareada" son las siguientes:

b1. Gran Industria: Prohibido
b2. Pequeña industria: Limitado
b3. Actividades de transporte y aparcamiento: Limitado
b4. Almacenaje: Limitado
c. Residencial: Admisible con las condiciones establecidas en el Capítulo 4º del Título VII
d1. Hostelería y esparcimiento: Limitado
d2. Comercio: Admisible
d3. Oficinas y Servicios privados de interés público: Admisible
d4. Hospedaje: Admisible
d5. Recreativo: Limitado
e. Equipamiento: Admisible

Zona de Ordenanzas "F" – Edificios de Viviendas, Residencial Plurifamiliar

Art. 10.3.23. Definición.

Es Zona de Ordenanzas que alberga fundamentalmente edificación o edificaciones destinadas a albergar más de un grupo de familias con espacios y/o servicios comunes y propiedad mancomunada del terreno. Se desarrolla en altura, ubicándose las viviendas en plantas sucesivas.

Las condiciones de uso de la Zona de Ordenanzas F. "Edificios de Viviendas. Residencial Plurifamiliar" son las siguientes:

b1. Gran Industria: Prohibido
b2. Pequeña industria: Limitado
b3. Actividades de transporte y aparcamiento: Limitado
b4. Almacenaje: Limitado

c. Residencial: Admisible con las condiciones establecidas en el Capítulo 4º del Título VII
d1. Hostelería: Admisible
d1. Esparcimiento: Limitado
d2. Comercio: Admisible
d3. Oficinas y Servicios privados de interés público: Admisible
d4. Hospedaje: Admisible
d5. Recreativo: Limitado
e. Equipamiento: Admisible

Zona de Ordenanzas "G" - Actividades Económicas

Art. 10.3.24. Definición.

Es la Zona de Ordenanzas que engloba fundamentalmente edificaciones destinadas a albergar usos contemplados dentro de los usos globales de Actividades Productivas y Usos terciarios definidos en el Título correspondiente de estas Normas.

Las condiciones de uso de la Zona de Ordenanzas G. "Actividades Económicas" son las siguientes:

c. Residencial: Limitado con las condiciones establecidas en el Capítulo 4º del Título VII

El resto de usos son admisibles, según las condiciones del Título VII y las propias de la tipología G según se recogen en el Capítulo 4º del Título VII

Zona de Ordenanzas "H" - Sistemas Generales

Art. 10.3.25. Condiciones generales de la zona y denominación de subzonas.

1. Sólo se admitirán usos de sistemas generales que se indican en los planos correspondientes, quedando agrupados en las siguientes subzonas:

A) Parques
B) Feria
C) Defensa
D) Asistencial y Administrativo
E) Deportivo y Cultural
F) Ferroviario
G) Energía y agua
H) Cementerio
I) Educacional

Art. 10.3.26. De la subzona A - Parques.

1. Los parques y zonas verdes deberán llevar una densidad de arbolado como mínimo de un árbol por cada 20 m^2 de superficie.

2. Se procurará que en el diseño de jardines y parques públicos se potencie la plantación de árboles de sombra frente a la plantación de césped, flores y otros elementos vegetales de fácil destrucción y costoso mantenimiento.

3. Las áreas de servicios complementarios de los parques, agruparán a éstos, evitando su dispersión. Asimismo deberán ir ubicadas preferentemente en las construcciones existentes rehabilitándose en su caso para los nuevos usos.

4. Se entenderá como servicios complementarios, los bares, restaurantes, espectáculos al aire libre, zonas anexas a instalaciones deportivas, instalaciones de energía y agua, pequeños almacenes de útiles de jardinería y mantenimiento.

5. Las áreas de servicios complementarios no ocuparán una superficie superior al 3% de la superficie total del parque al que sirven.

6. Los senderos y veredas irán en su caso pavimentados con materiales permeables o que por su disposición permitan el buen drenaje de las aguas y presenten buena estabilidad.

7. Los cerramientos y vallados serán diáfanos o con vegetación pudiendo llevar como máximo un murete de fábrica no superior a 0,5 m. de alto, que pueda servir de asiento, con pilares, postes o machones, en su caso, y entre ellos verja metálica o celosía.

8. En los espacios libres colindantes con el sistema viario existirá una franja de protección de éste con las dimensiones adecuadas en cada caso. Esta franja por servir a ambas finalidades, cuenta con un régimen de compatibilidad de usos públicos en la que el tipo de vegetación se adaptará a esta circunstancia prohibiéndose la instalación de elementos recreativos a fin de garantizar la seguridad.

En esta franja podrá admitirse, atendiendo a las necesidades detectadas, la localización de un área de servicio al sistema viario nunca superior al 3% de la superficie total del sistema de espacios libres y exigiéndose su correcta integración en el entorno.

Art.10.3.27. De la subzona B - Feria.

1. Las edificaciones de este recinto se utilizarán para usos culturales y de ocio, y serán de uso y dominio público. No se permitirán privatizaciones del uso.

2. Los cerramientos y vallados serán diáfanos o con vegetación, pudiendo llevar como máximo un murete de fábrica no superior a 0,50 m. de alto, que pueda servir de asiento, con pilares, postes o machones, en su caso, y entre ellos tela o verja metálica o celosía de madera.

3. Los viales de este recinto quedarán cerrados al tráfico rodado permitiéndose el uso de bicicletas y carruajes de tracción animal.

Art. 10.3.28. De la subzona C - Defensa.

1. Se regulará por las normas propias de las necesidades de la Defensa, para usos estrictamente militares, debiendo realizarse consulta previa sobre las edificaciones que se proyecten.

Art. 10.3.29. De la subzona D - Asistencia y Administrativo.

1. Está formada por los equipamientos señalados como Sistema General en los planos de ordenación destinados a dotaciones sanitarias; protección civil, mercados y establecimientos penitenciarios.

2. Todas las edificaciones actuales del Sistema General asistencial, deberán ser conservadas y respetadas, realizándose en ellas solamente obras de ampliación, consolidación y mejora; con proyectos de arquitectura civil de edificios de uso y dominio público.

3. Se establece para esta zona una edificabilidad máxima de 1,5 m^2/m^2 de parcela bruta, debiendo cumplir con las condiciones de retranqueos y alturas de las parcelas colindantes.

Art. 10.3.30. De la subzona E - Deportivo y Cultural.

1. Comprende las superficies señaladas en los planos como Sistemas Generales para uso eminentemente deportivo, tanto de dominio público como privado.

2. En las superficies del Sistema General Deportivo no podrá dedicarse a las áreas de servicios complementarios que agrupen entre otros los vestuarios, bares, terrazas, y oficinas y almacenes de mantenimiento, una superficie superior al 15% del total de la subzona.

3. Son usos admisibles y complementarios los de equipamiento recreativo y asistencial.

4. Se establece para esta zona una edificabilidad máxima de 1,5 m^2/m^2 de parcela bruta, debiendo cumplir con las condiciones de retranqueos y alturas de las parcelas colindantes.

Art. 10.3.31. De la subzona F - Ferroviaria.

1. Comprende todos los terrenos destinados al uso y explotación de la Red Nacional de Ferrocarriles Españoles (RENFE).

2. El uso permitido es el correspondiente a cualquier actividad vinculada a la prestación del servicio público del transporte ferroviario.

3. Las edificaciones o instalaciones que se proyecten deberán ser propuestas en consulta previa al Ayuntamiento, que se reserva la capacidad de introducir modificaciones en su ubicación diseño y volumen siempre que se justifique como consecuencia del paisaje u otros condicionantes urbanos o rurales.

4. Se observarán las limitaciones de usos establecidas por la Ley de Ordenación del Transporte Terrestre.

Art. 10.3.32. De la subzona G - Energía y Agua.

1. Delimitada por los terrenos destinados a la producción y conducciones de distribución de la Energía Eléctrica y Agua Potable.

2. Los usos y edificaciones permitidas serán las que sean necesarias para la realización del servicio correspondiente con la única limitación de las que se establecen.

Art. 10.3.33. De la subzona H - Cementerio.

1. Comprende los terrenos destinados al actual Cementerio de La Merced y los cementerios de las distintas entidades locales.

2. Las construcciones permitidas son las relacionadas con el uso de la subzona, debiendo estar en consonancia con la catalogación de los edificios existentes.

Art. 10.3.34. De la subzona I - Educacional.

1. Comprende los terrenos destinados a la construcción de Centros Universitarios, Formación Profesional e Institutos.

2. Se regirán por las condiciones establecidas en las Normas Generales.

3. Se establece para esta zona una edificabilidad máxima de 1,5 m^2/m^2 de parcela bruta, debiendo cumplir con las condiciones de retranqueos y alturas de las parcelas colindantes.

Zona de Ordenanzas I – Entidades Locales

Art. 10.3.35. Denominación.

Esta Zona de Ordenanzas comprende las siguientes subzonas:

EM.	Estella del Marqués
ET.	El Torno
I.	Ina
LB.	La Barca de la Florida
M.	Majarromaque
MA	Mesas de Asta
NJ.	Nueva Jarilla
R.CH.	Residencial El Chaparrito
SI.	San Isidro del Guadalete
T.	Torrecera
TR.	Torremelgarejo

Aunque asimilables a estas Subzonas, Gibalbín y Cuartillos, por sus especiales características y necesidades de ordenación se han incluido dentro de la categoría de Áreas de Reforma Interior con Ordenación Diferida en Suelo urbano No Consolidado.

Art. 10.3.36. Condiciones generales.

1. Se protegerá la estructura urbanística original de las distintas entidades fomentando los proyectos de construcción que se integren en la preexistencia y respeten los valores paisajísticos, así como los proyectos de instalación de servicios y reequipamiento social y mejora de comunicación entre ellas y con el Núcleo Principal.

2. La tipología admitida como dominante es la de Residencial en Manzana Compacta Tradicional (C1), aunque ya con una amplia representación de la Unifamiliar en Hilera (D), producto del crecimiento de los últimos años.

3. Las alineaciones y rasantes se corresponden con las existentes. En las calles de nueva apertura serán indicativas la traza y rasante, pudiendo definirse con exactitud en el proyecto de obras ordinarias de urbanización.

4. Las edificaciones nuevas que se proyecten se adaptarán en su diseño a la tipología y estética dominante en cada núcleo.

5. Las industrias y talleres industriales se permitirán solamente en edificios exclusivos y aislados.

6. Para el resto de determinaciones, (condiciones particulares), se estará a lo dispuesto en la normativa correspondiente a la tipología pormenorizada que se marque en cada caso, (C-D-E).

Las condiciones de uso de la Zona de Ordenanzas I. "Entidades Locales" son las siguientes:

b1. Gran Industria: Prohibido
b2. Pequeña industria: Limitado
b3. Actividades de transporte y aparcamiento: Limitado
b4. Almacenaje: Limitado
c. Residencial: Admisible con las condiciones establecidas en el Capítulo 4º del Título VII
d. Terciario: Admisible en todos los subtipos, salvo d5 (recreativo), que estará limitado
e. Equipamiento: Admisible

Zona de Ordenanzas J – Circuito de Velocidad

Art. 10.3.37. Definición.

Comprende los terrenos del circuito de velocidad y colindantes, delimitándose por el Sistema General de Espacios Libres y Equipamientos de "Los Garciagos", la Urbanización "Montecastillo" y el Suelo No Urbanizable.

Esta Zona de Ordenanzas tiene la calificación global de Equipamiento Privado en Suelo Urbano Consolidado.

Art. 10.3.38. Usos Admisibles

Los usos dominantes admisibles y pormenorizados de esta zona son los siguientes:

El uso dominante es el de parque deportivo, comprendiendo los propuestos en el grupo E5.GXII de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. Incluye las instalaciones deportivas de Circuito de Velocidad, siendo admisibles así mismo las de gimnasios, piscinas, estadios, hípica, polo, atletismo, tenis, fútbol, autódromos, aeródromos, hipódromos etc.

Los usos admisibles pormenorizados son los siguientes:

- Equipamiento privado de Ocio (E4.GXI): comprende los espacios para ocio y esparcimientos, tales como cines, auditorios, salas de concierto, salas de juegos recreativos, casinos, ferias comerciales y de mercado, verbenas fijas, incluso los bares, restaurantes y templetes de música.

- Equipamiento privado cultural (E2.GVI): Museos, Salas de Convenciones, Salas de Proyecciones Audiovisuales, Auditórium.

- Hotelero. (D1.GII): Comprende aquellos establecimientos hoteleros cuya actividad exclusiva o principal consiste en el alojamiento temporal o limitado de personas (55), conjuntamente o no, con la explotación de restaurante o cafetería, en hoteles, moteles, residencias, internados, pensiones, hostales, hotel-residencia (55.12), o los mismos con restaurante (55.11), apartamentos amueblados para turistas o en otros alojamientos (55.23), como colegios mayores, residencias de estudiantes, militares y trabajadores (55.234), junto con los servicios de comedor respectivos y anexos (55.5), no incluyéndose los alojamientos de asistencia social, de ancianos, ni conventos, ni residencias con dirección médica.

- Comercial (D2): Se comprenden en este uso pormenorizado de servicios privados comerciales las actividades de distribución de bienes exclusiva o principalmente consistentes en la reventa de mercancías al público, a pequeños usuarios y al por menor, incluyendo su almacenamiento y la propiedad o el derecho a disponer de las mismas, de la agrupación 52 de la CNAE; tales como alimentación, bebidas y tabaco (52.2); textiles, confección y calzado (52.41, 52.42, 52.43); farmacias, perfumería y droguería (52.3); equipamiento de hogar (52.44); automóviles y accesorios (50.1); otros comercios al por menor y en grandes almacenes (52.121); exceptuando la venta de carburante en gasolineras (50.5), los restaurantes y cafés, las reparaciones y otros usos incorporados a otros grupos específicos condicionantes.

- Estacionamiento de vehículos en superficie, con las regulaciones que aparecen en la Sección 8, Grupo B.2.VIII, Categoría 3ª de la Normativa Urbanística del PGOU.

- Zonas Verdes y Jardines. Kioscos, aseos, instalaciones de mantenimiento. (Según lo establecido en Uso E, Grupo X del PGOU).

Serán admisibles además los denominados Servicios de Interés Público y Social, que responderán en su superficie y uso a lo exigido en el Reglamento de Planeamiento respecto a los suelos de reserva para dotaciones, sus respectivos usos estarán regulados por las correspondientes Normas Urbanísticas del Plan General.

Art. 10.3.39. Desarrollo.

El desarrollo pormenorizado de la Zona de Ordenanzas J se realizará mediante la formulación de un único Plan Especial, cuyo ámbito será el determinado en el Plano de ordenación pormenorizada.

El Plan Especial desarrollará de forma integral el ámbito territorial, señalando su ordenación detallada. Deberá atenerse a lo establecido por el presente Plan de Sectorización, de modo que sea posible su ejecución mediante los proyectos de urbanización que procedan.

El Plan Especial se ajustará en su desarrollo a las determinaciones contenidas en estas normas en cuanto a usos y habrá de contener, como mínimo, las determinaciones que se señalan en la

Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (Art. 14), en los artículos 76 y 77 del Reglamento de Planeamiento y en estas Normas, en especial en los aspectos que se señalan para cada una de las zonas que contendrán los documentos previstos en dichos artículos del Reglamento de Planeamiento con las precisiones detalladas en estas Normas.

En desarrollo del Plan Especial podrán formularse Estudios de Detalle con el contenido y condiciones que se señalan en la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (Art. 15) y específicamente para:

- Establecer en desarrollo de los objetivos definidos por el Plan Especial, la ordenación de los volúmenes y el trazado local del viario secundario.

- Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dicho instrumento de planeamiento.

CAPÍTULO CUARTO

ORDENANZAS PARTICULARES DE ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (ZO-10)

Art. 10.4.1. Condiciones Particulares de las Áreas de Planeamiento incorporado.

1. Se trata de actuales zonas del suelo urbano consolidado o áreas de reforma interior del suelo urbano no consolidado que cuentan con ordenación pormenorizada establecida en instrumentos de ordenación vinculados al anterior Plan General de 1995. Se corresponden de una parte con aquellos sectores del suelo urbanizable del mencionado Plan General o de unidades de ejecución del suelo urbano delimitados en el mismo que han sido transformadas y urbanizadas, o se encuentran en proceso de ejecución, todo ello en cumplimiento del correspondiente instrumento de planeamiento de desarrollo (Plan Especial de Reforma Interior, Estudio de Detalle o Plan Parcial) y de conformidad con sus determinaciones.

2. El objetivo de la ordenación es el mantenimiento de las condiciones particulares de ordenanza establecidas por el instrumento de planeamiento de desarrollo, sin perjuicio de alteraciones en detalle con la finalidad de mejorar las condiciones de ordenación del planeamiento anterior ajustándolas a los criterios y objetivos del presente Plan General. Para aquellos que hayan sido objeto de modificaciones se recomienda la elaboración de un texto refundido que las englobe documentalmente con la finalidad de facilitar su lectura e interpretación.

3. Se incluyen dentro de la presente zona de ordenanzas las siguientes Áreas de Planeamiento Incorporado:

- "La Merced" – 1.A.18
- "Ronda del Caracol" – 1.A.20
- "Cordobeses" – 1.A.21
- "Hospicio" – 1.A.25
- "San Vicente" – 2.B.1.C
- "Estancia Barrera" – 2.F
- "Pelirón" –2.G.1
- "Nazaret-2" – 2.K.1
- "Arroyo del Membrillar 2" – 2.Q.1
- "Armas de Santiago" – 2.T.1
- "San José Obrero-2" – 4.A.3
- "Entrevías" – 4.A.4
- "Milagrosa 2" – 4.G.3
- "Pago Percebá" – 4.G.4.A
- "Pago Percebá" – 4.G.4.B
- "La Teja Alta" – 4.H.4
- "El Portal" – 4.Q.1
- "Las Flores" – 4.S.1
- "Las Flores" – 4.S.2
- "El Retiro" – 6.J.1-B
- "Circo" – 6.V.1-2
- "Circo-2" – 6.V.2
- "Autopista" – 8.F.1
- "Jacaranda-2" – 10.1.C
- "Carretera de Sevilla" – 10.3
- "La Granja Sur" – 10.5
- "Cooperativa" – 10.17
- "Montealegre Alto"
- "Pago Solete Bajo"
- "La Canaleja" – Sector 25
- "San José Obrero" – Sector 30
- "Dehesa de Siles" – Sector 38
- "Los Villares" – Área 5
- "Rompecerones-Circunvalación" – Área 7
- "Entorno Ermita de Guía"
- "Croft"
- "La Barca" – LB.D
- "Estella" – EM.B
- "Mesas de Asta" – MA.B
- "Nueva Jarilla" – NJ.C
- "Torrecera" – T.C

CAPÍTULO QUINTO

LAS ÁREAS DE REFORMA INTERIOR CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Art. 10.5.1. Disposiciones Generales.

1. Las Áreas de Reforma Interior con ordenación pormenorizada son las que aparecen delimitadas en el plano de ordenación estructural correspondiente. Se corresponden con ámbitos de suelo urbano no consolidado que precisan de renovación así como vacíos urbanos no relevantes, cuya transformación debe ser realizada mediante actuaciones integrales de reforma

interior y para los que el Plan General opta por establecer su ordenación pormenorizada, conforme a lo establecido en el artículo 10.2.B) de la Ley de Ordenación Urbanística de la Comunidad autónoma de Andalucía.

En coherencia con la división territorial de la ciudad en Zonas de Ordenanzas, las reas de reforma Interior se han distribuido categorizándolas dentro de estas zonas, por presentar características morfo-tipológicas comunes con las mismas.

2. La relación de las Áreas de Reforma Interior del suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada es la siguiente:

Zona de Ordenanzas A – Conjunto Histórico Artístico:

- Judería
- Arroyo

Zona de Ordenanzas B – Barriadas Singulares

Zona de Ordenanzas C – Residencial en Manzana Compacta Tradicional:

- Albarizones Norte
- El Rocío

Zona de Ordenanzas D – Residencial Unifamiliar en Hilera:

- Azucarera-San Jerónimo
- Santa Ana

Zona de Ordenanzas E – Residencial Unifamiliar Aislada o Pareada

- Los Albarizones Sur

Zona de Ordenanzas F – Edificios de Viviendas, Residencial Plurifamiliar

- Hijuela de Siete Pinos
- Avenida de Europa
- San José Obrero-Hijuela de la Platera
- Cerrofruto
- La Hoyanca
- Taxdirt
- Harinera
- Cuatro Caminos
- Picadueña Baja
- San Juan de Dios
- Avenida de la Feria
- El Pandero
- Calle Pizarro

Zona de Ordenanzas G – Actividades Económicas

- El Calvario
- Azucarera-Pozoalbero
- Carretera de Trebujena

Zona de Ordenanzas H – Sistemas Generales

Zona de Ordenanzas I – Entidades Locales

- Estella-Calle Duque
- Estella-Calle Ronda
- Estella-Calle La Sierra
- Estella-Majada Alta
- Nueva Jarilla Sur
- El Torno-Calle Guadalete
- El Torno-Traseras Calle Pozo
- La Barca-Calle Arroyo Dulce
- La Barca-Camino de la Residencia
- Chaparrito
- La Ina-Oeste
- La Ina-Nuestra Señora de Araceli
- La Ina-Este
- Majarromaque-Calle La Tierra
- San Isidro-Calle Norte
- San Isidro-Calle Levante
- San Isidro-Calle Poniente
- Torrecera-Calle Rafael Alberti
- Torrecera-Calle Guadalete
- Torremelgarejo

Art. 10.5.2. Determinaciones Particulares.

1. Cada una de las Áreas de Reforma Interior tiene establecidas las determinaciones de la ordenación estructural, ordenación pormenorizada preceptiva y potestativa, así como las condiciones de desarrollo y gestión y, en su caso, cargas urbanísticas suplementarias, en las correspondientes fichas anexas de las presentes Normas Urbanísticas.

2. La delimitación de las Áreas de Reforma Interior comporta, en principio, la de Unidades de Ejecución coincidente con sus ámbitos, a excepción de las Áreas de Incremento de Aprovechamiento que no se incluyen en unidades de ejecución sin perjuicio de su delimitación como área de reparto.

3. En el caso de asignar una edificabilidad y un número de viviendas a cada una de las parcelas y/o manzanas resultantes de la ordenación pormenorizada de las Áreas de Reforma Interior, las condiciones particulares determinarán el carácter orientativo o máximo de estos valores. Las edificabilidades asignadas aparecen reflejadas en las fichas anexas de las presentes Normas Urbanísticas.

4. Mediante Estudios de Detalle se podrán completar o adaptar algunas de las determinaciones establecidas por el Plan General de Ordenación Urbanística con el alcance establecido en el artículo 15 de la LOUA, entre ellas la redistribución de las edificabilidades y número de viviendas asignados, caso de ser orientativos, a las parcelas y/o manzanas resultantes

de la ordenación pormenorizada, manteniendo, en todo caso, las determinaciones de altura máxima. Las alteraciones en el trazado del viario secundario y localización del suelo dotacional público serán posibles siempre que no contradigan las determinaciones vinculantes establecidas en la correspondiente ficha, entre las que debe entenderse las de sección viaria tipo de cada uno de los tramos y número mínimo de aparcamientos en viales o espacios públicos. En el caso de que se respete la ordenación propuesta, la edificabilidad y número de viviendas orientativos asignados a las parcelas y/o manzanas, no será necesaria la redacción de Estudios de Detalle, sin perjuicio de lo establecido en el apartado siguiente.

5. En cualquier caso la redacción de Estudio de Detalle será obligatoria en aquellas Áreas de Reforma Interior de uso global residencial en las que, teniendo asignado un porcentaje de aprovechamiento destinado a viviendas protegidas, resulten varias manzanas y/o parcelas edificables lucrativas, al objeto de concretar la localización de dicho aprovechamiento.

6. En cuanto a las condiciones de parcelación, edificación y uso de los suelos edificables se estará a lo dispuesto tanto en los Títulos de Condiciones de Uso y Condiciones de la Edificación como en las condiciones establecidas para cada una de las tipologías en el presente Título.

En cuanto a las condiciones de la urbanización se estará a lo dispuesto en el Título correspondiente de estas Normas, así como en las Ordenanzas Municipales cuando estas se encuentren aprobadas.

Art. 10.5.3. Alcance de las determinaciones establecidas en las fichas de las Áreas de Reforma Interior.

El alcance es el que, a continuación, se especifica:

1. La superficie bruta del Área tiene carácter estimativo pudiendo alterarse por exceso o defecto en una cuantía inferior al 5% de la superficie delimitada, a fin de ajustarse a los límites de propiedad. En estos casos la superficie indicada en la ficha podrá sustituirse por la resultante de una medición más fiable.

2. La superficie edificable lucrativa máxima y el número máximo de viviendas podrá ser alterada al aplicar la edificabilidad y densidad global a la nueva superficie que pudiera resultar en función de los cambios de delimitación antes expuestos. Asimismo podrá verse alterada la superficie de las parcelas lucrativas resultantes.

3. Las cesiones señaladas como mínimas en la respectiva ficha tienen carácter obligatorio y gratuito, libre de cargas.

4. Son cargas de urbanización inherentes al Área de Reforma Interior la totalidad de los espacios públicos que se dispongan, según los costes y acabados que establezca el Ayuntamiento dando cumplimiento a las Normas mínimas de Urbanización que se establecen en las presentes Normas, así como las conexiones precisas hasta las redes generales de todo tipo, aun cuando deban discurrir por suelos exteriores al ámbito del Área de Reforma Interior y las cargas suplementarias de urbanización que, en su caso, establece el Plan General de Ordenación Urbanística, en aplicación del artículo 113 de la LOUA.

Las secciones del viario público y el número mínimo de plazas de aparcamiento público son determinaciones vinculantes.

Art. 10.5.4. Fichas de las Áreas de Reforma Interior

Las determinaciones indicadas en las fichas anexas a las presentes Normas Urbanísticas para cada ámbito, se completan con las normas particulares a aplicar en cada caso, descritas en el artículo siguiente.

Art. 10.5.5. Normas particulares de las Áreas de Reforma Interior con ordenación pormenorizada.

Las ordenanzas particulares de aplicación en los suelos edificables lucrativos resultantes de la ordenación pormenorizada de las diferentes Áreas de Reforma Interior se especifican en su correspondiente ficha, y corresponden con las establecidas para zonas de ordenanza del suelo urbano definidas en el Capítulo I del presente Título, salvo determinación expresa contenida en la referida ficha.

CAPÍTULO SEXTO

LAS ÁREAS DE REFORMA INTERIOR CON ORDENACIÓN DIFERIDA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Art. 10.6.1. Disposiciones Generales.

1. Son los ámbitos territoriales del suelo urbano no consolidado que precisan de la formulación y aprobación de un Plan Especial de Reforma Interior para establecer su ordenación pormenorizada completa y detallada.

2. Las Áreas de Reforma Interior con Ordenación Diferida contempladas en el presente Plan general de Ordenación urbanística son:

a) Gibalbín
b) Cuartillos
c) Mesas del Corral
d) Caulina Norte
e) Caulina Sur
f) Santa María del Pino

Art.10.6.2. Determinaciones Particulares de las Áreas de Reforma Interior con Ordenación Diferida.

1. Cada una de las Áreas de Reforma Interior con Ordenación Diferida tiene establecidas sus condiciones de desarrollo y ordenación en las fichas anexas de las presentes Normas Urbanísticas.

2. Los Planes Especiales de Reforma Interior que desarrollen estas Áreas establecerán las condiciones particulares de parcelación, edificación y uso de los diferentes usos pormenorizados que desarrollen el uso global asignado. Respecto a las condiciones de urbanización se estará, como mínimo, a lo dispuesto en las presentes Normas.

3. Los terrenos afectos a dotaciones públicas, así como los correspondientes a las cesiones de aprovechamiento, que resulten de la ordenación, serán de cesión obligatoria y gratuita.

4. El aprovechamiento urbanístico de cada Área de Ordenación Diferida, es el que se fija en cada una de las fichas.

5. En relación al régimen de suelo urbano no consolidado en las Áreas de Ordenación Diferida se estará a lo dispuesto en el presente Título.

Art. 10.6.3. Alcance de las determinaciones establecidas en las fichas de las Áreas de Reforma Interior con Ordenación Diferida.

1. La superficie bruta del Área tiene carácter estimativo pudiendo alterarse por exceso o defecto en una cuantía inferior al 5% de la superficie delimitada, a fin de ajustarse a una mediación más fiable y a los límites de propiedad.

2. La densidad y edificabilidad brutas asignadas tienen el carácter de máximo, pudiéndose ver alteradas en función de los cambios de delimitación antes expuestos.

3. Las cesiones establecidas tienen consideración de mínimos y el carácter obligatorio y gratuito, libre de cargas.

4. Son cargas de urbanización inherentes al Área de Reforma Interior con Ordenación Diferida la totalidad de los espacios públicos que se dispongan, según los costes y acabados que establezca el Ayuntamiento dando cumplimiento a las Normas mínimas de Urbanización que se establecen en las presentes Normas, así como las conexiones precisas hasta las redes generales de todo tipo, aun cuando deban discurrir por suelos exteriores al ámbito del Área de Reforma Interior.

Las secciones del viario público y el número mínimo de plazas de aparcamiento público son determinaciones vinculantes.

CAPÍTULO SEPTIMO

LOS SECTORES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Art. 10.7.1. Disposiciones Generales.

1. Los Sectores en Suelo Urbano No Consolidado son los que aparecen delimitados en el plano de ordenación estructural correspondiente. Se corresponden con ámbitos de suelo urbano no consolidado que precisan de renovación así como vacíos urbanos no relevantes, cuya transformación debe ser realizada mediante actuaciones integrales de reforma interior y para los que el Plan General opta por establecer su ordenación pormenorizada, conforme a lo establecido en la Ley de Ordenación Urbanística de la Comunidad autónoma de Andalucía. Son ámbitos cuyo tamaño y complejidad aconsejan su desarrollo mediante instrumentos de desarrollo del planeamiento adecuados a dicha complejidad.

En coherencia con la división territorial de la ciudad en Zonas de Ordenanzas, estos sectores se han distribuido categorizándolas dentro de estas zonas, por presentar características morfo-tipológicas comunes con las mismas.

2. La relación de los Sectores del suelo urbano no consolidado es la siguiente:

Zona de Ordenanzas F – Edificios de Viviendas, Residencial Plurifamiliar

- Fábrica de Botellas

Zona de Ordenanzas G – Actividades Económicas

- Rancho del Raho

Zona de Ordenanzas H – Sistemas Generales

- Torrox
- San Telmo

CAPÍTULO OCTAVO

LAS ÁREAS DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Art. 10.8.1. Disposiciones Generales.

En el presente Plan General se identifican Áreas de Incremento de Aprovechamiento dentro del suelo urbano no consolidado en aplicación de la regulación establecida en el apartado b) del art. 45.2.B de la LOUA que considera suelo urbano no consolidado (por la urbanización) a las áreas edificadas de forma homogénea a las que el nuevo planeamiento les atribuya un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente, cuando su ejecución requiera el incremento o mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes.

Art. 10.8.2. Normas particulares de las Áreas de Incremento de aprovechamiento en suelo urbano no consolidado.

Las normas particulares de aplicación en los suelos edificables lucrativos resultantes de la ordenación pormenorizada de las diferentes Áreas de Incremento de Aprovechamiento se especifican en los planos de Ordenación Completa, y corresponden con las establecidas para zonas de ordenanza del suelo urbano definidas en el Capítulo I del presente Título. Además en las correspondientes fichas se especifican los criterios y objetivos de ordenación de cada una de ellas.

Las Áreas de Incremento de Aprovechamiento, incluidas en la categoría de suelo urbano no consolidado por la urbanización, son las que a continuación se relacionan:

Zona de Ordenanzas C – Residencial en Manzana Compacta Tradicional:

- Albarracín
- Bidasoa
- Albaladejo
- Calle Perillo
- Calle Magia
- Calle Esla
- Picadueña Alta
- Calle Manjón
- Picadueña Baja
- Calle Polas
- Hijuela del Agrimensor
- Flor de Mayo

Zona de Ordenanzas F – Edificios de Viviendas, Residencial Plurifamiliar

- Calle Pizarro esquina Duque de Abrantes
- Boabdil
- Cruz del Canto

Zona de Ordenanzas I – Entidades Locales

- La Barca Calle Selva

CAPÍTULO NOVENO

LAS ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS

Art. 10.9.1. Disposiciones Generales

Se incluyen en este apartado aquellos terrenos del suelo urbano consolidado y del suelo urbano no consolidado donde se plantean actuaciones para las que el Plan General no prevé la delimitación de unidades de ejecución y cuya ejecución se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la legislación que sea aplicable por razón de la Administración Pública actuante.

En el suelo urbano consolidado se identifican una serie de actuaciones urbanizadoras no integradas que pueden clasificarse en dos tipos: Actuaciones Aisladas y Actuaciones de Mejora Urbana en áreas de ciudad homogéneas que presentan síntomas de cierta precariedad y/o deficiencias puntuales en la cualificación de su sistema de espacios libres, públicos o privados, así como en su nivel de urbanización e infraestructural.

Art. 10.9.2. Actuaciones Urbanizadoras No Integradas identificadas en el suelo urbano consolidado y no consolidado.

1. Los objetivos generales de ordenación de las Actuaciones Urbanizadoras No Integradas (AUNIs), o Actuaciones Aisladas, son la reurbanización de determinados espacios públicos, las aperturas puntuales de nuevos viarios para mejorar la conectividad y permeabilidad de la trama urbana y la obtención de nuevos suelos para espacios libres y/o equipamientos. Las Actuaciones Urbanizadoras No Integradas identificadas en el presente Plan General de Ordenación Urbanística en el suelo urbano son:

ACTUACIONES DE INFRAESTRUCTURA

Infraestructura ferroviaria

I-U-1 Elevación tren entre Sementales y Ciudad del Transporte
Imputación: Administración Central
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

I-U-2 Nuevo apeadero ferroviario en la Zona Sur
Imputación: Administración Central
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

I-U-3 Nuevo apeadero ferroviario de Sementales
Imputación: Administración Central
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

I-U-4 Nuevo apeadero ferroviario en la Zona Norte
Imputación: Administración Central
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

Otras actuaciones de Infraestructura

I-U-5 Eliminación del puente de la calle Arcos
Imputación: Ayuntamiento
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

I-U-6 Aliviadero de la Laguna de Torrox
Imputación: Ayuntamiento y Diputación
Clasificación: Suelo Urbano, Urbanizable y No Urbanizable
Desarrollo: Proyecto de obras

ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS

EL-U-1 Espacio libre y Equipamientos en Chapín – El Polo
Imputación: Ayuntamiento
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

EL-U-2 Espacio libre en Políg. El Portal - Torrox
Imputación: Ayuntamiento
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

EL-U-3 Espacio libre en Barriada El Portal, junto al río
Imputación: Ayuntamiento
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

EL-U-4 Espacio libre en El Calvario
Imputación: Ayuntamiento
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

EL-U-5 Espacio libre entre Polígono Ind. El Portal y el tren
Imputación: Ayuntamiento
Clasificación: Suelo Urbano No Consolidado
Desarrollo: Proyecto de obras

EL-U-6 Reforma Zona Verde entre Santo Tomás de Aquino y Polig. Sur
Imputación: Ayuntamiento
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

EL-U-7 Zona Verde triangular junto al tren, al norte de los Políg. Ind. de la Av. Europa
Imputación: Ayuntamiento
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

VIARIO
Actuaciones imputables a la Administración

V-U-1 Antigua Circunvalación: Transformación en Avenida urbana de la antigua N-IV a su paso por Jerez.
Imputación: Ayuntamiento y Administración Central
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-6 Avenida de Espera: Paso inferior al tren en S. José Obrero y remodelación cruce.
Imputación: Ayuntamiento y Convenio
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-61 Mesas de Asta: Ampliación de la calle Padre Fidel.
Imputación: Ayuntamiento
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-62 Mesas de Asta: Mejora viaria en salida noreste a Trebujena.
Imputación: Ayuntamiento
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-63 Torremelgarejo: Mejora viaria de calle Arroyo Dulce, tramo sur.
Imputación: Ayuntamiento
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-68 La Ina: Nueva rotonda de acceso desde la carretera, al noreste.
Imputación: Ayuntamiento
Clasificación: Suelo Urbano y No Urbanizable
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-72 Torrecera Baja: Remodelación viaria y Zonas verdes.
Imputación: Ayuntamiento
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

VIARIO
Actuaciones imputables al SUNC del Núcleo Principal y al Ayuntamiento

V-U-3 Cinturón Zona Sur: en San Telmo, alternativo a Av. Libertad
Imputación: SUNC y Ayuntamiento
Clasificación: Suelo Urbano y Urbano No Consolidado
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-4 Avenida de Espera: remodelación tramo junto a Las Flores
Imputación: SUNC y Ayuntamiento
Clasificación: Suelo Urbano y Urbano No Consolidado
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-5 Guadalcacín: Mejora viaria de periferia (CA-3104)
Imputación: SUNC y Ayuntamiento
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-10 Sectores 19 y 20: Mejora de su conexión viaria sur
Imputación: SUNC y Ayuntamiento
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-11 Polígono El Portal: Calle de conexión con Área IX Torrox
Imputación: SUNC y Ayuntamiento
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-13 Santo Tomás de Aquino: Calle de conexión con Polígono Sur
Imputación: SUNC y Ayuntamiento
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-14 Paseo de las Delicias: Remodelación cruce con Ronda Viñedos y Av. Nazaret
Imputación: SUNC y Ayuntamiento
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-15 Ciudasol: Mejoras en Avenida Nazaret
Imputación: SUNC y Ayuntamiento
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-16 Ciudasol: Apertura fondo de saco calle José Peñalver
Imputación: SUNC y Ayuntamiento
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-17 Las Palmeras: Apertura fondo de saco calle Tucán
Imputación: SUNC y Ayuntamiento
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-18 Paseo Las Delicias: Reurbanización entre La Canaleja y La Milagrosa
Imputación: SUNC y Ayuntamiento
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-19 El Rocío: Mejora viaria en calle Tamarilla
Imputación: SUNC y Ayuntamiento
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-20 Calle Abiertas de Caulina: Reurbanización
Imputación: SUNC y Ayuntamiento
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-21 San Jerónimo: Mejora viaria en calle Zona 4S
Imputación: SUNC y Ayuntamiento
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-22 El Calvario: Mejora viaria en la antigua carretera
Imputación: SUNC y Ayuntamiento
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-23 Calle Judería: Apertura de la prolongación de la calle
Imputación: SUNC y Ayuntamiento
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-24 Pago Solete: Calle de conexión con Geraldino
Imputación: SUNC y Ayuntamiento
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-25 Sector Mirabal: Calle de conexión con Ronda Este
Imputación: SUNC y Ayuntamiento
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-26 Calle Marqués de Cádiz: Mejora viaria
Imputación: SUNC y Ayuntamiento
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-27 Calle Barreras: Derribo de cuatro casas para ensanche de viario
Imputación: SUNC y Ayuntamiento
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-28 Puerta de Rota: Mejora viaria cruce, i/ zonas verdes
Imputación: SUNC y Ayuntamiento
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-29 Cuatro Caminos: Mejora viaria del cruce, y de la Av. Sanlúcar
Imputación: SUNC y Ayuntamiento
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-32 Sector 20: Mejora vial perimetral, en contacto con SG Torrox-El Portal
Imputación: SUNC y Ayuntamiento
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-34 San Benito: Remodelación aparcamientos y vial Zona Equipamientos
Imputación: SUNC y Ayuntamiento
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-36 Calle Pizarro: Remodelación tramo sur
Imputación: SUNC y Ayuntamiento
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-37 Ronda Muleros y Av. Torresoto: Remodelación
Imputación: SUNC y Ayuntamiento
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-39 Barriada El Portal: Mejora viaria al suroeste
Imputación: SUNC y Ayuntamiento
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-40 Rotonda del Catavino: Ampliación y mejora viaria
Imputación: SUNC y Ayuntamiento
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-42 Barriada El Portal: Mejora calles Cuartelillo y Salvador Mairena
Imputación: SUNC y Ayuntamiento
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-44 Sistema General Chapín: Nueva calle al norte, junto al ARI F-12
Imputación: SUNC y Ayuntamiento
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-47 Calle La Salud-Montealegre: Reurbanización del tramo este
Imputación: SUNC y Ayuntamiento
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-48 Calle Omán: mejora viaria en esquina con calle Irán
Imputación: SUNC y Ayuntamiento
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-49 Polígono Ind. Carretera de Sevilla 8C2: Remodelación viario y conexión con el Sector 34
Imputación: SUNC y Ayuntamiento
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-50 Barriada San José Obrero: Apertura de vial y Plaza
Imputación: SUNC y Ayuntamiento
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-51 Barriada San José Obrero: Remodelación calle Santa Jesusa
Imputación: SUNC y Ayuntamiento
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-53 Remodelación de la Avenida Nazaret y calles perimetrales a la UE 2K1
Imputación: SUNC y Ayuntamiento
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-57 Los Albarizones: Ampliación de vial al este
Imputación: SUNC y Ayuntamiento
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

VIARIO
Actuaciones imputables al SUNC (en aplicación del art. 55.2 de la LOUA)

V-U-9 Polígono Ind. El Portal: Vial y Zona Verde junto a rotonda norte
Imputación: SUNC art. 55.2 LOUA
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-30 Calle Pizarro: Nuevo viario y Zonas Verdes junto a Av. Marianistas
Imputación: SUNC art. 55.2 LOUA
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-31 Hijuela de las Coles: Apertura de calle al suroeste
Imputación: SUNC art. 55.2 LOUA
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-35 Apertura de calle al norte de la Real Escuela y sur de La Unión
Imputación: SUNC art. 55.2 LOUA
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-38 Hijuela del Agrimensor: mejora viaria de su parte norte
Imputación: SUNC art. 55.2 LOUA
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-41 Av. La Libertad: Remodelación de su tramo oeste
Imputación: SUNC art. 55.2 LOUA
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-43 Barriada El Portal: mejora viaria de la calle Remolino
Imputación: SUNC art. 55.2 LOUA
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-45 Chapín-El Polo: Apertura calles de la UE 10.7
Imputación: SUNC art. 55.2 LOUA
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-52 Calle Oro: Apertura del tramo norte de la calle
Imputación: SUNC art. 55.2 LOUA
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-54 Calle Ópalo: Apertura de la calle, junto a Av. Medina Sidonia
Imputación: SUNC art. 55.2 LOUA
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-56 Guadalcacín: Apertura calles conexión con Sector Pago de Lima
Imputación: SUNC art. 55.2 LOUA
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-64 Estella: Nuevo viario al sur de Colegio Picasso
Imputación: SUNC art. 55.2 LOUA
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-67 Nueva Jarilla: Nuevo viario y Zonas Verdes al este (junto a NJC)
Imputación: SUNC art. 55.2 LOUA
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-70 El Torno: Nuevo viario al sur de la calle Olmo
Imputación: SUNC art. 55.2 LOUA
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-71 El Torno: Remodelación calle Nueva y apertura calles y Zonas Verdes
Imputación: SUNC art. 55.2 LOUA
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

VIARIO
Actuaciones imputables al SUNC en aplicación de Convenio con el Ayuntamiento

V-U-2.1 Carretera de Cartuja: Desdoblamiento del tramo urbano hasta Los Albarizones
Imputación: SUNC en aplicación de Convenio con el Ayuntamiento
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

VIARIO
Actuaciones imputables al SUNC de Núcleos Rurales y al Ayuntamiento

V-U-65 Estella: mejora viaria al sureste de calles Duque, La Hijuela y Las Palmas
Imputación: SUNC Estella y Ayuntamiento
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-69 La Ina: Remodelación tramo suroeste de calle Ntra. Sra. de Araceli
Imputación: SUNC La Ina y Ayuntamiento
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-73 Torrecera: Nueva calle al sur, entre calles Cuesta Arriba y Ganaderos
Imputación: SUNC y Ayuntamiento
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

VIARIO
Actuaciones imputables a Sectores del Suelo Urbanizable

V-US-1 Las Flores: Paso bajo el tren para conectar con San José Obrero
Imputación: Sectores del Suelo Urbanizable
Clasificación: Suelo Urbano No Consolidado
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-7 Sector 32: Desdoblamiento vial central para conectar con Las Flores
Imputación: Sectores del Suelo Urbanizable
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-8 San José Obrero: Mejora conexión viaria zona norte
Imputación: Sectores del Suelo Urbanizable
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-12 Polígono Ind. El Portal: Conexión con Sector Pino Solete
Imputación: Sectores del Suelo Urbanizable
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-33 Matacardillo: Mejora vial al este, en contacto con SUNS Torrox
Imputación: Sectores del Suelo Urbanizable
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-46 Av. del Serrallo: Reurbanización primer tramo junto Sector 21
Imputación: Sectores del Suelo Urbanizable
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-55 Carrascal: Apertura viario junto a depósitos de agua
Imputación: Sectores del Suelo Urbanizable
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-60 La Barca: Remodelación del acceso oeste (A-203)
Imputación: Sectores del Suelo Urbanizable
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-66 Nueva Jarilla: Mejora viaria en Avenida Jerez
Imputación: Sectores del Suelo Urbanizable
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

Las Áreas de Incremento de Aprovechamiento, incluidas en la categoría de suelo urbano no consolidado por la urbanización, son las que a continuación se relacionan:

Zona de Ordenanzas C – Residencial en Manzana Compacta Tradicional:

- Albarracín
- Bidasoa
- Albaladejo
- Calle Perillo
- Calle Magia
- Calle Esla
- Picadueña Alta
- Calle Manjón
- Picadueña Baja
- Calle Polas
- Hijuela del Agrimensor
- Flor de Mayo

Zona de Ordenanzas F – Edificios de Viviendas, Residencial Plurifamiliar

- Calle Pizarro esquina Duque de Abrantes
- Boabdil
- Cruz del Canto

Zona de Ordenanzas I – Entidades Locales

- La Barca Calle Selva

CAPÍTULO NOVENO

LAS ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS

Art. 10.9.1. Disposiciones Generales

Se incluyen en este apartado aquellos terrenos del suelo urbano consolidado y del suelo urbano no consolidado donde se plantean actuaciones para las que el Plan General no prevé la delimitación de unidades de ejecución y cuya ejecución se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la legislación que sea aplicable por razón de la Administración Pública actuante.

En el suelo urbano consolidado se identifican una serie de actuaciones urbanizadoras no integradas que pueden clasificarse en dos tipos: Actuaciones Aisladas y Actuaciones de Mejora Urbana en áreas de ciudad homogéneas que presentan síntomas de cierta precariedad y/o deficiencias puntuales en la cualificación de su sistema de espacios libres, públicos o privados, así como en su nivel de urbanización e infraestructural.

Art. 10.9.2. Actuaciones Urbanizadoras No Integradas identificadas en el suelo urbano consolidado y no consolidado.

1. Los objetivos generales de ordenación de las Actuaciones Urbanizadoras No Integradas (AUNIs), o Actuaciones Aisladas, son la reurbanización de determinados espacios públicos, las aperturas puntuales de nuevos viarios para mejorar la conectividad y permeabilidad de la trama urbana y la obtención de nuevos suelos para espacios libres y/o equipamientos. Las Actuaciones Urbanizadoras No Integradas identificadas en el presente Plan General de Ordenación Urbanística en el suelo urbano son:

ACTUACIONES DE INFRAESTRUCTURA

Infraestructura ferroviaria

I-U-1 Elevación tren entre Sementales y Ciudad del Transporte
Imputación: Administración Central
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

I-U-2 Nuevo apeadero ferroviario en la Zona Sur
Imputación: Administración Central
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

I-U-3 Nuevo apeadero ferroviario de Sementales
Imputación: Administración Central
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

I-U-4 Nuevo apeadero ferroviario en la Zona Norte
Imputación: Administración Central
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

Otras actuaciones de Infraestructura

I-U-5 Eliminación del puente de la calle Arcos
Imputación: Ayuntamiento
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

I-U-6 Aliviadero de la Laguna de Torrox
Imputación: Ayuntamiento y Diputación
Clasificación: Suelo Urbano, Urbanizable y No Urbanizable
Desarrollo: Proyecto de obras

ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS

EL-U-1 Espacio libre y Equipamientos en Chapín – El Polo
Imputación: Ayuntamiento
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

EL-U-2 Espacio libre en Políg. El Portal - Torrox
Imputación: Ayuntamiento
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

EL-U-3 Espacio libre en Barriada El Portal, junto al río
Imputación: Ayuntamiento
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

EL-U-4 Espacio libre en El Calvario
Imputación: Ayuntamiento
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

EL-U-5 Espacio libre entre Polígono Ind. El Portal y el tren
Imputación: Ayuntamiento
Clasificación: Suelo Urbano No Consolidado
Desarrollo: Proyecto de obras

EL-U-6 Reforma Zona Verde entre Santo Tomás de Aquino y Polig. Sur
Imputación: Ayuntamiento
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

EL-U-7 Zona Verde triangular junto al tren, al norte de los Políg. Ind. de la Av. Europa
Imputación: Ayuntamiento
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

VIARIO
Actuaciones imputables a la Administración

V-U-1 Antigua Circunvalación: Transformación en Avenida urbana de la antigua N-IV a su paso por Jerez.
Imputación: Ayuntamiento y Administración Central
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-6 Avenida de Espera: Paso inferior al tren en S. José Obrero y remodelación cruce.
Imputación: Ayuntamiento y Convenio
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-61 Mesas de Asta: Ampliación de la calle Padre Fidel.
Imputación: Ayuntamiento
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-62 Mesas de Asta: Mejora viaria en salida noreste a Trebujena.
Imputación: Ayuntamiento
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-63 Torremelgarejo: Mejora viaria de calle Arroyo Dulce, tramo sur.
Imputación: Ayuntamiento
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-68 La Ina: Nueva rotonda de acceso desde la carretera, al noreste.
Imputación: Ayuntamiento
Clasificación: Suelo Urbano y No Urbanizable
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-72 Torrecera Baja: Remodelación viaria y Zonas verdes.
Imputación: Ayuntamiento
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

VIARIO
Actuaciones imputables al SUNC del Núcleo Principal y al Ayuntamiento

V-U-3 Cinturón Zona Sur: en San Telmo, alternativo a Av. Libertad
Imputación: SUNC y Ayuntamiento
Clasificación: Suelo Urbano y Urbano No Consolidado
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-4 Avenida de Espera: remodelación tramo junto a Las Flores
Imputación: SUNC y Ayuntamiento
Clasificación: Suelo Urbano y Urbano No Consolidado
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-5 Guadalcacín: Mejora viaria de periferia (CA-3104)
Imputación: SUNC y Ayuntamiento
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-10 Sectores 19 y 20: Mejora de su conexión viaria sur
Imputación: SUNC y Ayuntamiento
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-11 Polígono El Portal: Calle de conexión con Área IX Torrox
Imputación: SUNC y Ayuntamiento
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-13 Santo Tomás de Aquino: Calle de conexión con Polígono Sur
Imputación: SUNC y Ayuntamiento
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-14 Paseo de las Delicias: Remodelación cruce con Ronda Viñedos y Av. Nazaret
Imputación: SUNC y Ayuntamiento
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-15 Ciudasol: Mejoras en Avenida Nazaret
Imputación: SUNC y Ayuntamiento
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-16 Ciudasol: Apertura fondo de saco calle José Peñalver
Imputación: SUNC y Ayuntamiento
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-17 Las Palmeras: Apertura fondo de saco calle Tucán
Imputación: SUNC y Ayuntamiento
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-18 Paseo Las Delicias: Reurbanización entre La Canaleja y La Milagrosa
Imputación: SUNC y Ayuntamiento
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-19 El Rocío: Mejora viaria en calle Tamarilla
Imputación: SUNC y Ayuntamiento
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-20 Calle Abiertas de Caulina: Reurbanización
Imputación: SUNC y Ayuntamiento
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-21 San Jerónimo: Mejora viaria en calle Zona 4S
Imputación: SUNC y Ayuntamiento
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-22 El Calvario: Mejora viaria en la antigua carretera
Imputación: SUNC y Ayuntamiento
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-23 Calle Judería: Apertura de la prolongación de la calle
Imputación: SUNC y Ayuntamiento
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-24 Pago Solete: Calle de conexión con Geraldino
Imputación: SUNC y Ayuntamiento
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-25 Sector Mirabal: Calle de conexión con Ronda Este
Imputación: SUNC y Ayuntamiento
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-26 Calle Marqués de Cádiz: Mejora viaria
Imputación: SUNC y Ayuntamiento
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-27 Calle Barreras: Derribo de cuatro casas para ensanche de viario
Imputación: SUNC y Ayuntamiento
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-28 Puerta de Rota: Mejora viaria cruce, i/ zonas verdes
Imputación: SUNC y Ayuntamiento
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-29 Cuatro Caminos: Mejora viaria del cruce, y de la Av. Sanlúcar
Imputación: SUNC y Ayuntamiento
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-32 Sector 20: Mejora vial perimetral, en contacto con SG Torrox-El Portal
Imputación: SUNC y Ayuntamiento
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-34 San Benito: Remodelación aparcamientos y vial Zona Equipamientos
Imputación: SUNC y Ayuntamiento
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-36 Calle Pizarro: Remodelación tramo sur
Imputación: SUNC y Ayuntamiento
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-37 Ronda Muleros y Av. Torresoto: Remodelación
Imputación: SUNC y Ayuntamiento
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-39 Barriada El Portal: Mejora viaria al suroeste
Imputación: SUNC y Ayuntamiento
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-40 Rotonda del Catavino: Ampliación y mejora viaria
Imputación: SUNC y Ayuntamiento
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-42 Barriada El Portal: Mejora calles Cuartelillo y Salvador Mairena
Imputación: SUNC y Ayuntamiento
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-44 Sistema General Chapín: Nueva calle al norte, junto al ARI F-12
Imputación: SUNC y Ayuntamiento
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-47 Calle La Salud-Montealegre: Reurbanización del tramo este
Imputación: SUNC y Ayuntamiento
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-48 Calle Omán: mejora viaria en esquina con calle Irán
Imputación: SUNC y Ayuntamiento
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-49 Polígono Ind. Carretera de Sevilla 8C2: Remodelación viario y conexión con el Sector 34
Imputación: SUNC y Ayuntamiento
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-50 Barriada San José Obrero: Apertura de vial y Plaza
Imputación: SUNC y Ayuntamiento
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-51 Barriada San José Obrero: Remodelación calle Santa Jesusa
Imputación: SUNC y Ayuntamiento
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-53 Remodelación de la Avenida Nazaret y calles perimetrales a la UE 2K1
Imputación: SUNC y Ayuntamiento
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-57 Los Albarizones: Ampliación de vial al este
Imputación: SUNC y Ayuntamiento
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

VIARIO
Actuaciones imputables al SUNC (en aplicación del art. 55.2 de la LOUA)

V-U-9 Polígono Ind. El Portal: Vial y Zona Verde junto a rotonda norte
Imputación: SUNC art. 55.2 LOUA
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-30 Calle Pizarro: Nuevo viario y Zonas Verdes junto a Av. Marianistas
Imputación: SUNC art. 55.2 LOUA
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-31 Hijuela de las Coles: Apertura de calle al suroeste
Imputación: SUNC art. 55.2 LOUA
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-35 Apertura de calle al norte de la Real Escuela y sur de La Unión
Imputación: SUNC art. 55.2 LOUA
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-38 Hijuela del Agrimensor: mejora viaria de su parte norte
Imputación: SUNC art. 55.2 LOUA
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-41 Av. La Libertad: Remodelación de su tramo oeste
Imputación: SUNC art. 55.2 LOUA
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-43 Barriada El Portal: mejora viaria de la calle Remolino
Imputación: SUNC art. 55.2 LOUA
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-45 Chapín-El Polo: Apertura calles de la UE 10.7
Imputación: SUNC art. 55.2 LOUA
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-52 Calle Oro: Apertura del tramo norte de la calle
Imputación: SUNC art. 55.2 LOUA
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

2. La obtención de terrenos en suelo urbano consolidado para las actuaciones urbanizadoras no integradas será mediante la expropiación, previa delimitación de las fincas afectadas y según el procedimiento fijado en la Ley de Expropiación Forzosa y Legislación Urbanística aplicable. También se podrán obtener mediante compras o permutas de mutuo acuerdo con los propietarios y cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico.

3. A efectos expropiatorios, todas las AUNIs del suelo urbano consolidado que impliquen obtención del suelo, se consideran declaradas de utilidad pública e interés social.

4. Los costes de urbanización de determinadas AUNIs del suelo urbano consolidado podrán ser incorporados como cargas suplementarias de unidades de ejecución del suelo urbano no consolidado con las que exista vinculación funcional o, en su caso, para compensar los mayores aprovechamientos atribuidos, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 113.1.j) de la ley de ordenación urbanística de Andalucía. Esta determinación aparece reflejada en las fichas anexas de las presentes Normas Urbanísticas.

Art. 10.9.3. Áreas de Mejora Urbana.

Son actuaciones de mejora urbana en suelo urbano consolidado aquellas que afectan a ámbitos homogéneos de ciudad sobre los que se proponen actuaciones de reurbanización, reconfiguración y recualificación del sistema de espacios libres, públicos o privados, al objeto de mejorar los actuales niveles de urbanización y resolver carencias puntuales del sistema de infraestructuras y servicios básicos. Así mismo, en estos ámbitos se planteará un programa de mejora de la edificación, con estudio pormenorizado de la misma para poder proceder a su regeneración y/o sustitución donde fuera necesario.

Sobre cada una de estas áreas será preceptiva la formulación de un Plan Especial De Mejora Urbana que establezca las actuaciones necesarias para la revitalización y regeneración de la trama urbana del conjunto mediante la actuación tanto sobre los espacios libres exteriores como sobre los patios de manzana y la edificación, potenciando los usos de estancia y paseo peatonal, y los niveles de arbolado y ajardinamiento y planteando programas de regeneración edificatoria.

Las Áreas de Mejora Urbana planteadas en el presente Plan son las siguientes:

a) Picadueñas Alta y Baja
b) Torresoto
c) El Pelirón
d) Barriada de San Juan de Dios
e) La Ína

CAPÍTULO DECIMO

LAS ÁREAS DE REPARTO

Art. 10.10.1. Áreas de Reparto.

En el suelo urbano no consolidado se establecen veintiséis Áreas de Reparto integrada cada, en unos casos por áreas de reforma interior (A.R.I.) y actuaciones aisladas públicas adscritas, y en otros por áreas de incremento de aprovechamiento (A.P.I.) y actuaciones aisladas públicas adscritas.

Art. 10.10.2. Listado de Áreas de Reparto.

Las Áreas de Reparto son:

1) Área de Reparto S.U.N.C. 1.2.1 RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR - ARI

- Unidades de Ejecución:

  ARI-A01. JUDERIA

- Actuaciones Aisladas Públicas

2) Área de Reparto S.U.N.C. 1.2.2 RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR - ARI

- Unidades de Ejecución:

  ARI-A02. ARROYO

- Actuaciones Aisladas Públicas

3) Área de Reparto S.U.N.C. 2.2.1.1 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS - ARI

- Unidades de Ejecución:

  ARI-C02. ALBARIZONES NORTE

- Actuaciones Aisladas Públicas

4) Área de Reparto S.U.N.C. 2.2.1.2 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS - ARI

- Unidades de Ejecución:

  ARI-C07. EL ROCIO

- Actuaciones Aisladas Públicas

5) Área de Reparto S.U.N.C. 2.2.2. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN HILERA - ARI

- Unidades de Ejecución:

  ARI-D01. AZUCARERA – SAN JERÓNIMO
  ARI-D02.SANTA ANA

- Actuaciones Aisladas Públicas

6) Área de Reparto S.U.N.C. 2.2.3.1. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN HILERA - ARI

- Unidades de Ejecución:

  ARI-E01. ALBARIZONES SUR
  ARI-E05. SANTA MARÍA DEL PINO

- Actuaciones Aisladas Públicas

7) Área de Reparto S.U.N.C. 2.2.3.2. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR CAULINA - ARI

- Unidades de Ejecución:

  ARI-E03. CAULINA NORTE
  ARI-E04. CAULINA SUR

- Actuaciones Aisladas Públicas

8) Área de Reparto S.U.N.C. 3.2.1. RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR GENERAL - ARI

- Unidades de Ejecución:

  ARI-F06. TAXDIRT
  ARI-F12. AVENIDA DE LA FERIA
  ARI-F10. PICADUEÑAS BAJA
  ARI-F09. CUATRO CAMINOS
  ARI-F02. AVENIDA DE EUROPA
  ARI-F03. SAN JOSE OBRERO-HIJUELA LA PLATERA
  ARI-F08. HARINERA

- Actuaciones Aisladas Públicas

9) Área de Reparto S.U.N.C. 3.2.2. RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR REGENERACION - ARI

- Unidades de Ejecución:

  ARI-F13. EL PANDERO
  ARI-F04. CERROFRUTO
  ARI-F11. SAN JUAN DE DIOS

- Actuaciones Aisladas Públicas

10) Área de Reparto S.U.N.C. 3.2.3. RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR PUBLICA - ARI

- Unidades de Ejecución:

  ARI-F05. LA HOYANCA
  ARI-F01. HIJUELA DE SIETE PINOS

- Actuaciones Aisladas Públicas

11) Área de Reparto S.U.N.C. 3.2.4. RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR - ARI

- Unidades de Ejecución:

  ARI-F16. PIZARRO

- Actuaciones Aisladas Públicas

12) Área de Reparto S.U.N.C. 5.2.1. ARI – G ACTIVIDADES ECONOMICAS

- Unidades de Ejecución:

  ARI-G01. EL CALVARIO
  ARI-G02. AZUCARERA POZOALBERO
  ARI-G04. CARRETERA DE TREBUJENA
  ARI-G04. CARRETERA DE TREBUJENA 2

- Actuaciones Aisladas Públicas

13) Área de Reparto S.U.N.C. 2.1.1. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS - AIA

- Unidades de Ejecución:

  AIA-C03. ALBARRACIN
  AIA-C09. CALLE ESLA
  AIA-C14. CALLE POLAS
  AIA-C15. HIJUELA DEL AGRIMENSOR
  AIA-C11. CALLE MANJON

- Actuaciones Aisladas Públicas

14) Área de Reparto S.U.N.C. 2.1.2. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS - AIA

- Unidades de Ejecución:

  AIA-C10. PICADUEÑA ALTA
  AIA-C13. PICADUEÑA BAJA

- Actuaciones Aisladas Públicas

15) Área de Reparto S.U.N.C. 2.1.3. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS - AIA

- Unidades de Ejecución:

  AIA-C04. BIDASOA
  AIA-C05. ALBADALEJO

AIA-C06. CALLE PERILLO
AIA-C08. CALLE MAGIA
AIA-C16. FLOR DE MAYO

- Actuaciones Aisladas Públicas

16) Área de Reparto S.U.N.C. 3.1. RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR - AIA

- Unidades de Ejecución:

AIA-F15. CRUZ DEL CANTO
AIA-F14. BOABDIL
AIA-F07. CALLE PIZARRO – DUQUE DE ABRANTES

- Actuaciones Aisladas Públicas

17) Área de Reparto S.U.N.C. 4.3.1. SECTOR – F RESIDENCIAL A. ECO.

- Unidades de Ejecución:

SECTOR – F FÁBRICA DE BOTELLAS

- Actuaciones Aisladas Públicas

18) Área de Reparto S.U.N.C. 4.3.2. SECTOR – G ACTIVIDADES ECONOMICAS

- Unidades de Ejecución:

SECTOR G03. RANCHO DEL RAHO

- Actuaciones Aisladas Públicas

19) Área de Reparto S.U.N.C. 6.2. ARI – O.N. EL TORNO

- Unidades de Ejecución:

ARI-ET02. EL TORNO CALLE GUADALETE
ARI-ET01. EL TORNO TRASERA C/ POZO

- Actuaciones Aisladas Públicas

20) Área de Reparto S.U.N.C. 7.2. ARI O.N. ESTELLA

- Unidades de Ejecución:

ARI-ES01. ESTELLA CALLE DUQUE
ARI-ES02. ESTELLA CALLE RONDA
ARI-ES03. ESTELLA CALLE LA SIERRA
ARI-ES04. ESTELLA CALLE MAJADA ALTA

- Actuaciones Aisladas Públicas

21) Área de Reparto S.U.N.C. 8.1. ARI – O.N. LA BARCA

- Unidades de Ejecución:

ARI-LB01. LA BARCA CALLE SELVA

- Actuaciones Aisladas Públicas

22) Área de Reparto S.U.N.C. 8.2.1 ARI – O.N. LA BARCA

- Unidades de Ejecución:

ARI-LB01. LA BARCA C/ ARROYO DULCE
ARI-LB02. LA BARCA CAMINO DE LA RESIDENCIA

- Actuaciones Aisladas Públicas

23) Área de Reparto S.U.N.C. 8.2.2. ARI - O.N. LA BARCA – MESAS DEL CORRAL

- Unidades de Ejecución:

ARI – LA BARCA - MESAS DEL CORRAL

- Actuaciones Aisladas Públicas

24) Área de Reparto S.U.N.C. 8.2.3. ARI – O.N. LA BARCA - CHAPARRITO

- Unidades de Ejecución:

ARI-LBCH. LA BARCA -CHAPARRITO

- Actuaciones Aisladas Públicas

25) Área de Reparto S.U.N.C. 9.2.1. ARI – O.N. MAJARROMAQUE

- Unidades de Ejecución:

ARI-MJ01- MAJARROMAQUE C/ LA TIERRA

- Actuaciones Aisladas Públicas

26) Área de Reparto S.U.N.C. 10.2.1. ARI – O.N. SAN ISIDRO

- Unidades de Ejecución:

ARI-SI01. SAN ISIDRO CALLE NORTE
ARI-SI02. SAN ISIDRO CALLE LEVANTE
ARI-SI03. SAN ISIDRO CALLE PONIENTE

- Actuaciones Aisladas Públicas

27) Área de Reparto S.U.N.C. 11.2.1. ARI – O.N. TORRECERA

- Unidades de Ejecución:

ARI-TC01. TORRECERA C/ RAFAEL ALBERTI
ARI-TC02. TORRECERA C/ GUADALETE

- Actuaciones Aisladas Públicas

28) Área de Reparto S.U.N.C. 12.2.1. ARI – B.R. CUARTILLOS

- Unidades de Ejecución:

ARI-OD. CUARTILLOS

- Actuaciones Aisladas Públicas

29) Área de Reparto S.U.N.C. 13.2.1. ARI-NJ01 – NUEVA JARILLA SUR

- Unidades de Ejecución:

ARI-NJ01. NUEVA JARILLA

- Actuaciones Aisladas Públicas

30) Área de Reparto S.U.N.C. 14.2.1. ARI – B.R. GIBALBIN

- Unidades de Ejecución:

ARI-OD. GIBALBIN

- Actuaciones Aisladas Públicas

31) Área de Reparto S.U.N.C. 16.2.1. ARI – B.R. LA INA

- Unidades de Ejecución:

ARI-LI01. LA INA OESTE
ARI-LI02. LA INA NUESTRA SEÑORA DE ARACELI
ARI-LI03. LA INA ESTE

- Actuaciones Aisladas Públicas

32) Área de Reparto S.U.N.C. 15.2.1. ARI – B.R. TORREMELGAREJO

- Unidades de Ejecución:

ARI-TM01. TORREMELGAREJO

- Actuaciones Aisladas Públicas

El Aprovechamiento Medio para cada área de reparto de suelo urbano no cosolidadocon delimitación de unidades de ejecución es:

1.	Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 1.2.-	0,3373
2.	Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 1.2.2.-	0,8210
3.	Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 2.2.1.1.-	0,2856
4.	Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 2.2.1.2.-	0,5776
5.	Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 2.2.2.-	0,5587
6.	Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 2.2.3.1.-	0,2784
7.	Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 2.2.3.2.-	0,2157
8.	Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 3.2.1.-	0,6714
9.	Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 3.2.2.-	0,5097
10.	Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 3.2.3.-	0,3302
11.	Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 3.2.4.-	0,7619
12.	Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 5.2.1.-	0,3378
13.	Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 2.1.-	0,9116
14.	Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 2.1.2.-	0,4752
15.	Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 2.1.3.-	0,7433
16.	Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 3.1.-	1,0699
17.	Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 4.3.1.-	1,0777
18.	Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 4.3.2.-	0,3413
19.	Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 6.2.-	0,3189
20.	Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 7.2.-	0,2889

21.	Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 8.1.-	0,6628
22.	Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 8.2.1.-	0,3700
23.	Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 8.2.2.-	0,2951
24.	Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 8.2.3.-	0,1014
25.	Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 9.2.1.-	0,3295
26.	Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 10.2.1.-	0,3367
27.	Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 11.2.1.-	0,2615
28.	Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 12.2.1.-	0,2469
29.	Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 13.2.1.-	0,1080
30.	Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 14.2.1.-	0,2469
31.	Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 16.2.1.-	0,1602
32.	Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 15.2.1.-	0,3019

CAPÍTULO DECIMOPRIMERO

DEFINICIONES Y CRITERIOS INTERPRETATIVOS

Art. 10.11.1. Definiciones y Criterios interpretativos de las fichas de las Áreas de Reforma Interior del Suelo Urbano No Consolidado:

Uso Dominante: Se refiere al uso característico dominante en el Área, sin perjuicio de que en la misma puedan aparecer otros usos minoritarios compatibles con el dominante, debiendo quedar reflejada esa compatibilidad y distribución de usos de manera global y pormenorizada por manzanas en el instrumento de desarrollo del Área.

Superficie bruta: Es la superficie medida según los límites trazados en la cartografía de referencia del documento de Revisión-Adaptación del PGOU. El planeamiento de desarrollo deberá ajustar esos límites en función de un levantamiento topográfico exhaustivo que deberá tener definición de escala 1:500, aunque siempre respetando loas referencias de los límites impuestos en el Plan General (delimitación de propiedades, ejes o líneas exteriores de viales existentes, arroyos, acequias, etc...). Producto de este ajuste podrían surgir diferencias en la cuantificación de la superficie total del área que deberá ajustarse a la realidad definida por el planeamiento de desarrollo, sin que ello suponga en ningún caso diferencias mayores al 5% de la superficie marcada en la ficha del PGOU.

Coeficiente de edificabilidad: Se considera un parámetro absoluto para la obtención de la edificabilidad máxima del Área, por lo que el parámetro referido a dicha edificabilidad máxima recogido en la ficha del PGOU será relativo al estar calculado en función de la superficie total aproximada. Por ello, la edificabilidad máxima del Sector en el documento de planeamiento de desarrollo será el producto del coeficiente de edificabilidad de la ficha por la superficie total real del sector una vez ajustada.

Superficie de suelo edificable: Se considera un parámetro máximo a recoger en la ordenación a desarrollar en el planeamiento de desarrollo.

Densidad: Se considera un parámetro absoluto para la obtención del número de viviendas máximo del Área, por lo que el parámetro referido a dicho número máximo de viviendas recogido en la ficha del PGOU será relativo al estar calculado en función de la superficie total aproximada. Por ello, el número máximo de viviendas máxima del Área en el documento de planeamiento de desarrollo será el producto del coeficiente de edificabilidad de la ficha por la superficie total real del sector una vez ajustada.

Superficie de espacios libres públicos: El parámetro que aparece en las fichas se considera un valor mínimo, estando el resultado final en función del porcentaje que representa dicho valor respecto a la superficie bruta del área que aparezca en la ficha.

Superficie de equipamientos públicos: El parámetro que aparece en las fichas se considera un valor mínimo, estando el resultado final en función del porcentaje que representa dicho valor respecto a la superficie bruta del área que aparezca en la ficha. Se entiende como superficie de suelo para equipamiento público.

El resultado total de la cesión mínima de suelo dotacional será la suma de la superficie mínima de espacios libres públicos y de equipamientos públicos.

Viario interior: Se adecuará a lo establecido en la ficha y en los planos de ordenación pormenorizada, optándose siempre en caso de discrepancia entre ambas por la solución de mayor sección transversal.

Número mínimo de plazas de aparcamiento en viario público: Se aclara que solo contabilizan las efectivamente dispuestas en el viario de uso público, no contabilizando por tanto ni las existentes en interior de manzana ni las dispuestas en viales privados. Se respetará lo dispuesto en el art. 4.2.11.7 (no contabilizar como aparcamiento los frentes de parcela destinados a entradas de vehículos al interior de parcela).

TÍTULO XI

NORMAS PARTICULARES DEL SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO PRIMERO

EL SUELO URBANIZABLE CON DELIMITACIÓN DE SECTORES: ORDENADO Y SECTORIZADO

Art. 11.1.1. Delimitación del Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado.

Constituyen el Suelo Urbanizable con delimitación de Sectores del presente Plan General los terrenos, especificamente delimitados en los planos en sectores, que contienen las determinaciones de ordenación precisas y suficientes para garantizar su adecuada inserción en el modelo territorial, formando parte necesaria de su estructura general y destinados a absorber con suficiencia las necesidades de suelo urbanizado apto para la edificación según las proyecciones, dimensiones y características del desarrollo urbano del municipio previstas durante la vigencia mínima del Plan General, que a estos efectos se considera de doce (12) años, mediante su desarrollo directo o en virtud de Planes Parciales.

Art. 11.1.2. División de los Sectores del Suelo Urbanizable.

1. Los terrenos clasificados como urbanizables en las categorías de Ordenado y Sectorizado vienen ordenados y divididos por sectores, los cuales constituyen unidades geográficas y urbanísticas con características homogéneas dentro de cada uno de ellos y diferenciables de los demás, señalándose cada uno expresamente mediante la delimitación de su perímetro preciso en los planos.

2. El Suelo Urbanizable con delimitación de sectores se divide en:

a) Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio: es el suelo urbanizable con delimitación sectorial en el que el presente Plan General establece su ordenación pormenorizada completa para su ejecución inmediata en los primeros años de las previsiones temporales del mismo por existir garantías suficientes para ello y contar aquélla con una aceptación generalizada de los sujetos interesados en su ejecución, tratándose de sectores del PGMO-95 con planeamiento de desarrollo y proyectos de urbanización definitivamente aprobados pero cuya urbanización no se encuentra culminada.

b) Suelo Urbanizable Sectorizado: es el suelo urbanizable con delimitación de sectores respecto al cual el presente Plan General establece las determinaciones pertenecientes de la ordenación estructural y las pormenorizadas preceptivas exigidas por la Ley de Ordenación Urbanística, para su desarrollo, a corto o medio plazo, mediante la formulación del correspondiente Plan Parcial.

3. Tendrán igualmente y de modo automático la consideración de Suelo Urbanizable Sectorizado, o en su caso Ordenado, los terrenos de la categoría del Suelo Urbanizable No Sectorizado previstos en el Plan General, cuando se incorporen al proceso urbanístico mediante la aprobación definitiva de sus Planes de Sectorización.

Art. 11.1.3. Relación de los Sectores delimitados en el Suelo Urbanizable.

1. Los ámbitos de planeamiento del suelo urbanizable con delimitación de sectores establecidos por el presente Plan General son:

a) Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio

- La Milagrosa – Sector 26
- Pozoalbero Norte – Sector 32
- La Norieta – Sector 34
- Rompecerones/Carretera del Calvario – Área 7
- Sistema General de Espacios Libres y Equipamientos Cañada del Carrillo

b) Suelo Urbanizable Sectorizado

Núcleo Principal

Uso Residencial:

- Abiertas de Caulina
- Canaleja
- Geraldino
- Montealto
- Mirabal
- Montealegre I
- Montealegre II
- Pago de Lima
- Pino Solete
- San José Obrero – Camino de Espera
- Los Villares II
- Guadalcacín I

Uso Actividades Económicas

- El Carrerista
- Dehesa de Siles II
- Hospital
- El Juncal I
- Parpalana
- Pastranilla

Sistemas Generales

- Cementerio I
- Cementerio II
- Hospital
- Rancho del Padre Bueno
- Montecastillo
- Torrox II
- Los Villares

Otros Núcleos

Uso Residencial

- Garrapilos I – La Barca
- Nueva Jarilla Norte

Uso Actividades Económicas

- Garrapilos II – La Barca
- Vegas del Torno

Sistemas Generales

- Arroyo del Rano (Nueva Jarilla)
- Nuevo Cementerio (La Barca)

Art. 11.1.4. Determinaciones del Plan General en el Suelo Urbanizable con delimitación de Sectores.

1. Para la determinación de la estructura general y desarrollo del Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado en el presente Plan se establecen las siguientes determinaciones:

a) Las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural:

a.1) La delimitación de su ámbito y su adscripción a cada una de las categorías.
a.2) Fijación de la edificabilidad total de cada uno de los sectores.
a.3) Delimitación de las distintas Áreas de Reparto y determinación de su Aprovechamiento Medio.
a.4) La asignación de los usos globales en cada sector.
a.5) Asignación de intensidades o densidades de ocupación.
a.6) Establecimiento de la reserva de viviendas protegidas en los sectores con el uso global residencial.
a.7) Delimitación e identificación de los Sistemas Generales Y Sistemas Locales de carácter estructurante.
a.8) Delimitación e identificación de los ámbitos, espacios y elementos que requieren especial protección por sus singulares valores arquitectónicos, históricos o culturales.
a.9) Delimitación e identificación de los bienes de dominio público y sus servidumbres.
a.10) Previsiones y orden de prioridades de la ejecución de los Sistemas Generales

b) Las determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada preceptiva:

b.1) Para todos los sectores, los criterios, objetivos y directrices para la ordenación detallada de los sectores del suelo urbanizable, incluyendo las reservas dotacionales y la asignación de las características morfológicas y tipológicas de la edificación, y en su caso, de las propuestas de ubicación y diseño estructural de los equipamientos públicos de zonas verdes y espacios libres calificados de sistemas locales para su conexión y coherencia.
b.2) De igual modo, y para todos los sectores, las previsiones de programación y gestión de la ejecución de la ordenación.
b.3) También para todos los sectores, la identificación, en su caso, de los ámbitos, espacios y elementos para los que el Plan General prevea medidas de protección por sus valores urbanísticos, arquitectónicos, históricos o culturales, y no pertenezcan a la ordenación estructural.

c) Las determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada que, con el carácter de potestativas, establece en el Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio:

c.1) La asignación de los usos pormenorizados.
c.2) La definición de los sistemas locales.
c.3) La determinación de la altura de las edificaciones.
c.4) Señalamiento de alineaciones y rasantes.
c.5) Establecimiento de las tipologías y ordenanzas.
c.6) Establecimiento, en su caso, del sistema de actuación.
c.7) Establecimiento de plazos para la ejecución urbanística.
c.8) Identificación, en su caso, de los edificios declarados expresamente fuera de ordenación y los de necesaria conservación.

2. Todos los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable Sectorizado u Ordenado vienen ordenados y estructurados, en virtud del número 1 anterior, en sectores de ordenación mediante la superposición espacial de los siguientes grupos o niveles de determinaciones específicas:

a) Zonas por cada uso o actividad global dominante del suelo o de la edificación. Los Sistemas Generales incluidos en la delimitación del sector se considerarán como zonas del sector en que se hallen enclavados, salvo que por sí mismos constituyan un sector de planeamiento especial. Cada sector puede tener varias zonas diferentes y distintos sectores pueden poseer zonas de igual clase de uso.

b) Intensidad o densidad de uso o utilización del espacio, expresada en parámetros de edificabilidad, número de unidades o volumen por unidad de superficie de suelo, que identifica la capacidad de los "contenedores" o "continentes" de la actividad "ocupada" o "contenida". Zonas de distintos usos pueden tener la misma capacidad o intensidad de edificación.

c) Tipología de la edificación dominante o estructurante ambiental de cada zona, en tanto que determinación del diseño de los contenedores o espacios ocupados por la edificación, relacionada directamente con el uso contenido, aunque no en exclusiva. El mismo uso puede ser contenido en diferentes tipologías de contenedores y la misma tipología de contenedor puede ser ocupada por diferentes usos pormenorizados o, incluso globales, sin perjuicio de leves adaptaciones interiores. También puede ofrecerse que una misma tipología se produzca en zonas de distinta intensidad e, inversamente, zonas de la misma intensidad o aprovechamiento tengan edificaciones con distintas tipologías.

d) Sectores o unidades geográficas y urbanísticas homogéneas, identificados como objetos específicos de ordenación detalla, ya sea de forma directa o mediante planeamiento

parcial, diferenciables entre sí por razones geográficas, territoriales o temporales, según la etapa en que convenga su promoción, y por los operadores que en cada uno deban o puedan iniciar su promoción.

e) Morfología urbana estructurante de la ordenación integral de cada sector y del Suelo Urbanizable interesado que otorga una imagen finalista de congruencia espacial y ambiental en la trama urbana a crear, favorece la coherencia de relaciones y referencias estéticas, simbólicas, sociales o históricas, garantiza la integración espacial de los sectores nuevos entre sí y con el tejido urbano heredado, limita las tipologías de edificación y ordenación a su mejor adecuación al entorno ambiental o histórico con el que deberá armonizar y trata de evitar las interrupciones lingüísticas o sintácticas en la lectura histórica del medio urbano heredado y de su patrimonio cultural en sentido amplio. La asignación al territorio de la morfología urbana estructuradora de su ordenación global se expresa en los planos y fichas que integran el Plan.

3. No obstante lo anterior, de forma excepcional, algunos terrenos calificados de Sistemas Generales adscritos al suelo urbanizable pueden quedar excluidos de la delimitación de los respectivos sectores, sin perjuicio de su necesaria adscripción a efectos de su gestión urbanística a las distintas Áreas de Reparto del urbanizable.

4. En la redacción de los respectivos Planes Parciales del Suelo Urbanizable Sectorizado serán de aplicación las normas sobre grado de vinculación establecidas en los artículos de los Títulos Primero y Segundo. De igual modo, se seguirán las normas contenidas en el artículo correspondiente para la innovación de la ordenación detallada de los Suelos Urbanizables Ordenados.

5. Los Sistemas Generales en Suelo Urbanizable Sectorizado u Ordenado adscritos al mismo, cuando no vengan incluidos en sectores, se ejecutarán directamente, sin necesidad de formular planeamiento especial.

6. Los Sistemas Generales Adscritos al Suelo Urbanizable Sectorizado u Ordenado por el presente Plan General son los siguientes:

a) Viario.
b) Espacios Libres.
c) Equipamientos.
d) Infraestructuras.

7. Definiciones y Criterios interpretativos de las fichas de Sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado:

Uso Global: Se refiere al uso característico dominante en el Sector, sin perjuicio de que en el mismo puedan aparecer otros usos minoritarios compatibles con el global, debiendo quedar reflejada esa compatibilidad y distribución de usos de manera global y pormenorizada por manzanas en el Plan Parcial de desarrollo del Sector.

Superficie aproximada total: Es la superficie medida según los límites trazados en la cartografía de referencia del documento de Revisión-Adaptación del PGOU. El planeamiento parcial de desarrollo deberá ajustar esos límites en función de un levantamiento topográfico exhaustivo que deberá tener definición de escala 1:500, aunque siempre respetando loas referencias de los límites impuestos en el Plan General (delimitación de propiedades, ejes o líneas exteriores de viales existentes, arroyos, acequias, etc...). Producto de este ajuste podrían surgir diferencias en la cuantificación de la superficie total del sector que deberá ajustarse a la realidad definida por el planeamiento de desarrollo, sin que ello suponga en ningún caso diferencias mayores al 5% de la superficie marcada en la ficha del PGOU.

Coeficiente de edificabilidad: Se considera un parámetro absoluto para la obtención de la edificabilidad máxima del Sector, por lo que el parámetro referido a dicha edificabilidad máxima recogido en la ficha del PGOU será relativo al estar calculado en función de la superficie total aproximada. Por ello, la edificabilidad máxima del Sector en el documento de planeamiento de desarrollo será el producto del coeficiente de edificabilidad de la ficha por la superficie total real del sector una vez ajustada.

Porcentajes de edificabilidad por uso y tipología: Se consideran parámetros absolutos para el cálculo de las edificabilidades máximas o mínimas, (según lo indicado en las fichas) de cada uso y tipología a implantar en el Sector, debiendo el planeamiento de desarrollo distribuir dichas edificabilidades por uso y tipología por manzanas resultantes de la ordenación pormenorizada.

Máxima edificabilidad residencial: Es el producto resultante de la suma de los porcentajes de edificabilidad destinada a viviendas colectivas y unifamiliares que aparece en las fichas por la edificabilidad máxima del sector.

Mínima edificabilidad de VPO: Mientras que en la ficha no indique específicamente lo contrario y en sectores con uso global residencial o mixto, es el resultado de aplicar un porcentaje del 30% a la edificabilidad de uso residencial del Sector.

Densidad: Se considera un parámetro absoluto para la obtención del número de viviendas máximo del Sector, por lo que el parámetro referido a dicho número máximo de viviendas recogido en la ficha del PGOU será relativo al estar calculado en función de la superficie total aproximada. Por ello, el número máximo de viviendas máximo del Sector en el documento de planeamiento de desarrollo será el producto del coeficiente de edificabilidad de la ficha por la superficie total real del sector una vez ajustada.

Mínima cesión de espacios libres: El porcentaje que aparece en las fichas se considera un valor absoluto, estando el resultado final en función del producto de ese porcentaje por la superficie total real del sector.

Mínima cesión de equipamiento público: En las fichas aparece desglosada en dos: una en función de un porcentaje con carácter absoluto que dará un resultado al multiplicarlo por la superficie total real del Sector, y otra un coeficiente de superficie en función del número de viviendas máximo resultante en el planeamiento de desarrollo. El resultado total de la cesión mínima de equipamiento público será, cuando existan ambos factores, la suma de los dos, y se hará la cesión en superficie de suelo para equipamiento público.

Número mínimo de plazas de aparcamiento en viario público: Se aclara que solo contabilizan las efectivamente dispuestas en el viario de uso público, no contabilizando por tanto ni las existentes en interior de manzana ni las dispuestas en viales privados. Se respetará lo dispuesto en el art. 4.2.11.7 (no contabilizar como aparcamiento los frentes de parcela destinados a entradas de vehículos al interior de parcela).

8. Los planeamientos de desarrollo de aquellos sectores contenidos en el ámbito del Plan General que sean colindantes con el trazado ferroviario, incluirán una separata que estudie el

impacto por ruido y vibraciones inducidos por el ferrocarril y las medidas adoptadas, en su caso, para que los ruidos y vibraciones estén dentro de los niveles admisibles por la normativa sectorial vigente.

Art. 11.1.5 Unidad mínima de planeamiento del suelo urbanizable sectorizado.

1. Las unidades mínimas de ordenación y desarrollo urbanístico del Suelo Urbanizable Sectorizado son los sectores pertenecientes a esta categoría expresamente delimitados en los planos respectivos. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado siguiente cada uno de los sectores deberá ser desarrollado mediante un Plan Parcial para la totalidad de su ámbito, debiendo integrar, en su caso, a los elementos de sistemas generales interiores al mismo.
También deberán integrar elementos de los sistemas generales exteriores cuando concurran circunstancias urbanísticas vinculadas al propio desarrollo del sector, que hagan aconsejable su ordenación conjunta y se trate de elementos contiguos al sector que tengan determinada la obtención de su suelo con cargo al suelo urbanizable programado del cuatrienio en que se haya desarrollado el sector.

2. Sectores de planeamiento integrado o simultáneo. En desarrollo del Plan podrán identificarse aquellos sectores que deben coordinarse e integrar su ordenación de desarrollo, a fin de asegurar los objetivos generales y específicos definidos en el presente Plan para cada zona y garantizar la correcta solución de continuidad en los tratamientos de bordes intersticiales. A tal fin el desarrollo de la planificación en estos sectores se realizará mediante la formulación de un Plan Parcial que englobará aquellos sectores de una misma zona que deben coordinarse.

Alternativamente, podrá llevarse a cabo esta coordinación mediante la tramitación conjunta y simultánea de planes parciales individualizados para cada sector. También podrá llevarse a cabo la mencionada coordinación con la previa formulación y aprobación de un Avance de Planeamiento para el Área, que establezca los criterios a los que han de ajustarse los Planes Parciales de los sectores que lo integran y que podrán, entonces, tramitarse y desarrollarse de forma autónoma.

En las unidades de planeamiento integrado o simultáneo, el cómputo de las dotaciones de equipamiento y demás usos públicos exigidos por la legislación vigente, se podrá hacer de forma global como si se tratase de un único sector, a fin de determinar la localización y tamaño de las dotaciones con la máxima optimización social, si bien cada uno de ellos deberá contener la superficie total de suelos de cesión gratuita que proporcionalmente le corresponden afín de asegurar la justa distribución de cargas.

3. La programación temporal de los sectores del Urbanizable Sectorizado se realizará conforme a las previsiones de programación y prioridades expresadas en estas Normas; no obstante podrá anticiparse la ejecución de algún sector siempre que se realice sin perjuicio del resto de la estrategia de la programación y se garantice por el promotor la conexión a los sistemas generales.

Art. 11.1.6. Delimitación de Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio en el Suelo Urbanizable con delimitación de Sectores.

1. En el suelo urbanizable con delimitación de sectores se establecen 5 Áreas de Reparto (AR1.1, AR1.2, AR1.3, AR2 y AR3) integrada cada una de ellas por los sectores y los sistemas generales adscritos o incluidos en aquellos que, a continuación se indican. De igual modo, se reconoce una sexta área de reparto que se asume del Plan General anterior a fin de no alterar la determinación de los aprovechamientos de los sectores de dicho Plan que se asumen como urbanizable transitorio.

2. Las Áreas de Reparto son:

a) Área de Reparto S.U.S 1.1: SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NÚCLEO PRINCIPAL

- Sectores:

ABIERTAS DE CAULINA
CANALEJA

DEHESA DE SILES II
EL JUNCAL I
GERALDINO
GUADALCACÍN
HOSPITAL
LOS VILLARES II
MIRABAL
MONTEALEGRE I
MONTEALEGRE II
MONTEALTO
PAGO DE LIMA
PARPALANA
PINOSOLETE
SAN JOSE OBRERO-CAMINO DE ESPERA

- Sistemas Generales Incluidos

- Sistemas Generales Adscritos:

SG HOSPITAL
SG MONTECASTILLO
SG RANCHO DEL PADRE BUENO
SG LOS VILLARES
SG TORROX II

b) Área de Reparto S.U.S. 1.2: SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO “EL CARRERISTA”

- Sectores:

EL CARRERISTA

- Sistemas Generales Incluidos

- Sistemas Generales Adscritos:

SG CEMENTERIO I

c) Área de Reparto S.U.S. 1.3: SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO “PASTRANILLA”

- Sectores:

PASTRANILLA

- Sistemas Generales Incluidos

- Sistemas Generales Adscritos:

SG CEMENTERIO II

d) Área de Reparto S.U.S 2: SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO O.N. NUEVA JARILLA

- Sectores:

NUEVA JARILLA NORTE

- Sistemas Generales Incluidos

- Sistemas Generales Adscritos.

SG ARROYO DEL RANO NUEVA JARILLA

e) Área de Reparto S.U.S 3: SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO O.N. LA BARCA DE LA FLORIDA

- Sectores:

LA BARCA - GARRAPILOS I
LA BARCA - GARRAPILOS II

- Sistemas Generales Incluidos en los sectores

- Sistemas Generales Adscritos.

SG NUEVO CEMENTERIO - LA BARCA
VIAL ACCESO OESTE

f) Área de Reparto S.U.S 4: SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO O.N. EL TORNO

VEGAS DEL TORNO

- Sistemas Generales Incluidos

g) Área de Reparto 5: ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO DE SUELO URBANIZABLE DEL PGMO 95

- Sectores:

LA MILAGROSA – SECTOR 26
POZOALBERO NORTE – SECTOR 32
LA NORIETA – SECTOR 34
ROMPECERONES/CARRETERA DEL CALVARIO – ÁREA 7

- Sistemas Generales Adscritos

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS CAÑADA DEL CARRILLO

3. El Aprovechamiento Medio para cada área de reparto de los suelos urbanizables con delimitación de sectores es:

a) Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 1.1.- 0,3300

b) Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 1.2.- 0,3300

c) Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 1.3.- 0,3300

d) Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 2.- 0,3535

e) Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 3.- 0.3259

f) Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 4.- 0,3300

g) Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 5.- El establecido en el Plan General anterior.

Art. 11.1.7. Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio.

1. Tienen la consideración de Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio, los Sectores que constituyen Ámbitos de Planeamiento Incorporado, cuya relación se incluyó anteriormente.

2. Las condiciones particulares por las que se rigen las API, son las correspondientes al planeamiento pormenorizado inmediatamente antecedente, aprobado y vigente que el presente Plan General asume con carácter general en los términos de la Disposición Transitoria Primera de las Normas y sin perjuicio de aquellas alteraciones puntuales que se expresan en el Anexo I. Fichas de Ámbitos de planeamiento de desarrollo y/o gestión. Las condiciones particulares se encuentran detalladas en los documentos de planeamiento originales, cuyas referencias se relacionan en las fichas contenidas en el citado anexo de las presentes Normas Urbanísticas.

3. El Aprovechamiento Medio del área de reparto de estos sectores del urbanizable transitorio es el derivado del instrumento de planeamiento general del que traen su causa.

4. El aprovechamiento subjetivo será el correspondiente al patrimonializado derivado del Proyecto de Reparcelación que estuviese aprobado al tiempo de la entrada en vigor del Plan General; en otro caso el régimen de derechos y deberes será el correspondiente al suelo urbanizable ordenado, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior.

5. Se aplicarán idénticas reglas de interpretación y resolución de dudas que las expresadas en el artículo correspondiente a los Ámbitos de Planeamiento Incorporado del Urbano.

6. En los Ámbitos de Planeamiento Incorporado del Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio podrán alterarse de forma puntual las determinaciones urbanísticas pertenecientes de las fincas incluidas en estos ámbitos mediante la tramitación de una modificación puntual del instrumento de planeamiento de desarrollo incorporado o bien mediante Plan Especial para la alteración de las determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa, excepto cuando tenga por objeto sustituir la innovación incorporada en este Plan respecto al planeamiento antecedente reflejada en el apartado de determinaciones complementarias, en cuyo caso para su válida modificación deberá tramitarse el correspondiente expediente de Modificación de Plan General.

Art. 11.1.8. El estatuto del Suelo Urbanizable Ordenado y Transitorio.

1. Son derechos y deberes de los propietarios del suelo urbanizable en las categorías de ordenado y sectorizado:

a) Derechos. Los derechos y facultades del propietario del suelo urbanizable en las categorías de ordenado y sectorizado, son:

a.1) El aprovechamiento urbanístico al que tendrán derecho el conjunto de propietarios de terrenos comprendidos en un sector, será el que resulte de aplicar a su superficie el 90 % del aprovechamiento tipo del área de reparto.

a.2) En el sistema de compensación, a instar el establecimiento del sistema y competir, en la forma determinada legalmente, por la adjudicación de la gestión del mismo, y en todo caso, adherirse a la Junta de Compensación o solicitar la expropiación forzosa.

a.3) En el sistema de cooperación, a decidir si la financiación de los gastos de urbanización y gestión, los realiza mediante pago en metálico o mediante aportación de parte de sus aprovechamientos urbanísticos subjetivos.

a.4) En el sistema de expropiación por gestión indirecta, a competir en unión con los propietarios afectados por la adjudicación del sistema, pudiendo ejercitar el derecho de adjudicación preferente en los términos legalmente formulados; y en todo caso, a instar la efectiva expropiación en los plazos previstos para la ejecución de la unidad, pudiendo solicitar la liberación de la misma para que sea evaluada por la Administración su procedencia.

a.5) Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización

b) Deberes. Los deberes del propietario del suelo urbanizable en las categorías de ordenado y sectorizado, son:

b.1) Cuando el sistema de ejecución sea el de compensación, promover la transformación de los terrenos en las condiciones y con los requerimientos exigibles establecidos en la legislación urbanística y en el presente Plan; este deber integra el de presentación del correspondiente Plan Parcial, cuando se trate de un Sector sin ordenación detallada, así como la presentación de la documentación requerida para el establecimiento del sistema.

b.2) Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a viales como dotaciones, y que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos, e incluso los excluidos pero adscritos a la unidad de ejecución a los efectos de su obtención.

b.3) Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio la superficie de los terrenos, ya urbanizados, en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico lucrativo correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad pública de planificación y que asciende al 10% del aprovechamiento medio del área de reparto en que se integra la unidad de ejecución.

b.4) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo, lo cual exigirá la aprobación del proyecto de reparcelación de modo previo al inicio de las obras de urbanización.

b.5) Ceder la superficie de terrenos en los que deban localizarse los excedentes de aprovechamiento que tenga la unidad de ejecución respecto del aprovechamiento medio del área de reparto. Estos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones no incluidas en unidades de ejecución, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior.

b.6) Costear la urbanización, y en el caso del sistema de compensación ejecutarla en el plazo establecido al efecto.

b.7) Además de la urbanización genérica del apartado anterior, financiar los gastos que proporcionalmente se impongan en los distintos Sectores, para la ejecución de infraestructuras y dotaciones generales o locales, exteriores o interiores, y cualesquiera otras cargas suplementarias que se impongan, pudiendo comprender también las de instalaciones y edificaciones, cuando se prevea expresamente en los ámbitos de actuación, todo ello de conformidad con lo establecido en los art. 113.j y 86.d de la LOUA.

Para asegurar el cumplimiento de este deber, así como que dicho cumplimiento se realice de modo que se cumpla el principio general de la justa equidistribución, se establece una participación en la financiación de los costes de urbanización referidos anteriormente, y reseñados igualmente en el art. 4.2.12.3 equivalente al producto de aplicar al aprovechamiento subjetivo el 15% del valor de la unidad de

aprovechamiento urbanizada, definida y valorada a razón de 351 €/U.A. , lo que da como resultado 52,65 €/U.A. Este importe tendrá una reducción del 50% en aquellos ámbitos urbanísticos situados fuera del núcleo principal, según se define en la Memoria del presente PGOU.

El referido importe (52, 65 €/U.A. ó 26,33 €/U.A. según el caso) será objeto de actualización anual, bien aplicando los índices de actualización publicados anualmente, o bien realizando una nueva tasación del valor del aprovechamiento urbanístico considerado.

b.8) Conservar las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos hasta su recepción municipal, y cuado así proceda, conforme a este Plan, con posterioridad a dicha recepción.

b.9) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.

b.10) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.

b.11) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.

b.12) Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

b.13) De igual forma será exigible la financiación de la ejecución de los Sistemas Generales interiores del ámbito a aquellos sectores que cuenten en el cálculo del Aprovechamiento Medio y Objetivo con un Coeficiente de Urbanización inferior a uno (1).

Art. 11.1.9. Régimen del suelo urbanizable ordenado transitorio.

La aprobación de la ordenación detallada del suelo urbanizable determina:

a) Los terrenos quedarán vinculados al proceso urbanizador y edificatorio.

b) Los terrenos por ministerio de la ley quedarán afectados al cumplimiento, en los términos previstos por el sistema, de la distribución justa de los beneficios y cargas y de los deberes enumerados anteriormente, tal como resulten precisados por el instrumento de planeamiento.

c) Los propietarios tendrán derecho al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto.

d) Los terrenos obtenidos por el Municipio, en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto, quedarán afectados a los destinos previstos en el instrumento de planeamiento correspondiente.

2. En la categoría de suelo urbanizable ordenado transitorio, las cesiones de terrenos a favor del Municipio o Administración actuante comprenden:

a) La superficie total de los sistemas generales y demás dotaciones correspondientes a viales, aparcamientos, parques y jardines, centros docentes, equipamientos deportivo, cultural y social, y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.

b) La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto.

c) La superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamientos atribuidos al sector por encima del aprovechamiento medio del área de reparto.

3. Salvo para la ejecución anticipada de los Sistemas Generales o locales incluidos en el sector, quedan prohibido la realización de actos de edificación o de implantación de usos antes de la aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización y de Reparcelación.

4. De igual modo, quedan prohibidas las obras de edificación antes de la culminación de las obras de urbanización salvo en los supuestos de realización simultánea siempre que se cumplimenten los requisitos y condiciones establecidos en el artículo 9.2.9.

5. El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro de la unidad de ejecución o etapa de ejecución deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende. En casos de espacios libres privados al servicio o que formen parte de los elementos comunes de dos o más parcelas, con el proyecto de edificación de la primera licencia deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas, en proporción a sus cuotas o porcentajes de ejecución.

6. se considera que a todos los efectos se incorporan al desarrollo del suelo las correcciones y su grado de cumplimiento que se establecieran en el momento de la aprobación del desarrollo del planeamiento correspondiente en materia de Vías Pecuarias.

Art. 11.1.10. Ejecución del suelo urbanizable ordenado transitorio.

1. Salvo determinación en contrario en las fichas individualizadas de cada una de las actuaciones urbanísticas, el ámbito de cada sector del suelo urbanizable ordenado coincidirá con el de la unidad de ejecución.

2. La gestión de la unidad de ejecución se realizará por el sistema de actuación establecido en cada caso.

Art. 11.1.11. Régimen del suelo urbanizable sectorizado.

1. Mientras no cuenten con ordenación pormenorizado, en los terrenos del suelo urbanizable sectorizado, sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional.

2. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el suelo urbanizable sectorizado sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente al sector donde se encuentren los terrenos.

3. No se podrá edificar en los sectores del suelo urbanizable sectorizado hasta tanto se hayan cumplido los siguientes requisitos:

a) Aprobación definitiva del correspondiente Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.
b) No se hayan cumplidos los trámites del sistema de actuación que corresponda.
c) Aprobación del Proyecto de Reparcelación.
d) Ejecución de las obras de urbanización.

4. Una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial los terrenos tendrán la consideración de suelo urbanizable ordenado, siendo de aplicación el régimen propio de esta categoría de suelo expuesto en el artículo anterior.

Art. 11.1.12. Ejecución del Suelo Urbanizable Sectorizado.

1. En el Suelo Urbanizable Sectorizado, el ámbito del Sector se corresponderá con el ámbito de la unidad de ejecución.

2. No obstante lo anterior, el Plan Parcial que ordene detalladamente el Sector pueda establecer, de forma justificada, más de una unidad de ejecución en su seno. No podrán delimitarse, dentro de un mismo sector, unidades de ejecución cuyas diferencias de aprovechamiento medio entre sí sean superiores al quince por ciento (15%).

3. El Plan Parcial determinará el sistema de actuación de cada unidad de ejecución sin perjuicio de que pueda alterarse con posterioridad conforme a las previsiones de estas Normas.

CAPÍTULO SEGUNDO

EL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

Art. 11.2.1. Definición.

1. Constituye el Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS), el restante suelo apto para urbanizar del Municipio atendiendo a sus características naturales, su capacidad de integración de usos urbanísticos así como a las exigencias de un crecimiento racional y sostenible, cuya ordenación no se establece con carácter suficiente, ni se sectoriza en ámbitos para su desarrollo preciso, sin perjuicio de que se proceda a su delimitación a los simples efectos de su identificación y diferenciación respecto a las demás clases y categorías de suelo así como para establecer su régimen de incompatibilidades de uso. Este suelo, que no es necesario para conseguir las previsiones normales del Plan a corto plazo, se entiende imprescindible para dar cobertura a demandas a medio y largo lazo por lo que podrá tener un desarrollo anticipado en cualquier momento del periodo de vigencia del Plan General siempre que se cumplan las condiciones de sectorización establecidas.

2. Su localización se justifica, fundamentalmente, en aquellas áreas de reserva o expansión inmediata del entorno del Suelo Urbano o Urbanizable que permiten dirigir, cerrar o completar con unidades semiautónomas el crecimiento urbano, en un proceso racionalizador de ocupación del espacio de influencia de éste.

3. La delimitación de todo el Suelo Urbanizable No Sectorizado se señala en el plano de clasificación, indicándose en las normas particulares los usos incompatibles, así como los condicionantes previos que se derivan de la estructura general y orgánica establecida por el presente Plan General para su desarrollo.

4. En el acuerdo de formulación del Plan de Sectorización se deberá incorporar la justificación de la delimitación del ámbito sectorizado que deba ser objeto de desarrollo urbanístico debiéndose garantizar que constituya una unidad urbanística integrada, todo ello en caso de que no se opte por integrar en un único Plan de Sectorización la totalidad de este suelo.

Art. 11.2.2. Condiciones urbanísticas generales para la sectorización.

1. Podrá iniciarse el desarrollo del Suelo Urbanizable No Sectorizado en cualquier momento del periodo de vigencia del Plan General siempre que se encuentre garantizada la conexión, en óptimas condiciones de funcionamiento, a las redes generales de los servicios infraestructurales de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica. En todo caso corresponderá al Ayuntamiento la valoración de la oportunidad de proceder a la iniciación del proceso de transformación urbanística teniendo presente tanto el cumplimiento de los condicionantes establecidos en estas Normas como los mayores beneficios que para el interés público se derivan de ello. A tal fin los propietarios podrán incorporar en la propuesta de iniciativa para la formulación del Plan de Sectorización aquellas mejoras que para el Patrimonio Municipal del Suelo se puedan derivar en caso de aceptación de la misma.

2. La delimitación del ámbito de los Planes de Sectorización en la totalidad del SUNS, para su adecuada inserción en la estructura urbana del Plan, se decidirá de tal forma que no se dejen superficies residuales de SUNS, entre estos y el Suelo Urbano o el Urbanizable, cuyas dimensiones, estructura y usos o actividades, por su marginalidad o inadecuada estructuración resultante, no permitan el desarrollo ulterior de éstas mediante otros Planes de Sectorización en unidades urbanísticas integradas autosuficientes; procediéndose necesariamente a la incorporación integradora de tales áreas residuales en el mismo Plan de Sectorización.

3. En el acuerdo de formulación del Plan de Sectorización., la Administración Municipal podrá determinar el sistema de ejecución y la forma de gestión del mismo. Igualmente, fijará el porcentaje mínimo de viviendas sometidas a algún régimen de protección con respeto a las determinaciones mínimas establecidas en estas Normas así como el aprovechamiento urbanístico que debe integrarse en el Patrimonio Municipal del Suelo conforme a las exigencias de la legislación urbanística vigente en el momento de su aprobación, así como en su caso de la aceptación de las mejoras propuestas por el agente promotor de la actuación.

4. Sólo nacerá el derecho a la transformación este suelo para los propietarios, tras los acuerdos de formulación del Plan de Sectorización que decida su desarrollo por el sistema de compensación y de aprobación definitiva del Plan de Sectorización. En todo caso, el Ayuntamiento se reserva la facultad de decidir el sistema de ejecución en el acuerdo de formulación.

Art. 11.2.3. Relación de los ámbitos en el Suelo Urbanizable No Sectorizado.

1. Los ámbitos del Suelo Urbanizable No Sectorizado establecidos en el presente Plan General son:

- Área I – Río Viejo
- Área II – La Corta
- Área III – Montealegre
- Área IV – La Catalana
- Área V – El Juncal II
- Área VI – Guadalcacín II
- Área VII – Torrox
- Área VIII – Prados de Montealegre
- Área IX – La Jerezana
- Área X – Garrapilos
- Área XI – Cerro del Moro – Rancho Colores

Art. 11.2.4. Los Usos Globales incompatibles en el Suelo Urbanizable No Sectorizado.

En el Suelo Urbanizable No Sectorizado establecido por el presente Plan General tienen la consideración de usos incompatibles los que se marcan en las fichas individualizadas de cada área.

Art. 11.2.5. Los Usos globales permitidos en el Suelo Urbanizable No Sectorizado.

Los usos globales permitidos en los ámbitos del Suelo Urbanizable No Sectorizado establecidos en el presente Plan General para que el oportuno Plan de Sectorización determine su posible implantación son todos aquellos previstos en el Título VI de las Normas Urbanísticas que no se encuentren incluidos entre los usos incompatibles establecidos en las fichas individualizadas.

Art. 11.2.6. Limitaciones.

Las exigencias mínimas de planeamiento, que deberá respetar el Plan de Sectorización, son las especificadas en el presente Plan con carácter general para este tipo de instrumentos de ordenación en el Título II y en el presente Capítulo, además para cada ámbito, se ajustarán a las determinaciones establecidas en los planos de ordenación y en las fichas individualizadas que se incluyen en el Anexo de las presentes Normas Urbanísticas.

Art. 11.2.7. Incorporación al Patrimonio Municipal del Suelo.

Todos los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable No Sectorizado, son susceptibles de incorporarse al Patrimonio Municipal del Suelo, previa delimitación de su área, mediante la expropiación forzosa.

Art. 11.2.8. Facultades de los propietarios de terrenos clasificados como urbanizable no sectorizado.

1. Los propietarios de terrenos que pertenezcan al Suelo Urbanizable No Sectorizado, les corresponde las siguientes facultades:

a) El derecho de formular al Municipio consulta no vinculante sobre la viabilidad de transformación de sus terrenos, en función de su adecuación al modelo de crecimiento urbano del Municipio, a las condiciones y previsiones para su sectorización, y a su idoneidad para la producción de un desarrollo urbanístico ordenado, racional y sostenible.

El plazo máximo para responder a la consulta realizada es de tres meses, entendiéndose el silencio en sentido negativo. La consulta únicamente tendrá alcance informativo y no vincula a la Administración, que se reserva su decisión para pronunciarse en el procedimiento específico de formulación y aprobación del Plan de Sectorización.

b) El derecho a la iniciativa para promover su transformación, mediante su adscripción a la categoría de suelo urbanizable sectorizado o, en su caso, ordenado. El ejercicio eficaz de este derecho requiere en todo caso la aprobación del Plan de Sectorización. Hasta tanto, el derecho a la iniciativa coincidirá exclusivamente con la facultad de la presentación de la previa propuesta de delimitación del correspondiente ámbito para su tramitación y aprobación, que deberá realizarse a modo de Avance de Ordenación, en la que se justifique la oportunidad y conveniencia de su formulación, su adecuación al modelo de crecimiento urbano del municipio y a las exigencias establecidas en las normas particulares para cada ámbito. Para la válida tramitación de la propuesta será necesario acuerdo municipal de formulación que en ningún caso implicará derecho a la aprobación del Plan de Sectorización.

Art. 11.2.9. Régimen del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

1. Mientras no cuenten con la aprobación del Plan de Sectorización así como con la aprobación de su ordenación pormenorizada, en los terrenos del suelo urbanizable no sectorizado, sólo podrán autorizarse:

a) las obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos, especialmente aquellas correspondientes a la ejecución de los Sistemas Generales previstos en estos suelos por el vigente Plan General que tengan una incidencia e interés superior al propio ámbito.

b) las construcciones e instalaciones de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera la Administración Urbanística Municipal, y sin derecho a indemnización. La eficacia de la licencia correspondiente quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario del uso, de las construcciones e instalaciones, y el deber de cese y demolición sin derecho a indemnización a requerimiento del municipio.

c) las actuaciones de interés público cuando concurran los supuestos de utilidad pública e interés social, y no se trate de usos incompatibles establecidos por el Plan General en la zona del suelo urbanizable no sectorizado de que se trate.

2. Una vez aprobado el Plan de Sectorización, el régimen de aplicación será el correspondiente al del suelo urbanizable sectorizado, o en su caso, ordenado si se incorpora la ordenación pormenorizada completa en aquél.

Art. 11.2.10. Áreas del Suelo Urbanizable no Sectorizado en el PGOU de Jerez

Las Áreas de Suelo Urbanizable no Sectorizado son:

ÁREA I – RÍO VIEJO

Descripción: Situada al sur del núcleo principal, entre el Sector "Pino Solete", la salida sur del ferrocarril que lo separa del Polígono El Portal, la Carretera de La Corta y el Sistema General de La Granja-Santa Teresa.

Superficie aproximada: 582.724 m²

Determinaciones: La ordenación que se plantee deberá estar en continuidad con la planteada en el Sector "Pino Solete", debiendo continuar el vial parque hasta la Carretera de La Corta, en la que se deberá resolver el nudo de acceso.

Las zonas verdes de dispondrán en continuidad con las de Pino Solete y cerrando el Sistema General de La Granja-Santa Teresa hacia la Carretera de La Corta.

El uso dominante será el residencial, con un mínimo del 10% de edificabilidad destinada a comercial-terciario y un máximo del 60% destinado a vivienda unifamiliar, preferentemente aislada y pareada.

Los porcentajes de dotaciones (zonas verdes y equipamientos) serán idénticos a los indicados en el Sector "Pino Solete".

Al estar afectada la presente Área I por el YACIMIENTO 14 (Las Pedreras), según se indica en el listado de Yacimientos Arqueológicos recogido en el Plano 4 de Ordenación Estructural del Término Municipal, será siempre necesaria la realización de actividad arqueológica previa, consistente en sondeos arqueológicos y/o excavación en extensión en función del tipo de obra aprobado y del grado de conocimiento del potencial arqueológico del yacimiento arqueológico. Dicha actividad, sujeta a la legislación vigente, tendrá que ser ejecutada por un técnico-arqueólogo quien deberá, junto con los técnicos municipales en materia de patrimonio cultural, proponer las medidas adecuadas para compatibilizar el proyecto de obra con la integración de los restos, siempre que estos cuenten con un valor contextual y grado de conservación aceptables. Dicha propuesta será elevada a la Consejería de Cultura para su aprobación

Condiciones para el inicio de su desarrollo: Iniciada urbanización del API "Pago Solete".

ÁREA II – LA CORTA

Descripción: Situada al sudoeste del núcleo principal, entre la zona de Pago Solete Bajo, con la que delimita al norte, y la Carretera de la Corta, colindando al oeste con el Parque de Santa Teresa y al este con el espacio libre de protección del Monasterio de La Cartuja.

Superficie aproximada: 272.421 m²

Determinaciones: La ordenación que se plantee deberá apoyarse al norte en el nuevo anillo viario propuesto que la separa de Pago Solete Bajo, aprovechando las pendientes con vistas al Valle del Guadalete y la proximidad del Parque Periurbano para desarrollar un crecimiento con buenas cualidades paisajísticas y ambientales.
La estructuración del área se planteará a partir del vial norte mencionado y de un vial de borde con Santa Teresa, completando el parque y las conexiones con este con las zonas verdes locales propuestas.

Las zonas verdes se dispondrán en continuidad con Santa Teresa, catalogándose y debiéndose conservar tanto la casa como el cortijo de la torre incluidos en el ámbito del área.

Los usos a implantar serán el Residencial, con la tipología unifamiliar como dominante, no debiendo superar la edificabilidad un índice de 0,25 m²/ m²

El porcentaje mínimo de superficie destinada a zonas verdes públicas será del 24% s/superficie bruta del área, el de equipamientos responderá a los mínimos marcados en la LOUA y el Reglamento de Planeamiento por vivienda.

Condiciones para el inicio de su desarrollo: Iniciada urbanización del API "Pago Solete".

ÁREA III – MONTEALEGRE

Descripción: Situada al este del núcleo principal, linda con los Sectores Montealegre I y II, con el ARI del mismo nombre y el suelo no urbanizable.

Superficie aproximada: 476.207 m²

Determinaciones: La ordenación que se plantee deberá estar en continuidad con la planteada en los Sectores Montealegre I y II y con la del ARI del mismo nombre, debiendo recoger la continuidad de los viales estructurantes norte-sur de dicho ARI.

Esta ordenación tendrá como premisa fundamental el mantenimiento e integración en la nueva trama del caserío existente cuando ésta sea de primera vivienda.

El uso dominante será el residencial, con una edificabilidad menor que la asignada a los sectores colindantes, un mínimo del 10% de edificabilidad destinada a comercial-terciario y un máximo del 60% destinado a vivienda unifamiliar, preferentemente aislada y pareada.

Los porcentajes de dotaciones (zonas verdes y equipamientos) responderán a los mínimos del Reglamento de Planeamiento.

Condiciones para el inicio de su desarrollo: Urbanización concluida de los Sectores Montealegre I y II.

ÁREA IV – LA CATALANA

Descripción: Situada al este del núcleo principal, en continuidad con el suelo urbano de "El Pimiento" y separada por la carretera de Cortes del Cementerio Municipal.

Superficie aproximada: 606.599 m²

Determinaciones: La ordenación que se plantee deberá resolver la continuidad con las tramas existentes en su entorno, así como los accesos desde la carretera de Cortes que permitan una optimización del uso de actividades económicas previsto.

En el límite oeste y en continuidad con el Parque de La Canaleja se ubicará una zona verde pública con una superficie mínima de 50.000 m2 que garantice la protección del arroyo.

El uso característico será el de Actividades Económicas.

Los porcentajes de dotaciones (zonas verdes y equipamientos) serán al menos los mínimos establecidos en la LOUA y el Reglamento de Planeamiento, no debiendo superar su edificabilidad a la marcada para los Sectores del SUS con uso idéntico.

Condiciones para inicio de su desarrollo: Establecimiento de la necesidad de desarrollo de suelo de Actividades Económicas por parte de los organismos municipales competentes.

ÁREA V – EL JUNCAL.2 (FINCA SANTIAGO)

Descripción: Situada en la zona este del núcleo principal, se delimita al norte por el Sector "Mirabal" del SUS, al oeste por el Cementerio Municipal, al sur por la Carretera de Cortes y al este por la Cañada de Albaladejo.

Superficie aproximada: 529.382 m²

Determinaciones: La ordenación que se plantee estará en continuidad con la planteada en el Sector "Mirabal", debiendo incluir el nuevo trazado con la mejora de la Carretera "del 5 al 5".

Se dispondrá la franja de protección del uso residencial alrededor del Cementerio que se imponga por Ley.

El uso dominante será el residencial, con un mínimo del 10% de edificabilidad destinada a comercial-terciario y un máximo del 60% destinado a unifamiliar, preferentemente aislada y pareada.

Los porcentajes de dotaciones (zonas verdes y equipamiento), serán idénticos a los marcados para el Sector "Mirabal".

Condiciones para el inicio de su desarrollo: Urbanización concluida del Sector "Mirabal" e iniciado el planeamiento de desarrollo de, al menos, el 50% del suelo urbanizable sectorizado de uso residencial de núcleo principal.

ÁREA VI – GUADALCACÍN.2

Descripción: Situada en la zona norte del núcleo principal, se delimita por la Variante Norte Autopista-Aeropuerto, el núcleo de Guadalcacín y el Sector de SUS del mismo nombre.

Superficie aproximada: 179.190 m²
Determinaciones: La ordenación que se plantee estará en continuidad con la planteada en el Sector "Guadalcacín" y con la trama urbana de dicho núcleo.

Las zonas verdes protegerán la Variante y plantearán ejes estructurantes interiores.
El uso dominante será el residencial con idénticas condiciones y porcentajes que el Sector "Guadalcacín", debiendo ser así mismo idénticos los porcentajes de dotaciones.

Condiciones para el inicio de su desarrollo: Urbanización concluida del Sector "Guadalcacín" e iniciado el planeamiento de desarrollo de los Sectores "Pago de Lima" y "Abiertas de Caulina".

ÁREA VII – TORROX

Descripción: - Situada al sur del núcleo principal, ocupa la franja limitada al oeste por al Hijuela de Pozo Nuevo que la separa del Campo de Golf Municipal y la salida Sur de la N-IV, al sur con la Cañada del Carrillo, al este con el Polígono Industrial "El Portal" y el suelo no urbanizable, y al norte con la Laguna de Torrox y el Sistema General del mismo nombre.

Superficie aproximada: 2.664.090 m²

Determinaciones: La ordenación que se plantee deberá configurar el límite sur de la ciudad, articulando la zona a nivel viario con sus colindantes, especialmente con el Polígono El Portal, creando de esta forma alternativas viarias este-oeste de las que hoy la ciudad carece.

En la ordenación deberá plantearse un gran espacio libre público se plantea en la zona de separación con el polígono El Portal.

El desarrollo del área deberá prever las conexiones con las zonas colindantes con remodelación del viario preexistente hasta adecuarlo a los nuevos requerimientos.

La ordenación deberá adaptarse a la topografía existente o alterarla levemente evitando la aparición de taludes y pendientes excesivas, debiendo respetar en cualquier caso la topografía en la zona verde principal.

Los usos dominantes serán el residencial y el terciario-comercial-turístico, con unas características y determinaciones particulares análogas a las del Sector "Los Villares II" excepto en lo referente a la dotación de espacios libres públicos que deberá incluir lo grafiado como tal en planos.

El viario estructurante será del tipo III (31 m) en el límite oeste completando lo existente y del tipo IV (22 m) en el límite sur.

La dotación de equipamiento público responderá a lo marcado por el Reglamento de Planeamiento o norma que lo sustituya.

Condiciones para el inicio de su desarrollo: Inclusión del Área como de Oportunidad en el POT Bahía de Cádiz-Jerez, o puesta en marcha con planeamiento de desarrollo aprobado de, al menos, el 50% de los Sectores del Suelo urbanizable Sectorizado del Núcleo Principal y urbanización concluida del Sistema General "Torrox" y puesta en funcionamiento del vial de conexión este-oeste con el Polígono Industrial, pudiendo ejecutarse anticipadamente por el área.

Al estar afectada la presente Área por el YACIMIENTO 10 (Hijuela de las Coles – Viña Bea), según se indica en el listado de Yacimientos Arqueológicos recogido en el Plano 4 de Ordenación Estructural del Término Municipal, será siempre necesaria la realización de actividad arqueológica previa, consistente en sondeos arqueológicos y/o excavación en extensión en función del tipo de obra aprobado y del grado de conocimiento del potencial arqueológico del yacimiento arqueológico. Dicha actividad, sujeta a la legislación vigente, tendrá que ser ejecutada por un técnico-arqueólogo quien deberá, junto con los técnicos municipales en materia de patrimonio cultural, proponer las medidas adecuadas para compatibilizar el proyecto de obra con la integración de los restos, siempre que estos cuenten con un valor contextual y grado de conservación aceptables. Dicha propuesta será elevada a la Consejería de Cultura para su aprobación

ÁREA VIII – PRADOS DE MONTEALEGRE

Descripción: Situada al este del núcleo principal, linda con EL Sistema General de Espacios Libres y Equipamientos de "Montecastillo" y el suelo urbano del mismo nombre, ubicándose en los que han sido denominados como "Huertos Familiares" en el planeamiento anterior, albergando numerosas viviendas, principalmente de segunda residencia.

Superficie aproximada: 828.555 m²

Determinaciones: La ordenación que se plantee deberá estar en continuidad con la planteada en el Sistema General y la existente en el suelo urbano contiguo, debiendo fijarse como determinaciones máximas, (edificabilidad, densidad de viviendas, tipologías, etc…) las que en su día tuvieron los sectores 12-13 "Montecastillo", actualizadas con las obligaciones dimanantes de la LOUA.

Esta ordenación tendrá como premisa fundamental el mantenimiento e integración en la nueva trama del caserío existente cuando ésta sea de primera vivienda.

El uso dominante será el residencial, con un mínimo del 10% de edificabilidad destinada a comercial-terciario y un máximo del 70% destinado a vivienda unifamiliar, preferentemente aislada y pareada.

Los porcentajes de dotaciones (zonas verdes y equipamientos) responderán a los mínimos del Reglamento de Planeamiento.

Condiciones para el inicio de su desarrollo: Puesta en uso del Sistema General "Montecastillo" e iniciativa contrastada, solvente y mayoritaria de los propietarios.

ÁREA IX – LA JEREZANA

Descripción: Situada al norte del núcleo principal, en el acceso al aeropuerto y a ambos márgenes de la carretera que une este sistema general con la A-4.

Superficie aproximada: 540.959 m²

Determinaciones: La ordenación que se plantee deberá resolver convenientemente la sección y los frentes del acceso al aeropuerto, así mismo deberá tener en cuenta la implantación del apeadero ferroviario y tomarlo como uno de los alicientes funcionales de esa ordenación; permitiendo con todo ello una optimización del uso de actividades económicas previsto.

El uso característico será el de Actividades Económicas.

Los porcentajes de dotaciones (zonas verdes y equipamientos) serán al menos los mínimos establecidos en la LOUA y el Reglamento de Planeamiento, no debiendo superar su edificabilidad a la marcada para los Sectores del SUS con uso idéntico.

Condiciones para inicio de su desarrollo: Establecimiento de la necesidad de desarrollo de suelo de Actividades Económicas por parte de los organismos municipales competentes.

ÁREA X – LA BARCA-GARRAPILOS

Descripción: Situada en la zona noroeste del núcleo de La Barca de la Florida, se delimita al este por el Sector "Garrapilos I", al sur por la carretera de Cortes de acceso al núcleo, al oeste por el sector de uso de actividades económicas de Garrapilos y al norte por el suelo no urbanizable.

Superficie aproximada: 40.600 m²

Determinaciones: La ordenación que se plantee estará en continuidad con la trama urbana del Sector "Garrapilos I", debiendo integrar y ejecutar los viales perimetrales grafiados.

El uso dominante será el residencial, con idénticas condiciones y porcentajes que el Sector "Garrapilos-I", debiendo ser así mismo, idénticos los porcentajes de dotaciones.

Condiciones para el inicio de su desarrollo: Urbanización concluida del Sector "Garrapilos-I".

ÁREA XI – CERRO DEL MORO-RANCHO COLORES

Descripción: Situada en la zona sudoeste del núcleo principal, se delimita al sudeste por la salida sur, hacia el Puerto de Santa María y la Bahía de Cádiz, de la A-4, al oeste por la variante de esta misma vía y al norte por la Cañada de Guadabajaque que la separa del suelo urbano no consolidado del Rancho del Raho.

Superficie aproximada: 3.062.234 m²

Determinaciones: La clasificación como urbanizable no sectorizado de este suelo tiene su justificación en el Convenio firmado el 19 de diciembre de 2007 entre la Junta de Andalucía y el Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, en el que en su punto VIII se marca que *"… en el Plan*

General se procederá a la delimitación de una Reserva de Terrenos en Suelo No Urbanizable, para la ampliación de los Patrimonios Públicos de Suelo, con el destino de promover mayoritariamente viviendas protegidas. Los suelos incluidos en la reserva de terrenos están clasificados como No Urbanizable, tienen una superficie aproximada de 300 Hª en el paraje denominado Cerro del Moro y Rancho Colores, con una capacidad estimada en 9.000 viviendas protegidas".

Dada la importancia superficial y la capacidad de acogida de la actuación que se prevé, la ordenación que se plantee deberá resolver adecuadamente y de acuerdo a las características de cada documento de desarrollo urbanístico, entre otros, los siguientes aspectos:

- Integración de la ordenación con la trama urbana de la ciudad existente, especialmente en lo referente a la accesibilidad del área respecto a los sistemas generales viarios de primer orden y a la movilidad tanto interna como de la ciudad respecto al área.
- Faseado realista de la actuación, que garantice el funcionamiento de cada una de las fases desde la puesta en carga de la primera de las mismas.
- Estudio específico de la movilidad de la zona respecto a los transportes públicos y los medios de transportes no motorizados, (itinerarios peatonales y ciclistas).
- Estudio paisajístico de la implantación y adecuación de la misma a las especiales características topográficas del área.
- Estudio pormenorizado de infraestructuras de abastecimiento, (eléctrico, agua, telefonía, gas natural, telecomunicaciones, etc) y saneamiento que requerirá la actuación, con especial atención a su faseado y costes.
- Adecuado tratamiento de los espacios libres y zonas verdes públicas adaptándose las mismas a las características topográficas y a los requerimientos de una jardinería realmente adecuada al clima de la zona y los recursos disponibles, debiendo procederse a un estudio de las posibilidades de reutilización de aguas residuales para riego.
- Estudio de requerimientos de dotaciones y equipamientos, debiéndose contemplar, dado el actual grado de aislamiento de la zona respecto de la ciudad existente, no solo la reserva de suelos sino también cuando fuera preciso la ejecución de esos equipamientos.
- Adecuación de las tipologías a implantar a los estudios antes mencionados, especialmente a los de implantación respecto a la topografía y al paisaje urbano resultante.

El uso dominante será el residencial, con un máximo de un 88% de la edificabilidad total destinada a este uso y un mínimo del 12% de esa edificabilidad total destinado a terciario y, en su caso si se estimara oportuno, a actividades económicas.

De esa edificabilidad destinada a uso residencial, un mínimo del 60% deberá ir destinada a viviendas de protección oficial, que representarán un mínimo del 62% del número total de viviendas.

Condiciones para el inicio de su desarrollo: Dada la vocación de dotación masiva de vivienda protegida de acuerdo con el convenio firmado, la transformación urbanística de los terrenos se podrá producir en el momento y por los procedimientos que la Administración Autonómica estimen oportunos.

CAPÍTULO TERCERO

TRATAMIENTO DE LAS VÍAS PECUARIAS EN DESARROLLOS DE SUELOS URBANIZABLES

Art. 11.2.11. Vías Pecuarias afectadas por desarrollos de suelos urbanizables

Los desarrollos de suelos urbanizables de cualquier clase que contengan o afecten a Vías Pecuarias, deberán solicitar el deslinde, a instancia de parte, si estas no estuvieran deslindadas, debiendo dar solución a la continuidad de la vía, mediante trazado alternativo viable, que garantice la integridad superficial sobre Suelo No Urbanizable de Especial Protección o manteniendo el trazado actual, diferenciando el mismo del sector e integrándolo como Sistema General de Espacios Libres, sin que su superficie signifique una merma respecto a la que se establezca como mínima de espacios libres públicos en el sector.

(Continúa en el fascículo 4 de 5)

FRANQUEO CONCERTADO núm. 41/63

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

Papel ecológico

B O J A
Boletín Oficial de la JUNTA DE ANDALUCIA

SUMARIO

(Continuación del fascículo 3 de 5)

3. Otras disposiciones

PÁGINA

CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Orden de 16 de junio de 2009, por la que se dispone la publicación de la de 17 de abril de 2009, relativa a la revisión adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera. (Continuación.) 338

Número formado por cinco fascículos

Jueves, 2 de julio de 2009 **Año XXXI** **Número 127 (4 de 5)**

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

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

TÍTULO XII

NORMAS PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO PRIMERO

NORMAS DEL SUELO NO URBANIZABLE

SECCIÓN PRIMERA - ASPECTOS GENERALES

Art. 12.1.1. Ámbito.

Las Normas contenidas en el presente Titulo y en el siguiente serán de aplicación a los suelos clasificados por el vigente Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) como Suelo No Urbanizable (SNU).

Igualmente se incluye como documento complementario el Catálogo de Elementos y Sitios Protegidos en el Suelo No Urbanizable de jerez. La inclusión de un bien en el Catálogo conlleva la obligación de conservación y la prohibición de cualquier uso, obra o actividad que ponga en peligro los valores en presencia en cada caso.

Art. 12.1.2. Delimitación.

Constituyen el Suelo No Urbanizable del presente PGOU aquellas áreas del territorio municipal que deben ser activamente preservadas del proceso de desarrollo urbano con medidas de protección tendentes a evitar la transformación degradante de la naturaleza y destino rústico que lo caracteriza. Sus límites, categorías y subcategorías de suelo, áreas y elementos vienen grafiados en los correspondientes Mapas de Ordenación del Suelo No Urbanizable.

Art. 12.1.3. Categorías del SNU.

Se distinguen tres categorías dentro de la clase de SNU:

- Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la Legislación Específica.
- Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la Planificación Urbanística.
- Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural.

Art. 12.1.4. Subcategorías del SNU de Especial Protección por la Legislación Específica.

Se distinguen cinco subcategorías:

- Espacios Naturales Protegidos.
- Vías Pecuarias.
- Patrimonio Cultural.
- Dominio Público Hidráulico.
- Dominio Público Marítimo – Terrestre.

Art. 12.1.5 Subcategorías del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la Planificación Urbanística.

Se distinguen siete subcategorías:
- Zonas Inundables.
- Forestal.
- Recreativa.
- Paisajística.
- Integral.
- Viñedos.
- Regadíos

Art. 12.1.6. Subcategorías del Suelo No urbanizable de Carácter Natural o Rural.

Se distinguen tres subcategorías:
- Secanos.
- Hábitat Rural diseminado.
- Huertos de Ocio.

Art. 12.1.7. Se establecen los siguientes Sistemas Generales en Suelo No Urbanizable:

1. Sistema General de Transportes.
   - Carreteras.
   - Ferrocarriles.
   - Aeropuerto.

2. Sistema General de Transporte de Energía.
   - Líneas eléctricas.
   - Gaseoducto.
   - Oleoducto.

3. Sistema General de Espacios Libres: Parques Forestales y Periurbanos.

4. Sistema General de Infraestructuras Urbanas:
   - Estación depuradora de aguas residuales.
   - Estación de tratamiento de aguas potables.
   - Residuos Sólidos Urbanos.

5. Sistema General de la Defensa

Art. 12.1.8. Catálogo.

El presente PGOU establece un Catálogo de elementos y sitios protegidos dentro del SNU, tanto por su valores identitarios de edificación tradicional, como por su contribución a la configuración del paisaje propio del municipio.

SECCIÓN SEGUNDA - CONDICIONES GENERALES DE USO Y EDIFICACIÓN

Art. 12.1.9. Destino.

Los terrenos clasificados cono SNU no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y, en general, de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales conforme a lo establecido en la legislación que los regula, sin perjuicio de lo establecido en los artículos siguientes.

Art. 12.1.10. Régimen General de las edificaciones.

1. En el SNU, además de las limitaciones que resulten aplicables en virtud de otras normas, se observarán las siguientes reglas, que constituyen el régimen general.

a) No podrán ser realizadas otras edificaciones que las destinadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, avícolas, cinegéticas, que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas de los órganos competentes en materia de agricultura, así como las edificaciones e instalaciones vinculadas a la ejecución entretenimiento y servicio de las obras públicas.

b) En las zonas definidas como Hábitat Rural Diseminado se reconocerán las edificaciones existentes de acuerdo con lo establecido en la letra g) del artículo 46 de la LOUA. Así mismo se podrán realizar en estos núcleos, conforme al apartado b) del artículo 50 de la LOUA, otras construcciones, edificaciones o instalaciones y desarrollo de usos y actividades que se definan en los respectivos Planes Especiales a desarrollar de acuerdo con el artículo 14. 1. e) de la LOUA.

c) Excepcionalmente podrán autorizarse edificaciones e instalaciones que tengan la consideración de Interés Público que hayan de emplazarse en el medio rural en lugares y condiciones que no exista la posibilidad de formación de un núcleo de población.

d) Para cualquier actuación se debe tener en cuenta lo establecido en el Art. 9.3.10 de estas Normas.

2. En las áreas de Especial Protección delimitadas, el presente PGOU definirá los actos permitidos, estando prohibida cualquier utilización que implique transformación de su destino o naturaleza, lesione el valor específico que se quiera proteger o infrinja el concreto régimen limitativo establecido en las presentes Normas, pudiendo en consecuencia quedar limitado el régimen general de uso y edificación establecido en el apartado anterior.

Art. 12.1.11. Condiciones Particulares.

El presente PGOU regula en sus Normas Particulares las condiciones y limitaciones que han de concurrir y exigirse en cada caso para autorizar los distintos usos y edificaciones.

Art. 12.1.12. Condiciones de edificación.

1. Con carácter general, los tipos de construcciones habrán de ser adecuadas a su condición de aisladas, conforme a las presentes Normas, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

Las condiciones de edificación de viviendas se indican en la Sección quinta del Capítulo II del presente Título.

2. A tal efecto, las construcciones en el medio rural utilizarán soluciones constructivas, materiales, colores, texturas, formas, proporciones, huecos y carpintería tomadas de la arquitectura tradicional o típica, en consonancia con las muestras autóctonas próximas en la misma zona.

3. Las limitaciones generales a la nueva edificación de esta clase de suelo y para todas sus categorías, sin perjuicio de la que se establezca para cada uso, serán:

a) Edificación aislada con pendiente de cubierta igual o menor a 45 grados sobre la horizontal, con teja curva o plana preferentemente; carpintería de color y formas como las tradicionales próximas a la zona.

b) Los cerramientos o vallados de la parcela de cualquier uso serán diáfanos o de vegetación, con pilares, postes o machones, en su caso, de hasta 1,7 m de alto medidos de igual forma, y entre estos se colocarán reja metálica o de madera hasta dicha altura, completándose solamente con vegetación por detrás y por encima. Se admitirá malla cinegética en los casos en los que la administración competente lo autorice.

4. Toda edificación nueva se situará a más de 10 m de los linderos de la propia finca, a más de 50 m de la edificación más cercana de otra finca, y a más de 100 m de cauces y arroyos.

Toda edificación bajo rasante computará como edificabilidad en cualquier caso, de cara al tamaño máximo de la edificación, retranqueos y resto de parámetros

5. En los proyectos de edificios se definirán y presupuestarán las medidas correctoras necesarias para la restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos afectados por el edificio y de su entorno inmediato, de manera que se eliminen o corrijan los impactos de la actuación (vertidos de tierras, taludes, desmontes, acumulación de materiales, desbroces, apertura de caminos provisionales de obra, afectación a escorrentías o arroyos, etc) y se realicen las actuaciones de adecuación topográfica e hidrológica, forestación y en general de restauración de manera que las características ambientales y paisajísticas de los terrenos y su entorno no empeores con respecto a las anteriores a la actuación.

SECCIÓN TERCERA - PARCELACIONES URBANÍSTICAS Y NÚCLEO DE POBLACIÓN

Art. 12.1.13. Parcelaciones Urbanísticas y Núcleo de Población.

1. En el SNU no se podrán realizar Parcelaciones urbanísticas, ni se podrá efectuar ni proseguir ninguna Parcelación Rústica que, amparada en la Unidad Mínima de Cultivo agrícola, pueda ser ocupada total o parcialmente por usos temporales o permanentes que impliquen

transformación de su destino o naturaleza rústica o que presenten indicios racionales de pretender su conversión en parcelaciones urbanísticas.

2. Se considera Parcelación Urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la constitución de un nuevo Núcleo de Población

3. Se entenderá que es Núcleo de población el asentamiento humano que genera demandas o necesidades asistenciales y de servicios urbanísticos comunes de agua, luz, accesos rodados y alcantarillado.

4. Se considerará que existe riesgo de formación de Núcleo de Población cuando se una o varias de las siguientes características:

a) Tipología, morfología y estructura de asentamiento manifiestamente en pugna con las determinaciones del Plan.

b) Accesos señalizados exclusivos y materialización o previsión de nuevas vías rodadas en su interior, no señaladas en la cartografía catastral, con anchura de rodadura superior a 2 m asfaltadas o compactas, con o sin encintado de aceras.

c) Servicios de agua en instalación o conducción subterráneas o energía eléctrica para el conjunto o para cada una de las parcelas, con la captación o transformación comunes a todas ellas, o con el saneamiento individual unificado no aprobados por la Gerencia Municipal de Urbanismo.

d) Centros sociales, sanitarios, deportivos de ocio y recreo para presunto uso de los propietarios de la parcelación.

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

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

g) Ausencia de cláusulas o títulos de enajenación o alquiler de las parcelas que condicionen o comprometan al adquiriente al cultivo y explotación total de la finca, o que no adviertan de todas las condiciones de la edificación.

h) Existencia de publicidad fija o provisional en el terreno, o próxima a él o de anuncios en hojas sueltas o insertas en periódicos o radio que no contengan la fecha de aprobación y el órgano competente para otorgar la aprobación definitiva.

i) Utilización de la vivienda unifamiliar como vivienda no permanente o edificaciones de bloques de pisos en propiedad horizontal, o concentraciones de unas u otras superiores a lo admitido por este PGOU para la zona.

j) Cuando las inversiones previsibles totales para la transformación del territorio no vengan suscritas a por facultativo y debidamente autorizadas por la Administración Ambiental y no correspondan con la rentabilidad económica de la explotación agraria, en función de otras de similares características, clima y calidad de suelo en la zona geográfica.

k) Cuando uno o varios lotes de la parcelación de frente a alguna vía pública o privada existente o en proyecto, o esté situada en una distancia inferior a 100 m al borde de la misma.

Art. 12.1.14. Acciones contra la Parcelación Ilegal.

1. La concurrencia de cualquiera de los indicios evidentes expresados en el artículo anterior en Parcelaciones realizadas en una misma finca rústica, en una actuación conjunta, o por agregación en el tiempo de varias próximas, mediante un plan preconcebido o proyecto de urbanización o actuación común o acumulativa, aunque fuese discontinua en el tiempo y en el espacio, dará lugar al ejercicio de las acciones previstas en la legislación urbanística

2. Las parcelaciones urbanísticas en SNU quedan prohibidas, siendo nulas de pleno derecho las que se realicen.

3. Los Notarios y registradores de la Propiedad exigirán, para autorizar e inscribir escrituras de división de terrenos en SNU, que se acredite el control municipal de su procedencia.

SECCIÓN CUARTA - RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD EN EL SNU

Art. 12.1.15. Régimen Jurídico.

1. Cualquiera que sea la zona, el SNU carece de aprovechamiento urbanístico. Las facultades de utilización de los predios en esta clase de suelo se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las presentes Normas, sin que sobre dicho suelo se reconozca contenido edificatorio distinto del que en cada zona pueda ser autorizado.

2. La aplicación de estas Normas y sus limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre el SNU impone este PGOU y los instrumentos que lo desarrollen no darán derecho a indemnización alguna, siempre que tales limitaciones no afecten al valor inicial que posee por el procedimiento rústico que le es propio por su explotación efectiva, o no constituyen una enajenación o expropiación forzosa del dominio.

3. En cualquier caso, el régimen del suelo no urbanizable será el desarrollado por el artículo 52 de la LOUA.

Art. 12.1.16. Derechos y deberes de los propietarios.

1. Facultades.

a) Realizar los actos de uso del suelo conforme a su naturaleza agrícola, forestal, ganadera o cinegética, en la forma establecida en la legislación sectorial y en las Normas Urbanísticas.

b) Realizar las obras y construcciones de edificaciones e instalaciones, en los términos establecidos en el presente PGOU, requeridas para una adecuada explotación de los recursos naturales de los terrenos.

c) En ningún caso el contenido de estas facultades se extiende a la realización de actos de uso o edificación que impliquen la transformación de su destino o lesione el valor específico protegido por el planeamiento.

2. Deberes.

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

b) Conservar y mantener las edificaciones en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

c) Conservar y mantener el suelo y su masa vegetal en condiciones precisas para evitar riesgos de erosión, de incendios o cualquier otra perturbación medioambiental, así como para garantizar la seguridad y la salubridad pública. A tal efecto, y de conformidad con la legislación forestal, se ejecutará por el titular del terreno las actuaciones necesarias para la conservación de los suelos, para la prevención, detección y extinción de incendios, así como para la recuperación de áreas incendiadas. Igualmente se efectuarán los tratamientos fitosanitarios adecuados para combatir las plagas y enfermedades forestales.

d) Abstenerse de realizar cualquier acto o actividad que pueda tener como efecto la contaminación de la tierra, el agua o el aire.

e) Abstenerse de realizar cualquier acto que potencialmente contribuya a crear riesgos de formación de núcleo de población.

CAPÍTULO SEGUNDO

REGULACIÓN DE LOS USOS EN SUELO NO URBANIZABLE

SECCIÓN PRIMERA - USOS REALIZABLES EN SNU

Art. 12.2.1. Usos propios del SNU.

1. Los relacionados con el Uso Primario (“A”, en el Capítulo VI de estas Normas):
A1) Caza y Pesca.
A2) Silvicultura y servicios forestales.
A3) Producción ganadera y avícola.
A4) Producción agrícola.
A5) Servicios agrícolas y ganaderos.
A6) Industrias extractivas.

Art. 12.2.2. Usos autorizables en SNU.

1. Las Actuaciones de Interés Público en SNU.
2. Los usos industriales incompatibles con los ámbitos urbanos.
3. Los usos recreativos y turísticos vinculados al medio natural y rural.
4. Los aprovechamientos para las energías renovables (parques eólicos, parques solares, etc.).
5. Los relacionados con la ejecución y mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

SECCIÓN SEGUNDA – REGULACIÓN DE LOS USOS RELACIONADOS CON EL USO PRIMARIO

Art. 12.2.3. Regulación de los usos extractivos.

1. Se incluyen en esta regulación las actividades de exploración, investigación, aprovechamiento y beneficio de todos los yacimientos minerales y demás recursos geológicos, cualquiera que sea su origen y estado físico.

2. También se incluyen, a los efectos previstos en este PGOU, las plantas de tratamiento y clasificación de dichos recursos, así como las edificaciones, construcciones, instalaciones e infraestructuras necesarias para el desarrollo de la actividad.

3. Las actividades extractivas tendrán siempre un carácter temporal para cada ámbito concreto en que se desarrollen. Una vez acabada la extracción y la restauración, la configuración final del ámbito ha de ser adecuada para garantizar las actividades propias de cada lugar.

4. Con carácter general, sólo pueden delimitarse y explotarse los usos extractivos en el suelo no urbanizable, sin perjuicio de las condiciones particulares que se establecen el capítulo 3 del presente titulo.

5. Las actividades extractivas requieren la aprobación de un Plan Especial o Proyecto de Actuación pertinente y el otorgamiento de la preceptiva licencia urbanística.

6. En la delimitación de los ámbitos extractivos y en las condiciones de implantación previstas por el Plan se han aplicado los siguientes criterios:

- Evitar actividades extractivas en zonas del territorio donde no se hubieran producido anteriormente, para limitar nuevos impactos y facilitar el tratamiento conjunto del territorio afectado.
- Restringir el uso extractivo en los espacios de especial protección del municipio, especialmente en la ribera del Guadalete, para facilitar su recuperación y el mantenimiento de los valores naturales de su entorno.
- Compatibilizar los usos mineros con el resto de usos del territorio, de acuerdo al modelo de ordenación propuesto y a las previsiones de desarrollo en el tiempo.

7. La autorización municipal de las actividades extractivas se ajustará a lo dispuesto por el Plan Especial de Protección y Mejoras del Canteras y Graveras, aprobado en sesión plenaria celebrada el 26 de Marzo de 1993, y disposiciones posteriores que la sustituyan o modifiquen,

sin perjuicio de las determinaciones previstas por la legislación sectorial de otras administraciones con competencias concurrentes.

8. Se prohíbe el uso extractivos en los siguientes ámbitos del territorio.

- En los siguientes meandros del Rio Guadalete.

  a) Meandro Berlanga (MI), frente a Majarromaque.
  b) Vega Romana (MD), en la Barca de la Florida.
  c) Vega de Espínola, entre Torrecera Baja y El Torno
  d) Vega Perea – Cerro León (ambas márgenes) en la Barriada del Palomar.

- En una faja de 50 metros de anchura paralela a la ribera del Guadalete, medida desde los pies arbóreos o arbustivos más externos al cauce. Se incluye en esa prohibición a las áreas sobresalientes o singulares.

- A una distancia inferior a 500 m de los suelos urbanos y urbanizables y 250 m de los delimitados como Hábitat Rural Diseminado.

- A una distancia inferior a 500 m de las lagunas.

- Margen derecha del río Guadalete, desde Lomopardo hasta el límite del término Municipal con El Puerto de Santa María (incluye los meandros de la Casa de la Tapa, El Torno y la Isleta).

- Margen izquierda del río Guadalete, frente al Monasterio de la Cartuja, coincidiendo con el meandro de El Torno, al suroeste de dicho monumento.

- En los Parques Fluviales calificados por el presente PGOU, salvo lo siguiente:

  Podrá admitirse el uso extractivo en los Parques Fluviales siempre que se garantice por una parte la mejora del río y la calidad de vida de sus habitantes y por otra propiciar el aprovechamiento y disfrute turístico del mismo por todos los ciudadanos. Una vez garantizados dichos objetivos por parte del promotor dicho espacio deberá cederse para su incorporación al patrimonio municipal.

La delimitación de prohibición a que se hace referencia queda reflejada en los correspondientes planos del plan.

9. Se establecen las siguientes condiciones de implantación para los usos extractivos, sin perjuicios de las que se establezcan por otros organismos con competencias concurrentes. Deberán justificarse en el Proyecto de Explotación y el Proyecto de Restauración.

- No se afectará con la excavación al subyacente acuífero saturado en agua. Para ello, se dejará sin excavar un espesor suficiente de terreno por encima del acuífero.

- Los rellenos estarán exentos de materias contaminantes. Se evitarán altos porcentajes de suelos arcillosos en los rellenos, para generar la máxima permeabilidad de la masa de relleno, y así se permita la circulación del agua subterránea y la percolación vertical de la lluvia y el agua aplicada en los regadíos.

- Al objeto de garantizar la reposición de los terrenos se establece un aval del 115% del presupuesto de la restauración, que deberá quedar suficientemente justificado en el correspondiente Plan de Restauración. La restauración deberá ser objeto de un programa de vigilancia y control de calidad por empresa autorizada, debiendo quedar acreditado dicho aspecto para la devolución del aval. Dicha garantía no será necesaria para las explotaciones en parques fluviales que se autoricen según lo previsto anteriormente. Los resultados periódicos del plan de control deberán presentarse para la recuperación del aval.

10. Para las edificaciones auxiliares se estará a lo dispuesto en las normas particulares del uso industrial en suelo no urbanizable.

Art. 12.2.4. Regulación de usos forestales, agrarios y ganaderos (usos primarios no extractivos).

1. Se incluyen en esta regulación, dentro de los usos primarios, los pormenorizados o grupos de actividades A1, A2, A3, A4 y A5 según se define en el Título VI de estas Normas: Caza y Pesca, Silvicultura y servicios forestales, Producción ganadera y avícola, Producción agrícola y Servicios agrícolas y ganaderos.

2. También se incluyen las instalaciones y edificaciones necesarias para el desarrollo de los usos descritos, así como las infraestructuras de servicio a los mismos: vallados, electricidad, infraestructuras viarias, abastecimiento y saneamiento. Las viviendas asociadas a estos usos se regularán según sus normas particulares.

Estas instalaciones y edificaciones vinculadas a la actividad primaria, además de las condiciones descritas en el art. 12.1.12, tendrán las siguientes características:

a) La parcela mínima para poder llevar a cabo las edificaciones mencionadas será de 2 Ha. para parcelas de regadío o viñas, y de 2,5 Ha. para secano y uso forestal. Esta parcela mínima deberá ser mayor si en la regulación sectorial así se señalara para la comarca en que se sitúa la finca.

   Se hará una excepción de lo anterior para las parcelas existentes con anterioridad a la Aprobación Definitiva del PGMO de 1995, inscritas en el Registro de la Propiedad.

b) La edificabilidad máxima será la equivalente al 0,5 % de la superficie de la parcela.

c) Los edificios deberán mantener una disposición acorde con su carácter aislado y rural y tendrán una altura máxima de dos plantas y/o 12 metros.

3. Son edificaciones destinadas a la explotación agraria y ganadera las siguientes:

a) Las casetas destinadas al resguardo de aperos de labranza y maquinaria agrícola.
b) Los establos y cobertizos para el resguardo ganadero.
c) Las instalaciones de captación, almacenamiento y bombeo de agua.
d) Los invernaderos y viveros.
e) Las naves agrícolas y ganaderas e instalaciones de manipulación o transformación de productos u otras de naturaleza similar, siempre que las mismas tengan una relación directa con el uso agrario o ganadero de la parcela.

4. Las instalaciones y edificaciones tendrán resuelta de forma individual los accesos, abastecimiento y saneamiento, debiendo este último ser separativo y resolverse la depuración de aguas residuales con fosa séptica o medio de depuración adecuado a la envergadura de la instalación.

5. Para autorizarse cualquier tipo de edificaciones e instalaciones vinculadas a las explotaciones o usos a que se refiere el presente artículo, será necesario acreditar documentalmente que el solicitante ejerce la citada actividad en el emplazamiento indicado.

6. Se entiende por invernadero la instalación consistente en una estructura con cubierta y cerramientos de material plástico o similar, y de cuantas instalaciones o elementos sean necesarios para su explotación, empleada para la producción agrícola. Los invernaderos deberán guardar un retranqueo mínimo de 3 m. respecto de los linderos de la finca sobre la que se asientan, medido desde el borde de la instalación.

7. Toda explotación con invernaderos deberá dejar un espacio libre en el interior de la parcela de al menos 200 m^2 para servicios de manipulación agrícola, trasiego y estacionamiento de maquinaria y acopio de residuos. Para parcelas de más de 5.000 m^2 esa superficie libre será de al menos el 5% de la superficie de la finca.

8. Si la actividad se desarrollara en fincas en contacto con cursos de agua que se comuniquen con las lagunas incluidas en el Decreto 417/1990, los proyectos deberán prever en su caso y si fuera necesario por el tipo de actividad, medidas tendentes a controlar la introducción de fauna alóctona en esas lagunas.

Art. 12.2.5. Regulación de los Usos Medioambientales.

1. Actuaciones encaminadas, por una parte, a la conservación y protección de los recursos naturales municipales y a la regeneración de áreas degradas y, por otra, a favorecer el contacto de la población con éstos recursos o áreas a través del desarrollo de actividades divulgativas y de ocio.

2. Se incluyen en esta regulación:

a) Señalizaciones.
b) Sendas, caminos y miradores.
c) Instalaciones recreativas.
d) Centros educativos: Centros de Interpretación, aulas de la naturaleza...
e) Instalaciones destinadas al manejo de la flora y la fauna.
f) Instalaciones forestales y las destinadas a la protección contra incendios.
g) Infraestructuras de servicio: vallados, eléctrica, viaria, abastecimiento y saneamiento...

3. En las delimitaciones del Parque Natural de los Alcornocales y la Reserva Natural de la Laguna de medina, las instalaciones destinadas a usos medioambientales se regularán según lo establecido en los respectivos Planes de Ordenación de los Recursos naturales y Planes Rectores de uso y gestión.

SECCIÓN TERCERA - REGULACIÓN DE LOS USOS RELACIONADOS CON LA EJECUCIÓN Y MANTENIMIENTO DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y LOS SERVICIOS, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

Art. 12.2.6. Regulación de la Ejecución y mantenimiento de infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

1. Se incluyen en la siguiente regulación:

a) Infraestructuras de comunicaciones: Vías, cañadas, ferrocarril, aeropuerto, gasolineras.
b) Infraestructuras de servicios: Electricidad, hidrocarburos, hidráulicas, canales, telecomunicaciones, residuos sólidos urbanos.

2. Las infraestructuras públicas no previstas en el presente PGOU sólo se autorizarán si son congruentes con el modelo territorial propuesto en el mismo y facilitan la consecución de sus objetivos.

3. Las actividades vinculadas a la ejecución de las obras públicas se considerarán obras provisionales. Cuando se pretenda el mantenimiento y reutilización de las construcciones destinadas a la ejecución de obras públicas se examinará su autorización de acuerdo con las determinaciones del PGOU.

4. Las instalaciones o construcciones para el mantenimiento de las obras públicas deberán justificar su vinculación funcional a la misma. En ningún caso se incluyen en este concepto los usos residenciales, salvo que se justifique su necesidad en el Proyecto de Actuación.

5. Se considerarán construcciones o instalaciones al servicio del mantenimiento de las obras públicas a aquellas que sean de dominio público o de concesionarios de la Administración.

6. Para la autorización de las edificaciones e instalaciones de servicios privados destinados a los usuarios de carreteras deberá ponderar:

a) Incidencia de las actividades a desarrollar y edificaciones necesarias para las mismas sobre la ordenación territorial establecida, valorándose su relación con los núcleos urbanos y las redes generales de infraestructuras, servicios y dotaciones.

b) Incidencia de la actividad sobre el destino del suelo no urbanizable general, y evaluación del impacto sobre el medio físico.

c) Incidencia de la ejecución de los accesos sobre el medio y sobre la propia obra pública.

d) Oportunidad y conveniencia de las actividades de que se trate desde el punto de vista del desarrollo económico y social.

e) La integración en el paisaje, destinando parte de la parcela a arbolado y zonas ajardinadas, sobre todo en las zonas de aparcamiento y acceso de público, disponiéndose parte del arbolado como barrera con la carretera.

f) Las que se señalen en la declaración según las circunstancias concurrentes y las características de la actividad, a fin de salvaguardar los valores naturales y asegurar la participación de la comunidad en los beneficios derivados de la planificación.

g) Para gasolineras, la parcela mínima será de 5.000 m^2, con 300 m^2 edificables máximos para usos directamente asociados (cafetería y tienda). Salvo esta condición, deberán regularse según las condiciones de la Sección Cuarta (actuaciones de interés público en SNU).

7. Siempre que sean de interés territorial, entendiéndolo como de interés regional o al menos comarcal, los usos regulados en el presente artículo serán autorizables en cualquiera de las categorías de Suelo No Urbanizable descritas en el Capítulo Tercero del presente Título, salvo en aquellos en que la legislación específica lo prohíba expresamente (Reservas Naturales en Lagunas, etc).

SECCIÓN CUARTA – REGULACIÓN DE LAS ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO EN SNU

Art. 12.2.7. Las Actuaciones de Interés Público en SNU.

1. Son actividades de Interés Público en SNU las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurran los requisitos planteados en la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

a) Ser declaradas de Utilidad Pública e Interés Social.
b) Procedencia o necesidad de implantación en el SNU.
c) Ser compatibles con las determinaciones del SNU.
d) No inducir a la formación de nuevos asentamientos.

2. Los usos que se adscriben a esta categoría pueden tener por objeto la realización de edificaciones, construcciones, obras e instalaciones para la implantación de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como para usos industriales, terciarios turísticos no residenciales u otros análogos. Entre ellos:

a) Los usos industriales incompatibles con los ámbitos urbanos.
b) Los usos recreativos vinculados al medio rural o natural.
c) Los campos de golf en SNU.
d) Los usos terciarios y turísticos vinculados al medio rural o natural.
e) Los aprovechamientos de las energías renovables.

3. Las actuaciones de Interés Público requieren la aprobación de un Plan Especial o Proyecto de Actuación pertinente y el otorgamiento, en su caso, de la preceptiva licencia urbanística, sin perjuicio de las restantes autorizaciones que fueran legalmente preceptivas.

4. En el Proyecto de Actuación o en el Plan Especial correspondiente se presentarán análisis de efectos ambientales que justificarán la salvaguarda de las condiciones naturales paisajísticas y del riesgo de erosión.

5. Cuando así lo señalen las condiciones particulares del SNU, se podrán autorizar actuaciones de interés público en rehabilitación de edificios existentes de carácter histórico o patrimonial, con sistemas constructivos tradicionales (muros de piedra o ladrillo tosco, cubiertas y forjados de madera, etc.). Estos edificios a rehabilitar deberán tener elementos estructurales suficientes, constatables en informe técnico, que garanticen el valor del edificio como edificio tradicional del entorno rural, y de fecha anterior a 1970.

La parcela mínima para autorizar estas actuaciones de interés público en rehabilitación será de 2 Hª para regadíos y viñas y de 2,5 Hª para secano y suelo forestal, si la protección de estos suelos permite el uso previsto y si existe la edificación.

En los casos anteriores, para parcelas de más de 4 Hectáreas, se permitirá que la edificación tradicional anterior pueda ampliarse con un edificio de nueva planta de hasta el 50% de la superficie de la edificación original que se rehabilita, siempre que esta ampliación no menoscabe los valores patrimoniales del edificio a rehabilitar y al entorno natural, tanto por su lenguaje como por su configuración. También podrán hacerse entreplantas al edificio original si su configuración lo permitiera, considerándose la entreplanta también como ampliación de cara a la contabilización de la superficie máxima a ampliar.

Los edificios existentes que cumplan los requisitos de este punto no se considerarán fuera de ordenación cuando se sitúen en zonas con protección paisajística. Las ampliaciones de los mismos según los requisitos anteriormente expuestos también serán posibles, pero sin superar la altura de los edificios existentes, y extremando las condiciones de diseño para minimizar su impacto en el paisaje, impidiéndose la alteración de la topografía y la eliminación de la vegetación existente, tanto en plataformas como en viarios de acceso.

Art. 12.2.8. Regulación de los usos industriales.

Responderá a la clasificación dispuesta en el Capítulo VI de estas normas en cuanto a la localización y compatibilidad de los usos industriales (art. 6.3.2). De forma genérica, los usos industriales se localizarán en Zonas de Actividades Económicas, salvo las marcadas por la legislación sectorial.

1. Industrias incompatibles con el medio urbano.

Definidas en los art. 6.3.1 y 6.3.2 de las presentes Normas (Título VI – Usos)

Estas industrias incompatibles con el medio urbano se autorizarán con las siguientes condiciones:

a) Parcela mínima de 8 Has

b) Ocupación máxima del 10% de la parcela y edificabilidad máxima de 0,10 m^2/m^2.

c) Los edificios deberán mantener una disposición acorde con su carácter aislado y rural y tendrán una altura máxima de dos plantas y/o 12 metros. Excepcionalmente, justificado por necesidad técnica de la industria, y sólo en puntos singulares, se puede superar esta altura.

d) Separación suficiente de linderos de fincas y edificaciones existentes para garantizar la seguridad y salubridad, como mínimo 40 m a linderos, 200 a otra edificación existente en otra finca y 100 m a cauces y arroyos.

e) Plantación de arbolado como pantalla vegetal alrededor de la zona de actuación, para evitar el impacto visual.

f) El coste de la solución de acceso rodado, abastecimiento de agua, así como de recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos, deberá ser garantizado y asumido como coste a cargo del establecimiento de la propia actividad.

g) Distancia mínima de 2 km al límite del Suelo Urbano del núcleo principal de Jerez de la Frontera, y de 2 km del límite del Suelo Urbano del resto de los núcleos.

h) Las industrias requerirán la aprobación del trámite de prevención pertinente por parte del órgano ambiental competente según la legislación sectorial.

2. Otras industrias autorizables en SNU.

El resto de usos industriales autorizables en Suelo No Urbanizable (art. 42 y 50 entre otros de la LOUA), y cuyo uso no proceda localizarse en Zonas de Actividades Económicas por razones de racionalidad y optimización funcional o económica o por su incidencia medioambiental sobre la colindancia, responderán siempre a actividades ligadas a la primera manipulación y a comercialización al por mayor de productos del sector primario, debiéndose en cualquier caso analizar para su autorización las anteriormente mencionadas circunstancias, así como otras emanantes de un carácter artesanal o tradicional especialmente ligado a la relación entre producción y comercialización, autorizándose con las siguientes condiciones:

a) Parcela mínima de 4 Has.

b) Ocupación máxima del 10 % de la parcela y edificabilidad máxima de 0,10 m^2/m^2.

c) Los edificios deberán mantener una disposición acorde con su carácter aislado y rural y tendrán una altura máxima de dos plantas y/o 12 metros. Excepcionalmente, y justificado por necesidad técnica de la industria, y sólo en puntos singulares, se puede superar esta altura.

d) Separación suficiente de linderos de fincas y edificaciones existentes para garantizar la seguridad y salubridad, como mínimo 20 m a linderos, 200 a otra edificación existente en otra finca y 100 m a cauces y arroyos.

e) Plantación de arbolado como pantalla vegetal alrededor de la zona de actuación, para evitar el impacto visual.

f) El coste de la solución de acceso rodado, abastecimiento de agua, así como de recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos, deberá ser garantizado y asumido como coste a cargo del establecimiento de la propia actividad.

g) Con carácter general, distancia mínima de 2 km al límite del Suelo Urbano del núcleo principal de Jerez de la Frontera. No se limitará con esta distancia la construcción de bodegas en viñas ya existentes a la aprobación del PGOU. (Art. 12.3.12.c)

h) Las industrias requerirán la aprobación del trámite de prevención pertinente por parte del órgano ambiental competente según la legislación sectorial.

Art. 12.2.9. Regulación de los equipamientos y de los usos recreativos vinculados al medio rural o natural.

1. Se consideran Actuaciones de Interés Público en suelo no urbanizable a efectos de lo previsto en el artículo 43 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía. La tramitación de la autorización de estas instalaciones adoptará la forma de Proyecto de Actuación. Serán autorizables las que se enumeran a continuación:

a) Instalaciones deportivas y recreativas ligadas al medio natural.
b) Aeródromos con pista menor de 900 metros.
c) Campos de golf.
d) Campos de tiro.
e) Circuitos de karts o similares.
f) Centros ecuestres.
g) Centros de interpretación de la naturaleza.
h) Granjas escuela.
i) Jardines botánicos abiertos al público.
j) Parques acuáticos.
k) Reservas de fauna.
l) Equipamientos sanitarios, religiosos, educativos, y los vinculados al SNU.

2. Condiciones generales de implantación

a) Deberán contar con las infraestructuras de acceso, aparcamientos y capacidad de las redes urbanas de energía, agua, telecomunicaciones y eliminación de residuos adecuadas a las demandas previsibles en máxima ocupación.

b) Se asegurará que la implantación de estas instalaciones no afectará a los niveles de servicio y capacidad de las infraestructuras y dotaciones previamente existentes.

c) Deberán estar situadas a una distancia no inferior a 1.000 metros de suelos urbanos o urbanizables, y a más de 500 m. de núcleos poblacionales del Hábitat Rural Diseminado.

d) Las instalaciones recreativas no podrán incorporar en suelo no urbanizable otras edificaciones que las vinculadas directamente a la práctica de la actividad recreativo-deportiva, club social y servicio de restauración. Se consideran componentes propios de estas instalaciones los aparcamientos y las piscinas.

e) Los centros de interpretación de la naturaleza que se sitúen en espacios naturales protegidos se regirán por su legislación específica derivada de la normativa ambiental.

3. Parcela mínima y edificabilidad máxima.

Además de la edificabilidad permitida para usos primarios (0,5 m^2 por cada 100 m^2 de parcela, art. 12.2.4), se permitirá una edificabilidad adicional de 1 m^2 por cada 100 m^2 de parcela para los usos contemplados en el presente artículo, siempre que se respete una parcela mínima de 4 Hª, con la excepción siguiente:

- Campos de golf.
- Regulado en el art. 12.2.10
- Parcela mínima: 75 Hª.
- Edificabilidad ligada al mantenimiento del campo de golf: 1 m^2 por cada 200 m^2 de parcela para las primeras 50 Hª. 1 m^2 por cada 100 m^2 del resto de parcela.

4. Condiciones particulares de implantación

a) Los edificios deberán mantener una disposición acorde con su carácter aislado y rural y tendrán una altura máxima de dos plantas y/o 12 metros, excepto los observatorios en áreas forestales, que podrán superar la altura de coronación arbórea.

b) Separación suficiente de los edificios a linderos de fincas y edificaciones existentes, para garantizar la seguridad y salubridad, como mínimo 20 m a linderos, 200 a otra edificación existente en otra finca y 100 m a cauces y arroyos.

c) Plantación de arbolado como pantalla vegetal alrededor de la zona de actuación, para evitar el impacto visual.

d) El acondicionamiento de los espacios recreativos y las edificaciones e instalaciones que deban realizarse en ellos deberán adaptarse a las características morfológicas, topográficas y ambientales del lugar e integrarse en su entorno paisajístico.

e) Acondicionamiento de la zona de manera que no se alteren las condiciones de aportación de aguas de escorrentías a los cauces y arroyos existentes, evitando en cualquier caso la contaminación por lixiviados.

f) Acondicionamiento de accesos y caminos de manera que se evite la producción de polvo.

g) Las instalaciones tendrán resuelta de forma individual su abastecimiento y saneamiento, debiendo este ser separativo y resolverse la depuración de aguas residuales con fosa séptica o medio de depuración adecuado a la envergadura de la instalación.

5. El coste del acceso rodado, abastecimiento de agua, así como de recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos, deberá ser garantizado y asumido como coste a cargo del establecimiento de la propia actividad.

Art. 12.2.10. Regulación específica de los campos de golf en suelo no urbanizable.

1. Los campos de golf que, en su caso, se sitúen en suelo no urbanizable deberán estar situados a una distancia no inferior a 2.000 metros de suelos urbanos o urbanizables y no podrán incorporar en suelo no urbanizable otros usos y edificaciones que los vinculados directamente a la práctica de la actividad recreativo-deportiva, club social, hotel, almacenes y servicio de restauración, en las condiciones que se indican en los apartados siguientes.

2. La implantación de campos de golf en suelo no urbanizable se podrá efectuar de acuerdo con los siguientes criterios de ordenación:

a) El diseño y construcción de las calles y hoyos se ajustará al soporte territorial, adecuándose a la topografía, y protegerá la preexistencia de elementos relevantes del territorio, en especial la red de drenaje y la vegetación arbolada.

b) Los campos de golf cuyo consumo de agua supere los 300.000 m^3 anuales deberán contar con dispositivos propios de depuración, reciclado y reutilización del agua. Así mismo, deberán contar con sistemas de drenaje, embalses o depósitos con objeto de realizar una gestión más eficiente del ciclo del agua y fomentar su ahorro, sin perjuicio de las determinaciones que se establezcan por el órgano ambiental competente en la autorización ambiental que proceda, según la legislación sectorial.

3. El campo de golf podrá contar con las siguientes instalaciones: club social, aparcamiento, campos de prácticas, alojamiento hotelero, piscina, almacenes y otras instalaciones destinadas a actividades deportivas.

La parcela mínima será de 75 Hª, de las cuales 50 Hª se considerarán adscritas directamente a la práctica del golf. La edificabilidad máxima será de 1 m^2 por cada 200 m^2 de parcela para las primeras 50 Hª, en las que se podrán hacer edificaciones adscritas al mantenimiento del campo de golf y al sector primario. Podrá edificarse 1 m^2 por cada 100 m^2 del resto de parcela para los usos descritos en el punto 1 del presente artículo.

Para el resto de condiciones de implantación de los edificios se aplicará lo dispuesto en el artículo 12.2.9.

4. La instalación hotelera ligada a un campo de golf sólo podrá adoptar la modalidad de hotel y no podrá superar las 60 plazas de alojamiento, debiendo cumplir las limitaciones para instalaciones hoteleras en SNU del artículo siguiente.

Para el control y vigilancia de los efectos del campo de golf, deberán establecerse puntos de control para el análisis de las aguas, debiendo llevar a cabo un análisis previo a la puesta en marcha de las actividades. En este sentido, por entidad colaboradora de la administración autonómica competente se procederá a efectuar análisis de aguas en los puntos de control que se determinen, los cuales deberán ser representativos de las posibles afecciones a las aguas subterráneas. Los parámetros que al menos deben ser controlados serán: nitratos, nitritos, amonio, organoclorados, fosfatos, zinc, manganeso, aluminio, conductividad, ph y oxígeno disuelto. Dichos análisis deberán ser remitidos trimestralmente en los dos primeros años de funcionamiento del campo y anualmente en los años siguientes, a la Delegación Provincial de Medio Ambiente para su valoración, pudiendo a la vista de los mismos rectificar el uso de determinados productos fitosanitarios.

Los puntos de control para efectuar los análisis de aguas deberán ser propuestos en el proyecto de construcción del campo de golf, debiendo disponerse en las situaciones más adecuadas para detectar posibles incidentes de contaminación por uso de abonos y productos fitosanitarios.

Las instalaciones destinadas al almacenamiento de plaguicidas y fertilizantes deberán estar separadas del resto de actividades y zonas de almacenamiento, debiendo contar con suelo impermeable y de hormigón, situándose alejadas de los cursos de aguas superficiales que recorran la zona.

Antes de la puesta en funcionamiento de las instalaciones deberá acreditarse la solución dada a los fangos provenientes de los lagos del campo, en la que se especifique la forma de retirada y el destino final de los mismos, debiendo el mismo adecuarse a sus características físico-químicas y biológicas.

Para la vegetación del campo se utilizarán especies arbóreas de origen autóctono, de forma preferente.

Art. 12.2.11 Regulación específica de las instalaciones hosteleras y hoteleras en suelo no urbanizable.

1. Las instalaciones hosteleras y hoteleras en suelo no urbanizable podrán ser consideradas actuaciones de interés público, debiendo cumplir, en todo caso, los siguientes requisitos:

a) En restauración ligada a vías de comunicación (ventas, restaurantes y salones de celebraciones), cuando se trate de uso exclusivo y no complementario de otra actividad, y en las ventas de mosto en viñas, se establece como obligatoria la actuación partiendo de la rehabilitación de edificaciones existentes, entendiéndose como tales cuando se reúnan al menos una de las siguientes condiciones:

* Que exista constancia documental mediante escritura pública anterior a 1984 de la edificación preexistente.
* Que existan elementos estructurales suficientes y datables mediante informe técnico como anteriores a 1984.
* Que siendo posteriores a 1984 y anteriores a 2007, y sin ser nave agrícola, cuenten con la preceptiva Licencia Municipal.

b) Cada instalación hotelera no podrá superar las 60 plazas de alojamiento. Los hoteles y casas rurales deben estar ligados a alguna de las siguientes actividades: Campos de golf, centros ecuestres, centros de interpretación de la naturaleza, granjas escuela e instalaciones de servicio anexas al viario público (carreteras) solo cuando se trate de terrenos de uso y dominio público en concesión administrativa, con las condiciones de implantación del artículo 12.2.9

Salvo en el caso del campo de golf, donde no será necesario, para poder implantar una instalación hotelera o casa rural ligadas a alguna de las actividades antes descritas, la parcela mínima de la citada actividad deberá incrementarse en 4 Hª.

c) Cuando se trate de un uso exclusivo y no ligado a alguna de las actividades antes descritas, se podrán autorizar hoteles y casas rurales sólo mediante la rehabilitación de edificios existentes de carácter histórico o patrimonial, según lo descrito en el art. 12.2.7.5.

d) Estarán situadas a una distancia igual o superior a 1.000 metros de los suelos urbanos o urbanizables, y a más de 500 m. de núcleos poblacionales del Hábitat Rural Diseminado.

e) Las instalaciones deberán estar integradas en el paisaje mediante la adaptación de su forma compositiva, características de los materiales y colores. La altura de las edificaciones e instalaciones no podrán superar las 2 plantas o 7,5 metros, medidos desde la rasante del terreno hasta el plano superior del último forjado, cornisa o alero.

2. En ningún caso será posible por cese de la actividad empresarial la reconversión de plazas hoteleras en plazas residenciales.

3. Las instalaciones de restauración vinculadas a las vías de comunicación (“ventas”), podrán ser legalizadas con su superficie actual y en emplazamiento con parcela por debajo de la mínima si demuestran por alguna de las condiciones antes expuestas su existencia anterior a 1984 y si cumplen la normativa específica y sectorial para este tipo de establecimientos.

4. No serán consideradas actuaciones de interés público las casas rurales y la modalidad de alojamiento de vivienda turística vacacional de la legislación de turismo, así como cualquier otra fórmula que no esté vinculada a un establecimiento de alojamiento de carácter empresarial turístico, salvo las casas rurales con las condiciones descritas en el punto 1.

Art. 12.2.12 Regulación específica de los campamentos turísticos en suelo no urbanizable.

1. Los campamentos de turismo en suelo no urbanizable que se consideren de interés público deberán estar situados a una distancia igual o superior a 1.500 metros de los suelos urbanos o urbanizables a la aprobación de este Plan.

2. La parcela mínima será la marcada por la legislación específica para este tipo de usos.

3. La altura de las edificaciones e instalaciones no podrán superar las 2 plantas o 7,5 metros, medidos desde la rasante del terreno hasta el plano superior del último forjado. Las edificaciones serán las estrictamente necesarias para el desarrollo de la actividad, según se define en la legislación sectorial, y se regirán por las condiciones de implantación del artículo 12.2.9. Para aquellas fincas de superficie menor a la exigida en dicho artículo, sólo se permitirán las edificaciones de superficie total inferior a 1,30 veces los mínimos exigidos por la legislación sectorial de la Junta de Andalucía para las edificaciones necesarias para un campamento turístico de las plazas a autorizar.

4. Los cerramientos de los campamentos así como de las construcciones anexas deberán armonizar con el entorno.

Art. 12.2.13. Regulación de los aprovechamientos para las energías renovables.

1. La implantación de Parques Eólicos se hará de acuerdo con lo recogido en El Plan Especial de Ordenación de Infraestructuras de los Recursos Eólicos de Jerez de la Frontera.

No podrá ampliarse el ámbito de implantaciones de Parques Eólicos si estos se sitúan en suelos de Especial Protección Paisajística o Forestal, más allá de lo dispuesto en el momento de la aprobación del presente PGOU en el Plan Especial citado.

2. La estructura de evacuación prevista en este Plan Especial, pasillos de líneas eléctricas y subestaciones, podrá ser revisada mediante la tramitación de un Plan Especial de los previstos en el artículo 42 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, cuando se justifique la modificación de la organización general de la Red General de Transporte de Electricidad o la aparición de nuevos factores que impidan la aplicación de la estructura prevista en el referido Plan Especial.

3. Se distinguen en el territorio municipal:

a) Zonas de exclusión. Aquellas en las que el desarrollo de parques eólicos puede poner en peligro la supervivencia o integridad de sus valores ambientales, culturales, paisajísticos o socioeconómicos o que pueden alterar la ordenación urbanística vigente.

Queda prohibida la instalación de parques eólicos y de subestaciones colectoras dentro de las Zonas de Exclusión. Se permite el paso por Zonas de Exclusión de líneas eléctricas de evacuación en las condiciones reguladas por la Normativa.

b) Zonas Sin Condicionantes Específicos. Aquellas con características ambientales, paisajísticas o socioeconómicas compatibles con el desarrollo de aprovechamientos eólicos. Se permite el desarrollo de parques eólicos sin otras limitaciones o condicionantes que los establecidos por la legislación general de aplicación y en el presente Plan Especial.

c) Zonas de Compatibilidad Condicionada. Aquellas zonas en cuyo interior se han delimitado recintos de protección en función del interés de determinadas calificaciones urbanísticas, variables ambientales (medio físico, vegetación, avifauna), paisajísticas o territoriales que es necesario proteger. En función del valor o valores que justifican la delimitación de los recintos, en el Plano de "Ordenación" se distinguen las siguientes tipologías de recinto dentro de las Zonas de Compatibilidad Condicionada: Medio físico, Vegetación, Hitos paisajísticos, Unidades de paisaje sensible.

4. La implantación de Parques Solares y otros tipos de energías renovables se llevará a cabo respetando el marco normativo a que se acoja la producción energética correspondiente.

a) Deberá redactarse un Plan Especial de Ordenación de los Recursos Energéticos Solares, que deberá contemplar los siguientes:

- Objetivos:

1. Regular la instalación de las infraestructuras de aprovechamiento de la energía solar (Parques solares fotovoltaicos, Centrales termosolares, etc), en el término municipal.
2. Minimizar las afecciones de dichas instalaciones al medio ambiente, al patrimonio cultural y al paisaje.
3. Fijar el Potencial Energético Solar Compatible del término municipal, tras considerar el potencial teórico y su reducción en función de las distintas limitaciones.
4. Ordenar el desarrollo de las líneas de evacuación de la energía y establecer las condiciones específicas a considerar en los distintos proyectos, así como las correcciones y compensaciones ambientales que se estimen necesarias.
5. Programar el desarrollo espacial del aprovechamiento de los Recursos Energéticos Solares.

- Condicionantes:

1. Se establece una distancia mínima general de 500 metros entre los Parques Fotovoltaicos de más de 10 MW y los asentamientos urbanos, y de 1000 metros entre estos y las Centrales Termosolares. Los Parques solares de menor potencia analizarán en su Estudio de Impacto Ambiental, en particular, los efectos microclimáticos y su incidencia paisajística.
2. Las líneas de evacuación de energía eléctrica serán preferentemente subterráneas.

b) Mientras no exista el Plan Especial mencionado en el punto anterior, se tendrán en cuenta las siguientes condiciones de implantación de las Industrias de aprovechamiento de la energía solar para producción de energía eléctrica:

1. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica de la actividad que desarrollan y demás normativa general o sectorial que le sea de aplicación y presentarán como documentación previa imprescindible los informes favorables de las empresas eléctricas y de distribución, así como de las administraciones competentes en la matera, especialmente medioambientales y de industria y energía.
2. Se consideran como componentes del sistema de generación, además de los huertos solares y las centrales termosolares, a las subestaciones colectoras y las líneas evacuadoras.
3. Sólo se admitirá el emplazamiento en el medio rural de actividades de estas características, permitiéndose sólo en SNU de Carácter Rural – Secano (art. 12.3.12) y en el suelo no urbanizable de especial protección paisajística con las limitaciones que se establecen en el artículo 12.3.11.
4. Parcela mínima para la implantación: No se establece.
5. Separación suficiente a linderos de fincas y edificaciones existentes para garantizar la seguridad y salubridad (art. 12.2.8.1).
6. Se garantizará la integración paisajística, incluida la plantación de arbolado en los linderos para evitar el impacto visual.
7. Las condiciones de zonificación podrán asimilarse al sistema de implantación de los Parques Eólicos.
8. Con la solicitud de licencia de actividad se deberá adjuntar informe favorable de la entidad correspondiente (Empresa suministradora de energía eléctrica, REE, etc.) sobre la existencia de línea de evacuación suficiente.
9. Se minimizarán las afecciones de dichas instalaciones al medio ambiente, al patrimonio cultural y al paisaje
10. Se aplicarán medidas correctoras y de implantación. A título orientativo, podrán servir como base para ello las de las instalaciones y edificaciones de las industrias incompatibles con el medio urbano (art. 12.2.8.1), y el sistema de implantación de los Parques Eólicos.

SECCIÓN QUINTA - REGULACIÓN DE LA VIVIENDA EN SUELO NO URBANIZABLE

Art. 12.2.14. Viviendas vinculadas a explotaciones del sector primario.

1. Será autorizable la construcción de una vivienda vinculada a la explotación del sector primario en los espacios en que no esté expresamente prohibido por este Plan, con una parcela mínima vinculada a dicha explotación de acuerdo con los siguientes requisitos:

a) Parcela mínima de 25 Hª para explotaciones forestales, de 10 Hª para explotaciones de secano y de 4 Hª para fincas de regadío y viñas.

b) La altura máxima de la edificación será de dos plantas o 7,5 metros, medidos desde la rasante del terreno hasta el plano superior del último forjado.

c) Superficie máxima construida de 150 m^2. En parcelas superiores a 30 Hª podrán autorizarse hasta 300 m^2 edificables. Excepcionalmente, en fincas de más de 100 Hª y mediante justificación fehaciente, podrá autorizarse más de una vivienda para trabajadores vinculados a dicha explotación (guardas jurados, cotos, etc.).

d) Afectación real con inscripción registral de la vinculación de la parcela a la construcción.

e) No se permiten nuevas viviendas a menos de 100 metros de otras edificaciones existentes en otras fincas.

f) En caso de explotaciones con más de una parcela podrá sumarse la totalidad de las parcelas a efectos de calcular la superficie total edificable y su acumulación o distribución entre las parcelas, previa inscripción registral de la agrupación y la distribución de la edificabilidad entre las parcelas.

g) A efectos de la autorización de vivienda en zona de regadío el propietario de la parcela deberá acreditar que pertenece a una comunidad de regantes o a otra organización de gestión colectiva del agua de riego legalmente constituida y con convenio aprobado por el Organismo de Cuenca.

Adicionalmente, el solicitante de la licencia deberá, en su caso, ser titular o formar parte de una agrupación de titulares de concesiones administrativas de aprovechamiento de aguas públicas.

h) Las viviendas tendrán resuelta de forma individual los accesos, abastecimiento y saneamiento, debiendo este último ser separativo y resolverse la depuración de aguas residuales con fosa séptica o medio de depuración adecuado a la envergadura de la instalación.

2. No se podrán efectuar segregaciones de parcelas o divisiones de fincas inferiores a la parcela mínima establecida en el apartado 1a) anterior, a efectos de construcción de viviendas vinculadas a la explotación del sector primario.

3. La tramitación de la autorización para la construcción de una vivienda asociada a explotaciones del sector primario requerirá Proyecto de Actuación.

4. De forma excepcional y siempre que se acredita la titularidad del terreno por parte del propietario, se podrá acceder a la legalización de aquellas viviendas históricas aisladas cuya existencia se demuestre fehacientemente, por alguno de los métodos antes expuestos, anterior a 1984.

5. Las viviendas del Hábitat Rural Diseminado están reguladas en el art. 12.3.15.

CAPÍTULO TERCERO

CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE

SECCIÓN PRIMERA - SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECIAL POR LA LEGISLACIÓN ESPECÍFICA

Art. 12.3.1. SNU de Especial Protección del Parque Natural de Los Alcornocales.

1. El ámbito afectado abarca el ámbito serrano municipal incluido en el Parque Natural.

2. Se consideran usos realizables en este ámbito los admitidos en el PORN y en el PRUG correspondientes, con los condicionantes que se recogen en dichos documentos normativos.

3. Condiciones de implantación.

Serán las determinadas en el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y en Plan Rector de Uso Gestión del Parque Natural Los Alcornocales, así mismo, se aplicarán las determinaciones dimanantes de la pertenencia del Parque Natural a la Red Natura 2000, en aplicación de la Directiva 92/43/CEE y la Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA) en aplicación de la Directiva 79/409/CEE.

Art. 12.3.2. SNU de Especial Protección de las Reservas Naturales.

1. El ámbito afectado abarca las dos Reservas Naturales declaradas en el municipio y sus Zonas de Protección: Laguna de Medina y Laguna de las Canteras y El Tejón.

2. Se consideran usos realizables en este ámbito los recogidos en el Decreto 417/1990 de 26 de noviembre por el que se aprueba en Plan Rector de las Reservas Naturales de las Lagunas de Cádiz.

3. Condiciones de implantación:

Serán las determinadas en el Plan Rector de las Reservas Naturales de las Lagunas de Cádiz.

Art. 12.3.3. SNU de Especial Protección de las Vías Pecuarias.

1. El ámbito afectado abarca las Vías Pecuarias del Término Municipal de Jerez de la Frontera.

2. Se consideran usos realizables en este ámbito:

a) Propios:
- Tránsito ganadero.
- Medioambientales.

El resto serán usos prohibidos

3. Condiciones de implantación:

Serán las determinadas por la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y por el Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Art. 12.3.4. SNU de Especial Protección del Patrimonio Cultural.

1. El ámbito afectado abarca los elementos de valor patrimonial del SNU del término municipal de Jerez de la Frontera incluidos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz que se citan.

a) Bienes de Interés Cultural.
- Castillo de Berroquejo.
- Castillo de Melgarejo.
- Cartuja de la Defensión de Nuestra Señora.
- Toro Osborne NIV.
- Torre Macharnudo.
- Torre Gibalbín.
- Torre Cera.
- Castillo del Tesorillo.
- Ermita de La Ina.
- Ermita de los Padres Cartujos.

b) Yacimientos Arqueológicos.
- Cortijo de Alcántara.
- Cortijo de Casa Blanquilla.
- Encinar de Vicos.
- Finca El Olivillo.
- La Blanquita.
- Oleícola Fabril.
- Abrigo Alto.
- Cortijo de Alcobainas.
- Cueva del Higueral.
- Cueva de los Marqués.
- El Trobal.
- Cortijo de Burujena.
- Loma de La Ventosilla I.
- El Torno.
- Finca Las Quinientas.
- Cortijo de Algarve.
- Cortijo de Crespellina.
- Cortijo de Frías.
- Cortijo de Painobo.
- Cortijo de la Jara.
- Cortijo de la Martelilla.
- Cortijo de Matajaca.
- Cortijo de la Herradura.
- Cortijo los Romanitos.
- Cortijo Roa la Bota.
- Dehesa de La Fantasía.
- Depósito de los Sementales.
- El Boticario.
- El Boyal.
- El Portal.
- Acueducto Romano.
- El Tesorillo.
- El Torno.
- Espartinas.
- Estella del Marqués.
- Fuente de La Salud.
- Gibalbín.
- Haza de Padilla.
- La Cantera.
- Loma de La Ventosilla II.
- Los Villares.
- Mesas de Santiago.
- Cortijo de Montegil.
- Rabatón.
- Romanina la Baja.
- Finca de la Peñuela.
- Casablanca.
- Haza de La Torre.
- Haza de Padilla.
- Abrigo del Bombín.
- Cerro del León.
- Cerro de Marín.
- Dehesa de Barjas.
- Hatillo Viejo.
- El Salto al Cielo.
- Lagunas de Medina.
- Látigo de Monteagudo II.

2. De forma cautelar, y salvo que en la Ficha de Catálogo del elemento se exima de su cumplimiento, se considerará que el suelo situado hasta 100 m. de distancia del perímetro exterior de los elementos protegidos del presente artículo, tendrá la misma protección que los suelos denominados como de Protección Paisajística. Además, se tendrá en cuenta lo dispuesto en la Ley 14/200, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Art. 12.3.5. Dominio Público Hidráulico.

1. Se consideran usos realizables en este ámbito los contemplados el RD Legislativo 1/2001 de 20 de julio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y el RD 849/1986 de 11 de abril por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

2. Condiciones de implantación: Las dispuestas en la Legislación anteriormente citada.

3. En toda la red de drenaje adscrita al Dominio Público Hidráulico, o en los componentes alimentadores de los cauces se garantizarán sus funciones de evacuación de avenidas, prohibiendo cualquier uso que reduzca la capacidad de evacuación, tanto por sus características estructurales como por su nivel de conservación y mantenimiento.

Art. 12.3.6. Dominio Público Marítimo Terrestre.

1. Se consideran usos realizables en este ámbito:

a) Propios: :
- Agrarios, forestales, ganaderos y usos primarios (regulado en el art. 12.2.4)
- Medioambientales (regulado en el art. 12.2.5).

2. La utilización del dominio público marítimo-terrestre se regulará según lo especificado en el Título III de la Ley 22/88 de Costas.

3. Los usos en la zona de servidumbre de protección ase ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona, con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, de conformidad con lo determinado en los artículos 48.1 y 49 del Real Decreto 1112/92 por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley de Costas.

4. Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los arts. 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente y el cumplimiento de las condiciones señaladas en el art. 30 para la zona de influencia.

5. Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.

6. Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.

SECCIÓN SEGUNDA - SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECIAL POR LA PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA

Art. 12.3.7. SNU de Especial Protección Integral.

1. El ámbito afectado incluye los espacios de ribera y zonas húmedas, cuya fragilidad exige las más estrictas medidas de conservación, solo compatibles con usos medioambientales. Esta subcategoría abarca a los espacios propuestos para incorporarse en la propuesta de la Red Natura 2000 no incluidos en la Red de Espacios Protegidos de Andalucía: Riberas del Guadalete, Laguna de los Toyos.

2. Se consideran usos realizables en este ámbito:

a) Propios:
- Medioambientales (regulado en el art. 12.2.5).

3. Condiciones de implantación.

Las definidas en el Capítulo de Regulación de Usos en el Suelo No Urbanizable.

Art. 12.3.8. SNU de Especial Protección. Zonas Inundables.

1. En tanto no se disponga de la delimitación de las zonas inundables, de forma cautelar se establece que en las áreas sujetas a riesgos de inundación sólo estarán permitidos los usos agrarios, forestales, ganaderos y primarios (regulado en el art. 12.2.4). También se permitirán los usos medioambientales (regulado en el art. 12.2.5). En ambos casos, no se permitirá ningún tipo de edificaciones, salvo aquellas de carácter precario y poca entidad (pequeño cobertizo, etc), necesarias para los usos descritos, y que no supongan riesgo ambiental ni gran daño ante una posible inundación.

Se permitirán las actividades extractivas a cielo abierto, siempre que se garantice su carácter temporal y el retorno a su uso agrícola una vez finalizada la explotación, según se indica en el art. 12.2.3.

No se permitirán en estos terrenos las explotaciones ganaderas en estabulación permanente o semipermanente, por la fuente potencial de contaminación de los vertidos generados por las mismas.

2. La delimitación de zonas inundables se realizará con los siguientes criterios:

a) Como zona inundable de las avenidas excepcionales, equivalente a las de un periodo de retorno de 500 años, para la red de drenaje principal.

b) Como trazos lineales coincidiendo con los cursos secundarios que registran los riesgos más significativos. En este caso la protección se establece sobre la faja de terreno de 100 m de anchura a cada lado del cauce, medidos a partir del límite del cauce.

3. Toda nueva edificación se situará a más de 100 m de cauces y arroyos, pudiéndose aumentar esta exigencia si así se especifica en el documento de delimitación de zonas inundables.

Art. 12.3.9. SNU de Especial Protección Forestal.

1. El ámbito afectado incluye un conjunto de espacios tales como: los terrenos forestales sobre los que descansan las relaciones ecológicas en el municipio al mismo tiempo que desempeñan funciones ambientales y protectoras relevantes; los suelos forestales que pese a padecer procesos de degradación de distinto grado albergan potencialidad suficiente para contribuir activamente en la mejora del medio ambiente y el paisaje municipal; los suelos agrícolas marginales (de vocación y aptitud forestal) sobre sierras, laderas y escarpes cuyo insostenible aprovechamiento actual suele promover externalidades ambientales de signo negativo.

2. Se consideran usos realizables en este ámbito:

a) Propios:
- Agrarios, forestales, ganaderos y usos primarios (regulado en el art. 12.2.4).
  De estos, se excluirán los usos extractivos y todos los que generen deforestación, salvo los que claramente favorezcan un mayor desarrollo de la masa forestal, por las características del suelo y la edafología. Se impedirá expresamente toda deforestación.
- Medioambientales (regulado en el art. 12.2.5).

b) Implantación de infraestructuras (regulado en el art. 12.2.6).

c) Interés Público:
- Equipamientos y usos recreativos vinculados al medio rural o natural (regulado en el art. 12.2.9).

De los anteriores, sólo se permitirán los siguientes:

1.f) Centros ecuestres.
1.g) Centros de interpretación de la naturaleza.
1.i) Jardines botánicos abiertos al público
1.k) Reservas de fauna
1.l) Equipamientos sanitarios, religiosos y educativos, y los vinculados al SNU.

- Instalaciones hosteleras y hoteleras (regulado en el art. 12.2.11).
  Sólo se permitirán las actuaciones en rehabilitación de edificios, con las limitaciones propias del uso hostelero y hotelero, y las señaladas en el art. 12.2.7.5

- Aprovechamientos para energías renovables (regulado en el art. 12.2.13). Sólo se permitirán los parques eólicos, con las condiciones reguladas en el articulado mencionado, y siempre que se proteja la masa forestal existente y el posible desarrollo de la misma.

El resto de actuaciones de interés público serán usos prohibidos

3. Condiciones de implantación

a) Las definidas en el capítulo de Regulación de Usos en el Suelo no Urbanizable.

b) La implantación de Parques Eólicos se hará de acuerdo con lo recogido en El Plan Especial de Ordenación de Infraestructuras de los Recursos Eólicos de Jerez de la Frontera.

c) Los edificios extremarán las condiciones de diseño para minimizar su impacto en el paisaje, adoptando la menor altura posible. Se impide la alteración de la topografía y la eliminación de la vegetación existente, tanto en plataformas como en viarios de acceso.

Art. 12.3.10. SNU de Especial Protección Recreativa.

1. El ámbito afectado incluye a los espacios de la ribera del Guadalete para los que se contempla una doble vocación, un manejo encaminado a la protección de los valores ambientales de toda la ribera del Guadalete, con la implantación de usos educativos y recreativos que permitan el acercamiento a la población de Jerez.

2. Se consideran usos realizables en este ámbito:

a) Propios:
- Medioambientales (regulado en el art. 12.2.5).

Art. 12.3.11 SNU de Especial Protección Paisajística.

1. El ámbito afectado incluye un conjunto de espacios forestales o cercanos al río y a zonas con valores naturales, que alcanzan especial relevancia en el paisaje municipal, ya sea porque alcanzan un papel destacado en el territorio, porque diversifican los paisajes agrícolas o porque sirven de referencia en las cuencas visuales más frecuentadas, fundamentalmente en el entorno de la cabecera municipal. Se han incluido en esta protección ámbitos diversos como los espacios marismeños del No municipal, las Sierras de Gibalbín o San Cristóbal, los resaltes topográficos sobre las vegas del Guadalete o los elementos más destacados de las Campiñas Ganaderas, el entorno de La Cartuja.

2. Se consideran usos realizables en este ámbito:

a) Propios:
- Agrarios, forestales, ganaderos y usos primarios (regulado en el art. 12.2.4)
  De estos, se excluirán los usos que generen deforestación, salvo los que favorezcan un mayor desarrollo de la masa forestal, por las características del suelo y la edafología, demostrado científicamente. Se impedirá expresamente toda deforestación. Se impedirán los usos intensivos que impidan una evolución del terreno hacia una futura ampliación de la masa forestal hacia todo el ámbito del terreno afectado por esta protección, salvo los regadíos en explotación.
- Medioambientales (regulado en el art. 12.2.5).

b) Implantación de infraestructuras de servicios (regulado en el art. 12.2.6 y con los estudios de impacto ambiental que garanticen la ejecución con una minimización de daños al medio).

c) Interés Público:
- Equipamientos y usos recreativos vinculados al medio rural o natural (regulado en el art. 12.2.9).

De los anteriores, sólo se permitirán los siguientes:

1.f) Centros ecuestres.
1.g) Centros de interpretación de la naturaleza.
1.i) Jardines botánicos abiertos al público
1.k) Reservas de fauna
1.l) Equipamientos sanitarios, religiosos y educativos, y los vinculados al SNU.

Sólo se permitirán actuaciones en rehabilitación de edificios, con las limitaciones señaladas en el art. 12.2.7.5

- Instalaciones hosteleras y hoteleras (regulado en el art. 12.2.11).
Sólo se permitirán actuaciones en rehabilitación de edificios, con las limitaciones propias del uso hostelero y hotelero, y con las condiciones señaladas en el art. 12.2.7.5

- Aprovechamientos para energías renovables (regulado en el art. 12.2.13). Sólo se permitirán los parques eólicos e instalaciones de captación solar, con las condiciones reguladas en el articulado mencionado, y siempre que se proteja la masa forestal existente y el posible desarrollo de la misma.

El resto de actuaciones de interés público serán usos prohibidos, salvo las contempladas en los Planes Especiales de Energías Renovables en vigor.

3. Condiciones de implantación

a) Las definidas en el capítulo de Regulación de Usos en el Suelo no Urbanizable.
b) La implantación de Parques Eólicos se hará de acuerdo con lo recogido en El Plan Especial de Ordenación de Infraestructuras de los Recursos Eólicos de Jerez de la Frontera.
c) Los edificios extremarán las condiciones de diseño para minimizar su impacto en el paisaje, adoptando la menor altura posible. Se impide la alteración de la topografía y la eliminación de la vegetación existente, tanto en plataformas como en viarios de acceso.

Art. 12.3.12. SNU de Especial Protección. Viñedos.

1. Incluye las zonas de cultivo tradicional de los viñedos del Marco de Jerez.

2. Se consideran usos realizables en este ámbito:

a) Propios:
- Agrarios, forestales, ganaderos y usos primarios (regulado en el art. 12.2.4). No se permitirán los usos extractivos.
- Medioambientales (regulado en el art. 12.2.5).

b) Implantación de infraestructuras (regulado en el art. 12.2.6).

c) Interés Público:
- Bodegas e industrias vinculadas a los viñedos (con las condiciones del art. 12.2.8)
- Equipamientos y usos recreativos vinculados al medio rural o natural (regulado en el art. 12.2.9).

De los anteriores, sólo se permitirán los siguientes:

1.f) Centros ecuestres.
1.g) Centros de interpretación de la naturaleza.
1.h) Granjas escuela.
1.l) Equipamientos sanitarios, religiosos y educativos, y los vinculados al SNU.

Para los usos de este segundo punto, sólo se permitirán actuaciones en rehabilitación de edificios, con las limitaciones señaladas en el art. 12.2.7.5

- Instalaciones hosteleras y hoteleras (regulado en el art. 12.2.11).
Sólo se permitirán actuaciones en rehabilitación de edificios, con las limitaciones propias del uso hostelero y hotelero, y con las condiciones señaladas en el art. 12.2.7.5

- Aprovechamientos para energías renovables (regulado en el art. 12.2.13). Sólo se permitirán los parques eólicos, con las condiciones reguladas en el articulado mencionado.

El resto de actuaciones de interés público serán usos prohibidos.

3. Condiciones de implantación

a) Las definidas en el capítulo de Regulación de Usos en el Suelo no Urbanizable.

b) La implantación de Parques Eólicos se hará de acuerdo con lo recogido en El Plan Especial de Ordenación de Infraestructuras de los Recursos Eólicos de Jerez de la Frontera.

Art. 12.3.13. SNU de Especial Protección. Regadíos.

1. Incluye las vegas dedicadas fundamentalmente a cultivos de regadío.

2. Se consideran usos realizables en este ámbito:

a) Propios:
- Extractivos (regulado en el art. 12.2.3)
- Agrarios, forestales, ganaderos y usos primarios (regulado en el art. 12.2.4).

- Medioambientales (regulado en el art. 12.2.5).

b) Implantación de infraestructuras (regulado en el art. 12.2.6).

c) Interés Público:
- Todos los usos considerados de interés público (regulados en la Sección Cuarta del Capítulo Segundo de las presentes Normas del SNU).

3. Condiciones de implantación

a) Las definidas en el capítulo de Regulación de Usos en el Suelo no Urbanizable.

b) La implantación de Parques Eólicos se hará de acuerdo con lo recogido en El Plan Especial de Ordenación de Infraestructuras de los Recursos Eólicos de Jerez de la Frontera.

SECCIÓN TERCERA - SUELO NO URBANIZABLE DE CARACTER RURAL

Art. 12.3.14. SNU de Carácter Rural. Secanos.

1. Incluye los ámbitos campiñeses dedicados fundamentalmente a cultivos de secano

2. Se consideran usos realizables en este ámbito:

a) Propios:
- Extractivos (regulado en el art. 12.2.3)
- Agrarios, forestales, ganaderos y usos primarios (regulado en el art. 12.2.4)
- Medioambientales (regulado en el art. 12.2.5).

b) Implantación de infraestructuras (regulado en el art. 12.2.6).

c) Interés Público:
- Todos los usos considerados de interés público (regulados en la Sección Cuarta del Capítulo Segundo de las presentes Normas del SNU).

3. Condiciones de implantación:

a) Las definidas en el capítulo de Regulación de Usos en el Suelo no Urbanizable.

b) La implantación de Parques Eólicos se hará de acuerdo con lo recogido en El Plan Especial de Ordenación de Infraestructuras de los Recursos Eólicos de Jerez de la Frontera.

Art. 12.3.15. Hábitat Rural Diseminado. (SUSPENDIDO)

Art. 12.3.16. Huertos de ocio.

1. Se delimitan las zonas identificadas como Huertos de Ocio en las áreas de explotación

2. En estos ámbitos no se permite la construcción de nuevas viviendas, ni siquiera la vinculadas a actividades agrarias, pero se reconoce la existencia de viviendas y almacene tradicionales, autorizándose en ellas las obras de mantenimiento y consolidación.

3. Para poder habilitar nuevas construcciones con el uso exclusivo de almacene tradicionales, destinados exclusivamente a uso de almacenaje de aperos, cosechas y producto agrícolas, será preciso la redacción de Planes Especiales de cada uno de los ámbito susceptibles de acoger este tipo de edificaciones, para lo cual se tendrán en cuenta la siguientes determinaciones:

a) La iniciativa para la formulación de los referidos planes especiales requerir necesariamente la voluntad de los propietarios de los huertos de ocio, organizados e una asociación legalmente constituida.

b) Los planes especiales deberán contener las prevenciones necesarias para evitar que e dichos ámbitos se genere cualquier atisbo de parcelación urbanística, ni usos distintos d los anteriormente expresados con especial atención a evitar usos residenciales de tip alguno.

c) En dichos instrumentos urbanísticos se reflejará la estructura parcelaria existente conservar o en todo caso establecer la parcela mínima en función de las característica de cada núcleo concreto, asimismo se establecerá en el correspondiente Plan Especia (con el previo consenso de los asociados a través del correspondiente acuerdo de l Asociación) el modelo común y único del tipo y características de la construcción, l distancia de las edificaciones a los linderos de cada parcela y entre edificaciones qu estarán adaptadas en su superficie a la de cada parcela, sin exceder en ningún caso d 40 m^2 construidos por parcela y con una altura máxima hasta alero o cornisa de 4 metro y altura máxima total de 6 metros en caso de cubierta inclinada; el tipo de cerramient admisible será de malla tradicional de la zona, con una altura máxima de 1,70 metros.

Asimismo estos planes establecerán las infraestructuras admisibles y las obra complementarias de accesos que fueran necesarias.

4. En tanto no se encuentre desarrollado el proceso antes descrito no será posible l concesión de ningún tipo de licencia en estas zonas.

SECCIÓN CUARTA - SISTEMAS GENERALES EN SUELO NO URBANIZABLE

Se plantea como objetivo reservar y optimizar la función concreta que se le asigne a cada uno d los sistemas generales.

Serán usos admisibles aquellos que se correspondan con su destino concreto.

Art. 12.3.17. Sistema General de Transportes.

1. Red de Carreteras
2. Vía del Ferrocarril
3. Aeropuerto

Art. 12.3.18. Sistema General de Transporte de Energía.

1. Líneas eléctricas
2. Gaseoducto
3. Oleoducto

Art. 12.3.19. Sistema General de Espacios Libres.

Parques Forestales de La Suara, Cornisa de Lomopardo y Las Aguilillas.

Art. 12.3.20. Sistema General de Infraestructuras Urbanas.

1. ETAP
2. EDAR
3. Depósito de residuos Sólidos Urbanos.

Art. 12.3.21. Sistema General de Defensa.

SECCIÓN QUINTA - CATÁLOGO DE ELEMENTOS Y SITIOS PROTEGIDOS DENTRO DEL SNU.

Art. 12.3.22.

Dentro del Suelo No Urbanizable se reconocen los siguientes elementos de interés paisajístico y patrimonial

Art. 12.3.23. Paisajístico.

1. Con el objeto de preservar la función paisajística de los cerros y oteros en los paisajes agrícolas, en los hitos paisajísticos que figuran en el listado, en la zona a que da lugar una diferencia de cota de 15 metros medidos desde el vértice del hito no se permitirá la construcción de edificaciones e instalaciones a excepción de las vinculadas a las adecuaciones naturalísticas y recreativas, miradores y los usos forestales.

2. Tampoco estarán permitidos los movimientos de tierras que alteren de forma permanente el perfil del terreno y los nuevos trazados de infraestructuras, tendidos eléctricos, torres de telecomunicación y otras infraestructuras aéreas.

3. Los emplazamientos incluidos son:

- 01 Cerro del Traspaso.
- 02 Cerro Blanco.
- 03 Cerro Corchuelo.
- 04 Cerro de Espartinas.
- 05 Cerro de La Calahorra.
- 06 Cerro de La Escalera (El Banco).
- 07 Cerro de La Harina.
- 08 Cerro de Las Cabezas.
- 09 Cerro de Orbaneja.
- 10 Cerro del Caleron.
- 11 Cerro del Castillo Torrecera.
- 12 Cerro del Obispo.
- 13 Cerro La Jineta.
- 14 Cerro Pelado.
- 15 Cerro Sierrezuela.
- 16 El Corregidor.
- 17 El Cuadrado.
- 18 Las Quinientas.
- 19 Lomopardo.
- 20 Montegil.
- 21 Palomar Del Conde.
- 22 Quinientas II.
- 23 Sierrezuela.

Así mismo se consideran elementos naturales singulares catalogados los siguientes:

- 24 Sotillo de La Isla
- 25 Quejigar del Boquete
- 26 Lentisco de la Casa de los Charcones
- 27 Acebuchal y Cueva de Las Palomas
- 28 Cerro de Castillejos
- 29 Laguna de Las Moreras
- 30 Alcornoque del km. 58 Ctra. CA-503
- 31 Karst de Campoy
- 32 Pinar de la Pinaleta
- 33 Pinar de Parpalana

Art. 12.3.24. Patrimonial.

1. Construcciones y edificaciones protegidas por su interés patrimonial, arquitectónico o etnográfico.

2. La protección conlleva la obligación de conservación y la prohibición de cualquier obra o actividad que ponga en peligro sus valores.

3. Con el fin de garantizar la presencia activa de la edificación tradicional en el paisaje, para los cortijos, casas de viñas y otras edificaciones rurales con valor etnográfico, arquitectónico y/o paisajístico, recogidos en los documentos en el listado, de forma cautelar, y salvo que en la Ficha de Catálogo del elemento se exima de su cumplimiento, se considerará que el suelo situado hasta 100 m. de distancia del perímetro exterior de dichas construcciones tendrá la misma protección que los suelos denominados como de Protección Paisajística. Sí estará permitido el acondicionamiento y la ampliación de las instalaciones ya existentes, según lo descrito en el art. 12.2.7.5

4. Los elementos incluidos son:

- 047 Casa Alta
- 048 Antigua casa de la Guardia Civil
- 049 Casa de la Compañía
- 050 Casa de la Esperanza
- 051 Cortijo de la Cartuja de Alcántara
- 052 Casa de la Torre
- 053 Casa de las Carreñas
- 054 Casa de las Gallegas o Viña Sabel
- 055 Casa de las Monteras o Viña Ponce
- 056 Casa de Santa Bárbara
- 057 Casa del Barco
- 058 Casa la Pescadera
- 059 Casa o Hacienda de la Rabia
- 060 Casa San Cayetano
- 061 Cortijo de Casablanca
- 062 Cortijo Alijar
- 063 Cortijo Berlanga
- 064 Cortijo Casarejo
- 065 Cortijo de Cápita o de Arana
- 066 Viña Cerro Nuevo
- 067 Cortijo de Ducha
- 068 Cortijo de Espartinas
- 069 Cortijo de Fuente del Rey
- 070 Cortijo de la Alcaría
- 071 Cortijada la Blanquita
- 072 Cortijo de la Jara
- 073 Cortijo de la Peñuela
- 074 Cortijo de la Plata
- 075 Cortijo de Romanina Alta
- 076 Cortijo de la Sierra
- 077 Cortijo de la Torre
- 078 Cortijo del Olivillo y la Ventosilla
- 079 Cortijo de las Cabezas Viejas
- 080 Cortijo de las Mesas de Santiago
- 081 Cortijo de Pérez Lío o Lila
- 082 Cortijo de los Isletes Altos
- 083 Cortijo de Pozuela Alta
- 084 Cortijo de Torrecera
- 085 Cortijo de la Zangarina
- 086 Cortijo El Duende
- 087 Cortijo del Herrador
- 088 Cortijo de Marrufo
- 089 Cortijo del Sotillo Viejo
- 090 Viña Estévez
- 091 Cortijos de la Mariscala y de los Establos
- 092 Cortijo de las Quinientas
- 093 Cortijo de los Arquillos
- 094 Cortijo Los Isletes Bajos
- 095 Cortijo Matamoro
- 096 Cortijo de Roalabota
- 097 Cortijo El Rizo
- 098 Cortijo de San José de Prunes
- 099 Cortijo Santo Domingo
- 100 Cortijo Toril de las Pitas
- 101 Cortijos de Frías y Bolaños
- 102 Ermita de la Ina
- 103 Cortijo y ermita del Salto al Cielo
- 104 Monasterio de la Cartuja
- 105 Cortijos de Monte Corto Bajo y Monte Corto Alto
- 106 Torre de Gibalbín
- 107 Castillo de Melgarejo
- 109 Torre de Torrecera
- 110 Cortijo de El Majuelo
- 111 Viña Amorosa
- 112 Viña Aranda o los Arcos
- 113 Viña Caribe
- 114 Viña Cerro Viejo
- 115 Viña de Arriba o La Riva
- 116 Viña el Caballo
- 117 Viña el Calderín del Obispo
- 118 Viña el Corregidor
- 119 Viña el Cuadrado
- 120 Viña la Canariera
- 121 Viña la Soledad
- 122 Viña las Cañas
- 123 Viña Picón
- 124 Viña Berango
- 125 Castillo de Berroquejo
- 126 Cortijo de Campanera
- 127 Casa de Montifartillo
- 128 Molino de Cartuja
- 129 Cortijo de las Cabezas de Santa María
- 130 Cortijo de Spínola
- 131 Cortijo de la Isleta
- 132 Cortijo El Cuervo Chico
- 133 Cortijo Viña Perdida
- 134 Cortijo El Rosario
- 135 Cortijo El Palomar
- 136 Viña El Escudo

Elementos singulares:

- E-27 Puente de Cartuja
- E-28 Puente de Rojitán
- E-29 Puente FFCC Jerez-Almargen
- E-30 Pilar de Marrufo

CAPÍTULO CUARTO

LAS ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS

Art. 12.4.1. Disposiciones Generales

Se incluyen en este apartado las actuaciones urbanizadoras previstas en Suelo No Urbanizable, no imputables a unidades de ejecución, y cuya ejecución se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la legislación que sea aplicable por razón de la Administración Pública actuante.

Art. 12.4.2. Actuaciones urbanizadoras no integradas identificadas en el suelo no urbanizable.

1. Los objetivos generales de las Actuaciones Urbanizadoras No Integradas en Suelo No Urbanizable son la realización de grandes obras de infraestructura viaria general, y la obtención de nuevos suelos para espacios libres metropolitanos mediante la recualificación de los mismos. Las Actuaciones Urbanizadoras No Integradas identificadas en el presente Plan General de Ordenación Urbanística en el suelo no urbanizable son:

ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS

EL-NU-1 Río Guadalete: Actuación Integral sobre el tramo entre el "Rancho de la Bola" y La Cartuja
Imputación: Junta de Andalucía y Administración Central
Desarrollo: Proyecto de obras

EL-NU-2 Vía Verde Sur, en la antigua traza ferroviaria entre Río Viejo y el "Rancho de la Bola". En un segundo tramo, continuará hasta El Puerto de Santa María.
Imputación: Administración Central
Desarrollo: Proyecto de obras

EL-NU-3 Vía Verde Noreste, como desarrollo del antiguo ferrocarril de Almargen
Imputación: Administración Central
Desarrollo: Proyecto de obras

VIARIO

V-NU-1 Ronda Sur
Imputación: Junta de Andalucía
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-2.2 Carretera de Cartuja: Desdoblamiento y mejora del acceso a la ciudad desde la A-381 Jerez-Los Barrios – Tramo Los Albarizones-Autopista.
Imputación: Junta de Andalucía
Desarrollo: Proyecto de obras

V-NU-2 Carretera de La Corta: Desdoblamiento y adecuación
Imputación: Junta de Andalucía
Desarrollo: Proyecto de obras

V-NU-3 Carretera de Cortes: Desdoblamiento y mejora de la CA-501 entre La Milagrosa y la carretera "del cinco al cinco"
Imputación: Junta de Andalucía
Desarrollo: Proyecto de obras

V-NU-4 Carretera de Cortes: Mejora de la CA-501 entre la carretera "del cinco al cinco" y Estella, con mejora del paso sobre la AP-4
Imputación: Junta de Andalucía
Desarrollo: Proyecto de obras

V-NU-5 Conexión entre Carretera de Cortes y Caulina
Imputación: Diputación y Administración Central
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-58 La Barca: Perimetral Sur. Enlace de la A-2003 con la CA-3112
Imputación: Junta de Andalucía
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-59 Nueva Ronda Norte de La Barca
Imputación: Junta de Andalucía
Desarrollo: Proyecto de obras

2. La obtención de terrenos para las actuaciones urbanizadoras no integradas en suelo no urbanizable será mediante la expropiación, según el procedimiento fijado en la Ley de Expropiación Forzosa y Legislación Urbanística aplicable. También se podrán obtener mediante compras o permutas de mutuo acuerdo con los propietarios y cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico.

3. A efectos expropiatorios todas las actuaciones que impliquen obtención del suelo, se consideran declaradas de utilidad pública e interés social.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA. DEROGACIÓN DEL PLANEAMIENTO ANTERIOR.

La aprobación y entrada en vigor del presente Plan General, supone la derogación del planeamiento anterior, bien por incorporación al mismo de la ordenación y determinaciones establecidas en los instrumentos de planeamiento anterior; o bien porque se han adoptado nuevos criterios que revisan los del planeamiento anterior. En el primer supuesto, esto es derogación por asunción del nuevo Plan de la ordenación y determinaciones del planeamiento anterior, dichos instrumentos derogados servirán como criterio interpretativo para solucionar las dudas que pudieran plantearse en la aplicación de la normativa contenida en este Plan; en el segundo supuesto, esto es derogación por adopción de nuevos criterios, el presente Plan General prevalecerá quedando derogadas y sin efectos las determinaciones establecidas en los instrumentos de planeamiento anterior.

En consecuencia, las determinaciones del Plan General de 1995, así como las contenidas en los Planes Parciales, Especiales, Estudios de Detalles o Proyectos de Urbanización aprobados con anterioridad, cuyas determinaciones urbanísticas sean incompletas, contrarias o se opongan, directa o indirectamente, a las contenidas con carácter general o específico en el presente Plan General, se considerarán a todos los efectos, completadas, sustituidas o derogadas, según cada caso por el mismo; permanecerán vigentes las demás que fuesen complementarias de éste, por no haberlas contemplado o por expresa remisión a las mismas.

No obstante lo anterior se declara expresamente la vigencia de los siguientes instrumentos de planeamiento:

Plan Especial del sistema General Aeroportuario de Jerez de la Frontera.

Plan Especial de los Recursos Eólicos de Jerez de la Frontera.

Asimismo se declara la vigencia en todo aquello que no se oponga a las determinaciones del presente Plan General, de los Planes Especiales de Canteras y Graveras y del Entorno de la Cartuja.

SEGUNDA REGULACIÓN DE LA TRANSITORIEDAD.

Al objeto de otorgar la debida seguridad jurídica respecto al régimen aplicable a aquellos instrumentos de planeamiento cuya ejecución se encuentra en tramitación y por tanto no finalizada, se ha elaborado un anexo denominado “Fichas de ámbitos de planeamiento y/o gestión” en el que se analiza el régimen aplicable a cada uno de los ámbitos en los que pueden existir parcelas o solares sin edificar (en suelo urbano consolidado, suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable).

Respecto del suelo urbano consolidado, el referido anexo contiene la regulación de transitoriedad que se aplicará hasta la plena adaptación a las determinaciones de este Plan General.

Respecto del suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable con planeamiento de desarrollo aprobado al amparo del PGMO de 1995, se establece una transitoriedad de dos años en cuanto al cumplimiento de las exigencias establecidas por este Plan General, de manera que durante dicho plazo la edificabilidad lucrativa a materializar se regirá por las determinaciones del planeamiento incorporado o el PGMO de 1995, por ser el que se encontraba en vigor en el momento de la formulación del planeamiento de desarrollo, con las excepciones que se señalan en la presente Disposición Final Segunda. Una vez transcurrido dicho plazo de dos años, se aplicarán plenamente las determinaciones del presente Plan. Esta transitoriedad se aplicará tanto a ámbitos incluidos en Áreas de Planeamiento Incorporado (API), como a aquellas zonas que en el PGMO de 1995 hayan sido ordenadas por medio de planeamiento de desarrollo, y en las que por medio de la firma de un Convenio con la GMU se haya reconocido su carácter de suelo urbano no consolidado.

En cualquier caso, el Planeamiento de Desarrollo es el que señala de forma definitiva la edificabilidad de cada parcela o manzana. No les afectará a éstas de forma transitoria que se les asigne una tipología determinada, salvo lo expresado a continuación.

A las parcelas y manzanas a las que se les asigne la tipología “F” no se les aplicará la condición de transitoriedad, debiendo cumplir las determinaciones del presente Plan General desde su aprobación, salvo para la edificabilidad, que será la indicada en el Planeamiento de Desarrollo.

A las parcelas y manzanas a las que se les asigne la tipología “D” no se les aplicará la condición de transitoriedad para la exigencia de aparcamientos en la parcela, que serán los reseñados en el PGOU en las Condiciones Particulares de la Residencial Unifamiliar en Hilera (Título VII); no se les aplicará tampoco la transitoriedad para el tamaño mínimo de calles privadas, que será el establecido en el PGOU (Título VIII - Urbanización).

En los ámbitos de Planeamiento de Desarrollo del PGMO-95 se admitirá transitoriamente la realización de edificaciones por encima de la altura máxima establecida, de acuerdo con la regulación que se aplicaba durante la vigencia de dicho PGMO-95. Esta transitoriedad tendrá una vigencia de un año contado a partir de la fecha de Aprobación Definitiva del presente Plan General.

TERCERA. PARCELAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO.

Las parcelas constituidas como fincas registrales independientes, existentes antes de la entrada en vigor de este Plan General localizadas en el suelo urbano consolidado y calificadas con usos lucrativos, que tengan dimensiones inferiores a la parcela mínima establecida por éste, serán susceptibles de edificación independiente si no hubiese posibilidad de agregación o agrupación a otras, y respetasen las superficies mínimas establecidas por el planeamiento urbanístico anterior para la zona en la que se ubican.

CUARTA. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN TRAMITACIÓN.

Los instrumentos de planeamiento de desarrollo que se encontrasen en tramitación antes de la aprobación inicial del presente Plan General, continuarán con su tramitación, de modo que si alcanzasen su aprobación definitiva antes de la entrada en vigor del presente Plan General, se entenderá a todos los efectos que el régimen jurídico aplicable a los terrenos que conformen su ámbito territorial será el derivado de la ordenación y determinaciones contenidas en el referido instrumento de planeamiento de desarrollo.

Del mismo modo, las actuaciones de interés público en terrenos con el régimen del suelo no urbanizable que requieran la aprobación del Proyecto de Actuación pertinente, y éste haya sido admitido a trámite antes de la Aprobación Inicial del Plan General, y se haya producido el trámite de información pública por plazo de veinte días, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, y cuente con Informe favorable de la Consejería competente en materia de urbanismo, continuarán con su tramitación, de modo que si alcanzasen su aprobación antes de la entrada en vigor del presente Plan General, se entenderá a todos los efectos que el régimen jurídico aplicable a los terrenos que conformen su ámbito territorial será el derivado de la ordenación y determinaciones contenidas en el Plan General vigente en el momento de la admisión a trámite del Proyecto de Actuación (PGMO-95).

Si por el contrario el presente Plan General entrara en vigor antes de que hubiera finalizado la tramitación de dichos instrumentos de planeamiento de desarrollo, y consecuentemente no hubieran alcanzado la aprobación definitiva, deberán adaptar sus determinaciones al contenido del presente Plan General.

Igualmente deberán adaptar sus determinaciones al contenido del presente Plan General, los instrumentos de planeamiento de desarrollo que aunque se hubieran presentado formalmente para su tramitación antes de la fecha de aprobación inicial del presente Plan General, no hubieran resultado aprobados inicialmente con anterioridad a dicha fecha.

ANEXO I

FICHAS DE ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO Y/O GESTIÓN

ÁMBITOS DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO

Se reflejan a continuación ámbitos del Suelo Urbano Consolidado que provienen de Planeamiento de Desarrollo (Planes Parciales, Estudios de Detalle, etc.), salvo donde se indica. En gran parte, están ya edificados.

Como norma general, es el Planeamiento de Desarrollo aprobado el que define las características urbanísticas de cada ámbito. Muy en concreto, es el que señala la edificabilidad de cada parcela o manzana, independientemente de la tipología que se le asigne en los cuadros de cada ámbito.

Provenientes de dicho Planeamiento de Desarrollo, en los cuadros se reflejan determinaciones como la mencionada edificabilidad, la superficie de las manzanas o parcelas y el uso.

Se considerará lo indicado en el art. 1.1.12 de las presentes Normas, y en la Disposición Final Segunda de las mismas.

A cada parcela o manzana, de entre las tipologías contempladas en el presente Plan General, se le asigna la que por analogía más se asemeja a la edificación realmente existente, sobre todo en cuanto a morfología e implantación, normalmente coincidiendo con la tipología que originalmente existía en el Planeamiento de Desarrollo, o a la análoga a la indicada en el mismo si la parcela está sin edificar. Se contemplarán los parámetros indicados por la tipología asignada (aparcamientos, retranqueos, frente mínimo, parcela mínima, etc.), salvo la edificabilidad, que será la indicada en el Planeamiento de Desarrollo. Para parcelas sin edificar, podrá flexibilizarse algún parámetro cuando el aplicarlo estrictamente haga inedificable la parcela.

Además de las tipologías señaladas en los planos de ordenación pormenorizada completa, podrá ser admisible en cada parcela la tipología más usual correspondiente a la Zona de Ordenanza señalada para esa parcela en el plano Zonas de Ordenanzas Globales - Ordenación General, y que son las que se señalan a continuación: Zona C > C1; Zona D > D1; Zona E > E1; Zona F > F3; Zona G > G2 (art. 7.4.5 de estas Normas).

Para la definición de la altura máxima se ha seguido un procedimiento análogo al de la tipología según se define en los dos párrafos anteriores. En cualquier caso, independientemente de lo reflejado en planos y en los cuadros, la altura máxima en cada parcela podrá ser la que se señala en el Planeamiento de Desarrollo.

Tanto en la asignación de la tipología como en la altura máxima, a veces se han introducido parámetros que flexibilizan lo dispuesto en el Planeamiento de Desarrollo. Únicamente podrá ser menor la altura, eliminarse la posibilidad de edificar una tipología (con la asimilación tipológica señalada en el quinto párrafo de los anteriores) o restringirse algún parámetro respecto de lo señalado en el Planeamiento de Desarrollo si, además de estando reflejado así en planos y en los cuadros correspondientes a cada ámbito en este Anexo, se especifica también en el texto que existe debajo del cuadro que define los parámetros urbanísticos del ámbito.

Los retranqueos, volúmenes y zonas de movimiento de la edificación serán los definidos en el Planeamiento de Desarrollo, no pudiendo restringirse por haberse definido un Espacio No Edificado en Interior de Manzana en los planos del PGOU que contravenga la posibilidad de edificar dichos volúmenes. Normalmente este Espacio No Edificado delimita la realidad edificada a la Aprobación Inicial del PGOU.

En cada manzana, delimitada por calles, viario, jardines, espacios de uso público en general o espacio no edificado, o separada en planos de otras colindantes por una línea de división, se indica la tipología o tipologías admisibles dentro de un recuadro, el número máximo de plantas dentro de un círculo, y la edificabilidad, señalada por el nombre del ámbito, un guión, y el número de la manzana o parcela.

Ejemplo nota en Plano:
22-7A = Edificabilidad asignada por el Sector 22 para la Manzana 7A

Ejemplo nota en cuadros sobre tipologías admitidas:
E1-D1: Se admiten ambas tipologías en la manzana
D3/E1 : Cada submanzana tiene asignada una tipología diferente, según se refleja en planos.

Cuando una manzana de las señaladas originalmente en el Planeamiento de Desarrollo se ha subdividido en varias submanzanas (por ejemplo cuando se disponen viales interiores), se mantendrá la nomenclatura de la manzana original en todas esas submanzanas, pero no variará la edificabilidad total, que será igual a la suma de lo edificable en todas esas submanzanas.

Cuando en una manzana no se indica una edificabilidad y una altura concretas, la edificabilidad corresponderá a la señalada en el Planeamiento de Desarrollo, y si éste no existe, a la que corresponde a la tipología señalada. Cuando por error tipográfico la edificabilidad de una parcela que aparece en estos cuadros sea diferente a la del Planeamiento de Desarrollo, prevalecerá la de este último.

Sin embargo, cuando en la documentación gráfica se señale la ordenación y se fijen alturas y alineaciones obligatorias (interiores y exteriores), primarán estas prescripciones específicas y particulares sobre las generales que le pudieran ser de aplicación por las presentes Normas. Esto será de aplicación para todo el Suelo Urbano Consolidado.

SECTORES DESARROLLADOS POR EL PGMO '95

Sector 19

Manzana	Edificabilidad m^2	Tipología	Altura	Uso (si no es residencial).
19-A	36.124	G1-G2	IV	Actividad económica
19-B	28.150	E1	II	
19-C	17.075	E1	II	
19-H	10.875	E1	II	
19-I	9.800	E1	II	

Para aplicar las tipologías se admite una condición de transitoriedad, pudiéndose ejecutar la edificación con las determinaciones previas del Planeamiento de Desarrollo siempre que tengan licencia concedida antes de transcurridos dos años desde la aprobación definitiva del presente Plan General. Para licencias concedidas posteriormente, se aplicarán para las tipologías todas las determinaciones del presente Plan General.

Sector 20

Manzana	Edificabilidad m^2	Tipología	Altura	Uso (si no es residencial).
20-D	15.950	E1/D1	II	
20-E	15.150	E1/D1	II	
20-F3	4.877	G1-G2	II	Actividad económica
20-G	67.329	F1-F2-F3	V	
20-J	8.875	E1/D1	II	
20-K	9.900	E1/D1	II	

Para aplicar las tipologías E1, D1, G1 y G2 se admite una condición de transitoriedad, pudiéndose ejecutar la edificación con las determinaciones previas del Planeamiento de Desarrollo siempre que tengan licencia concedida antes de transcurridos dos años desde la aprobación definitiva del presente Plan General. Para licencias concedidas posteriormente, se aplicarán para dichas tipologías todas las determinaciones del presente Plan General.

Sector 21

Manzana	Edificabilidad m^2	Tipología	Altura
21-1.1 A	2.019	E1	II
21-1.2 B	2.492	E1-D1	II
21-1.3 A	12.451	D3/E1	II
21-1.4 A	914	E1	II
21-1.4 C	400	E1	II
21-1.5 B	400	E1	II
21-1.6 A	16.180	D3/E1	II
21-1.7 A	2.844	D3	II
21-1.8 A	4.119	E1	II
21-1.8 B	640	E1	II
21-1.9 A	3.628	D3	II
21-1.10 A	5.628	E1	II
21-1.11 A	4.100	E1	II
21-2.1 A	5.765,68	D3	II
21-2.2 A	5.363,13	D3/E1	II
21-2.3 A	4.569	D3/E1	II
21-2.4 A	11.867,11	D3/E1	II
21-2.5 A	11.815,60	D3/E1	II
21-2.6 A	9.607,13	D3	II
21-2.7 A	3.405,29	E1	II
21-2.9 B	579,50	E1	II
21-2.10 A	2.473,11	E1	II
21-2.11 A	2.186,74	E1	II

Sector 22

Manzana	Edificabilidad m^2	Tipología	Altura
22-2A	3.335	D3	II
22-2C	11.881	D3	II
22-2E	2.709	D3	II
22-4A	9.692	D3	II
22-5A	14.271	E1	II
22-6B	1.017	E1	II
22-7A	13.625	D3	II
22-8A	6.240	D3	II

Sectores 23 y 24

Manzana	Edificabilidad m^2	Tipología	Altura
23.24-1A	9.729	D3	II
23.24-2B	3.933	D3	II
23.24-5A	8.694	D3	II
23.24-7A	9.419	D3	II
23.24-8A	8.901	D3/E1	II
23.24-9A	2.984	E1	II
23.24-10A	2.691	D3	II
23.24-10B	9.010	D3	II
23.24-12A	6.313	D3	II
23.24-12B	2.120	D3	II
23.24-14A	19.504	D3	II
23.24-16A	12.084	D3	II
23.24-17C	2.168	E1	II
23.24-18A	2.756	D3-E1	II
23.24-18B	7.950	D3/E1	II
23.24-19B	10.706	D3	II
23.24-20A	810	E1	II

Sector 27 "La Marquesa Sur"

Manzana	Edificabilidad m^2	Tipología	Altura
27-1UH1	3.774,27	D3	II
27-2BH3	15.037,69	D3	II
27-2UH5	1.758,05	D3	II
27-3UH2	1.897,66	D3	II
27-3BH2	17.675,70	D3/E1	II
27-4BH1	24.843,59	D3	II
27-5UA2	6.839,75	E1	II
27-6BV1	15.913,80	F2	VI
27-6BH4	15.862,71	D3/E1	II
27-7BH5	12.659,94	D3	II
27-8UH3	5.142,34	D3/E1	II
27-9UH4	5.355,27	D3/E1	II
27-10UA1	7.346,25	E1	II
27-10BH6	746,13	D3	II
27-12BV2	4.800,60	F2	VI
27-12BV3	4.800,60	F2	VI
27-12BV4	4.800,60	F2	VI
27-12BV5	4.800,60	F2	VI
27-13BH7	6.512,45	D3	II

Sector 28

Manzana	Edificabilidad m^2	Tipología	Altura
28-2A	6.826	F2	VI
28-2B	6.826	F2	VI
28-2C	1.016	F2	VI
28-2E	1.052	E1	II
28-2F	790	E1	II
28-2G	2.858	F2	VI
28-3A	3.150	D3	II
28-3B	987	E1	II
28-4A	1.600	D3	II
28-4B	437	E1	II
28-4D	2.500	D3/E1	II
28-4E	2.300	D3	II
28-5B	2.070	D3	II
28-6A	14.310	D3	II
28-8A	800	D3	II
28-8B	14.130	D3	II
28-8C	800	D3	II
28-8E	800	D3	II
28-8F	800	D3	II
28-8H	3.300	D3	II

Las edificaciones existentes en la manzana 2C podrán mantenerse sin considerarse fuera de ordenación. En esta manzana, cualquier solución de nueva edificación deberá ajustarse a lo expresado en planos en el Plan General, siendo precisa una actuación edificatoria unitaria para el conjunto de la manzana.

Sector 29

Manzana	Edificabilidad m^2	Tipología	Altura
29-3A	3.090	D3	II
29-4A	2.132	D3	II
29-4B	4.250	D3	II
29-4C	2.133	D3	II
29-5A	4.442	D3	II
29-6A	14.454	D3	II
29-8A	9.733	D3	II
29-8C	1.200	F2	VI
29-8D	1.200	F2	VI

Sector 31 (Pozoalbero sur)

Manzana	Edificabilidad m^2	Tipología	Altura
31-1	3.200	E1	II
31-2	2.800	E1	II
31-3	4.200	E1	II
31-4	3.640	E1	II
31-5	4.000	E1	II
31-6	3.400	E1	II
31-7	9.200	D1	II
31-8	7.360	D1	II
31-9	9.208	D1	II
31-10	7.360	D1	II
31-11	14.104	F2	VI
31-12	14.104	F2	VI

Se respetará el Plan Parcial, y las Ordenanzas del mismo.

Sector 33 (Ciudad del Transporte)

Manzana	Superficie m^2	Índice de piso m^2/m^2	Edificabilidad m^2	Tipología	Uso	Altura m
33-1	9.258	0,70	6.481	G2	Centro integrado de servicios	35
33-2	14.595	0,70	10.216	G2	Centro integrado de servicios	35
33-3	25.521	0,65	16.589	G2	Servicios al vehículo	15
33-4	14.595	0,65	9.487	G2	Centro Logístico	20
33-5	13.133	0,65	8.537	G2	Centro Logístico	20
33-9	39.091	0,65	25.409	G2	Centro Logístico	20
33-10	24.965	0,65	16.227	G2	Centro Logístico	20
33-11	24.446	0,65	15.890	G2	Centro Logístico	20
33-12	23.865	0,65	15.512	G2	Centro Logístico	20
33-13	23.284	0,65	15.135	G2	Centro Logístico	20
33-14	22.704	0,65	14.757	G2	Centro Logístico	20
33-15	22.123	0,65	14.380	G2	Centro Logístico	20
33-16	21.462	0,65	13.950	G2	Centro Logístico	20
33-24.1 a 33-24.4	33.228	0,50	16.614	G6	Industria General	12
33-24.5	13.662	0,70	9.563	G2	Equip. comercial	12
33-25	15.436	0,60	9.262	G2	Industria Media	10
33-26	15.436	0,60	9.262	G2	Industria Media	10
33-27	38.377	0,50	19.189	G6	Industria General	12
33-29	33.545	0,60	20.127	G2	Industria Media	10
33-30.1; 33-30.2; 33-30.11 a 33-30.13	9.362	0,60	5.617	G2	Industria Media	10
33-30.3 a 33-30.10; 33-30.14 a 33-30.21	10.800	0,78	8.424	G1	Industria Nido	10
33-31.1; 33-31.2 33-31.11 a 33-31.13	9.362	0,60	5.617	G2	Industria Media	10
33-31.3 a 33-31.10; 33-31.14 a 33-31.21	10.800	0,78	8.424	G1	Industria Nido	10
33-32	33.545	0,60	20.127	G2	Industria Media	10

Se observarán las limitaciones de las ordenanzas recogidas en el Planeamiento de Desarrollo aprobado (Plan Parcial), en cuanto a alturas permitidas, frente de parcelas, retranqueos y resto de parámetros aprobados. Se tendrán en cuenta los retranqueos marcados en los planos del Plan Parcial. También se considerará lo indicado en los Estudios de Detalle aprobados de algunas manzanas.

Para aplicar las tipologías se admite una condición de transitoriedad, pudiéndose ejecutar la edificación con las determinaciones previas del Planeamiento de Desarrollo siempre que tengan licencia concedida antes de transcurridos dos años desde la aprobación definitiva del presente Plan General. Para licencias concedidas posteriormente, se aplicarán para las tipologías todas las determinaciones del presente Plan General.

Sector 35 (Parque Empresarial Norte)

Manzana	Superficie m^2	Edificabilidad m^2	Tipología	Altura
35-A	44.939,42	31.457,59	G2	III (15 m.)
35-B	43.579,39	30.505,57	G2	III (15 m.)
35-D	42.525,54	29.767,88	G2	III (15 m.)
35-E	28.111,43	19.678,00	G2	III (15 m.)
35-F	27.793,80	19.455,66	G2	III (15 m.)
35-G	21.140,30	14.798,21	G2	III (15 m.)
35-H	8.708,08	6.095,66	G2	III (15 m.)
35-P	58.866,78	41.206,75	G2	III (15 m.)

Edificabilidad 0,70. Ocupación 65%. Retranqueo a fachada 5 m.(cero en límite oeste del PP).
Retranqueo a linderos, 4m.
Parcela mínima: 1.000 m^2 en G2

Para una parcela de 1.500 m^2 con un volumen total que cumpla todos los requisitos G2, se admite subdividir dicho volumen en 3 módulos adosados con 500 m^2 mínimo de subparcela cada uno, hechos con una misma solución arquitectónica. Estas edificaciones al estar adosadas cumplirán entre sí los requisitos de G1.

Manzana Usos complementarios:

Manzana	Superficie m^2	Edificabilidad m^2	Tipología	Altura
35-C4	8.606,21	15.152,38	G2&G4	VIII

Ocupación 65%. No se fijan retranqueos

Se observarán las limitaciones de las ordenanzas recogidas en el Planeamiento de Desarrollo aprobado (Plan Parcial), en cuanto a alturas permitidas, frente de parcelas, retranqueos y resto de parámetros aprobados. Se tendrán en cuenta los retranqueos marcados en los planos del Plan Parcial. También se considerará lo indicado en los Estudios de Detalle aprobados.

Para aplicar las tipologías se admite una condición de transitoriedad, pudiéndose ejecutar la edificación con las determinaciones previas del Planeamiento de Desarrollo siempre que tengan licencia concedida antes de transcurridos dos años desde la aprobación definitiva del presente Plan General.

Sector 36 (Parque Empresarial Oeste)

Manzana	Superficie m^2	Edificabilidad m^2	Coeficiente m^2/m^2	Tipología	Altura	Subzona
36-1	15.308	12.668	0,8276	G2	III (15 m.)	1
36-2	16.816	13.917	0,8276	G2	III (15 m.)	1
36-3	14.716	12.179	0,8276	G2	III (15 m.)	1
36-4	6.257	5.178	0,8276	G2	III (15 m.)	2
36-5	18.111	14.989	0,8276	G2	III (15 m.)	2
36-6	16.528	13.679	0,8276	G2	III (15 m.)	2
36-7	4.021	3.324	0,8276	G2	III (15 m.)	1
36-8	16.243	13.443	0,8276	G2	III (15 m.)	1
36-9	32.914	16.388	0,4979	G2	III (15 m.)	1
36-10	10.029	4.994	0,4979	G2	III (15 m.)	1

Las edificaciones existentes dentro de las manzanas a la aprobación del Plan General se considerarán normalizadas, no quedando en ningún caso en situación de "fuera de ordenación".

El resto de parámetros serán los correspondientes a las tipologías señaladas para cada manzana, salvo los que se indican.

Las condiciones edificatorias de las parcelas serán las descritas en el Plan Parcial y en su Modificación Puntual.

Para aplicar las tipologías se admite una condición de transitoriedad, pudiéndose ejecutar la edificación con las determinaciones previas del Planeamiento de Desarrollo siempre que tengan licencia concedida antes de transcurridos dos años desde la aprobación definitiva del presente Plan General.

Sector 37

Manzana	Edificabilidad m^2	Tipología	Altura
37-P1	3.635,64	D3	II
37-P2	3.122,28	D3	II
37-P3	1.211,88	D3	II
37-P4	2.505,44	D3	II
37-P5	2.504,40	D3	II
37-P6	3.029,70	D3	II
37-P7	2.504,40	D3	II
37-P8	2.504,40	D3	II
37-P9	2.504,40	D3	II
37-P10	2.423,07	D3	II
37-P11	2.003,52	D3	II
37-P12	1.514,85	D3	II

PAU 1 – Manzana 2

Parcela	Edificabilidad m^2	Tipología	Altura máxima
PAU1.2-I	6.879	F3	V
PAU1.2-II	5.963	F3	V
PAU1.2-III	5.963	F3	V

PAU 1 – Manzana 4

Parcela	Edificabilidad m^2	Tipología	Altura máxima
PAU1-4	24.910	F3	VI

PAU 1 – Manzana 5

Parcela	Edificabilidad m^2	Tipología	Altura máxima
PAU1-5.1	1.251	F3	V
PAU1-5.2	2.490	F3	V
PAU1-5.3	2.216,50	F3	V
PAU1-5.4	2.216,50	F3	V
PAU1-5.5	1.350	F3	V

PAU 1 – Manzana 6

Parcela	Edificabilidad m^2	Tipología	Altura máxima
PAU1-6	10.182	F3	VI

PAU 1 – Manzana 7

Parcela	Edificabilidad m^2	Tipología	Altura máxima
PAU1-7	36.085	F2	XII

Se mantendrá el aprovechamiento subjetivo derivado del planeamiento general anterior en la submanzana A, lo que implicará la participación proporcional en las cuotas de urbanización de las obras ya ejecutadas para transformar los terrenos en suelo urbano consolidado (Sup. 6.842 m^2 x at 0,345 x 0,90 = 2.124 UA).

Esta manzana completa precisará para su desarrollo de un Estudio de Detalle que ordene sus volúmenes.

PAU 1 – Manzana 8

Parcela	Edificabilidad m^2	Tipología	Altura máxima
PAU1-8.A	5.030	F3	VI
PAU1-8.B	7.000	F3	VI

PAU 1 – Manzana 10

Solar	Parcela	Edificabilidad m^2	Tipología	Altura máxima
PAU1-10.1	1A	12.150	F3	VI / I
PAU1-10.2	2A	9.450	F3	VI / I

PAU 1 – Manzana 11

Parcela	Edificabilidad m^2	Tipología	Altura máxima
PAU1-11	12.030	F3	VI

PAU 1 – Manzana 13

Parcela	Edificabilidad Residencial m^2	Edificabilidad Comercial m^2	Edificabilidad Total m^2	Tipología	Altura
PAU1-13.A	7.988,38	844,46	8.832,84	F3	V
PAU1-13.B	6.951,06	771,26	7.722,32	F3	V
PAU1-13.C	7.322,06	0	7.322,06	F3	V
PAU1-13.D	0	1.622,78	1.622,78	G4	III

PAU 1 – Manzana 14

Parcela	Edificabilidad m^2	Tipología	Altura máxima
PAU1-14	10.525	F3	VI

S.G. PAU-1

Para el presente ámbito de equipamiento, se considerará una altura máxima de edificación de XV plantas, y una edificabilidad máxima de 1,5 m^2/m^2. Será posible hacer un proyecto unitario en continuidad con el ámbito colindante 10.6.B.2, sin considerar las restricciones de estas Normas para el límite entre dichos ámbitos.

P.E.R.I. 13 "Ferroviario"

Manzana	Edificabilidad m^2	Tipología	Altura
PERI 13 - R1	3.540	F2	VIII
PERI 13 - R2	5.460	F2	XII
PERI 13 - R3	5.460	F2	XII
PERI 13 - R4	5.460	F2	XII
PERI 13 - R5	5.460	F2	XII
PERI 13 - R6	2.529	C1	II
PERI 13 - M	12.000	F3	IX

Área 10 – "Matacardillo"

Manzana	Edificabilidad m^2	Tipología	Altura
A10-R1	12.432	E1	II
A10-R2	9.460	D3	II
A10-R3	8.400	E1	II
A10-R4	8.400	E1	II
A10-R5	8.400	E1	II
A10-R6	21.455	D3/E1	II
A10-R7	12.123	D3	II

OTROS ÁMBITOS DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO

U.E. 10.1.A "El Altillo"

Manzana	Superficie m^2	Uso Tipología	Altura	Edificabilidad m^2
10.1.A-A	7.238,08	D3	II	4.102
10.1.A-B	17.358,51	D3	II	10.110
10.1.A-C	10.308,46	D3	II	5.860
10.1.A-D	11.883,80	D3	II	7.179
10.1.A-E	11.402,85	E1	II	5.055
10.1.A-F	6.855,05	E1	II	2.858
10.1.A-G	14.235,73	E1	II	5.934
10.1.A-H	10.801,74	E1	II	4.395
10.1.A-I	5.425,95	D3	II	3.223
10.1.A-J	6.341,30	D3	II	3.517
10.1.A-K	7.133,97	D3	II	4.249
10.1.A-L	4.505,55	D3	II	2.638
10.1.A-M	5.095,04	F3	IV	13.328
10.1.A-N	8.119,94	D3	II	4.834
10.1.A-O	12.707,60	D3	II	7.326
10.1.A-P	7.539	Residencial-F	IV	9.920
		Comercial-F	IV	1.484
10.1.A-Q	14.464,58	F3	II/IV	23.712
10.1.A-Z-Z	1.640,00	G7	II	500

U.E. 10.1.B “El Altillo”

Manzana	Uso Tipología	Altura	Edificabilidad m^2
10.1.B-A1C1	F3	VIII	*
10.1.B-A2.1	E1.1	II	180.79
10.1.B-A2.2	E1.1	II	180.79
10.1.B-A2.3	E1.1	II	208.48
10.1.B-A3	E1.1	II	492,40
10.1.B-B1	E1.1	II	341,17
10.1.B-B2	E1.1	II	869,93
10.1.B-B3	E1.1	II	394,00
10.1.B-C2	E1.1	II	1.021,38
10.1.B-C3	E1.1	II	2.196,96
10.1.B-D	D3	II	3.308,00
10.1.B-E	D3	II	3.308,00
10.1.B-F	D3	II	3.277,00
10.1.B-G	D3	II	3.222,00
10.1.B-H	D3	II	3.022,00
10.1.B-I	D3	II	2.944,00
10.1.B-J1	D3	II	1.053,00
10.1.B-J2	D3	II	1.776,00
10.1.B-K	F3	IV	3.530,00
10.1.B-L	F3	IV	3.358,00
10.1.B-M	F3	IV	3.766,00
10.1.B-N1	F3	IV	1.900,00
10.1.B-N2	F3	IV	1.066,00
10.1.B-V	**	**	**

(*) Según convenio urbanístico, la parcela A1C1 (procedente de la unión de las anteriores parcelas A1 y C1), tendrá las siguientes determinaciones:

- Se podrá construir un edificio en altura
- La intensidad de usos será la que sigue:
  a) Uso comercial 2.300 m^2
  b) Oficinas 800 m^2
  c) Residencial 2.300 m^2
- Los volúmenes edificatorios se distribuirán en edificios con una altura de una planta, dos plantas y ocho plantas.

En los Planos de Ordenación Completa Pormenorizada se señala una altura máxima de VIII plantas. Para poder materializarla, deberán respetarse las condiciones de separación entre edificios del Plan General (art. 7.3.9, 7.4.4 y normas particulares del subtipo F3, entre otras).

(**) Para la parcela 10.1.B-V las condiciones de patrimonialización del aprovechamiento urbanístico se desarrollarán en los siguientes términos:

- Edificabilidad máxima 1,5 m^2 / m^2

- La altura máxima admitida será de 4 plantas (17 m.) más instalaciones (6m.). Las instalaciones en la planta de instalaciones, estarán retranqueadas bajo un plano cuyo ángulo no exceda de 45º de la línea de fachada.

- Los estándares mínimos de aparcamientos se fijan en una plaza por cada 25 m^2 construidos de zona comercial accesible por el público, y una por cada 100 m^2 del resto de superficie construida.

- La alineación oficial a la Calle Afrodita se debe plantear a 4,5 m del bordillo existente; y la intersección de la alineación oficial de la calle Afrodita y la Av. de Andalucía se debe resolver mediante radio de curvatura de al menos 5 m. del viario público de circulación.

- La edificación se debe plantear retranqueada de la alineación oficial exterior al menos una distancia igual a su altura; y al resto de linderos, la edificación debe retranquearse una distancia mínima igual a la mitad de su altura, a menos que se proponga una actuación conjunta con la parcela con la que linda.

- Se procurará conservar el arbolado existente en la parcela, y caso de resultar imprescindible para materializar la edificabilidad asignada eliminar algunos ejemplares, se trasladarán a otro lugar o se sustituirán por un número de ejemplares equivalente a la proporción (ejemplar x edad).

- El uso de la parcela será terciario comercial y el resto de condiciones de edificación serán las correspondientes a G5.

U.E. 10.2 “Camino de Espera”

Manzana	Superficie m^2	Uso Tipología	Altura	Edificabilidad m^2
10.2-A	19.392	E1/D1/D3	II	19.392
10.2-B	38.390	E1/D3/F3	II	38.390
10.2-C	15.158	D3/F3/F	IV	15.158
10.2-D1	10.406	F3	IV	22.323
10.2-F1	5.874	F3	IV	12.601
10.2-G	23.378	E1/D3	II	23.378
10.2-H1	5.258	D3	II	5.258

En las parcelas marcadas como 10.2-G para las que el Plan del 95 permitía Bloque Horizontal y el actual señala como E1 por haber construido en ellas viviendas pareadas o aisladas unidas por pérgolas, se admitirán ampliaciones con las siguientes condiciones:

Mantener el retranqueo delantero o trasero a calle pública o privada de la edificación original, para preservar el frente único de esa manzana.

El retranqueo trasero dando a otra parcela debe ser de al menos 3 metros, o el existente de la edificación original.

El retranqueo lateral debe ser de al menos 3 metros en segunda planta, pudiendo ser cero en planta baja, salvo si da a calle, a donde deberá ser de 3 metros.

U.E. 10.6 “Cañada de la Feria”

Parcela	Tipología	Altura	Edificabilidad m^2
10.6-1A	F3	VI	12.305
10.6-1C	F3	VI	26.272
10.6-2A	F3	VI	24.214

U.E. 10.6.B “Chapín-Modificación XXVIII”

Edificabilidad total	13.686 m^2 (0,78 m^2/m^2 s/ 17.546 m^2)
Máxima edificabilidad residencial	11.405 m^2
Mínima edificabilidad V.P.O	3.421 m^2
Altura máxima	XII
Superficie mín. Zona Verde	3.500 m^2
Retranqueo mínimo a viales y zonas verdes públicas	≥ 5 m.
Retranqueo mínimo a linderos medianeros	≥ 18 m.

A partir de los anteriores datos generales de la modificación puntual del Plan del 95, en los planos de Ordenación se establece un nuevo viario que divide el ámbito en dos manzanas: Una para VPO y la otra para Actividades Económicas:

10.6.B.1 - Manzana con edificación residencial: 3.421 m^2 de edificabilidad para VPO. XII plantas
10.6.B.2 - Manzana para Actividades Económicas (G4): 10.265 m^2 de edificabilidad en VIII plantas. Será posible hacer un proyecto unitario en continuidad con el ámbito colindante de Equipamiento de Chapín (SG PAU-1), sin considerar las restricciones de estas Normas para el límite entre dichos ámbitos.

U.E. 10.7 “El Polo”

Manzana	Superficie m^2	Tipología	Altura	Edificabilidad s/ parcela neta	Edificabilidad m^2
10.7-P1	8.678	E1	II	0,60 m^2/m^2	5.207
10.7-P2	7.200	E1	II	0,60 m^2/m^2	4.320
10.7-P3	5.586	E1	II	0,60 m^2/m^2	3.352
10.7-P4	2.525	E1	II	0,60 m^2/m^2	1.515
10.7-P5	9.621	E1	II	0,60 m^2/m^2	5.773
10.7-P6	8.527	E1	II	0,60 m^2/m^2	5.116
10.7-P7	1.616	E1	II	0,60 m^2/m^2	970
10.7-P8	1.650	D1	II	0,90 m^2/m^2	1.485
10.7-P9	1.825	D3	II	0,90 m^2/m^2	1.643
10.7-P10	1.937	E1	II	0,60 m^2/m^2	1.162
10.7-P11	3.210	D1/D3	II	0,70 m^2/m^2	2.247

La edificabilidad máxima de las manzanas residenciales es la proveniente del Planeamiento de Desarrollo, y que ya se señala en el PGMO 95.

U.E. 10.8 “Carretera de Arcos”

Manzana	Edificabilidad m^2	Tipología	Altura	Uso si no es residencial
10.8-6	2.072	F2	IV	
10.8-6	1.580	F2		Otros usos
10.8-7	1.963	F2	IV	
10.8-7	1.736	F2		Otros usos
10.8-8	2.400	D3	II	
10.8-8	949	D3		Otros usos
10.8-9	145	D3	II	Otros usos
10.8-10	3.126	D3	II	
10.8-11	3.979	D3	II	
10.8-12	1.847	D3	II	
10.8-13	1.989	D3	II	
10.8-14	4.263	D3	II	
10.8-15	1.563	D3	II	
10.8-16	568	D3	II	
10.8-18	5.115	D3	II	
10.8-19	2.842	D3	II	
10.8-20	5.115	D3	II	

U.E. 10.9 “Carretera de Cortes”

Manzana	Edificabilidad m^2	Tipología	Altura	Uso si no es residencial
10.9-A	1.200	G1	II	Servicios privados
10.9-B	1.099	D3	II	
10.9-C	2.416	D3	II	
10.9-D	2.628	D3	II	
10.9-E	3.402	D3	II	
10.9-F	4.447	D3	II	
10.9-G	2.025	D3	II	
10.9-H	2.113	D3	II	
10.9-I	2.882	D3	II	
10.9-J	3.452	D3	II	
10.9-KLMN	6.130	F2	II	

U.E. 10.10 “Pago San José”

Manzana	Edificabilidad m^2	Tipología	Altura
10.10-1	1.765	D3	II
10.10-2	5.235	F3	III
10.10-3	1.137	D3	II
10.10-4	2.000	D3	II
10.10-5	1.727	F-D1-D3	III
10.10-6	971	D3	II
10.10-7	1.677	F2	III
10.10-8	971	E1	II
10.10-9	1.765	D3	II
10.10-10	1.054	E1	II
10.10-11	939	D3	II
10.10-14	4.353	D3	II
10.10-15	4.986	D3	II
10.10-16	3.524	D3	II
10.10-17	3.524	D3	II
10.10-18	3.524	D3	II
10.10-19	4.005	D3	II

U.E. 10.12.13 “Montecastillo”

Manzana	Edificabilidad m^2	Tipología	Altura
10.12.13-1	1.688	D3/E	II
10.12.13-2	24.570	F2	III
10.12.13-3	9.924	F2	III
10.12.13-4	20.332	D3/E	II
10.12.13-5	6.343	D3/E	II
10.12.13-6	8.337	D3/E	II
10.12.13-7	7.473	D3/E	II
10.12.13-8	7.518	D3/E	II
10.12.13-9	7.623	D3/E	II
10.12.13-10	9.745	D3/E	II
10.12.13-11	11.108	D3/E	II
10.12.13-12	4.213	D3/E	II
10.12.13-13	9.252	D3/E	II
10.12.13-14	3.787	D3/E	II
10.12.13-15	1.353	D3/E	II
10.12.13-16	14.170	D3/E	II

Las respectivas parcelas cumplirán lo dispuesto en el Planeamiento de Desarrollo, y en concreto en el Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución 10 – 12 y 13 “Montecastillo” según el cuadro anterior y las determinaciones que se explican a continuación.

En cuanto a las tipologías, “D3” indica que se respetarán las condiciones tipológicas de dicho Estudio de Detalle respecto a las Unifamiliares en Hilera, y “E” que además podrán hacerse Unifamiliares aisladas y pareadas, con las siguientes condiciones para ambas tipologías:

El frente mínimo por parcela será de 20 m. La parcela mínima será de 1.000 m^2 y como máximo existirá una vivienda por cada 1.000 m^2 de parcela. La ocupación máxima será del 17%. Los retranqueos en frente y laterales serán de al menos 4 m. y a espacios libres públicos de 15 m.

En Unifamiliares en hilera se permitirá agrupar como máximo 4 viviendas, cumpliendo las de los extremos las condiciones aquí expuestas de retranqueos laterales de 4m. a las parcelas colindantes. Se cumplirán las condiciones de reservas de aparcamientos de D1 y E2, caso de construirse respectivamente unifamiliares en hilera, o aisladas o pareadas. Cuando se construyan viviendas aisladas o pareadas, se cumplirán las condiciones más restrictivas de edificación de las aquí expuestas, o las que provienen de aplicar las condiciones de la tipología E2. En toda parcela cuya superficie edificable esté dividida (por calle, espacio libre, equipamiento u otra separación), será obligatoria la redacción de un Estudio de Detalle.

En Edificio de Viviendas (residencial colectiva / F2), será obligatoria la redacción de un Estudio de Detalle para cada una de las parcelas. La máxima ocupación es del 30%, siendo los retranqueos mínimos a cualquier lindero al menos de 6m., o el que resulte de la aplicación de la tipología F2. El retranqueo a espacios libres públicos será de al menos 15 m. Se cumplirá la reserva de aparcamientos de esta tipología F2. El frente mínimo será de 30 m.

En las parcelas de uso servicios privados, hostelero-comercial, la ocupación máxima será del 65%, los retranqueos mínimos serán de al menos 5m. o los que deriven de su tipología, y el frente mínimo será de 35 m. La parcela mínima será de 2.000 m.

U.E. 10.18.2 “Santa Ana”

Manzana	Edificabilidad m^2	Tipología	Altura
10.18.2-1	8.700	D3	II
10.18.2-2	4.500	D3	II
10.18.2-3	3.380	D3	II
10.18.2-5	1.200	D3	II
10.18.2-6	971	D3	II
10.18.2-7	3.600	D3	II
10.18.2-8	3.600	D3	II
10.18.2-9	4.420	D3	II
10.18.2-10	5.700	D3	II
10.18.2-11A	2.770	F3	III
10.18.2-11B	2.770	F3	III
10.18.2-11C	2.770	F3	III
10.18.2-11D	2.770	F3	III
10.18.2-12	3.300	D3	II
10.18.2-13	3.750	D3	II
10.18.2-14	1.820	D3	II
10.18.2-15	7.500	D3	II
10.18.2-18	7.200	D3	II

Parcela 1A.01 "Lealas"

Manzana	Edificabilidad m^2	Tipología	Altura
1A.01	*	-	III (IV)

Este ámbito ha sido delimitado por el propio PGOU.
* La edificabilidad a consumir será la reflejada en la Modificación Puntual del PGMO en la que se incluye el ámbito.
Las tipologías admisibles serán las que se establezcan en la zona de ordenanzas A "conjunto histórico artístico"
La altura será de III plantas, admitiéndose IV plantas dentro del ámbito marcado en planos (retranqueándose al menos 4 metros de la alineación oficial y de su medianería).

Zona 2.B.1.A "Picadueña Alta"

Manzana	Edificabilidad m^2	Tipología	Altura
2.B.1.A-1	6.300	D3	II
2.B.1.A-2	1.400	D3	II
2.B.1.A-3	1.120	D3	II
2.B.1.A-4	980	D3	II

Zona 2.F - 1 "Estancia Barrera"

Manzana	Edificabilidad m^2	Tipología	Altura
2.F.1-X	500	D1/F3	III
2.F.1-Y	4.826	D1/F3	III
2.F.1-Z	2.549	D1/F3	III

Es la zona más al oeste del PERI 2F, al sur de la calle Vista Alegre.

Zona 2.G.2 "Camino del Duende"

Manzana	Edificabilidad m^2	Tipología	Altura
2.G.2-1	18.583	F3	III
2.G.2-4	4.600	F3	IV
2.G.2-5	27.984	F3/G2	IV

Zona 2.H.1. "Polígono Sur".

Manzana	Superficie m^2	USO	Tipología	Altura máx	Edificabilidad m^2
1	15.710	Actividades económicas	G1	II	15.710
2	6.650	Residencial	F3	IV	9.975
3	10.640	Residencial	F3	IV	15.960
4	9.340	Residencial	F3	IV	14.010
5	5.710	Zona Verde			--
6	20.430	Equipamiento Público Educacional Asistencial			--
7	20.225	Residencial	F3	IV	30.337
8	30.900	Zona Verde			--
9	60.300	Gran Superficie Comercial	G5	IV	30.150
10	14.397	Residencial	G1/G2/F3	I/II/IV	21.595
11	16.180	Residencial	D3/F3	II/IV	24.270
12	16.125	Residencial	D3/F3	II/IV	24.187
13	10.878	Equipamiento Público Educacional			--
14	20.980	Zona Verde			--
15	17.350	Residencial	F3	IV	26.025
16	25.573	Equipamiento Público Deportivo			--
17	21.680	Residencial	D3/F3	II/IV	32.520
18	32.900	Zona Verde			--
19	10.900	Residencial			16.350
20	8.530	Residencial	D3/F3	II/IV	12.795
21	8.530	Residencial	D3	II	12.795
22	12.220	Equipamiento Público			--
23	10.878	Equipamiento Público Educacional			--
24	24.590	Residencial	F3	IV	36.885
25	15.534	Residencial	F3	IV	23.301
26	17.702	Residencial / Equipamiento privado	F3	IV	26.553
27	8.983	Residencial	F3	IV	13.474
28	10.040	Equipamiento Público			--
Red Viaria	187.258	--			--
TOTAL	**671.133**	**--**			**386.892**

La edificabilidad asignada en el cuadro anterior es la máxima para cada manzana, y se tendrá en cuenta para nuevas edificaciones, no pudiendo superarse. Para ello, deberá cuantificarse la edificabilidad realmente consumida en las otras parcelas de la misma manzana.

Zona 2.H.1. "Polígono Sur"- Manzana 1

Parcela	Edificabilidad m^2	Tipología	Altura
2H1-1A	5.710	G1	II
2H1-1B	1.000	G1	II
2H1-1C	9.000	G1	II
2H1-1D			
2H1-1E			

Zona 2.H.1. "Polígono Sur"- Manzana 3

Parcela	Edificabilidad m^2	Tipología	Altura
2H1-3.1	4.360	F3	IV
2H1-3.2	11.600	F3	IV

Zona 2.H.1. "Polígono Sur"- Manzana 4

Parcela	Edificabilidad m^2	Tipología	Altura
2H1-4.1	4.200	G4	IV
2H1-4.2	9.810	F3	IV

Para la parcela 4.1, la tipología G4 será admisible sólo si cumple las condiciones de volumen de dicha tipología para la Zona de Ordenanza en que se incluye (zona F), incluyendo los retranqueos a linderos, además de las determinaciones establecidas en el Planeamiento de Desarrollo en cuanto a edificabilidad máxima. En otro caso, se mantendrá su uso como equipamiento privado.

Zona 2.H.1. "Polígono Sur"- Manzana 7

Parcela	Edificabilidad m^2	Tipología	Altura
2H1-7.1	3.926	F3	IV
2H1-7.2	6.340	F3	IV
2H1-7.3	2.650	F3	IV
2H1-7.4	4.505	F3	IV
2H1-7.5	1.441	F3	IV
2H1-7.6	10.034	F3	IV
2H1-7.7	1.441	F3	IV

Zona 2.H.1. "Polígono Sur"- Manzana 10

Parcela	Edificabilidad m^2	Tipología	Altura
2H1-10.1	1.900	G2	II
2H1-10.2	9.100	F3-G1	IV
2H1-10.3	10.595	F3-G2	IV

El Espacio No Edificado en Interior de Manzana señalado en planos no será vinculante a la hora de establecer los volúmenes edificatorios, reflejándose sólo de modo indicativo como el existente a la aprobación del presente Plan General.

Para posibles nuevas edificaciones, además de las reflejadas en planos, se contemplarán las tipologías del presente cuadro, reflejo de las del Planeamiento de Desarrollo, evitándose situaciones de incompatibilidad de usos sobre todo cuando el uso genere molestias para los habitantes de las viviendas.

La altura máxima edificable será la señalada en el cuadro superior, reflejo de la señalada en al Estudio de Detalle

Zona 2.H.1. "Polígono Sur"- Manzana 11

Parcela	Edificabilidad m^2	Tipología	Altura
2H1-11.A	14.241	F3	IV
2H1-11.B	10.029	F3/D3	IV/II

Zona 2.H.1. "Polígono Sur"- Manzana 17

Parcela	Edificabilidad m^2	Tipología	Altura
2H1-17.1	8.021	F3	IV
2H1-17.2	10.453	F3	IV
2H1-17.3	2.810	F3	III
2H1-17.4	2.810	D3	II
2H1-17.5	2.810	D3	II
2H1-17.6	2.808	D3	II
2H1-17.7	2.808	D3	II

Zona 2.H.1. "Polígono Sur"- Manzana 19

Parcela	Edificabilidad m^2	Tipología	Altura
2H1-19.1	8.175	F3	IV
2H1-19.2	8.175	F3	IV

Zona 2.H.1. "Polígono Sur"- Manzana 20

Parcela	Edificabilidad m^2	Tipología	Altura
2H1-20.1	7.000	D3	II
2H1-20.2	5.795	F3	IV

Zona 2.H.1. "Polígono Sur"- Manzana 24

Parcela	Edificabilidad m^2	Tipología	Altura
2H1-24.1	17.936	F3	IV
2H1-24.2	11.452	F3	IV
2H1-24.3	7.497	F3	IV

Zona 2.H.1. "Polígono Sur"- Manzana 26

Parcela	Edificabilidad m^2	Tipología	Altura
2H1-26.A	9.000	F3-G4	IV
2H1-26.B	17.553	F3	IV

Zona 2.H.2. "Polígono Sur"

Parcela	Edificabilidad m^2	Tipología	Altura
2H2-2	28.684	F3	IV
2H2-3	35.722	F3	IV
2H2-4	43.398	F3	IV
2H2-5	40.666	F3	IV

Zona 2.K. "Nazaret"

Manzana	Suelo	Uso si no es residencial	Edificabilidad m^2	Tipología	Altura
2K-1	5.970		6.340	F3	III
2K-2	5.530		6.327	D3	II
2K-3	3.539		3.960	D3	II
2K-4	3.128		3.392	D3	II
2K-5	2.875		3.180	D3	II
2K-6	6.920		7.166	D3	II
2K-7	3.652		4.180	D3	II
2K-8	3.050	Otros usos	250	Equipam.	II
2K-9	1.460		1.272	D3	II
2K-10	2.164		2.332	D3	II
2K-11	1.233	Comercial	1.061	G1	II

Zona 2.L. "Pago Manjón"

Manzana	Suelo	Edificabilidad m^2	Tipología	Altura
2L-A	1.465,90	1.760	D3	II
2L-B	2.003,05	2.400	D3	II
2L-C	703,49	1.000	D3	II
2L-D	473,67	710	D3	II

Zona 2.N.1 "Cartuja"

Manzana	Edificabilidad m^2	Tipología	Altura
2.N.1-A	5.738	E1	II
2.N.1-B	4.206	E1	II
2.N.1-C	3.774	E1	II
2.N.1-D	3.389	E1	II
2.N.1-E	3.831	E1	II
2.N.1-F	4.374	D3	II

Las edificaciones existentes a la Aprobación Inicial de este PGOU no se considerarán fuera de ordenación.

Zona 2.O "La Corta"

Para C3, las determinaciones serán las mismas que para C1, pero con las consideraciones que explicamos a continuación:

Se evitarán medianeras vistas, por lo que las nuevas construcciones se adaptarán a las preexistencias de las fincas colindantes.

Para ello, toda nueva edificación se adosará a medianera cuando en la misma haya edificación, y se retranqueará al menos 3 metros cuando en la finca colindante en ese lindero la edificación esté retranqueada. Por tanto, si las condiciones de las edificaciones colindantes lo exigen, podrán hacerse viviendas pareadas o aisladas para evitar medianeras vistas, sin exigirse en este caso el cumplimiento de parcela mínima o frente mínimo de las condiciones de estas dos tipologías.

En cada frente de manzana las nuevas edificaciones propiciarán un retranqueo a fachada homogéneo, no pudiendo alternarse construcciones con diferente retranqueo, salvo las existentes que lo impidan Será necesario un documento previo al proyecto de edificación, en que se establezca la posible ordenación de retranqueos delanteros en una manzana.

Zona 2.P "Lomopardo"

Para C3, las determinaciones serán las mismas que para C1, pero con las consideraciones que explicamos a continuación:

Se evitarán medianeras vistas, por lo que las nuevas construcciones se adaptarán a las preexistencias de las fincas colindantes.

Para ello, toda nueva edificación se adosará a medianera cuando en la misma haya edificación, y se retranqueará al menos 3 metros cuando en la finca colindante en ese lindero la edificación esté retranqueada. Por tanto, si las condiciones de las edificaciones colindantes lo exigen, podrán hacerse viviendas pareadas o aisladas para evitar medianeras vistas, sin exigirse en este caso el cumplimiento de parcela mínima o frente mínimo de las condiciones de estas dos tipologías.

En cada frente de manzana las nuevas edificaciones propiciarán un retranqueo a fachada homogéneo, no pudiendo alternarse construcciones con diferente retranqueo, salvo las existentes que lo impidan Será necesario un documento previo al proyecto de edificación, en que se establezca la posible ordenación de retranqueos delanteros en una manzana.

Se mantendrán las alineaciones existentes en calles del suroeste, haciendo no edificables las partes delanteras

Zona 2.R. "Avenida"

Manzanas	Tipología	Parcela mínima	Altura máxima	Frente mínimo	Aparcam	Retranqueos		
						Fachada	Fondo	Lateral
2R	F1	300	Según plano	10	1,5	0	--	0
	C3	300	Según plano	10	1	0	--	0

Tipología C3: la normativa edificatoria será la del Conjunto Histórico Artístico.
Tipología F1: Regulada según normas para esta tipología.

Zona 4.A.2 "San José Obrero III Fase"

Manzana	Edificabilidad m^2	Tipología	Altura
4.A.2-A	4.013	C3	II
4.A.2-B	5.055	C3	II
4.A.2-C	6.802	C3	II
4.A.2-D	4.473	C3	II
4.A.2-E	1.288	C3	II
4.A.2-F	4.520	C3	II
4.A.2-G1	3.066	C3	II
4.A.2-H	3.558	C3	II
4.A.2-I	2.154	C3	II

Se considerará lo dispuesto en la Reparcelación llevada a cabo para la ejecución del presente ámbito y en el Planeamiento de Desarrollo, pero con las siguientes consideraciones:

La edificabilidad será la del cuadro superior, proveniente de la Reparcelación.

C3 indica en este caso que se podrán edificar viviendas con las tipologías del presente PGOU que más se asimilen a las marcadas en el PGMO-95 en este ámbito, con las consideraciones que señalamos en los párrafos siguientes.

Retranqueo delantero según Planeamiento de Desarrollo: ≥ 4 m. para viviendas pareadas y aisladas y ≤ 3 m. para unifamiliares.

El retranqueo trasero será el marcado en el Planeamiento de Desarrollo, debiendo ser en cualquier caso al menos de 3 m. cuando el fondo de la parcela coincida con en el límite del ámbito.

El retranqueo lateral en planta baja podrá ser cero. Caso de no ser cero, deberá retranquearse al menos 3 m., y si se genera una cubierta, deberá ser no transitable ni accesible en todo este ancho.

En planta alta, el retranqueo lateral podrá ser cero cuando, además de serlo en planta baja, en dicho lindero la vivienda esté en contacto con otra edificación (en medianera con una unifamiliar, pareada o vivienda en manzana compacta). En el resto de casos deberá retranquearse al menos 3 m.

Se evitarán medianeras vistas, por lo que las nuevas construcciones se adaptarán a las preexistencias de las fincas colindantes siempre que sea posible.

Las viviendas pareadas podrán hacerse con la parcela mínima marcada en la Reparcelación y proceso de Equidistribución, aunque sea inferior a la exigida en el PGOU, sin considerarse en este caso fuera de ordenación.

Si a alguna parcela de la Reparcelación original, por sus pequeñas dimensiones, al aplicarle las condiciones arriba descritas (exigir retranqueo en planta alta) diera lugar a una vivienda que no fuera suficientemente digna por su tamaño, podrá eximirse parcialmente de cumplir este retranqueo en planta alta siempre que se minimice el impacto de las medianeras sobre las fincas colindantes. Esa edificación en planta alta generando medianera se llevará a cabo en la mitad del fondo de la finca siempre que sea posible, para no crear medianeras cercanas a la calle.

Todas las parcelas resultantes del proceso de equidistribución serán edificables, y para ello podrá considerarse el tamaño mínimo de parcela exigido para la tipología análoga que figure en el Planeamiento de Desarrollo o en el Plan del 95. También podrá eximirse el retranqueo en el fondo de parcela para la tipología D1. Las condiciones descritas en este párrafo regirán para todo el período de vigencia del presente Plan General.

Zona 4.D.2 "Olivar de Rivero"

Manzana	Edificabilidad m^2	Tipología	Altura
4.D.2-1	500	C3	II
4.D.2-2	870	C3	II
4.D.2-3	714	C3	II
4.D.2-4	1.398	C3	II
4.D.2-5	2.507	C3	II
4.D.2-6	1.035	C3	II
4.D.2-7	1.777	C3	II

Para C3, las condiciones edificatorias serán las mismas que las de C1, pero las edificabilidades serán las del cuadro superior, que son un reflejo de las del Estudio de Detalle.

Zona 4.E.1 "El Rocío"

Parcela	Edificabilidad m^2	Tipología	Altura
4.E.1-A	703	D3	II
4.E.1-B	325	D3	II
4.E.1-C	325	D3	II
4.E.1-D	502	D3	II
4.E.1-E	320	D3	II
4.E.1-F2	408	D3	II

Zona 4.E.3 "El Rocío 2"

Manzana	Edificabilidad m^2	Tipología	Altura
4.E.3-1	1.584,20	D3	II
4.E.3-2	364,28	D3	II
4.E.3-3	691,52	D3	II

Zona 4.F.3 "Barbadillo 3"

Manzana	Edificabilidad m^2	Tipología	Altura
4.F.3-1	10.283	D3/E1	II
4.F.3-2	1.503	E1	II
4.F.3-3	5.350	D3	II
4.F.3-4	6.304	D3	II
4.F.3-5	2.605	D1-E1	II

Zona 4.G.1 "La Pita"

Manzana	Edificabilidad m^2	Tipología	Altura
4.G.1-A1	1.450	D3/F3	III
4.G.1-B1	1.970	D3/F3	III
4.G.1-B2	3.340	D3/F3	III
4.G.1-C1	1.150	D3	II
4.G.1-C2	2.100	D3	II
4.G.1-D2	350	D3	II
4.G.1-E1	1.900	D3	II
4.G.1-E2	1.700	D3	II
4.G.1-E3	1.500	D3	II

Serán preceptivas las indicaciones del Estudio de Detalle en cuanto a alineaciones.

Zona 4.H.2 "Pago San José – Camino de Montealegre"

Parcela	Edificabilidad m^2	Tipología	Altura
4.H.2-1	564	G1	II
4.H.2-2	905	D3	II
4.H.2-3	1.360	D3	II
4.H.2-4	1.634	D3	II
4.H.2-5	2.094	D3	II
4.H.2-6	3.298	D3	II
4.H.2-7	468	G1	II

Zona 4.K.1 "El Ángel"

Manzana	Edificabilidad m^2	Tipología	U.A.	Uso	Altura
4.K.1-1	4.547,13	D3/E1	4.937,95	Viviendas	II
4.K.1-2	5.504,10	D3/E1	5.977,17	Viviendas	II
4.K.1-3	6.986,89	D3/E1	7.587,40	Viviendas	II
4.K.1-4	6.615.34	D3/E1	7.183,92	Viviendas	II
4.K.1-5	16.697,49	E1/G4	22.664,51	Viviendas y Servicios Terciarios	II/III

Dados los antecedentes como Zona Saturada, se prohibirán en este ámbito nuevas actividades de hostelería

Zona 4.L "Pino Solete"

Parcela	Tipología	Altura
4L	C3	II

Consideraciones:

Para C3, las condiciones de edificabilidad serán las mismas que las de C1, pero el frente mínimo de parcela será de 12 metros. Se establece un retranqueo delantero hacia la Hijuela, con una zona en la que no se podrá edificar.

El retranqueo trasero será el marcado en el Planeamiento, debiendo ser en cualquier caso al menos de 3 m. cuando coincida con el límite del ámbito para nuevas edificaciones, no quedando fuera de ordenación las edificaciones existentes con menor retranqueo trasero, siempre que sean anteriores a la aprobación del PGMO-95 o tengan licencia de obras.

El retranqueo lateral en planta baja podrá ser cero. Caso de no ser cero, deberá retranquearse al menos 3 m., y si se genera una cubierta, deberá ser no transitable ni accesible en todo este ancho.

En planta alta, el retranqueo lateral podrá ser cero cuando, además de serlo en planta baja, en dicho lindero la vivienda esté en contacto con otra edificación (en medianera con una unifamiliar,

pareada o vivienda en manzana compacta). En el resto de casos deberá retranquearse al menos 3 m.

Se evitarán medianeras vistas, por lo que las nuevas construcciones se adaptarán a las preexistencias de las fincas colindantes siempre que sea posible.

Si a alguna parcela de la Reparcelación original, por sus pequeñas dimensiones, al aplicarle las condiciones arriba descritas (exigir retranqueo en planta alta) diera lugar a una vivienda que no fuera suficientemente digna por su tamaño, podrá eximirse parcialmente de cumplir este retranqueo en planta alta siempre que se minimice el impacto de las medianeras sobre las fincas colindantes. Esa edificación en planta alta generando medianera se llevará a cabo en la mitad del fondo de la finca siempre que sea posible, para no crear medianeras cercanas a la calle.

Zona 4.L.1 "Pino Solete"

Manzana	Superficie m^2	Edificabilidad m^2	Tipología	Altura
4.L.1-A	9.314	5.588	E1	II
4.L.1-B	11.301	6.781	E1	II

El frente mínimo de fachada para vivienda aislada será de 14 metros. El retranqueo mínimo a fachada será de 3 metros, salvo el marcado en planos. La ocupación será del 30%

Se admitirán las consideraciones en cuanto a tipologías admitidas de la Modificación Puntual Sexta al PGMO-95.

Las edificaciones existentes a la Aprobación Inicial de este PGOU no se considerarán fuera de ordenación.

Zona 4.S "Las Flores " 4.S

Parcela	Tipología	Altura
Todas las edificables	C1/D1	II

Consideraciones:

El retranqueo lateral en planta baja podrá ser cero. Caso de no ser cero, deberá retranquearse al menos 3 m., y si se genera una cubierta, deberá ser no transitable ni accesible en todo este ancho.

En planta alta, el retranqueo lateral podrá ser cero cuando, además de serlo en planta baja, en dicho lindero la vivienda esté en contacto con otra edificación (en medianera con una unifamiliar, pareada o vivienda en manzana compacta). En el resto de casos deberá retranquearse al menos 3 m.

Se evitarán medianeras vistas, por lo que las nuevas construcciones se adaptarán a las preexistencias de las fincas colindantes siempre que sea posible.

Si a alguna parcela de las existentes a la Aprobación Inicial del PGOU, por sus pequeñas dimensiones, al aplicarle las condiciones arriba descritas (exigir retranqueo en planta alta) diera lugar a una vivienda que no fuera suficientemente digna por su tamaño, podrá eximirse parcialmente de cumplir este retranqueo en planta alta siempre que se minimice el impacto de las medianeras sobre las fincas colindantes. Esa edificación en planta alta generando medianera se llevará a cabo en la mitad del fondo de la finca siempre que sea posible, para no crear medianeras cercanas a la calle.

Zona 4.T.1 "El Pimiento"

Manzana	Edificabilidad m^2	Tipología	Altura
4.T.1-A	5.336	C3	II
4.T.1-B	1.425	C3	II
4.T.1-C	3.542	C3	II
4.T.1-D	1.206	C3	II
4.T.1-E	4.058	C3	II
4.T.1-F	1.284	C3	II

Se considerará lo dispuesto en la Reparcelación llevada a cabo para la ejecución del presente ámbito y en el Planeamiento de Desarrollo, pero con las siguientes consideraciones:

La edificabilidad será la del cuadro superior, proveniente de la Reparcelación.

C3 indica en este caso que se podrán edificar viviendas con las tipologías del presente PGOU que más se asimilen a las marcadas en el PGMO-95 en este ámbito, con las consideraciones que señalamos en los párrafos siguientes.

Retranqueo delantero: ≥ 4 m. para viviendas pareadas y aisladas y ≥ 3 m. para unifamiliares.

El retranqueo trasero será el marcado en el Planeamiento de Desarrollo, debiendo ser en cualquier caso al menos de 3 m. en el límite del ámbito.

El retranqueo lateral en planta baja podrá ser cero. Caso de no ser cero, deberá retranquearse al menos 3 m., y si se genera una cubierta, deberá ser no transitable ni accesible en todo este ancho.

En planta alta, el retranqueo lateral podrá ser cero cuando, además de serlo en planta baja, en dicho lindero la vivienda esté en contacto con otra edificación (en medianera con una unifamiliar, pareada o vivienda en manzana compacta). En el resto de casos deberá retranquearse al menos 3 m.

Se evitarán medianeras vistas, por lo que las nuevas construcciones se adaptarán a las preexistencias de las fincas colindantes siempre que sea posible.

Las viviendas pareadas podrán hacerse con la parcela mínima marcada en la Reparcelación y proceso de Equidistribución, aunque sea inferior a la exigida en el PGOU, sin considerarse en este caso fuera de ordenación.

Las viviendas unifamiliares podrán hacerse con la parcela mínima marcada por el PGMO-95 para este ámbito durante un período de transitoriedad de dos años, pasado el cual deberá tener

las dimensiones exigidas por el presente PGOU. Deberán garantizarse las plazas de aparcamiento y los anchos de calles privadas del presente PGOU, sin aplicarse para estos parámetros período alguno de transitoriedad, pudiéndose aplicar para unifamiliares la eximente por dimensiones de parcela reflejada en las exigencias de Dotación de Aparcamientos para viviendas del Título VI de estas Normas (art. 6.3.3.2.2).

Si a alguna parcela de la Reparcelación original, por sus pequeñas dimensiones, al aplicarle las condiciones arriba descritas (exigir retranqueo en planta alta) diera lugar a una vivienda que no fuera suficientemente digna por su tamaño, podrá eximirse parcialmente de cumplir este retranqueo en planta alta siempre que se minimice el impacto de las medianeras sobre las fincas colindantes. Esa edificación en planta alta generando medianera se llevará a cabo en la mitad del fondo de la finca siempre que sea posible, para no crear medianeras cercanas a la calle.

Se mantendrán las alineaciones existentes en calles del suroeste, haciendo no edificables las partes delanteras

Para el resto de parámetros, se estará a lo dispuesto en el Planeamiento de Desarrollo.

Zona 5-D "Las Oblatas"

Manzanas	Tipología edificación	Subparcela mínima vivienda	Parcela mínima	Altura máxima	Frente fachada vivienda	Retranqueos			Edific. Subparc
						Fachada	Fondo	Lateral	
5D	D3	250	250	II	≥ 7	≥ 4	≥ 4	0	0,80

Zona 5-G "Jacaranda"

Manzanas	Tipología edificación	Subparcela mínima vivienda	Parcela mínima	Altura máxima	Frente fachada vivienda	Retranqueos			Edific. Subparc
						Fachada	Fondo	Lateral	
5-G	D3	250	250	II	≥ 7	≥ 4	≥ 4	0	0,80

Zona 5-J "Los Abetos"

Manzana 5J-1: Se admitirá el uso de viviendas y las actividades económicas compatibles. Las edificaciones actuales no se considerarán fuera de ordenación. La edificabilidad será la marcada por los límites señalados y la altura permitida dentro de los mismos.

Manzanas 5J-2, 5J-3 y 5J-5: Las edificaciones se mantendrán dentro de los límites señalados por los retranqueos. La edificabilidad será la marcada por dichos límites y la altura permitida..

Manzana 5J-4: Equipamiento privado.

Manzana 5J-6: Se permite la tipología D1, con el retranqueo señalado, no edificándose la continuación de la calle Abetos hacia el ferrocarril.

Zona 6.A.1 "San Joaquín 2" – Polígonos 1 y 2

Parcela	Edificabilidad m^2	Suelo m^2	Altura	Uso	Tipología
6A1-1y2-M1	24.023	5.435	VII	Residencial	F3
6A1-1y2-M2	8.000	2.026	VII	Residencial	F3
	2.160			Comercial	
6A1-1y2-M3	5.400	3.790	III	Residencial	D3
6A1-1y2-M4	5.900	4.339	III	Residencial	D3

En la manzana 6A1-1y2-M2 la edificabilidad total es la suma de las designadas para Residencial y Comercial

Zona 6.A.1 "San Joaquín 2" – Polígono 3 – Pie de Rey

Parcela	Edificabilidad Total m^2	Edificabilidad m^2	Nº max. viviendas	Altura max	Uso	Tipología
6A1-3.1	3.500	3.500	26	II	Residencial	D3
6A1-3.2.1	4.824	4.387	37	IV	Residencial	F3
		437			Otros usos	F3
6A1-3.2.2.	15.529	14.844	124	IV, V, VI,VII	Residencial	F3
		685		IV	Otros usos	F3

En la manzana 3.2.2. la altura máxima de VII plantas es sólo para los volúmenes indicados en el último Estudio de Detalle aprobado, y que se refleja en planos.

Zona 6.A.1 "San Joaquín 2" – Polígono 4 , Parcela 4.1 – Urb. Los Cedros

Parcela	Edificabilidad m^2	Altura	Uso	Tipología
6A1-4.1	21.294	VII	Residencial	F3
	1.053		Otros usos	

En planos se grafía toda la intervención en el polígono 4.1 como 6 A1-4.1

Se tendrán en cuanta las especificaciones del Estudio de Detalle. En el mismo, se señala un uso social y deportivo en planta baja dando a la Avenida de San Joaquín.

Zona 6.A.1 "San Joaquín 2" – Polígono 4, Parcelas 4.2 y 4.3 – Pie de Rey

Parcela	Edificabilidad Residencial m^2	Edificabilidad Otros usos M^2	Altura	Tipología
6A1-4.2.1.	4.266	---	II	D3
6A1-4.2.2	3.752	---	II	D3
6A1-4.2.3	4.266	---	II	D3
6A1-4.2.4	2.740	780	IV	F3
6A1-4.2.5	2.740	780	IV	F3
6A1-4.3	2.100	650	IV	F3

Zona 6.A.1 "San Joaquín 2" – Polígono 5, Parcelas 5.1 y 5.2

Parcela	Edificabilidad Residencial m^2	Nº viv	Ocupación	Altura	Tipología
6A1-5.1.	5.703	43	50%	II	D3
6A1-5.2	1.989	15	50%	II	D3

Zona 6.A.1 "San Joaquín 2" – Polígono 6, Parcelas 6.1 y 6.2

Parcela	Edificabilidad viviendas m^2	Edificabilidad otros usos m^2	Nº viv	Ocupación	Altura	Tipología
6A1-6.1	3.800	---	28	50%	II	D3
6A1-6.2	10.128	672	84	50%	II / V	D3/F3

En planos se grafía la parcela 6.1 como 6 A1-6.1

Zona 6-B-Esp "La Espléndida"

Parcelas	Tipología edificación	Parcela mínima	Altura máxima	Frente fachada vivienda	Retranqueos			Edific. Máxima
					Fachada	Fondo	Lateral	
6B-ESP	C3	120	II	≥ 7	Según planos			1,60

Las edificaciones existentes formando partes vivideras de viviendas no se considerarán fuera de ordenación. Las ampliaciones, tanto verticales como horizontales, de las citadas viviendas, podrán llevarse a cabo respetando los retranqueos máximos marcados en planos.

Zona 6-B-3 "Merca-80 – San Benito"

Parcelas	Tipología edificación	Parcela mínima	Altura máxima	Frente fachada vivienda	Retranqueos			Edific. Máxima
					Fachada	Fondo	Lateral	
6B3-1	G5	800	II	≥ 20	Según subtipo			*
6B3-2	G4	Existente	IV	≥ 20	Según subtipo			*
6B3-3	G4	Existente	IV	≥ 20	Según subtipo			*

La ocupación máxima se fija en el 80%
* La edificabilidad máxima para el conjunto del ámbito será de 1,5 m^2/m^2

Los espacios no edificados marcados en planos de Ordenación Pormenorizada Completa son sólo a título indicativo y no podrán condicionar los posibles nuevos edificios, reformas o ampliaciones.

Zona 6.E.1 "Prolongación de la Calzada del Arroyo"

Parcela	Edificabilidad m^2	Suelo m^2	Ocupación m^2	Altura	Uso	Tipología
6E1-1	3.406	6.918	2.931	III	Actividades económicas	G2/G7
6E1-2	5.340	1.795	890	VI	Residencial	F2
6E1-3	5.340	1.810	890	VI	Residencial	F2

Zona 6.G.1 "Vallesequillo II"

Parcela	Edificabilidad m^2	Tipología	Altura máx	Promoción
1	46.000	F2	IX	500 viv MOPU
2 y 3	49.726	F2/F3	X	500 viv Patronato
4	11.642	F2	IX	Basilio Iglesias
5	9.306	F3	VII	S.G.V.
6	7.077	F3	VII	S.G.V.
7 y 8	15.656	F2	X	160 viv VISOMSA
9	22.593	F2	XI	242 viv VISOMSA

Zona 6.H.1 "Vallesequillo 1"

Manzana	Edificabilidad m^2	Tipología	Altura
6.H.1-1	2.082	F3	III
6.H.1-2	2.625	F3	III
6.H.1-3	2.829	F3	IV
6.H.1-4	6.760	F3	V

Zona 6.I.A ."Antigua Estación de Autobuses"

Manzana	Edificabilidad m^2	Altura
6.I.A-01	2.450	II
6.I.A-02	3.500	VII

Este ámbito ha sido delimitado por el propio PGOU. La edificabilidad a consumir será la reflejada en el anterior cuadro. Las alturas y el ámbito de actuación se reflejan en los planos de Ordenación Completa Pormenorizada

Zona 6.K.1 “Nazaret-Retiro”

Manzana	Edificabilidad m^2	Tipología	Altura
6.K.1-1	19.018	D3	II
6.K.1-2	6.350	D3	II
6.K.1-3	5.605	D3	II
6.K.1-4	Existente	D3	V/VI
6.K.1-5	Existente	D3	VII/VIII

Zona 6.P.1 “La Granja”

Manzana	Edificabilidad M^2	Tipología	Altura máxima
6.P.1-1 (parcela 1.1)	22.598,86	F3	VI
6.P.1-2	16.140,74	F3	VI

Zona 6.P.2 “Avenida de Europa”

Parcela	Edificabilidad M^2	Tipología	Altura
6.P.2-1A	21.840	F3	VI
6.P.2-2A	24.735	F3	VI
6.P.2-3AC	28.290	F3	VI
6.P.2-4A	1.668	D3	II
6.P.2-5A	3.418	D3	II
6.P.2-6A	3.324	D3	II
6.P.2-7A	10.920	F3	VI

Habrá que considerar las alineaciones y resto de parámetros del Estudio de Detalle, excepto los parámetros de ocupación para la tipología F3 que se regirán por los establecidos para esa tipología en este PGOU.

Zona 6.R. P.S “Parque Stadium”

Manzana	Edificabilidad m^2	Tipología	Altura
6.R.P.S-A	4.910,54	G4	III/IV
6.R.P.S-B	9.775,35	D3	II
6.R.P.S-C	5.946,20	F3	II
6.R.P.S-D	2.893,25	F3	V/VI
6.R.P.S-E	8.188,08	F3	IV/V/VI

Zona 6.R.2 “Avenida”

Manzanas	Tipología edificación	Parcela mínima	Altura máx.	Frente fachada	Aparcam. en parcela	Retranqueos		
						Fachada	Fondo	Lateral
6.R.2	F1	800	Según planos	20	1,5	0	-	0

Tipología F1: Regulada según normas para esta tipología.

Zona 6.S “Santo Domingo”

Manzana	Edificabilidad m^2	Tipología	Altura	Edificio
6.S-A	5.584	F3	VI	Granada 1 y 2
6.S-B	5.584	F3	VI	Granada 3 y 4
6.S-C	10.451	F3	IX	Urbis
6.S-D	7.295	F3	VI	Jaén
6.S-E.F	13.045	F3	VI	Almería
6.S-G	8.630,33	F3	VI	Sevilla
6.S-H	8.554,67	F3	VI	Málaga 2
6.S-I	6.000	F3	VI	Málaga 1
6.S-J	8.200	F3	VI	Cádiz
6.S-K.1	5.175	F3	VI	Huelva 1
6.S-K.2	4.110	F3	VI	Huelva 2
6.S-L	7.553	F3	VI	Huelva 3

Zona 6.V.1-1 “Circo” (polígono 1 de la UE 6V1)

Manzana	Edificabilidad m^2	Tipología	Altura
6.V.1-B	36.255,70	F3	VII
6.V.1-C	2.900,00	F3	VII

La manzana A no se edificó a la vez que las manzanas B y C, y la modificación de su solución arquitectónica dio lugar a la división en dos polígonos de la UE. La manzana A se edificará en el Polígono 2.

Zona 7.B.1 “Garvey”

Se establece dentro de las instalaciones bodegueras de la firma Garvey una pieza edificable de nueva planta que, con 20.000 m^2 construidos, completa la edificabilidad máxima admisible para la parcela. Esta pieza tendrá como uso principal el hotelero (d4. Hospedaje), y como usos complementarios (edificabilidad menor al 50% de la total), el resto de los admitidos en el Uso Terciario, o Uso Global “d”.

Zona 7.B.2 "Estévez – Trasera de la Bodega Circunvalación"

Mediante una reordenación urbanística se delimita una superficie de suelo urbano consolidado en la trasera de las Bodegas Estévez, con la denominación 7.B.2, en continuidad con dichas instalaciones industriales y en contacto con el trasero sector de Suelo Urbanizable de Actividades Económicas "Pastranilla". Esta porción de terrenos tiene una superficie aproximada de 34.245 m^2, destinados a actividades económicas con tipología G2, y con una edificabilidad máxima de 13.500 m^2 construidos

Zona 8.B " Polígono Industrial El Portal"

Será obligatoria la constitución de una Entidad Urbanística de Conservación para todo el ámbito del Polígono Industrial de El Portal (8-B), para el mantenimiento de la urbanización común. A tal fin, podrá llegarse a acuerdo con las distintas Administraciones para hacer posible su constitución y buen funcionamiento.

Para aplicar las tipologías se admite una condición de transitoriedad, pudiéndose ejecutar la edificación con las determinaciones previas del Planeamiento de Desarrollo o del PGMO-95 siempre que tengan licencia concedida antes de transcurridos dos años desde la aprobación definitiva del presente Plan General. Para licencias concedidas posteriormente, se aplicarán las determinaciones del presente Plan General, salvo para los retranqueos permitidos con anterioridad al presente PGOU y necesarios para agotar la edificabilidad asignada en las reparcelaciones aprobadas con anterioridad al mencionado presente PGOU..

Zona 8.B "El Portal" – Parcelas 98 y 99

Parcela	Edificabilidad m^2	Edificab. m^2/m^2	Ocupación	Altura	Tipología
8.B_98.99_A	1.700	1	75%	15 m.	G2
8.B_98.99_B	8.129	1	50%	15 m.	G2

Se mantendrán las condiciones establecidas en el Estudio de Detalle.
La edificabilidad asignada será sobre incluyendo la calle privada como calle común (1 m^2/m^2 sobre subparcela bruta y 1,13 m^2/m^2 sobre subparcela neta).
La parcela mínima será la grafiada en su caso en el Estudio de Detalle.

Zona 8.C.5 "Bobadilla" – Carretera de Sevilla

Parcelas	Edificabilidad m^2	Edificab. m^2/m^2	Ocupación	Altura	Tipología
8.C.5	54.791	1	50%	III	G2

Se mantendrán las condiciones establecidas en el Estudio de Detalle aprobado definitivamente por Acuerdo Plenario el 29 de julio de 2003 (ordenación, viario, aparcamientos, cesiones, espacios libres, etc). También se considerarán el resto de documentos aprobados para el ámbito (Proyecto de Reparcelación). Del ED se destacan los siguientes parámetros:

Edificabilidad edificios a mantener: 30.245 m^2.
Superficie de cesión: 973 m^2.
Nº de plazas de aparcamiento mínimo según el ED: 548 plazas

Para aplicar las tipologías se admite una condición de transitoriedad, pudiéndose ejecutar la edificación con las determinaciones previas del Planeamiento de Desarrollo siempre que tengan licencia concedida antes de transcurridos dos años desde la aprobación definitiva del presente Plan General. Para licencias concedidas posteriormente, se aplicarán para las tipologías todas las determinaciones del presente Plan General.

Zona 8.D.0–1 "Emporio Alberto"

Parcela	Edificabilidad m^2	Suelo m^2	Edificab. índice	Ocupación	Altura	Uso	Tipología
A1	1.700	713	2,40	77%	15 m.	Comercial Oficinas	G4
A2	8.129	4.645,70	1,75	100%	10 m.	Comercial	G1
B1	8.360	4.395,50	1,90	100%	10 m.	Comercial	G1
B2	2.960	1.345,60	2,20	100%	15 m.	Comercial Hotelero	G4

Se mantendrán las condiciones establecidas en el Estudio de Detalle (ordenación, viario, aparcamientos, cesiones, etc).

Para aplicar las tipologías se admite una condición de transitoriedad, pudiéndose ejecutar la edificación con las determinaciones previas del Planeamiento de Desarrollo siempre que tengan licencia concedida antes de transcurridos dos años desde la aprobación definitiva del presente Plan General. Para licencias concedidas posteriormente, se aplicarán para las tipologías todas las determinaciones del presente Plan General.

Zona 8.D.0–2 "El Motorista"

Tipología edificación	Parcela mínima	Altura máxima	Frente mínimo	Ocupación	Retranqueos			Edificab.
					Fachada	Fondo	Lateral	
G2	18.124	15 M.	≥ 7	50%	≥ 32,50	≥ 6	≥ 4	1

Se mantendrán las condiciones establecidas en el Estudio de Detalle en cuanto a alineaciones, superficie de aparcamientos y arbolado.

Para aplicar las tipologías se admite una condición de transitoriedad, pudiéndose ejecutar la edificación con las determinaciones previas del Planeamiento de Desarrollo siempre que tengan licencia concedida antes de transcurridos dos años desde la aprobación definitiva del presente Plan General. Para licencias concedidas posteriormente, se aplicarán para las tipologías todas las determinaciones del presente Plan General.

Zona 8.D.0–3 “Bricopinturas”

Tipología edificación	Altura máxima	Ocupación	Edificab. m^2/m^2
G2	15 M.	50%	1

Para aplicar las tipologías se admite una condición de transitoriedad, pudiéndose ejecutar la edificación con las determinaciones previas del Planeamiento de Desarrollo siempre que tengan licencia concedida antes de transcurridos dos años desde la aprobación definitiva del presente Plan General. Para licencias concedidas posteriormente, se aplicarán para las tipologías todas las determinaciones del presente Plan General.

Zona 8.D.0–4 “Córdoba”

Tipología edificación	Altura máxima	Ocupación
G4	II	100%

En esta manzana podrá edificarse para Actividades Económicas el 100% de ocupación, hasta las alineaciones exteriores actuales, en las II plantas permitidas, siempre que se cumplan el resto de condiciones de las normativas vigentes (salubridad, CTE, etc).

Zona 8.D.0–5 “Bertola”

Parcela	edificabilidad	Suelo	Ocupación	Altura	tipología
8.D.05.A	16.664	7.477	100%	12m	G1
8.D.05.B	6.728	3.364	100%	12m	G1
8.D.05.C	4.112	2.056	100%	12m	G1
8.D.05.D	7.886	3.943	100%	12m	G1

Se mantendrán las condiciones establecidas en el estudio de detalle (ordenación, viario, aparcamientos, cesiones, espacios libres, etc.).

Zona 8.E.1– (Parque Empresarial Norte)

Manzana	Superficie m^2	Edificabilidad m^2	Tipología	Altura
8.E.1-A Manzana Norte	28.856,85	42.911,98	G2	III (15 m.)
8.E.1-B Manzana Suroeste	23.856,18	35.475,66	G2	III (15 m.)
8.E.1-C Manzana Sureste	39.139,11	58.202,36	G2	III (15 m.)

Altura máxima 15 m. y una planta (Edif. 0,70). Ocupación 70%. Retranqueo a fachada 5 m. (cero en límite oeste del PP). Retranqueo a linderos, 4m. Frente mínimo 20 m.

Parcela mínima: 1.000 m^2 en G2.

Para una parcela de 1.500 m^2 con un volumen total que cumpla todos los requisitos G2, se admite subdividir dicho volumen en 3 módulos adosados con 500 m^2 mínimo de subparcela cada uno, hechos con una misma solución arquitectónica. Estas edificaciones al estar adosadas cumplirán entre sí los requisitos de G1.

Para aplicar las tipologías se admite una condición de transitoriedad, pudiéndose ejecutar la edificación con las determinaciones previas del Planeamiento de Desarrollo siempre que tengan licencia concedida antes de transcurridos dos años desde la aprobación definitiva del presente Plan General. Para licencias concedidas posteriormente, se aplicarán para las tipologías todas las determinaciones del presente Plan General.

Zona 8.E.2 (Parque Empresarial Norte)

Manzana	Superficie m^2	Edificabilidad m^2	Índice m^2/m^2	Tipología	Altura
8.E.2-A	7.713	7.662	0,993	G2	III (15 m.)
8.E.2-B	12.237	12.156	0,993	G2	III(15 m.)
8.E.2-C	7.718	7.667	0,993	G2	III (15 m.)
8.E.2-D	15.579	15.475	0,993	G2	III (15 m.)
8.E.2-E	7.971	7.918	0,993	G2	III (15 m.)
8.E.2-F	7.137	7.137	1,00	G2	III (15 m.)
8.E.2-G	5.055	5.021	0,993	G2	III (15 m.)
8.E.2-H	3.500	3.477	0,993	G2	III (15 m.)
8.E.2-I	66.877	65.330	0,976	G2	III (15 m.)

Altura máxima 15 m. (Edif. 0,70). Ocupación 60%. Retranqueo a fachada 5 m.(cero en límite oeste del PP). Retranqueo a linderos, 4m. Frente mínimo 20 m. Se respetarán los retranqueos y alineaciones señalados en planos de Estudio de Detalle

Parcela mínima: 1.000 m^2 en G2.

Para una parcela de 1.500 m^2 con un volumen total que cumpla todos los requisitos G2, se admite subdividir dicho volumen en 3 módulos adosados con 500 m^2 mínimo de subparcela cada uno, hechos con una misma solución arquitectónica. Estas edificaciones al estar adosadas cumplirán entre sí los requisitos de G1.

Para aplicar las tipologías se admite una condición de transitoriedad, pudiéndose ejecutar la edificación con las determinaciones previas del Planeamiento de Desarrollo siempre que tengan licencia concedida antes de transcurridos dos años desde la aprobación definitiva del presente Plan General. Para licencias concedidas posteriormente, se aplicarán para las tipologías todas las determinaciones del presente Plan General.

Zona G.B.”Guadalcacín”

Parcelas	Parcela mínima	Altura máxima	Frente mínimo	Tipología	Aparcam	Retranqueos			Edificabilidad
						Fachada	Fondo	Lateral	
G.B-1	120	II	10	D3	1	0	--	≥3	1,6

Se mantendrá la configuración actual (viviendas pareadas). En cada vivienda, el retranqueo es cero en el lateral en medianera con la otra vivienda con la que está pareada, y se mantendrá el retranqueo superior a tres metros en el otro lindero

Zona G.C."Guadalcacín"

Manzana	Tipología	Altura máxima	Retranqueos			Edificabilidad m^2
			Fachada	Fondo	Lateral	
GC-1	D3	II	≥3	--	0	2.398
GC-2	D3	II	≥3	--	S.P.	2.600
GC-3	D3	II	--	--	0	820
GC-4	C1	II	0	--	0	1.546

En la manzana 2, se mantendrán los retranqueos originales Según Proyecto. Se mantendrá la configuración actual (viviendas pareadas, adosadas al fondo con otras pareadas). En cada vivienda, el retranqueo es cero en el lateral en medianera con la otra vivienda con la que está pareada, y se mantendrá sin construir (con retranqueo) en el lindero que originalmente era espacio sin edificar.

No será edificable, manteniéndose el retranqueo, la franja de terreno paralela al límite de actuación entre la antigua Unidad de Ejecución y el SUNP del Plan del 95 al noroeste.

Zona G.D."Guadalcacín"

Manzana	Tipología	Nº viviendas	Ocupación	Altura máxima	Retranqueos			Edificabilidad m^2
					Fachada	Fondo	Lateral	
G.D-1	D3	26	49%	II	≥3	--	0	2.757
G.D-2	D1	6	43%	II	≥3	--	S.P.	510
G.D-3	D3	6	51%	II	--	--	0	480
G.D-4	D3	12	46%	II	0	--	0	1.264
G.D-5	D3	12	58%	II	≥3	--	0	1.377
G.D-6	D1	16	36%	II	≥3	--	0	1.340

S.P. Según planos

Zona G.E."Guadalcacín"

Parcelas	Altura máxima	Tipología	Retranqueos			Edificabilidad
			Fachada	Fondo	Lateral	
G.E	II	D3	≥3	--	0	Según cuadro

Manzana	Superficie m^2	Edificabilidad m^2	Tipología	Altura
G.E-1	5.088	8.125	D3	II
G.E-2	3.022	4.794	D3	II

Las condiciones de retranqueos se aplicarán a cada subparcela o vivienda. Para nuevas edificaciones, transformaciones o agrupaciones, se observará lo dispuesto en la normativa para la subzona D1.

Zona L.B.C."La Barca"

Manzana	Edificabilidad m^2	Tipología	Altura
L.B.C-1	7.635	D2	II
L.B.C-2	3.576	D2	II
L.B.C-3	4.091	D2	II
L.B.C-4	1.945	D2	II
L.B.C-5	653	D2	II

Zona L.B.F."La Barca"- Garrapilos

Las manzanas englobadas en el presente ámbito se regirán por lo dispuesto en el Proyecto de Compensación de la Unidad de Ejecución L.B.F. "Garrapilos", y los Documentos de Operaciones Jurídicas Complementarias referidos a los mismos terrenos. Por tanto, la normativa urbanística a aplicar será la dimanante de los citados documentos y los del PGMO 95, durante todo el período de aplicación del presente Plan General.

Manzana	Superficie m^2	Edificabilidad m^2	Tipología	Altura
L.B.F-1	4.605	1,2 m^2/m^2	G1	15 m
L.B.F-2	7.500	1,2 m^2/m^2	G1	15 m
L.B.F-3	7.500	1,2 m^2/m^2	G1	15 m
L.B.F-4	15.023	1,2 m^2/m^2	G1	15 m
L.B.F-5	15.102	1,2 m^2/m^2	G1	15 m

La edificabilidad está considerada sobre el total de cada manzana (para las manzanas originales, salvo la 1).

La parcela mínima será de 250 m2.

Se admitirán las parcelaciones existentes al amparo del Proyecto de Compensación existente y las Operaciones Jurídicas Complementarias.

B. ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (API) EN EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (A.P.I.) EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Se reflejan a continuación ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado que provienen de Planeamiento de Desarrollo (Planes Parciales, Estudios de Detalle, etc.), salvo donde se indica.

Cuando en un ámbito se terminen los procesos de urbanización y de gestión, podrá considerarse como Suelo Urbano Consolidado a los terrenos incluidos en ese ámbito.

Como norma general, es el Planeamiento de Desarrollo aprobado el que define las características urbanísticas de cada ámbito. Muy en concreto, es el que señala la edificabilidad de cada parcela o manzana, independientemente de la tipología que se le asigne en los cuadros de cada ámbito.

Provenientes de dicho Planeamiento de Desarrollo, en los cuadros se reflejan determinaciones como la mencionada edificabilidad, la superficie de las manzanas o parcelas y el uso.

Se considerará lo indicado en el art. 1.1.12 de las presentes Normas, y en la Disposición Final Segunda de las mismas.

A cada parcela o manzana, de entre las tipologías contempladas en el presente Plan General, se le asigna la que por analogía más se asemeja a la edificación realmente existente, sobre todo en cuanto a morfología e implantación, normalmente coincidiendo con la tipología que originalmente existía en el Planeamiento de Desarrollo, o a la análoga a la indicada en el mismo si la parcela está sin edificar. Se contemplarán los parámetros indicados por la tipología asignada (aparcamientos, retranqueos, frente mínimo, parcela mínima, etc.), salvo la edificabilidad, que será la indicada en el Planeamiento de Desarrollo. Para parcelas sin edificar, podrá flexibilizarse algún parámetro cuando el aplicarlo estrictamente haga inedificable la parcela.

Para la definición de la altura máxima se ha seguido un procedimiento análogo al de la tipología según se define en los párrafos anteriores. En cualquier caso, independientemente de lo reflejado en planos y en los cuadros, se observará lo dispuesto en el Planeamiento de Desarrollo para la ejecución de los presentes ámbitos tanto para la edificabilidad como para los volúmenes y alturas, incluidos los volúmenes permitidos por encima de la altura máxima conforme a lo dispuesto en el PGMO-95, al objeto de poder materializar así la edificabilidad ya asignada, si no fuera posible materializarla en la altura máxima grafiada.

Tanto en la asignación de la tipología como en la altura máxima, a veces se han introducido parámetros que flexibilizan lo dispuesto en el Planeamiento de Desarrollo. Únicamente podrá ser menor la altura, eliminarse la posibilidad de edificar una tipología (con la asimilación tipológica señalada en el quinto párrafo de los anteriores) o restringirse algún parámetro respecto de lo señalado en el Planeamiento de Desarrollo si, además de estando reflejado así en planos y en los cuadros correspondientes a cada ámbito en este Anexo, se especifica también en el texto que existe debajo del cuadro que define los parámetros urbanísticos del ámbito.

Los retranqueos, volúmenes y zonas de movimiento de la edificación serán los definidos en el Planeamiento de Desarrollo, no pudiendo restringirse por haberse definido un Espacio No Edificado en Interior de Manzana en los planos del PGOU que contravenga la posibilidad de edificar dichos volúmenes. Normalmente este Espacio No Edificado delimita la realidad edificada a la Aprobación Inicial del PGOU.

En cada manzana, delimitada por calles, viario, jardines, espacios de uso público en general o espacio no edificado, o separada en planos de otras colindantes por una línea de división, se indica la tipología o tipologías admisibles dentro de un recuadro, el número máximo de plantas dentro de un círculo, y la edificabilidad, señalada por el nombre del ámbito, un guión, y el número de la manzana o parcela.

Ejemplo nota en Plano:
22-7A = Edificabilidad asignada por el Sector 22 para la Manzana 7A

Ejemplo nota en cuadros sobre tipologías admitidas:
E1-D1: Se admiten ambas tipologías en la manzana
D3/E1 : Cada submanzana tiene asignada una tipología diferente, según se refleja en planos.

Cuando una manzana de las señaladas originalmente en el Planeamiento de Desarrollo se ha subdividido en varias submanzanas (por ejemplo cuando se disponen viales interiores), se mantendrá la nomenclatura de la manzana original en todas esas submanzanas, pero no variará la edificabilidad total, que será igual a la suma de lo edificable en todas esas submanzanas.

Cuando en una manzana no se indica una edificabilidad y una altura concretas, la edificabilidad corresponderá a la señalada en el Planeamiento de Desarrollo, y si éste no existe, a la que corresponde a la tipología señalada. Cuando por error tipográfico la edificabilidad de una parcela que aparece en estos cuadros sea diferente a la del Planeamiento de Desarrollo, prevalecerá la de este último.

Sin embargo, cuando en la documentación gráfica se señale la ordenación y se fijen alturas y alineaciones obligatorias (interiores y exteriores), primarán estas prescripciones específicas y particulares sobre las generales que le pudieran ser de aplicación por las presentes Normas.

A.P.I. "La Merced" 1.A.18

Planeamiento de Desarrollo:
Estudio de Detalle U.E. 1.A.18 "La Merced"
Aprobación Definitiva: Pleno 31-Mayo-2005
Publicación BOP: 23-Septiembre-2005

Determinaciones:

Parcela	Ocupación	Edificabilidad	Tipología	Altura
2.558 m^2	1.510,51 m^2	6.178 m^2	A	IV

Consideraciones:

- Cesión al Ayuntamiento de 11.956 m^2 para jardín público y otros usos.
- Mantenimiento del grado de protección de las edificaciones señalado en el Planeamiento.

A.P.I. "Ronda del Caracol" 1.A.20

Planeamiento de Desarrollo:
Estudio de Detalle U.E. 1.A.20 "Ronda del Caracol" - Modificado
Aprobación Definitiva: Pleno 28-Septiembre-2004
Publicación BOP: 10-Febrero-2005

Determinaciones:

Manzana	Edificabilidad m^2	Tipología	Altura
1A20-M1-M2	4.791	A&F1	III
1A20-M3	1.967	A&F1	III
1A20-M4	3.058	A&F1	III
1A20-M5	1.803	A&F1	III
1A20-M6	1.296	A&F1	III

Consideraciones:

- Conseguir las cesiones previstas en el Planeamiento y en el Estudio de Detalle.

A.P.I. "Cordobeses" 1.A.21

Planeamiento de Desarrollo:
Estudio de Detalle U.E. 1.A.21 "Cordobeses" - Modificado
Aprobación Definitiva: Pleno 1-Marzo-2006
Publicación BOP:

Determinaciones:

Manzana	Edificabilidad Total m^2	Tipología	Altura
1A21-M1	477,11	A&F1	I
1A20-M2	1.877,53	A&F1	III
1A20-M3	546,36	A&F1	III
1A20-M4	267,10	A&F1	II

Consideraciones:

- Conseguir las cesiones previstas en el Planeamiento y en el Estudio de Detalle
- Proteger las edificaciones señaladas en el Planeamiento como catalogadas.

A.P.I. "Hospicio" 1.A.25

Planeamiento de Desarrollo:
Estudio de Detalle U.E. 1.A.25 "Hospicio"
Aprobación Definitiva: Pleno 28-Septiembre-2004
Publicación BOP: 10-Noviembre-2004

Determinaciones:

	PGMO	Estudio de Detalle
Superficie		9.640,66 m^2
Edificabilidad	12.000 m^2	12.000 m^2
Suelo libre público	2.660 m^2	2.845,08 m^2
Subsuelo	9.763 m^2	9.763 m^2
Edif. existentes	3.183 m^2	3.183 m^2

Consideraciones:

- Conseguir las cesiones previstas en el Planeamiento y en el Estudio de Detalle
- Proteger las edificaciones señaladas en el Planeamiento como catalogadas.
- Limitar las alturas a las previstas en el Estudio de Detalle: VI plantas para los dos volúmenes entre Duque de Abrantes y Divina Pastora, IV plantas para el volumen interior y III plantas en los volúmenes que dan a Pozo del Olivar.

A.P.I. "San Vicente" 2.B.1.C

Planeamiento de Desarrollo:
Estudio de Detalle U.E. 2B.1C "San Vicente" – Picadueña Alta
Aprobación Definitiva: Pleno 27-Septiembre-2005
Publicación BOP: 16-Noviembre-2005

Determinaciones:

Parcela	Edificabilidad	Tipología	Altura
Todas	2.552 m^2	D1	II

A.P.I. "Estancia Barrera" 2.F

Planeamiento de Desarrollo:
P.E.R.I. 2.F Estancia Barrera (Plan General de 1984)

Consideraciones:

Siguiendo lo indicado en el PERI, todos los edificios que están situados en la zona de Residencial Colectiva en Manzana Cerrada, desde la parcela A1 a la A20, están señalados con III plantas de altura. Este número de plantas se refiere a la rasante y fachada a Obispo Cirarda.

Debido al importante cambio de altura entre Obispo Cirarda y Tío Juane, no se determina el número de plantas admisible en las fachadas dando a esta última calle y las plazas intermedias adyacentes, por lo que sí podrán hacerse viviendas dando a Tío Juane y a las plazas intermedias por debajo de la rasante de Obispo Cirarda. Igualmente, se autorizan los vuelos y salientes en las plantas bajas excepto en las fachadas dando a Obispo Cirarda.

A.P.I. "Pelirón" 2.G.1

Planeamiento de Desarrollo:
Reformado de Estudio de Detalle U.E. 2-G-1 "El Pelirón"
Aprobación Definitiva: Pleno 24-Abril-2007
Publicación BOP: 25-Junio-2007

Determinaciones:

Parcela	Edificabilidad m^2	Tipología	Altura
2G1-1	3.450	D1	II
2G1-2	1.150	C1	II
2G1-3	5.306	F3	IV
2G1-4	7.181	F3	IV

Sistema de Actuación: Compensación
Instrumento de equidistribución: Proyecto de Reparcelación
Se mantiene el régimen urbanístico de derechos y obligaciones, conforme al P.G.M.O.-95, en cuanto a áreas de reparto, aprovechamiento urbanístico, coeficientes, equidistribución…

Unidad de Ejecución	Aprovechamiento medio	Coeficiente subzonal	Aprovechamiento objetivo homogeneizado (U.A)
U.E. 2.G.1 "Pelirón"	0,521	0,95	16.363

A.P.I. "Nazaret 2" 2.K.1

Planeamiento de Desarrollo:
Estudio de Detalle U.E. 2-K-1 "Nazaret-2"
Aprobación Definitiva: Pleno 28-Abril-2005
Publicación BOP: 16-Julio-2005

Determinaciones:

Parcela	Edificabilidad m^2	Superficie m^2	Ocupación m^2	Tipología	Altura
2K1-1	1.035,13	1.735,14	1.035,13	D1	II
2K1-2	345,00	584,04	345,00	D1	II
2K1-3	345,00	581,60	345,00	D1	II
2K1-4	805,00	1.270,24	805,00	D1	II
2K1-5	13.500,00	9.260,86	3.295,55	F3	IV
2K1-6	13.500,00	9.376,33	3.255,95	F3	IV
2K1-7	4.867,02	6.952,88	3.830,38	G2	II

A.P.I. "Arroyo del Membrillar 2" 2.Q.1

Planeamiento de Desarrollo:
Estudio de Detalle U.E. 2-Q-1 "Arroyo del Membrillar 2"
Aprobación Definitiva: Pleno 30-Marzo-2004
Publicación BOP: 8-Junio-2004

Determinaciones:

Manzana	Edificabilidad residencial m^2	Suelo no residencial m^2	Tipología	Altura
2Q1-1	10.163	Comercial Edif. 3.531	F3	IV
2Q1-2	28.716		F3	IV
2Q1-3	480		D1	II
2Q1-4	4.200	Libre privado 2.053	D1	II
2Q1-5	960		D1	II
2Q1-6	1.800		D1	II

Consideraciones:

Se evitarán medianeras vistas, por lo que las nuevas construcciones se adaptarán a las preexistencias de las fincas colindantes.

Para ello, toda nueva edificación se adosará a medianera cuando en la misma haya edificación, y se retranqueará al menos 3 metros cuando en la finca colindante en ese lindero la edificación esté retranqueada. Por tanto, si las condiciones de las edificaciones colindantes lo exigen, deberán hacerse viviendas pareadas o aisladas para evitar medianeras vistas, sin exigirse en este caso el cumplimiento de parcela mínima o frente mínimo de las condiciones de estas dos tipologías.

Se evitarán medianeras también cuando se edifique en dos fincas colindantes dos tipologías diferentes, con los retranqueos laterales y de fondo que correspondan para ese fin.

Para las parcelas marcadas con tipología F3, se construirán los aparcamientos exigidos en dicha tipología.

A.P.I. "Armas de Santiago" 2.T.1

Planeamiento de Desarrollo:
Estudio de Detalle U.E. 2T-1 "Armas de Santiago"
Aprobación Definitiva: Pleno 31-Octubre-2006
Publicación BOP: 5-Enero-2007

Determinaciones:

Parcela	Sup. Parcela	Edificabilidad	Tipología	Altura
Todas	4.672 m^2	11.231 m^2	F3	IV

Consideraciones:

Para la parcela edificable, en contacto con el colindante en Armas de Santiago, la altura máxima serán II plantas.

A.P.I. "San José Obrero 2" 4.A.3

Planeamiento de Desarrollo:
Proyecto de Reparcelación
Aprobación Definitiva: 27-Septiembre-2002
Publicación BOP: 28-Octubre-2002

Determinaciones:

Parcela	Edificabilidad parcela neta	Tipología	Altura
Todas	0,7722 m^2/ m^2	D1 & E1	II

Sistema de Actuación: Cooperación
Instrumento de equidistribución: Proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente.

Se considerará lo dispuesto en la Reparcelación llevada a cabo para la ejecución del presente ámbito, pero con las siguientes consideraciones:

La edificabilidad será la del cuadro superior, proveniente de la Reparcelación.

Se podrán edificar viviendas con las tipologías del presente PGOU que más se asimilen a las marcadas en el PGMO-95 en este ámbito, con las consideraciones que señalamos en los párrafos siguientes.

Retranqueo delantero: ≥ 4 m. para viviendas pareadas y aisladas y ≥ 3 m. para unifamiliares .

El retranqueo trasero será el marcado en el Planeamiento de Desarrollo, debiendo ser en cualquier caso al menos de 3 m. cuando el fondo de la parcela coincida con el límite del ámbito.

El retranqueo lateral en planta baja podrá ser cero. Caso de no ser cero, deberá retranquearse al menos 3 m., y si se genera una cubierta, deberá ser no transitable ni accesible en todo este ancho.

En planta alta, el retranqueo lateral podrá ser cero cuando, además de serlo en planta baja, en dicho lindero la vivienda esté en contacto con otra edificación (en medianera con una unifamiliar, pareada o vivienda en manzana compacta). En el resto de casos deberá retranquearse al menos 3 m.

Se evitarán medianeras vistas, por lo que las nuevas construcciones se adaptarán a las preexistencias de las fincas colindantes siempre que sea posible.

Las viviendas pareadas podrán hacerse con la parcela mínima marcada en la Reparcelación y proceso de Equidistribución, aunque sea inferior a la exigida en el PGOU, sin considerarse en este caso fuera de ordenación.

Si a alguna parcela de la Reparcelación original, por sus pequeñas dimensiones, al aplicarle las condiciones arriba descritas (exigir retranqueo en planta alta) diera lugar a una vivienda que no fuera suficientemente digna por su tamaño, podrá eximirse parcialmente de cumplir este retranqueo en planta alta siempre que se minimice el impacto de las medianeras sobre las fincas colindantes. Esa edificación en planta alta generando medianera se llevará a cabo en la mitad del fondo de la finca siempre que sea posible, para no crear medianeras cercanas a la calle.

Todas las parcelas resultantes del proceso de equidistribución serán edificables, y para ello podrá considerarse el tamaño mínimo de parcela exigido para la tipología análoga que figure en el Planeamiento de Desarrollo o en el Plan del 95. También podrá eximirse el retranqueo en el fondo de parcela para la tipología D1. Las condiciones descritas en este párrafo regirán para todo el período de vigencia del presente Plan General.

A.P.I. "Entrevías" 4.A.4

Planeamiento de Desarrollo:
Proyecto de Reparcelación
Aprobación Definitiva: Resolución de Alcaldía de 8 de julio de 2.005
Publicación BOP: 15-Septiembre-2005

Determinaciones:

Parcela	Edificabilidad parcela neta	Tipología	Altura
Todas	0,9785 m^2/ m^2	D1 & E1	II

Sistema de Actuación: Cooperación
Instrumento de equidistribución: Proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente.

Se aplicará lo dispuesto en la Reparcelación llevada a cabo para la ejecución del presente ámbito, pero con las siguientes consideraciones:

La edificabilidad será la del cuadro superior, proveniente de la Reparcelación.

Se podrán edificar viviendas con las tipologías del presente PGOU que más se asimilen a las marcadas en el PGMO-95 en este ámbito, con las consideraciones que señalamos en los párrafos siguientes.

Retranqueo delantero: ≥ 4 m. para viviendas pareadas y aisladas y ≥ 3 m. para unifamiliares .

El retranqueo trasero será el marcado en el Planeamiento de Desarrollo, debiendo ser en cualquier caso al menos de 3 m. cuando coincida con en el límite del ámbito.

El retranqueo lateral en planta baja podrá ser cero. Caso de no ser cero, deberá retranquearse al menos 3 m., y si se genera una cubierta, deberá ser no transitable ni accesible en todo este ancho.

En planta alta, el retranqueo lateral podrá ser cero cuando, además de serlo en planta baja, en dicho lindero la vivienda esté en contacto con otra edificación (en medianera con una unifamiliar,

pareada o vivienda en manzana compacta). En el resto de casos deberá retranquearse al menos 3 m.

Se evitarán medianeras vistas, por lo que las nuevas construcciones se adaptarán a las preexistencias de las fincas colindantes siempre que sea posible.

Las viviendas pareadas podrán hacerse con la parcela mínima marcada en la Reparcelación y proceso de Equidistribución, aunque sea inferior a la exigida en el PGOU, sin considerarse en este caso fuera de ordenación.

Si a alguna parcela de la Reparcelación original, por sus pequeñas dimensiones, al aplicarle las condiciones arriba descritas (exigir retranqueo en planta alta) diera lugar a una vivienda que no fuera suficientemente digna por su tamaño, podrá eximirse parcialmente de cumplir este retranqueo en planta alta siempre que se minimice el impacto de las medianeras sobre las fincas colindantes. Esa edificación en planta alta generando medianera se llevará a cabo en la mitad del fondo de la finca siempre que sea posible, para no crear medianeras cercanas a la calle.

Todas las parcelas resultantes del proceso de equidistribución serán edificables, y para ello podrá considerarse el tamaño mínimo de parcela exigido para la tipología análoga que figure en el Planeamiento de Desarrollo o en el Plan del 95. También podrá eximirse el retranqueo en el fondo de parcela para la tipología D1. Las condiciones descritas en este párrafo regirán para todo el período de vigencia del presente Plan General.

A.P.I. "Milagrosa 2" 4.G.3

Planeamiento de Desarrollo:
Estudio de Detalle U.E. 4.G.3 "Milagrosa 2"
Aprobación Definitiva: 27-Septiembre-2007

Determinaciones:

Manzana	Edificabilidad m^2	Superficie m^2	Ocupación	Tipología	Altura
1	5.713,15	4.886,75	45%	F3	III
2	2.340,00	2.391,52	49%	D3	II
3	4.680,00	5.311,77	49%	D3	II
4	2.765,88	2.822,33	49%	D3	II
Viario		3.961,42			
TOTAL	15.499,03	19.373,79			

Consideraciones:

La edificabilidad será la del cuadro superior, proveniente de la Reparcelación.

Se podrán edificar viviendas con las tipologías del presente PGOU que más se asimilen a las marcadas en el PGMO-95 en este ámbito, con las consideraciones descritas en el Estudio de Detalle y las que señalamos en los párrafos siguientes:

Dadas las preexistencias, que dificultan la ordenación del ámbito, se considerará la ordenación de volúmenes no vinculante del Estudio de Detalle como la más adecuada de cara a los retranqueos a marcar para las edificaciones. El resto de condiciones de los retranqueos son las genéricas para este tipo de suelos. Sólo de forma orientativa las exponemos a continuación.

Retranqueo delantero: ≥ 4 m. para viviendas pareadas y aisladas y ≥ 3 m. para unifamiliares.

El retranqueo trasero será el marcado en el Planeamiento de Desarrollo.

El retranqueo lateral en planta baja podrá ser cero. Caso de no ser cero, deberá retranquearse al menos 3 m., y si se genera una cubierta, deberá ser no transitable ni accesible en todo este ancho.

En planta alta, el retranqueo lateral podrá ser cero cuando, además de serlo en planta baja, en dicho lindero la vivienda esté en contacto con otra edificación (en medianera con una unifamiliar, pareada o vivienda en manzana compacta). En el resto de casos deberá retranquearse al menos 3 m.

Se evitarán medianeras vistas, por lo que las nuevas construcciones se adaptarán a las preexistencias de las fincas colindantes siempre que sea posible.

Las viviendas pareadas podrán hacerse con la parcela mínima marcada en la Reparcelación y proceso de Equidistribución, aunque sea inferior a la exigida en el PGOU, sin considerarse en este caso fuera de ordenación.

Si a alguna parcela de la Reparcelación original, por sus pequeñas dimensiones, al aplicarle las condiciones arriba descritas (exigir retranqueo en planta alta) diera lugar a una vivienda que no fuera suficientemente digna por su tamaño, podrá eximirse parcialmente de cumplir este retranqueo en planta alta siempre que se minimice el impacto de las medianeras sobre las fincas colindantes. Esa edificación en planta alta generando medianera se llevará a cabo en la mitad del fondo de la finca siempre que sea posible, para no crear medianeras cercanas a la calle.

Todas las parcelas resultantes del proceso de equidistribución serán edificables, y para ello podrá considerarse el tamaño mínimo de parcela exigido para la tipología análoga que figure en el Planeamiento de Desarrollo o en el Plan del 95. Las condiciones descritas en este párrafo regirán para todo el período de vigencia del presente Plan General.

A.P.I. "Pago Percebá" 4.G.4.A

Planeamiento de Desarrollo:

Proyecto de Reparcelación
Aprobación Definitiva: resolución de Alcaldía 18-Junio-2.004
Publicación BOP: 2-Agosto-2004

Determinaciones:

Manzana	Edificabilidad m^2	Tipología	Altura
4G4A-A	4.622	D1&E1	II
4G4A-B	2.876	D1&E1	II
4G4A-C	2.949	D1&E1	II
4G4A-D	3.307	D1&E1	II
4G4A-E	1.989	D1&E1	II
4G4A-F	6.855	F3	IV

Consideraciones:

Se considerará lo dispuesto en la Reparcelación llevada a cabo para la ejecución del presente ámbito, pero con las siguientes consideraciones:

La edificabilidad será la del cuadro superior, proveniente de la Reparcelación.

Se podrán edificar viviendas con las tipologías del presente PGOU que más se asimilen a las marcadas en el PGMO-95 en este ámbito, y señaladas en el anterior cuadro, con las consideraciones que señalamos en los párrafos siguientes.

Retranqueo delantero y trasero: Lo marcado en el Planeamiento de Desarrollo.

El retranqueo lateral en planta baja podrá ser cero. Caso de no ser cero, deberá retranquearse al menos 3 m., y si se genera una cubierta, deberá ser no transitable ni accesible en todo este ancho.

En planta alta, el retranqueo lateral podrá ser cero cuando, además de serlo en planta baja, en dicho lindero la vivienda esté en contacto con otra edificación (en medianera con una unifamiliar, pareada o vivienda en manzana compacta). En el resto de casos deberá retranquearse al menos 3 m.

Se evitarán medianeras vistas, por lo que las nuevas construcciones se adaptarán a las preexistencias de las fincas colindantes siempre que sea posible.

Las viviendas pareadas podrán hacerse con la parcela mínima marcada en la Reparcelación y proceso de Equidistribución, aunque sea inferior a la exigida en el PGOU, sin considerarse en este caso fuera de ordenación.

Si a alguna parcela de la Reparcelación original, por sus pequeñas dimensiones, al aplicarle las condiciones arriba descritas (exigir retranqueo en planta alta) diera lugar a una vivienda que no fuera suficientemente digna por su tamaño, podrá eximirse parcialmente de cumplir este retranqueo en planta alta siempre que se minimice el impacto de las medianeras sobre las fincas colindantes. Esa edificación en planta alta generando medianera se llevará a cabo en la mitad del fondo de la finca siempre que sea posible, para no crear medianeras cercanas a la calle.

Todas las parcelas resultantes del proceso de equidistribución serán edificables, y para ello podrá considerarse el tamaño mínimo de parcela exigido para la tipología análoga que figure en el Planeamiento de Desarrollo o en el Plan del 95. También podrá eximirse el retranqueo en el fondo de parcela para la tipología D1. Las condiciones descritas en este párrafo regirán para todo el período de vigencia del presente Plan General.

A.P.I. "Pago Percebá" 4.G.4.B

Planeamiento de Desarrollo:
Estudio de Detalle U.E. 4G.4B "Pago Percebá"
Aprobación Definitiva: Pleno 31-Octubre-2006
Publicación BOP: 19-Enero-2007

Determinaciones:

Manzana	Edificabilidad m^2	Tipología	Altura
4G4B-A	6.161	D1&E1&F3	III
4G4B-B	4.813	D1&E1&F3	III
4G4B-C	2.902	D1&E1&F3	II
4G4B-D	20.836	F3	V

Sistema de Actuación: Compensación
Instrumento de equidistribución: Proyecto de Reparcelación
Se mantiene el régimen urbanístico de derechos y obligaciones, conforme al P.G.M.O.-95, en cuanto a áreas de reparto, aprovechamiento urbanístico, coeficientes, equidistribución…

Unidad de Ejecución	Aprovechamiento medio	Coeficiente subzonal	Aprovechamiento objetivo homogeneizado (U.A)
U.E. 4G.4B "Pago Percebá"	0,602	1,05	36.497

Consideraciones:

En las manzanas A, B y D, en la última planta de las permitidas sólo podrá edificarse un 25% de lo edificado en la planta inferior. Esta edificabilidad nunca podrá llevarse a cabo en la primera crujía dando fachada a calle pública.

Además de lo anterior, se considerará lo dispuesto en el Estudio de Detalle, pero con las siguientes consideraciones:

La edificabilidad será la del cuadro superior, proveniente del Estudio de Detalle.

Se podrán edificar viviendas con las tipologías del presente PGOU que más se asimilen a las marcadas en el PGMO-95 en este ámbito, y señaladas en el anterior cuadro, con las consideraciones que señalamos en los párrafos siguientes.

Retranqueo delantero y trasero: Lo marcado en el Planeamiento de Desarrollo.

El retranqueo lateral en planta baja podrá ser cero. Caso de no ser cero, deberá retranquearse al menos 3 m., y si se genera una cubierta, deberá ser no transitable ni accesible en todo este ancho.

En planta alta, el retranqueo lateral podrá ser cero cuando, además de serlo en planta baja, en dicho lindero la vivienda esté en contacto con otra edificación (en medianera con una unifamiliar, pareada o vivienda en manzana compacta). En el resto de casos deberá retranquearse al menos 3 m.

Se evitarán medianeras vistas, por lo que las nuevas construcciones se adaptarán a las preexistencias de las fincas colindantes siempre que sea posible.
Las viviendas pareadas podrán hacerse con la parcela mínima marcada en la Reparcelación y proceso de Equidistribución, aunque sea inferior a la exigida en el PGOU, sin considerarse en este caso fuera de ordenación.

Si a alguna parcela de la Reparcelación original, por sus pequeñas dimensiones, al aplicarle las condiciones arriba descritas (exigir retranqueo en planta alta) diera lugar a una vivienda que no fuera suficientemente digna por su tamaño, podrá eximirse parcialmente de cumplir este retranqueo en planta alta siempre que se minimice el impacto de las medianeras sobre las fincas colindantes. Esa edificación en planta alta generando medianera se llevará a cabo en la mitad del fondo de la finca siempre que sea posible, para no crear medianeras cercanas a la calle.

Todas las parcelas resultantes del proceso de equidistribución serán edificables, y para ello podrá considerarse el tamaño mínimo de parcela exigido para la tipología análoga que figure en el Planeamiento de Desarrollo o en el Plan del 95. También podrá eximirse el retranqueo en el fondo de parcela para la tipología D1. Las condiciones descritas en este párrafo regirán para todo el período de vigencia del presente Plan General.

A.P.I. "La Teja Alta" 4.H.4

Planeamiento de Desarrollo:
Estudio de Detalle U.E. 4-H-4 "LA TEJA ALTA"
Aprobación Definitiva: 28-Noviembre-2006
Publicación BOP: 14-Febrero-2007

Dada la complejidad del desarrollo del ámbito, por su topografía y preexistencias se proponen las siguientes modificaciones con relación al instrumento de planeamiento aprobado:

- Reducción de la sección del viario entre las manzanas A y B con la intención de ser un viario de acceso rodado restringido a las parcelas con frente a dicho vial.
- Ampliación y subdivisión mediante viario de la manzana C mejorando la relación frente/fondo de las futuras parcelas resultantes para favorecer la implantación de la edificación.
- Reajuste de la Calle Clérigo al trazado del canal existente provocando el reajuste de la superficie de la manzana D.
- Reajuste de la sección del viario entre las manzana E –F y D – Equipamientos.
- Reajuste de las manzanas de zona verde y equipamiento.
- Admisión de la tipología F3 de 3 alturas en el frente a la Av. Juan Carlos I en las manzanas D, F y E.

Determinaciones modificadas por manzana:

	Sup		edif	
Manzana	**Superficie**	**Edificabilidad**	**Tipología**	**Altura**
4H4-A	2.569	2.111	C1	II
4H4-B	4.805	3.948	D1&E1	II
4H4-C1	3.288	2.702	D1&E1	II
4H4-C2	6.551	5.383	D1&E1	II
4H4-D1	5.646	4.639	D1&E1	II
4H4-D2	5.337	5.751	F3	III
4H4-E	3.213	3.462	D1&E1/F3	II/III
4H4-F1	839	689	D1&E1	II
4H4-F2	1.373	1.479	F3	III
	33.621	**30.164**		

Para la implantación de la tipología F3 deben tenerse en cuenta las siguientes consideraciones:

- La edificación debe situarse alineada a la Av. Juan Carlos I destinando al menos el 50% de la edificabilidad de la planta baja a locales comerciales.
- La separación de la edificación al lindero con la submanzana de tipología unifamiliar debe ser al menos la mitad de la altura de la edificación F3.
- La admisión de la tipología F3 en la manzana E solo será posible mediante estudio de detalle que defina una submanzana dando al frente de la Av. Juan Carlos I para implantar la tipología F3 y otra interior para las tipología unifamiliares. Realizando el correspondiente reparto de edificabilidades por submanzana.
- La parcela mínima para la promoción de la tipología F3 será la de la submanzana. Pudiéndose, en cualquier caso, desarrollar Estudio de Detalle que subdivida la submanzana, y defina las condiciones de la volumetría a implantar, siempre que se cumplan las determinaciones mínimas establecida para esta tipología en las Normas Urbanísticas del presente PGOU.

En las submanzanas F2 y D2 podrá admitirse las tipologías D1 o/y E1 con 2 plantas de altura máxima, siempre que se redacte estudio de detalle que defina las condiciones de la volumetría a implantar y determine el reparto de edificabilidades.

Igualmente se podrá redactar Estudio de Detalle que reajusta la división entre las submanzanas D1-D2 y F1-F2, y/o para reajustar le edificabilidad asignada a cada tipología, para ajustarlas a la reparcelación definitiva.

Sistema de Actuación: Cooperación
Instrumento de equidistribución: Proyecto de Reparcelación
Se mantiene el régimen urbanístico de derechos y obligaciones, conforme al P.G.M.O.-95, en cuanto a áreas de reparto, aprovechamiento urbanístico, coeficientes, equidistribución…

Unidad de Ejecución	Aprovechamiento medio	Coeficiente subzonal	Aprovechamiento objetivo homogeneizado (U.A)
U.E. 4.H.4 "La Teja Alta"	0,602	1,00	35.524

Consideraciones generales:

Se podrán edificar viviendas con las tipologías del presente PGOU que más se asimilen a las marcadas en el PGMO-95 en este ámbito, y señaladas en el anterior cuadro, con las consideraciones que señalamos en los párrafos siguientes.

Retranqueo delantero: Lo marcado en el Planeamiento de Desarrollo.

El retranqueo trasero será el marcado en el Planeamiento de Desarrollo, debiendo ser en cualquier caso al menos de 3 m. cuando coincida con el límite del ámbito.

El retranqueo lateral en planta baja podrá ser cero. Caso de no ser cero, deberá retranquearse al menos 3 m., y si se genera una cubierta, deberá ser no transitable ni accesible en todo este ancho.

En planta alta, el retranqueo lateral podrá ser cero cuando, además de serlo en planta baja, en dicho lindero la vivienda esté en contacto con otra edificación (en medianera con una unifamiliar, pareada o vivienda en manzana compacta). En el resto de casos deberá retranquearse al menos 3 m.

Se evitarán medianeras vistas, por lo que las nuevas construcciones se adaptarán a las preexistencias de las fincas colindantes siempre que sea posible.

Las viviendas pareadas podrán hacerse con la parcela mínima marcada en la Reparcelación y proceso de Equidistribución, aunque sea inferior a la exigida en el PGOU, sin considerarse en este caso fuera de ordenación.

Si a alguna parcela de la Reparcelación original, por sus pequeñas dimensiones, al aplicarle las condiciones arriba descritas (exigir retranqueo en planta alta) diera lugar a una vivienda que no fuera suficientemente digna por su tamaño, podrá eximirse parcialmente de cumplir este retranqueo en planta alta siempre que se minimice el impacto de las medianeras sobre las fincas colindantes. Esa edificación en planta alta generando medianera se llevará a cabo en la mitad del fondo de la finca siempre que sea posible, para no crear medianeras cercanas a la calle.

Todas las parcelas resultantes del proceso de equidistribución serán edificables, y para ello podrá considerarse el tamaño mínimo de parcela exigido para la tipología análoga que figure en el Planeamiento de Desarrollo o en el Plan del 95. También podrá eximirse el retranqueo en el fondo de parcela para la tipología D1. Las condiciones descritas en este párrafo regirán para todo el período de vigencia del presente Plan General.

A.P.I. "El Portal" 4.Q.1

Ejecución del Planeamiento:
Proyecto de Reparcelación.
Aprobación Inicial: Resolución de la Excma. Sra. Alcaldesa con fecha de 18 de Febrero de 2008
Publicación: B.O.P. nº 67 de fecha 10/04/2008

Determinaciones:

Manzana	Edificabilidad m^2	Tipología	Altura
A-1	874	D2&C1	II
A-2	984	D2&C1	II
A-3	2117	D2&C1	II
A-4	1969	D2&C1	II
A-5	2063	D2&C1	II

Sistema de Actuación: Cooperación

A.P.I. "Las Flores A" 4.S.1

Planeamiento de Desarrollo:
Estudio de Detalle 4-S-1 "SAN JERÓNIMO-A"
Aprobación Definitiva: Pleno 25-Enero-2.002
Publicación BOP: 20-Febrero-2.002

Proyecto de Reparcelación
Aprobación Inicial: Consejo de Gestión 20-Enero-2.006 al punto 14
Publicación BOP: 11-Abril-2.006
Determinaciones:

Parcela	Edificabilidad parcela neta	Tipología	Altura
Todas las edificables	0,9503 m^2/ m^2	C3/D1/E1	II

Sistema de Actuación: Cooperación
Instrumento de equidistribución: Proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente.

Consideraciones:

Se podrán edificar viviendas con las tipologías del presente PGOU que más se asimilen a las marcadas en el PGMO-95 en este ámbito, y señaladas en el anterior cuadro, con las consideraciones que señalamos en los párrafos siguientes.

Para C3, las determinaciones serán las mismas que para C1, pero las edificabilidades serán las del cuadro superior, que son un reflejo del Planeamiento de Desarrollo.

Retranqueo delantero y trasero: Lo marcado en el Planeamiento de Desarrollo.

El retranqueo lateral en planta baja podrá ser cero. Caso de no ser cero, deberá retranquearse al menos 3 m., y si se genera una cubierta, deberá ser no transitable ni accesible en todo este ancho.

En planta alta, el retranqueo lateral podrá ser cero cuando, además de serlo en planta baja, en dicho lindero la vivienda esté en contacto con otra edificación (en medianera con una unifamiliar, pareada o vivienda en manzana compacta). En el resto de casos deberá retranquearse al menos 3 m.

Se evitarán medianeras vistas, por lo que las nuevas construcciones se adaptarán a las preexistencias de las fincas colindantes siempre que sea posible.

Las viviendas pareadas podrán hacerse con la parcela mínima marcada en la Reparcelación y proceso de Equidistribución, aunque sea inferior a la exigida en el PGOU, sin considerarse en este caso fuera de ordenación.

Si a alguna parcela de la Reparcelación original, por sus pequeñas dimensiones, al aplicarle las condiciones arriba descritas (exigir retranqueo en planta alta) diera lugar a una vivienda que no fuera suficientemente digna por su tamaño, podrá eximirse parcialmente de cumplir este retranqueo en planta alta siempre que se minimice el impacto de las medianeras sobre las fincas colindantes. Esa edificación en planta alta generando medianera se llevará a cabo en la mitad del fondo de la finca siempre que sea posible, para no crear medianeras cercanas a la calle.

Todas las parcelas resultantes del proceso de equidistribución serán edificables, y para ello podrá considerarse el tamaño mínimo de parcela exigido para la tipología análoga que figure en el Planeamiento de Desarrollo o en el Plan del 95. También podrá eximirse el retranqueo en el fondo de parcela para la tipología D1. Las condiciones descritas en este párrafo regirán para todo el período de vigencia del presente Plan General.

A.P.I. "Las Flores B" 4.S.2

Planeamiento de Desarrollo:
Proyecto de Reparcelación
Aprobación Inicial: Consejo de Gestión 20-Enero-2.006 al Punto 15
Publicación BOP: 11 de abril de 2.006

Parcela	Edificabilidad parcela neta	Tipología	Altura
Todas las edificables	Según proyecto de reparcelación	C3/D1/E1	II

Sistema de Actuación: Cooperación
Instrumento de equidistribución: Proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente.

Se podrán edificar viviendas con las tipologías del presente PGOU que más se asimilen a las marcadas en el PGMO-95 en este ámbito, y señaladas en el anterior cuadro, con las consideraciones que señalamos en los párrafos siguientes.

Para C3, las determinaciones serán las mismas que para C1, pero las edificabilidades serán las del cuadro superior, que son un reflejo del Planeamiento de Desarrollo.

Retranqueo delantero y trasero: Lo marcado en el Planeamiento de Desarrollo.

El retranqueo lateral en planta baja podrá ser cero. Caso de no ser cero, deberá retranquearse al menos 3 m., y si se genera una cubierta, deberá ser no transitable ni accesible en todo este ancho.

En planta alta, el retranqueo lateral podrá ser cero cuando, además de serlo en planta baja, en dicho lindero la vivienda esté en contacto con otra edificación (en medianera con una unifamiliar, pareada o vivienda en manzana compacta). En el resto de casos deberá retranquearse al menos 3 m.

Se evitarán medianeras vistas, por lo que las nuevas construcciones se adaptarán a las preexistencias de las fincas colindantes siempre que sea posible.

Las viviendas pareadas podrán hacerse con la parcela mínima marcada en la Reparcelación y proceso de Equidistribución, aunque sea inferior a la exigida en el PGOU, sin considerarse en este caso fuera de ordenación.

Si a alguna parcela de la Reparcelación original, por sus pequeñas dimensiones, al aplicarle las condiciones arriba descritas (exigir retranqueo en planta alta) diera lugar a una vivienda que no fuera suficientemente digna por su tamaño, podrá eximirse parcialmente de cumplir este retranqueo en planta alta siempre que se minimice el impacto de las medianeras sobre las fincas colindantes. Esa edificación en planta alta generando medianera se llevará a cabo en la mitad del fondo de la finca siempre que sea posible, para no crear medianeras cercanas a la calle.

Todas las parcelas resultantes del proceso de equidistribución serán edificables, y para ello podrá considerarse el tamaño mínimo de parcela exigido para la tipología análoga que figure en el Planeamiento de Desarrollo o en el Plan del 95. También podrá eximirse el retranqueo en el fondo de parcela para la tipología D1. Las condiciones descritas en este párrafo regirán para todo el período de vigencia del presente Plan General.

A.P.I. 6.J.1.B "El Retiro"

Planeamiento de Desarrollo:
Estudio de Detalle U.E. 6.J.1.B "El Retiro"
Aprobación Definitiva: Pleno 25-Julio-2.006
Publicación BOP: 11-Diciembre-2.006

Determinaciones:

Parcela edificable	Superficie m	Edificabilidad m^2	Tipología	Altura
Zona 1	2.637,38	4.121,15	F2/F3	IV
Zona 2	2.237,32	3.496,02	F2/F3	IV
Zona 3	1.600,00	2.500,15	F2/F3	IV
Zona 4	2.901,00	4.533,08	F2/F3	IV
Zona 5	2.386,30	3.728,81	F2/F3	IV

Sistema de Actuación: Cooperación
Instrumento de equidistribución: Proyecto de Reparcelación

Se mantiene el régimen urbanístico de derechos y obligaciones, conforme al P.G.M.O.-95, en cuanto a áreas de reparto, aprovechamiento urbanístico, coeficientes, equidistribución…

Unidad de Ejecución	Aprovechamiento medio	Coeficiente subzonal	Aprovechamiento objetivo homogeneizado (U.A)
U.E. 6.J.1.B "El Retiro"	0,740	0,95	16.545

Consideraciones:

La ocupación máxima será del 40%
La parcela mínima será de 800 m^2, y el frente mínimo, de 20 m.
La edificación se retranqueará de medianeras la mitad de la altura, y al menos 6 m. Se exceptúa la medianera obligatoria entre las zonas 2 y 3.

A.P.I "Circo" (Polígono 2 de la UE 6V1) 6.V.1-2

Planeamiento de Desarrollo:
Estudio de Detalle Reformado U.E 6.V.1.2 "Calle Circo"
Aprobación Definitiva: Pleno 27-Septiembre-2005
Publicación BOP: 14-Noviembre-2005

Determinaciones:

Manzana	Edificabilidad m^2	Tipología	Altura
6V1.2	11.058	F3	VII

La manzana A de la 6V1 no se edificó a la vez que las manzanas B y C, y la modificación de su solución arquitectónica dio lugar a la división en dos polígonos de la UE. La manzana A se edificará en el Polígono 2, y pasa a ser la manzana 6V1.2.

A.P.I. 6.V.2 "Circo II"

Planeamiento de Desarrollo:
Estudio de Detalle U.E. 6-V-2 "Circo II" – 2º Modificado (Manzana 2)
Aprobación Definitiva: Pleno 27-Diciembre-2.007
Publicación BOP: 6-Agosto-2.008

Determinaciones:

Manzana	Parcela	Edificabilidad m^2	Tipología	Altura
1	6V2.M1.1	9.000	F3	VI
1	6V2.M1.2	21.400	F3	VI
2	6V2.M2.1	3.026,53	F3	VI
2	6V2.M2.2	3.274,53	F3	VII
2	6V2.M2.3	4.130,12	F3	VIII
2	6V2.M2.4	440,00	C1	I
2	6V2.M2.6	5.731,00	F3	VI
2	6V2.M2.7	14.624,00	F3	VIII
2	6V2.M2.8		F3	VIII
2	6V2.M2.9		F3	VIII
2	6V2.M2.10		F3	VIII
2	6V2.M2.11	4.031,50	F3	VIII

Consideraciones:

Se observará lo dispuesto en el Planeamiento de Desarrollo para la ejecución del presente ámbito tanto para la edificabilidad como para los volúmenes y alturas, incluidos los volúmenes permitidos por encima de la altura máxima conforme a lo dispuesto en el PGMO-95, al objeto de poder materializar así la edificabilidad ya asignada, si no fuera posible materializarla en la altura máxima grafiada.

A.P.I. "Autopista" 8.F.1

Planeamiento de Desarrollo:
Estudio de Detalle U.E. 8-F-1 "Autopista"
Aprobación Definitiva: Pleno 31-Mayo-1.999
Publicación BOP: 17-Junio-1.999

Determinaciones:

Parcela	Edificabilidad m^2	Tipología	Altura
8F1.M1.1	7.844	G2	II
8F1.M1.2	283	G2	II
8F1.M1.3	1.639	G2	II
8F1.M1.4	1.793	G2	II
8F1.M1.5	775	G2	II
8F1.M2.1	7.192	G2	II
8F1.M2.2	5.293	G2	II
8F1.M2.3	14.477	G2	II

A.P.I. "Jacaranda 2" 10.1.C

Planeamiento de Desarrollo:
Estudio de Detalle U.E. 10-1-C "Jacaranda-2"
Aprobación Definitiva: Pleno 29-Junio-2004
Publicación BOP: 10-Septiembre-2004

Determinaciones:

Manzana	Edificabilidad m^2	Tipología	Altura
10.1.C-A	4.735	D1-E1	II
10.1.C-B	7.536	D1-E1	II
10.1.C-C	5.135	D1-E1	II
10.1.C-D	6.715	D1-E1	II

Consideraciones:

Se evitarán medianeras vistas, por lo que cuando se edifique en dos fincas colindantes dos tipologías diferentes, se contemplarán los retranqueos laterales y de fondo que correspondan para ese fin.

La parcela mínima en unifamiliares en hilera será de 200 m^2.

A.P.I. "Carretera de Sevilla" 10.3

Planeamiento de Desarrollo:
Estudio de Detalle U.E. 10.3 "Carretera de Sevilla"
Aprobación Definitiva: Pleno 29-Noviembre-2002
Publicación BOP: 7-Enero- 2003

Determinaciones:

Manzana	Superficie m^2	Uso Tipología	Altura	Edificabilidad m^2
10.3-A	4.519,48	D1-E1	II	4.447,00
10.3-B	5.523,16	F2-F3	IV	4.971,00
10.3-C	4.501,34	F2-F3	IV	4.704,00
10.3-D	3.348,05	D1-E1	II	3.312,00
10.3-E	4.032,25	D1-E1	II	4.153,00
10.3-F	1.899,40	D1-E1-F2-F3	VI	2.013,00
10.3-G	2.860,36	D1-E1-F2-F3	VI	2.574,00
10.3-H	1.763,77	D1-E1-F2-F3	VI	1.870,00
10.3-I	2.209,67	D1-E1-F2-F3	VI	2.185,00
10.3-J	1.681,53	D1-E1-F2-F3	VI	1.782,00
10.3-K	2.111,55	D1-E1-F2-F3	VI	2.088,66
10.3-L	2.180,57	F2-F3	VI	5.233,36
10.3-M	2.731,77	F2-F3	VI	6.556,24
10.3-N	2.180,57	F2-F3	VI	5.233,36
10.3-O	2.732,17	F2-F3	VI	6.557,20
10.3-P	2.283,31	F2-F3	VI	5.254,22
10.3-Q	2.817,93	F2-F3	VI	6.625,87

Consideraciones:

Se evitarán medianeras vistas, por lo que cuando se edifique en dos fincas colindantes dos tipologías diferentes, se contemplarán los retranqueos laterales y de fondo que correspondan para ese fin.

En F2-F3 el frente mínimo será de 20 m. y la ocupación máxima será del 40%.

A.P.I."La Granja Sur" 10.5

Planeamiento de Desarrollo:
Plan Parcial Sector 5 "La Granja Sur"
Aprobación Definitiva: Pleno 5-Junio-1991
Publicación BOP:

Estudio de Detalle Manzana 2 - U.E. 10.5 "La Granja Sur"
Aprobación Definitiva: Pleno 30-Marzo-2004
Publicación BOP: 8-Junio- 2004

Determinaciones:

Parcela	Tipología	Altura	Edificabilidad m^2
10.5-1	F3	IV	7.230
10.5-2	F3	IV	19.710
10.5-3	F3	IV	7.161
10.5-4	F3	IV	11.160
10.5-5	F3	IV	7.822
10.5-6	F3	IV	11.936

Consideraciones:

Se permite sólo bloque vertical, con parcela mínima de 600 m. y IV plantas de altura. Frente mínimo de 20 m. La ocupación del PGMO 95 es del 40%, salvo en la parcela 2, que es del 70%

En las parcelas en contacto con la zona industrial las edificaciones deberán retranquearse de los linderos según se señala en planos.

A.P.I. "Cooperativa" 10.17

Planeamiento de Desarrollo:
P.E.R.I. U.E. 10.17 "Cooperativa"
Aprobación Definitiva: Pleno 26-Diciembre-2006
Publicación BOP

Determinaciones:

Parcela lucrativa	Tipología	Altura	Edificabilidad m^2
B	G4	X	33.998,56
C	G4	X	6.181,50

Consideraciones:

Las determinaciones anteriores están condicionadas al Convenio Urbanístico que las contiene. La Parcela A es de equipamiento. La parcela B reservará 711,50 m^2 para servidumbre urbanística. En la documentación gráfica se señala la ordenación y se fijen alturas y alineaciones obligatorias (interiores y exteriores), por lo que primarán estas prescripciones específicas y particulares sobre las generales que le pudieran ser de aplicación por las presentes Normas.

A.P.I. "Montealegre Alto"

Planeamiento de Desarrollo:
P.E.R.I. 12.1 Montealegre Alto
Documento aprobado definitivamente por Ayuntamiento Pleno de 26 de Junio 2008 y sujeto a las estipulaciones del convenio urbanístico de planeamiento firmado el 22 de mayo de 2008 con la Junta de Compensación.

Determinaciones:

Las determinaciones generales de desarrollo de la zona serán las siguientes:

Superficie bruta del PERI: 1.664.075,76 m2
Edificabilidad: 332.750 m2 (0,20 m2/m2)
Número máximo de viviendas: 1.331 viv (8 viv/ha)
Superficie de suelo residencial: 1.123.707 m2
Superficie mínima de espacios libres públicos: 166.407,6 m2 (10% de la sup. Bruta)
Superficie mínima de SIPS: 11.979,00 m2
Superficie mínima de Equipamiento Público de uso Deportivo: 10.648 m2
Superficie mínima de Equipamiento Público de uso Educacional: 15.972 m2
Aprovechamiento Medio: 0,30

El reparto definitivo de edificabilidades y de viviendas por manzana, se determinará en el documento de operaciones jurídicas complementarias al proyecto de reparcelación de conformidad con el convenio urbanístico que tiene suscrito la junta de compensación de este ámbito urbanístico con el Ayuntamiento de esta ciudad.

Para el resto de determinaciones y normativa urbanística se estará a lo dispuesto en el Plan Especial aprobado definitivamente.

A.P.I. "Pago Solete Bajo"

Planeamiento de Desarrollo:
P.E.R.I. 12.2 Pago Solete Bajo
Documento aprobado definitivamente por Ayuntamiento Pleno de 26 de Junio 2008 y sujeto a las estipulaciones del convenio urbanístico de planeamiento firmado el 22 de mayo de 2008 con la Junta de Compensación.

Determinaciones:

Las determinaciones generales de desarrollo de la zona serán las siguientes:

Superficie bruta del PERI: 447.707,00 m2
Edificabilidad: 89.500 m2 (0,20 m2/m2)
Número máximo de viviendas: 358 viv (8 viv/ha)
Superficie de suelo residencial: 283.556,38 m2
Superficie mínima de espacios libres públicos: 44.770,7 m2 (10% de la sup. Bruta)
Superficie mínima de SIPS: 1.432,00 m2
Superficie mínima de Equipamiento Público de uso Deportivo: 2.148 m2
Superficie mínima de Equipamiento Público de uso Educacional: 4.296 m2
Aprovechamiento Medio: 0,305

El reparto definitivo de edificabilidades y de viviendas por manzana, se determinará en el documento de operaciones jurídicas complementarias al proyecto de reparcelación de conformidad con el convenio urbanístico que tiene suscrito la junta de compensación de este ámbito urbanístico con el Ayuntamiento de esta ciudad.

En el ámbito del PERI se incluyen tres Delimitaciones Especiales a las que se les aplicarán las siguientes determinaciones:

- Cualquier nueva parcelación sobre las parcelas definidas en el PERI debe cumplir las determinaciones del PERI y recogerse en el documento de operaciones jurídicas complementarias al proyecto de reparcelación que se redacte.
- El número de viviendas y edificabilidad definitivas vendrá igualmente recogido en el documento de operaciones jurídicas complementarias al proyecto de reparcelación.
- La edificación en las parcelas se regulará por las determinaciones generales definidas en el PERI para parcelas ≥500m^2, y por las determinaciones de la tipología C3 de las Normas Urbanísticas de este PGOU, para parcelas <500m^2.

Para el resto de determinaciones y normativa urbanística se estará a lo dispuesto en el Plan Especial aprobado definitivamente.

A.P.I. "La Canaleja" – Sector 25

Planeamiento de Desarrollo:
Plan Parcial Sector 25 "La Canaleja"
Aprobación Definitiva: Pleno 29-Julio-2003
Publicación BOP: 22-Septiembre-2003

Determinaciones:

Manzana	Edificabilidad m^2	Tipología y Altura		Tipología y Altura	
25-1	22.050	F3	IV		
25-2	19.050	F3	IV		
25-3	22.200	F3	IV		
25-4	15.584	F3	IV	D1	II
25-5	6.680	F3	IV	D1	II
25-6	8.463			D3	II
25-7	7.466			D3	II
25-8	960	F3	IV	D1	II
25-9	3.484			D3	II
25-10	3.355	F3	IV	D1	II
Total	109.292				

Consideraciones:

D3: Para las promociones ya construidas o en construcción a fecha de aprobación del Plan General, las condiciones de parcela existente y resto de condiciones edificatorias serán las reflejadas en el Planeamiento de Desarrollo para unifamiliares o bloque horizontal.

Se culminará la urbanización del ámbito en las condiciones marcadas en los distintos documentos aprobados para el desarrollo del mismo.

A.P.I. "San José Obrero" - Sector 30

Planeamiento de Desarrollo:
Plan Parcial Sector 30 "San José Obrero"
Aprobación Definitiva: Pleno 30-Septiembre-2003
Publicación BOP: 17-Diciembre-2003

Plan Parcial Sector 30 "San José Obrero" – Modificación Puntual
Aprobación Inicial: Resolución Alcaldía 18-Enero-2006
Publicación BOP: 11-Abril-2006

Determinaciones:

Parcela	Edificabilidad m^2	Tipología	Altura
30-1A	2.959	D1	II
30-1B	919,50	D1	II
30-3A	3.920	C3	II
30-3B	910	C3	II
30-4A	1.224	D1	II
30-5A	1.224	D1	II
30-6A	1.558	D1	II
30-7A	1.780	D1	II
30-8A	1.780	D1	II
30-9A	2.114	D1	II
30-10A	4.511	D1	II
30-12A	4.895	D1	II
30-12C	4.622	D1	II
30-13A	4.289	D1	II
30-13C	4.622	D1	II
30-14A	3.894	D1	II
30-14C	4.622	D1	II
30-15A	3.337	D1	II
30-15C	4.672	D1	II
30-16A	3.287	D1	II
30-16C	4.672	D1	II
30-18A	3.337	D1	II
30-18C	4.672	D1	II
30-19A	6.786	D1	II
30-20A	7.462,5	F3	VI
Total	88.069		

Consideraciones:

Se evitarán medianeras vistas, por lo que cuando se edifique en dos fincas colindantes dos tipologías diferentes, se contemplarán los retranqueos laterales y de fondo que correspondan para ese fin.

Para las parcelas marcadas con tipología C3, se estará a lo dispuesto en el Planeamiento de Desarrollo para Manzana Compacta (C1, pero con la edificabilidad arriba marcada). Para evitar medianeras vistas, las nuevas construcciones se adaptarán a las preexistencias de las fincas colindantes. Para ello, toda nueva edificación se adosará a medianera cuando en la misma haya edificación, y se retranqueará al menos 3 metros cuando en la finca colindante en ese lindero la edificación esté retranqueada. Por tanto, si las condiciones de las edificaciones colindantes lo exigen, podrán hacerse viviendas pareadas o aisladas para evitar medianeras vistas, sin exigirse en este caso el cumplimiento de parcela mínima o frente mínimo de las condiciones de estas dos tipologías.

A.P.I. "Dehesa de Siles" - Sector 38

Planeamiento de Desarrollo:
Plan Parcial Sector 38 "Parque Agroalimentario"
Aprobación Definitiva: Pleno 31-Mayo-2005
Publicación BOP: 11-Abril-2006

Determinaciones:

Manzana	Superficie m^2	Edificabilidad m^2	Coeficiente m^2/m^2	Tipología	Altura	Uso
1	5.214	3.834	0,7354	G1&G2	III (15 m.)	IND. MEDIA
2	11.253	8.275	0,7354	G1&G2	III (15 m.)	IND. MEDIA
3	33.478	23.636	0,7060	G1&G2	III (15 m.)	GRAN IND.
4	21.359	15.707	0,7354	G1&G2	III (15 m.)	IND. MEDIA
5	15.529	12.811	0,8250	G1	III (15 m.)	IND. NIDO
6	15.617	12.884	0,8250	G1	III (15 m.)	IND. NIDO
7	16.032	11.790	0,7354	G1&G2	III (15 m.)	IND. MEDIA
8	19.159	13.526	0,7060	G1&G2	III (15 m.)	GRAN IND.
10	12.436	8.780	0,7060	G1&G2	III (15 m.)	SERV.COMPL
Total	150.077	111.243				

Consideraciones:

La Manzana 9 es de Equipamiento Público

- Industria Agroalimentaria Nido (manzanas 5 y 6).
  Edificios adosados
  Superficie parcelas entre 500 y 1.500 m.
  Altura máxima 10 m.
  Retranqueos 5 m. a frente y 3 m. a fondo

- Industria Agroalimentaria Media (manzanas 1, 2, 4 y 7)
  Superficie parcelas entre 1.500 y 3.500 m.
  Altura máxima 13 m.
  Retranqueos 6 m. a frente, 4 m. a fondo y 3 m. a laterales

- Gran Industria Agroalimentaria (manzanas 3 y 8)
  Superficie parcelas ≥ 3.500 m.
  Altura máxima 15 m.
  Retranqueos 12 m. a frente, 6m. a fondo y 6 m. a laterales

- Zona de Servicios al Sector Agroalimentario (manzana 10)
  Superficie parcelas ≥ 2.000 m.
  Altura máxima 18 m., IV plantas
  Retranqueos 12 m. a frente, 8m. a fondo y laterales

Nunca debe haber medianeras vistas. Para ello, salvo en las manzanas 5 y 6, en el resto la edificación estará retranqueada de linderos. La posibilidad de edificación entre medianeras señalada en el resto de parcelas (G1) estará limitada por las condiciones que establezca el Planeamiento de desarrollo para subdividir la edificación original, si fuera posible tal subdivisión, con lo que estas subdivisiones podrían llegar a ser colindantes entre sí (G1), aunque el cuerpo total edificatorio siempre acabe retranqueado de linderos.

A.P.I. "Los Villares" - Área 5

Planeamiento de Desarrollo:
Plan Parcial Área 5 "Los Villares"
Aprobación Definitiva: Pleno 30-Septiembre-2003
Publicación BOP: 17-Diciembre-2003

Modificación Plan Parcial Área 5 "Los Villares"
Aprobación Definitiva: Pleno 27-Septiembre-2005
Publicación BOP: 21-Marzo-2006

Determinaciones:

Manzana	Edificabilidad m^2	Tipología	Altura Plan Parcial
1	1526,51	E1-D1-F3	III
2	5951,15	E1-D1-F3	III
3	6344,41	E1-D1-F3	III
4	6346,37	E1-D1-F3	III
5	2462,82	E1-D1-F3	III
6	2462,82	E1-D1-F3	III
7	4166,23	E1-D1-F3	III
8	3777,00	E1-D1-F3	III
9	1926,00	E1-D1-F3	III
10	2998,00	E1-D1-F3	III
11	2998,00	E1-D1-F3	III
12	4180,00	E1-D1-F3	III
13	4180,00	E1-D1-F3	III
14	4180,00	E1-D1-F3	III
15	3960,00	E1-D1-F3	III
16	3088,46	E1-D1-F3	III
17	2619,33	E1-D1-F3	III
Total	63167,10		

Consideraciones:

Para las tipologías D1 y E1, se admite una condición de transitoriedad, pudiéndose ejecutar la edificación con las determinaciones previas del Planeamiento de Desarrollo siempre que tengan licencia concedida antes de transcurridos dos años desde la aprobación definitiva del presente Plan General. Para licencias concedidas posteriormente, se aplicará para las tipologías D1 y E1 todas sus determinaciones.

Se evitarán medianeras cuando se edifique en dos fincas colindantes dos tipologías diferentes, con los retranqueos laterales y de fondo que correspondan para ese fin.

A.P.I. "Rompecerones – Circunvalación" – Área 7

Planeamiento de Desarrollo:
Estudio de Detalle para la Subzona de Usos Terciarios del Área 7 "Carretera del Calvario – Hijuela de Rompecerones"
Aprobación Definitiva: Pleno 27-Septiembre-2005
Publicación BOP: 29-Mayo-2006

Determinaciones:

Manzana edificable	Superficie m^2	Edificabilidad m^2/m^2	Tipología	Altura
Todas	103.963	0,6926	G4	IV

Sistema de Actuación: Compensación
Instrumento de equidistribución: Proyecto de Reparcelación
Se mantiene el régimen urbanístico de derechos y obligaciones, conforme a la Modificación Puntual nº 31 del P.G.M.O.-95, en cuanto a áreas de reparto, aprovechamiento urbanístico, coeficientes, equidistribución…

Unidad de Ejecución	Aprovechamiento medio	Coeficiente subzonal	Aprovechamiento objetivo homogeneizado (U.A)
Area 7. "Carretera del Calvario-Hijuela de Rompecerones"	0,277442	-	324.026

Superficie del Ámbito: 550.361 m2
Coeficiente de ponderación: 1,5
Sistema General adscrito: S.G.Cañada del Carrillo
Superficie: 617.542 m2

Consideraciones:

De la superficie total arriba reseñada en el cuadro de determinaciones, se reservarán 42.778 m^2 para Espacio Libre privado – Aparcamientos y 1.414 m^2

Al estar el presente A.P.I. "Rompecerones-Circunvalación" – Área 7 afectado por el YACIMIENTO 7 (Cerro del Asno), según se indica en el listado de Yacimientos Arqueológicos recogido en el Plano 4 de Ordenación Estructural del Término Municipal, será siempre necesaria la realización de actividad arqueológica previa, consistente en sondeos arqueológicos y/o excavación en extensión en función del tipo de obra aprobado y del grado de conocimiento del potencial arqueológico del yacimiento arqueológico. Dicha actividad, sujeta a la legislación vigente, tendrá que ser ejecutada por un técnico-arqueólogo quien deberá, junto con los técnicos municipales en materia de patrimonio cultural, proponer las medidas adecuadas para compatibilizar el proyecto de obra con la integración de los restos, siempre que estos cuenten con un valor contextual y grado de conservación aceptables. Dicha propuesta será elevada a la Consejería de Cultura para su aprobación

A.P.I. "Entorno Ermita de Guía"

Planeamiento de Desarrollo:
Modificación Puntual nº 27 del PGMO '95 "Entorno Ermita de Guía" - 6E2
Aprobación Definitiva: Pleno 27-Septiembre-2005
Publicación BOP: 19-Enero-2006

Determinaciones:

Manzana edificable	Superficie m^2	Edificabilidad m^2	Tipología	Altura
Todas	3.300	18.500	F3	X

Consideraciones:

De la superficie total arriba reseñada, la ocupación en planta baja serán 2.370,65 m^2.
Se reservarán 7.284 m^2 para Espacio Libre público.

A.P.I. "Croft" (SUSPENDIDO)

A.P.I. "La Barca" LBD

Planeamiento de Desarrollo:
Estudio de Detalle de la U.E. LBD "La Barca de la Florida"
Aprobación Definitiva: Pleno 25-Octubre-2.005
Publicación BOP: 10-Diciembre-2.005

Determinaciones:

Manzana	Edificabilidad m^2	Tipología	Altura
LBD-1	842,38	C3	II
LBD-2	295,30	C3	II
LBD-3	412,31	C3	II
LBD-4	595,10	C3	II
LBD-5	158,33	C3	II
LBD-6	3.486,96	D2	II
LBD-7	3.715,26	D2	II
LBD-8	3.715,26	D2	II
LBD-9	3.715,26	D2	II

Consideraciones:

Se evitarán medianeras vistas, por lo que cuando se edifique en dos fincas colindantes dos tipologías diferentes, se contemplarán los retranqueos laterales y de fondo que correspondan para evitar esas medianeras.

Las condiciones edificatorias C3 serán en general las mismas que para C1, pero las edificabilidades serán las del cuadro superior, que son un reflejo del Planeamiento de Desarrollo.

En manzanas con esta tipología, para evitar medianeras vistas, las nuevas construcciones se adaptarán a las preexistencias de las fincas colindantes.

Para ello, toda nueva edificación se adosará a medianera cuando en la misma haya edificación, y se retranqueará al menos 3 metros cuando en la finca colindante en ese lindero la edificación esté retranqueada.

A.P.I. "Estella" EM-B

Planeamiento de Desarrollo:
Reformado Estudio de Detalle U.E. EM-B "Estella"
Aprobación Definitiva: Consejo 3-Octubre-1997
Publicación BOP: 24-Octubre-1997

Determinaciones:

Manzana	Edificabilidad m^2	Tipología	Altura
2	5.690	D2	II
3	4.161	D2	II
4	5.074	D2	II
5	4.011	D2	II
9	4.772	D2	II
10	4.483	D2	II

A.P.I. "Mesas de Asta" MA-B

Planeamiento de Desarrollo:
Modificación Puntual nº 7 del PGMO del '95 (punto 2): Redelimitación y Reordenación de la U.E. MA.B de Mesas de Asta con el fin de garantizar la continuidad de Cañada Ancha.
Aprobación Definitiva:
Resolución de la Dirección General de Obras Públicas y Transportes: 10-Julio-2001
Publicación BOJA: 16-Agosto-2001

Determinaciones:

- Superficie bruta de la U.E.: 28.185 m^2
- Máximo suelo edificable: 6.899 m^2 (24,47%)
- Espacios Libres Públicos: 5.532 m^2 (19,63%)

Además, se califican otros 41.748 m^2 como Sistema General de Espacios Libres en Suelo No Urbanizable. 31.353 m^2 de éstos estarían destinados a garantizar la continuidad de la Vía Pecuaria de Cañada Ancha y 10.395 m^2, situados tras las viviendas actualmente existentes, se delimitan como protección de cauces cuyas escorrentías afectan directamente a dichas viviendas y zona de transición y protección entre el núcleo urbano y el yacimiento arqueológico de Mesas de Asta.

- Equipamientos Públicos: 9.686 m^2 (34,36%)
- Edificabilidad s/ superficie bruta: 0,3714 m^2/m^2 (10.469 m^2).
- Tipologías admitidas: D1, D2 y E1.

Sistema de Actuación: Compensación
Instrumento de equidistribución: Proyecto de Reparcelación
Se mantiene el régimen urbanístico de derechos y obligaciones, conforme a la Modificación Puntual nº 7 del P.G.M.O.-95, en cuanto a áreas de reparto, aprovechamiento urbanístico, coeficientes, equidistribución…

Unidad de Ejecución	Aprovechamiento medio	Coeficiente subzonal	Aprovechamiento objetivo homogeneizado (U.A)
U.E. MA.B "Mesas de Asta"	0,250	0,95	10.469

A.P.I. "Nueva Jarilla" NJC

Planeamiento de Desarrollo:
Estudio de Detalle U.E. NJC "Nueva Jarilla"
Aprobación Definitiva: Pleno 30-Mayo-2006
Publicación BOP: 6-Octubre-2006

Determinaciones:

Parcela	Edificabilidad m^2	Tipología	Altura
NJC-1	3.835,30	D2	II
NJC-2	966,70	D2	II
NJC-3	525,00	D2	II

A.P.I. "Torrecera" TC

Planeamiento de Desarrollo:
Estudio de Detalle U.E. TC "Torrecera"
Aprobación Definitiva: 27-Septiembre-2005
Publicación BOP: 7-Noviembre-2005

Determinaciones:

Manzana	Edificabilidad m^2	Tipología	Altura
TC-M1	1.792	D2	II
TC-M2	1.808	D2	II
TC-M3	1.793	D2	II
TC-M4	1.861	D2	II

C. ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (API) EN SUELO URBANIZABLE

ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (A.P.I.) EN SUELO URBANIZABLE

Se reflejan a continuación ámbitos del Suelo Urbanizable que provienen de Planeamiento de Desarrollo del Plan del 95 y se incorporan al presente Plan General.

Como norma general, es el Planeamiento de Desarrollo aprobado el que define las características urbanísticas de cada ámbito. Muy en concreto, es el que señala la edificabilidad de cada parcela o manzana, independientemente de la tipología que se le asigne en los cuadros de cada ámbito.

Provenientes de dicho Planeamiento de Desarrollo, en los cuadros se reflejan determinaciones como la mencionada edificabilidad, la superficie de las manzanas o parcelas y el uso.

Se considerará lo indicado en el art. 1.1.12 de las presentes Normas, y en la Disposición Final Segunda de las mismas.

A cada parcela o manzana, de entre las tipologías contempladas en el presente Plan General, se le asigna la que por analogía más se asemeja a la edificación realmente existente, sobre todo en cuanto a morfología e implantación, normalmente coincidiendo con la tipología que originalmente existía en el Planeamiento de Desarrollo, o a la análoga a la indicada en el mismo si la parcela está sin edificar. Se contemplarán los parámetros indicados por la tipología asignada (aparcamientos, retranqueos, frente mínimo, parcela mínima, etc.), salvo la edificabilidad, que será la indicada en el Planeamiento de Desarrollo. Para parcelas sin edificar, podrá flexibilizarse algún parámetro cuando el aplicarlo estrictamente haga inedificable la parcela.

Además de las tipologías señaladas en los planos de ordenación pormenorizada completa, podrá ser admisible en cada parcela la tipología más usual correspondiente a la Zona de Ordenanza señalada para esa parcela en el plano Zonas de Ordenanzas Globales - Ordenación General, y que son las que se señalan a continuación: Zona C > C1; Zona D > D1; Zona E > E1; Zona F > F3; Zona G > G2 (art. 7.4.5 de estas Normas).

Para la definición de la altura máxima se ha seguido un procedimiento análogo al de la tipología según se define en los dos párrafos anteriores. En cualquier caso, independientemente de lo reflejado en planos y en los cuadros, la altura máxima en cada parcela podrá ser la que se señala en el Planeamiento de Desarrollo.

Tanto en la asignación de la tipología como en la altura máxima, a veces se han introducido parámetros que flexibilizan lo dispuesto en el Planeamiento de Desarrollo. Únicamente podrá ser menor la altura, eliminarse la posibilidad de edificar una tipología (con la asimilación tipológica señalada en el quinto párrafo de los anteriores) o restringirse algún parámetro respecto de lo señalado en el Planeamiento de Desarrollo si, además de estando reflejado así en planos y en los cuadros correspondientes a cada ámbito en este Anexo, se especifica también en el texto que existe debajo del cuadro que define los parámetros urbanísticos del ámbito.

Los retranqueos, volúmenes y zonas de movimiento de la edificación serán los definidos en el Planeamiento de Desarrollo, no pudiendo restringirse por haberse definido un Espacio No Edificado en Interior de Manzana en los planos del PGOU que contravenga la posibilidad de edificar dichos volúmenes. Normalmente este Espacio No Edificado delimita la realidad edificada a la Aprobación Inicial del PGOU.

En cada manzana, delimitada por calles, viario, jardines, espacios de uso público en general o espacio no edificado, o separada en planos de otras colindantes por una línea de división, se indica la tipología o tipologías admisibles dentro de un recuadro, el número máximo de plantas dentro de un círculo, y la edificabilidad, señalada por el nombre del ámbito, un guión, y el número de la manzana o parcela.

Ejemplo nota en Plano:
22-7A = Edificabilidad asignada por el Sector 22 para la Manzana 7A

Ejemplo nota en cuadros sobre tipologías admitidas:
E1-D1: Se admiten ambas tipologías en la manzana
D3/E1 : Cada submanzana tiene asignada una tipología diferente, según se refleja en planos.

Cuando una manzana de las señaladas originalmente en el Planeamiento de Desarrollo se ha subdividido en varias submanzanas (por ejemplo cuando se disponen viales interiores), se mantendrá la nomenclatura de la manzana original en todas esas submanzanas, pero no variará la edificabilidad total, que será igual a la suma de lo edificable en todas esas submanzanas.

Cuando en una manzana no se indica una edificabilidad y una altura concretas, la edificabilidad corresponderá a la señalada en el Planeamiento de Desarrollo, y si éste no existe, a la que corresponde a la tipología señalada. Cuando por error tipográfico la edificabilidad de una parcela que aparece en estos cuadros sea diferente a la del Planeamiento de Desarrollo, prevalecerá la de este último.

A.P.I. "La Milagrosa" - Sector 26

Planeamiento de Desarrollo:
Plan Parcial Sector 26 "La Milagrosa"
Aprobación Definitiva: Pleno 28-Marzo-2006
Publicación BOP: 27-Noviembre-2006

Determinaciones:

Parcela	Edificabilidad m^2	Tipología	Altura
26-1A	11.570	F3	VI
26-1B	2.135	D1	II
26-2A	9.466	F3	VI
26-2B	1.671	D1	II
26-3B	9.440	F3	VI
26-3B	1.667	D1	II
26-4	3.000	G4	II
26-5A	10.801	F3	VI
26-5B	1.700	D1	II
26-6A	9.865	F3	IV
26-6B	1.666	D1	II
26-7A	9.846	F3	VI
26-7B	1.669	D1	II
26-8	2.811	D1	II
26-9	3.177	D1	II
26-10	3.092	D1	II
26-11	5.383	D1	II
26-12	9.994	F3	VI

Consideraciones:

Se evitarán medianeras vistas, por lo que cuando se edifiquen en dos fincas colindantes dos tipologías diferentes, se contemplarán los retranqueos laterales y de fondo que correspondan para ese fin.

A.P.I. "Pozoalbero Norte"- Sector 32

Planeamiento de Desarrollo:
Plan Parcial Sector 32 "Pozoalbero Norte"
Aprobación Inicial: Resolución de Alcaldía 19-Abril-2006
Publicación BOP: 30-Mayo-2006

Determinaciones:

Manzana	Edificabilidad m^2	Tipología	Altura
32-1	2.400	E1	II
32-2	1.280	E1	II
32-3	3.255	D1&E1	II
32-4	3.255	D1&E1	II
32-5	3.150	D1&E1	II
32-6	6.120	D1&F3	IV
32-7	6.120	D1&F3	IV
32-8	6.120	D1&F3	IV
32-9	4.680	D1&F3	IV
32-10	5.040	D1&F3	IV
32-11	3.576	D1&F3	VI
32-12	6.161	D1&F3	VI
32-13	14.215	D1&F3	VI

Sistema de Actuación: Compensación
Instrumento de equidistribución: Proyecto de Reparcelación
Se mantiene el régimen urbanístico de derechos y obligaciones, conforme a la P.G.M.O.-95, en cuanto a áreas de reparto, aprovechamiento urbanístico, coeficientes, equidistribución, …

Unidad de Ejecución	Aprovechamiento medio	Coeficiente subzonal	Aprovechamiento objetivo homogeneizado (U.A)
Sector 32 "Pozoalbero Norte"	0,330	1,05	67.182

Consideraciones:

Se evitarán medianeras vistas, por lo que cuando se edifique en dos fincas colindantes dos tipologías diferentes, se contemplarán los retranqueos laterales y de fondo que correspondan para ese fin.

A.P.I. "La Norieta"- Sector 34

Planeamiento de Desarrollo:
Plan Parcial Sector 34 "La Norieta"
Aprobación Definitiva: Pleno 27-Septiembre-2005
Publicación BOP: 29-Mayo-2006

Determinaciones:

Parcela	Superficie m^2	Edificabilidad %	Ocupación máxima	Zona	Tipología	Altura
34-M1	21.217	0,648	65%	1	G2	IV
34-M2	22.507	0,648	65%	1	G2	IV
34-M3	19.635	0,648	65%	1	G2	IV
34-M4	20.791	0,648	65%	1	G2	IV
34-M5	8.212	0,648	65%	1	G2	IV
34-M6	14.089	0,648	65%	1	G2	IV
34-M7	9.117	0,700	---	2	G1	III
34-M8	9.316	0,700	---	2	G1	III
34-M9	10114	1,000	100%	3	G1	III
34-M10	3.986	1,000	100%	3	G1	III
34-M11	5.200	1,200	100%	4	G1	III
34-M12	6.400	1,200	100%	4	G1	III
34-M13	17.953	0,648	65%	1	G2	IV

Consideraciones:

Para las zonas 3 y 4, las edificaciones se separarán del límite con los S.I.P.S. o dotaciones con un retranqueo igual a la mitad de la altura de la edificación.

A.P.I. "Rompecerones - Carretera del Calvario" – Área 7

Planeamiento de Desarrollo:
Modificación Puntual nº 31 del Plan General
Aprobación Inicial: Pleno 26-Julio-2006
Publicación BOP: 23-Agosto-2006

Usos	Superficie m^2 suelo
Terciario	409.385
Esp. Libre Uso y Dominio Público	61.935
Dotacional Nuevo Uso Terciario	22.032
SIPS Modificación XIII	11.484
Aparcamiento Público	23.139
Viario Público	31.874
Superficie Total Zona Actuación	559.849

A.P.I. "Sistema General de Espacios Libes y Equipamientos Cañada del Carrillo"

Planeamiento de Desarrollo:
Modificación Puntual nº 31 del Plan General
Aprobación Inicial: Pleno 26-Julio-2006
Publicación BOP: 23-Agosto-2006

Usos	Superficie m^2 suelo
Sistema General de Espacios Libres y Equipamientos	617.542

A.P.I. "Sector 14 El Carrascal"

Planeamiento de Desarrollo:
Modificación Puntual nº 25 del PGMO '95 "Sector 14 – El Carrascal"
Aprobación Consejería OPT: 26-Marzo-2008

Las Determinaciones de este ámbito serán las recogidas en el Documento final aprobado por la Consejería, y en su caso por el Planeamiento de Desarrollo correspondiente.

ARI-TC02-TORRECERA C/ GUADALETE

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO		Uso dominante:	ACT. ECONÓMICAS - RESIDENCIAL	
Superficie bruta:	38.766	m^2	Superficie aprox. suelo edificable:	15.117	m^2
Superficie de suelo con aprovechamiento:	38.766	m^2	Superficie min. espacio libre público:	4.652	m^2
Superficie de suelo público asociado:	0	m^2	Superficie min. equipamiento público:	3.877	m^2
Coeficiente edificabilidad:	0,2900	m^2/m^2			
Máxima edificabilidad:	11.242	m^2	Edificabilidad mínima de VPO	0	m^2
Densidad máxima de viviendas:	8	viv/ha	Número máximo de viviendas:	28	
Área de Reparto:	SUNC - 11.2.1		Aprovechamiento medio:	0,2615	
Coeficiente Subzonal:	0,9500		Aprovechamiento objetivo homog:	10.896	UA
Coeficiente Aprovechamiento Subjetivo:	0,9692		Derechos de los propietarios:	9.604	UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipología	Parcela mínima total (m^2)	Parcela mínima privativa (m^2)	Frente mínimo (ml)	Altura máx.	Retranqueos Fach. (ml)	Retranqueos Fondo (ml)	Retranqueos Lateral (ml)	Edif. máxima por parcela (m^2/m^2)	Zonas de aplicación
D2.1	Res. Unifamiliar hilera 1 pedanías	360	90	6	II	≥ 4	≥ 3	0	1	En manzana residenc
D2.2	Res. Unifamiliar hilera 2 pedanías	90	90	9	II	≥ 5	≥ 3	0	1	En manzana residenc
G2	Actividades económicas: Edificio aislado	1000	90	15	II	≥ 8	≥ 4	≥ 4	0,75	En manzanas de A.E.
G4	Actividades económicas o terciario: Edificio por plantas	1000	90	15	II	≥ 8	≥ 4	≥ 4	0,75	En manzanas de A.E.

- La edificabilidad de cada manzana será la establecida en el Estudio de Detalle, siendo la máxima para la tipología C1 la admitida en las Normas Particulares (Tít. VII).

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:
- Edificación Aislada.
- Manzana cerrada, abierta o semiabierta.
- Edificación abierta en Actividades Económicas.

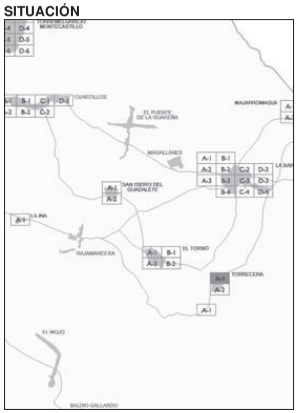
OTRAS DETERMINACIONES:
- Viario Interior: Tipo VII (12 m.).
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: El equivalente al número de plazas grafiadas.
- La superficie mínima de espacios libres públicos será del 12% de la superficie total.
- La superficie mínima de espacios libres públicos será del 10% de la superficie total.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:
- El Área se ubica al noreste del núcleo de Torrecera, limitándose por la calle Guadalete, la Carretera y el Suelo No Urbanizable.
- La ordenación se plantea como una importante bolsa de suelo de Actividades Económicas en una posición que ni interfiera con la estructura urbana residencial, dando frente a la carretera con una franja de zona verde, y ubicando la parcela dotacional en la zona en contacto con el Suelo No Urbanizable, minimizando así el impacto. El frente a la calle Guadalete se resuelve con una manzana de uso residencial.
- La edificabilidad de uso residencial ascenderá como máximo a 23% de la total (2.586 m^2).
- La ordenación se establece como vinculante, permitiendo sólo ligeros ajustes por topografía.
- Dada la topografía existente y el diseño viario planteado para la tipología D2.1 no será obligatoria la dotación de una plaza de aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del Art. 10.2.5 de las Normas Urbanísticas

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

PLAZOS: Estudio de Detalle: 3 años Proyecto de Urbanización: 4 años Ejecución: 5 años

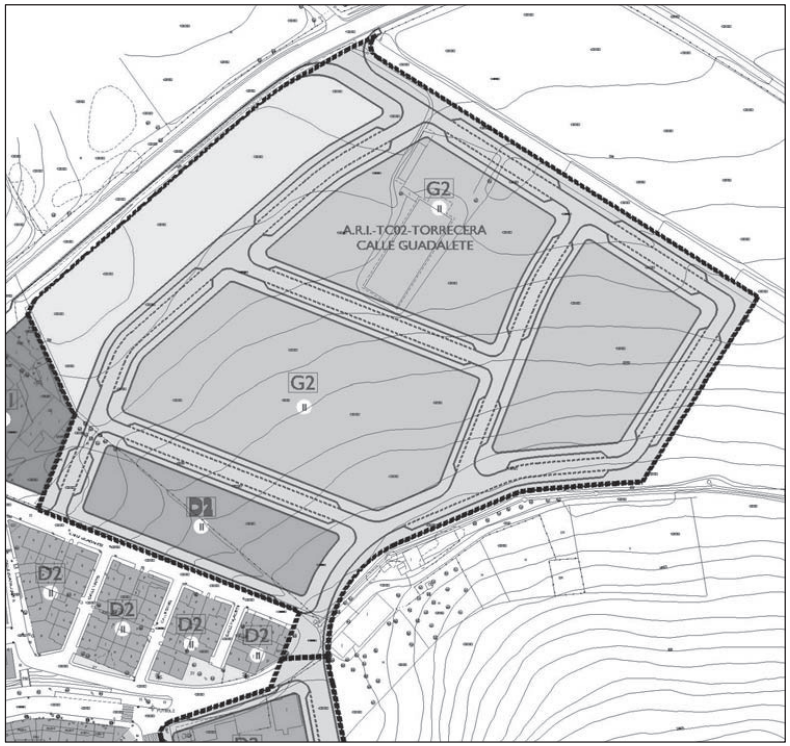
SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AEREA



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



ARI-D-01-AZUCARERA, SAN JERÓNIMO.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO		Uso dominante:	RESIDENCIAL	
Superficie bruta:	51.176	m^2	Superficie aprox. suelo edificable:	27.042	m^2
Superficie de suelo con aprovechamiento:	46.580	m^2	Superficie min. espacio libre público:	6.985	m^2
Superficie de suelo público asociado:	4.596	m^2	Superficie min. equipamiento público:	1.305	m^2
Coeficiente edificabilidad:	0,8300	m^2/m^2			
Máxima edificabilidad:	38.661	m^2	Edificabilidad mínima de VPO	10.787	m^2
Densidad máxima de viviendas:	73	viv/ha	Nº max. total viviendas / Nº min VPO:	338 / 119	
Área de Reparto:	SUNC - 2.2.2		Aprovechamiento medio:	0,5587	
Coeficiente Subzonal:	1,0000		Aprovechamiento objetivo en subzona:	37.076	UA
Coeficiente Tipológico:	0,9590		Derechos de los prop. en subzona:	23.422	UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipología	Parcela mínima total (m^2)	Parcela mínima privativa (m^2)	Frente mínimo (ml)	Altura máx.	Retranqueos Fach. (ml)	Retranqueos Fondo (ml)	Retranqueos Lateral (ml)	Edif. máxima por parcela (m^2/m^2)	Zonas de aplicación
D1.1	Unifamiliares en hilera	500	120	6	II	≥4	≥3	**	1	B
D1.2	Unifamiliares en hilera	120	120	9	II	≥5	≥3	**	1	B
E1	Unifamiliares aisladas	500	500	15	II	≥4	≥3	≥3	0,6	A
E1	Unifamiliares pareadas	250	250	10	II	≥4	≥3	≥3	0,6	A
F2	Edificio de viviendas aislado	800	800	20	IV	**	**	**	*	C

- (*) La edificabilidad de cada manzana será la establecida en el Estudio de Detalle.
- (**) Las condiciones de retranqueo serán las establecidas en las Normas Generales de la edificación (Tit VII).

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:
- Edificación Aislada.
- Manzana cerrada, abierta o semiabierta.

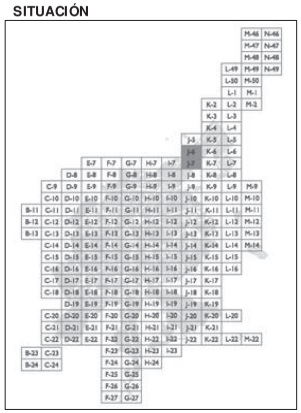
OTRAS DETERMINACIONES:
- Viario Interior: Tipo VII (14 m. de ancho).
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: 154
- La superficie mínima de equipamientos públicos será del 2,8% de la superficie total.
- La superficie mínima de espacios libres públicos será del 15% de la superficie total.
- La reserva de dotaciones públicas ascienden a 30m^2 por cada 100m^2 de uso residencial.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:
- Reutilización de las antiguas viviendas de trabajadores de la azucarera, integrándolas en la trama urbana colindante, usando tipologías diversas que se adecuen al entorno y su posición en la zona.
- La actuación conllevará la urbanización del vial perimetral (límite con Pozoalbero y S.32), convirtiéndolo en uno tipo IV (22 m.)
- En la manzana de residencial colectiva se dispondrá un mínimo de edificabilidad de uso comercial y/o terciario en planta baja, equiparable al menos al 7% de la edificabilidad total.
- La ordenación se considera vinculante, pudiendo reajustarse ligeramente su trazado sin eliminar viario ni disminuir su sección.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del Art. 10.2.5 de las Normas Urbanísticas

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

PLAZOS: Estudio de Detalle: 3 años Proyecto de Urbanización: 4 años Ejecución: 5 años

SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AEREA



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



ARI-A-02-ARROYO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO	Uso dominante:	RESIDENCIAL

Superficie bruta:	6.827	m^2	Superficie suelo edificable:	2.440	m^2
Superficie de suelo con aprovechamiento:	6.827	m^2	Superficie espacio libre público:	3.072	m^2
Superficie de suelo público asociado:	0	m^2	Superficie equipamiento público:	0	m^2
Coeficiente edificabilidad:	0,8210	m^2/m^2			
Máxima edificabilidad:	5.605	m^2			
Área de Reparto:	SUNC - 1.2.2		Aprovechamiento medio:	0,8210	
Coeficiente Subzonal:	0,6433		Aprovechamiento objetivo en subzona:	8.712	UA
Coeficiente Tipológico:	1,5544		Derechos de los prop. en subzona:	7.842	UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipología	Parcela mínima total (m^2)	Parcela mínima privativa (m^2)	Frente mínimo (ml)	Altura máx.	Retranqueos Fach. (ml)	Retranqueos Fondo (ml)	Retranqueos Lateral (ml)	Edif. máxima por parcela (m^2/m^2)	Zonas de aplicación
G4	Actividades económicas o terciario: Edificio por plantas	1000			III	0	--	0	*	Según planos
C1	Residencial en manzana compacta	1000			III	0	--	0	*	Según planos

- (*) La edificabilidad de cada manzana será la establecida en el Plan Especial.

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:
- Edificación en manzana compacta.

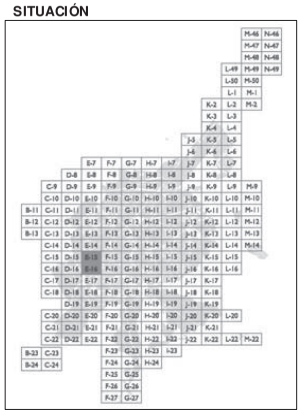
OTRAS DETERMINACIONES:
- La superficie mínima de espacios libres públicos será del 30% de la superficie de la UE.
- La edificabilidad residencial será como máximo el 12% de la total, destinándose el 78% restante a los usos comercial y/o terciario.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:
- La ordenación propuesta tiene como objetivo resolver los bordes de la Bodega González Byass hacia la Calzada del Arroyo y hacia la Plaza de la Encarnación con una edificación para usos complementarios al bodeguero, admitiéndose de forma restringida el uso residencial en los volúmenes dispuestos hacia la Plaza del Arroyo.
- El resto de edificabilidad se destinará a usos terciarios (hotelero, hostelero y comercial) y de actividades económicas complementarias al uso bodeguero.
- En el desarrollo de la unidad de ejecución deben reurbanizarse la Plaza del Arroyo y la Plaza de la Encarnación conectando ambas con la realineada calle Cazorla Baja.
- Dada la compleja topografía de la implantación y de las preexistencias en sus límites, el instrumento de planeamiento de desarrollo debe definir claramente la volumetría a implantar, indicando en cada caso la definición de las rasantes y estableciendo el cómputo de las edificabilidades por usos
- La edificación que se desarrolle en la plaza de la Encarnación debe diseñarse, al menos en planta baja, evocando la conexión de la calle Cazorla Alta con la plaza de la Encarnación.
- En el subsuelo se ejecutará un aparcamiento subterráneo.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del Art. 10.2.5 de las Normas Urbanísticas

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

PLAZOS: Plan Especial: 1 año Proyecto de Urbanización: 2 años Ejecución: 4 años

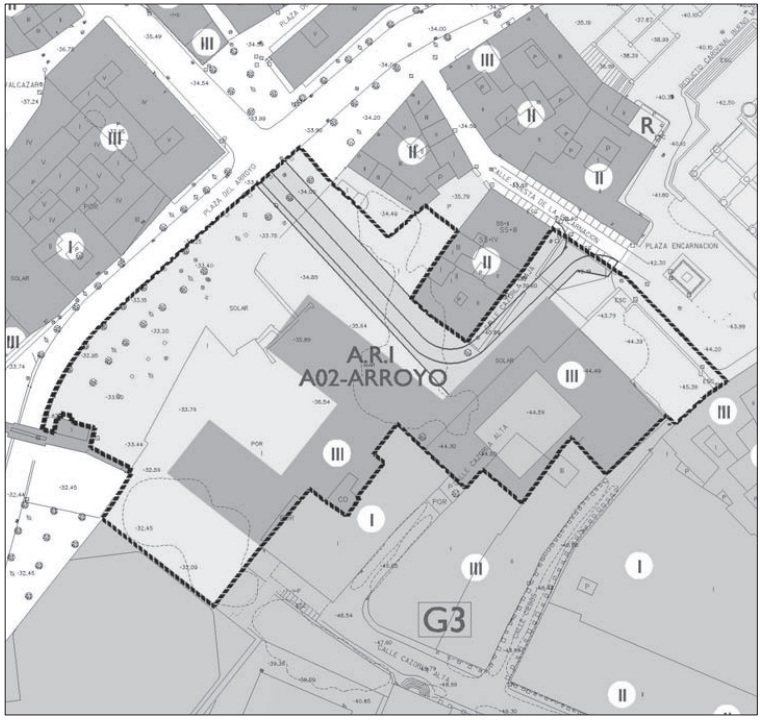
SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AEREA



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



AIA-C-01-FLOR DE MAYO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO	Uso dominante:	RESIDENCIAL

Superficie bruta:	2.665	m^2		Superficie aprox. suelo edificable:	2.094	m^2
Superficie de suelo con aprovechamiento:	2.665	m^2		Superficie min. espacio libre público:	0	m^2
Superficie de suelo público asociado:	0	m^2		Superficie min. equipamiento público:	0	m^2
Coeficiente edificabilidad:	1,0000	m^2/m^2				
Máxima edificabilidad:	2.665	m^2		Edificabilidad mínima de VPO	0	m^2
Densidad máxima de viviendas:	106	viv/ha		Número máximo de viviendas:	28	
Área de Reparto:	SUNC - 2.1.3			Aprovechamiento medio:	0,7433	
Coeficiente Subzonal:	0,9500			Aprovechamiento objetivo en subzona:	2.797	UA
Coeficiente Tipológico:	1,0500			Derechos de los prop. en subzona:	1.876	UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipología	Parcela mínima total (m^2)	Parcela mínima privativa (m^2)	Frente mínimo (ml)	Altura máx.	Retranqueos Fach. (ml)	Retranqueos Fondo (ml)	Retranqueos Lateral (ml)	Edif. máxima por parcela (m^2/m^2)	Zonas de aplicación
C1	Res. Unifamiliar entre medianeras	120	--	7	II	0	--	0	(*)	Todas las manzanas

- (*) La edificabilidad de cada manzana será la establecida en el Estudio de Detalle, siendo la máxima la admitida para la tipología C1 en las Normas Particulares (Tit. VII).

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:
- Manzana compacta.
- Edificación alineada a fachada.

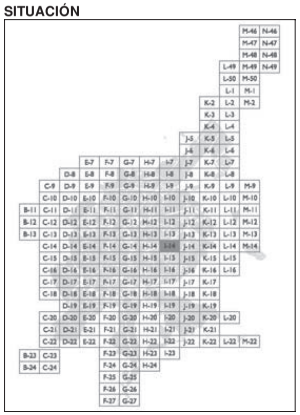
OTRAS DETERMINACIONES:
- Viario Interior: el grafiado
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: las grafiadas

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:
- Apertura de la Calle Flor de Mayo, en Olivar de Rivero, hasta la Avenida de Arcos, evitando el fondo de saco existente.
- Las nuevas edificaciones se retranquearán al menos 4m de su frente a la Av. de Arcos y al menos 3 m de su medianera con la tipología D1 (limite Norte del ámbito).
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del Art. 10.2.5 de las Normas Urbanísticas

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

PLAZOS: Estudio de Detalle: 5 años Proyecto de Urbanización: 6 años Ejecución: 7 años

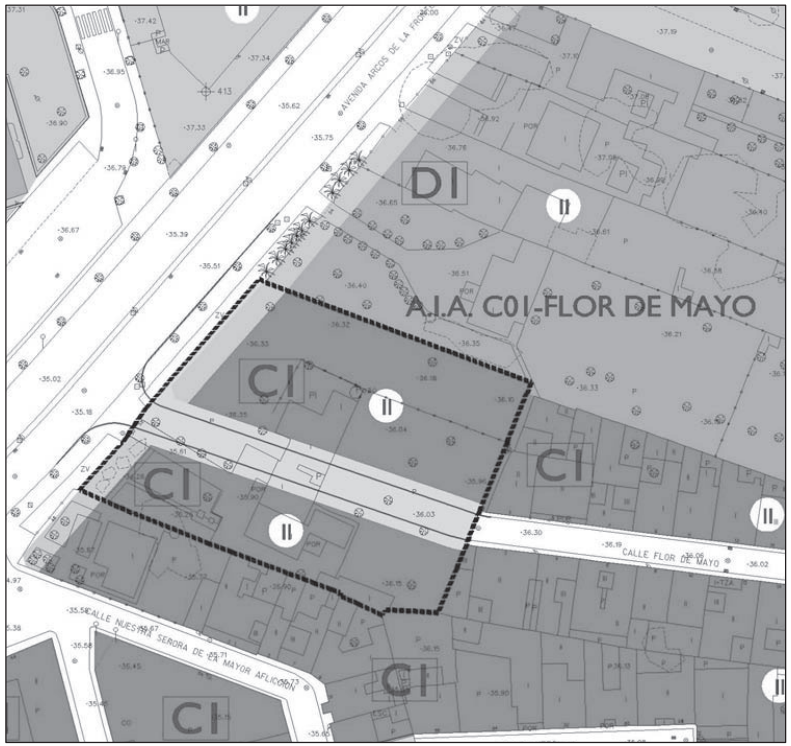
SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AEREA



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



AIA-C-02-ALBARIZONES NORTE

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO		Uso dominante:	RESIDENCIAL	
Superficie bruta:	24.428	m^2	Superficie aprox. suelo edificable:	10.374	m^2
Superficie de suelo con aprovechamiento:	23.481	m^2	Superficie min. espacio libre público:	3.287	m^2
Superficie de suelo público asociado:	947	m^2	Superficie min. equipamiento público:	1.408	m^2
Coeficiente edificabilidad:	0,4000	m^2/m^2			
Máxima edificabilidad:	9.392	m^2	Edificabilidad mínima de VPO	2.818	m^2
Densidad máxima de viviendas:	35	viv/ha	Nº max. total viviendas / Nº min VPO:	80 / 31	
Área de Reparto:	SUNC - 2.2.1.1		Aprovechamiento medio:	0,2856	
Coeficiente Subzonal:	1,0000		Aprovechamiento objetivo en subzona:	8.228	UA
Coeficiente Tipológico:	0,8760		Derechos de los prop. en subzona:	6.036	UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipología	Parcela mínima total (m^2)	Parcela mínima privativa (m^2)	Frente mínimo (ml)	Altura máx.	Retranqueos Fach. (ml)	Retranqueos Fondo (ml)	Retranqueos Lateral (ml)	Edif. máxima por parcela (m^2/m^2)	Zonas de aplicación
C1	Residencial en manzana compacta	120	120	7	II	0	--	0	*	Según planos
D1.1	Unifamiliares en hilera	500	120	6	II	≥4	≥3	**	1	Según planos
D1.2	Unifamiliares en hilera	120	120	9	II	≥5	≥3	**	1	Según planos

- La edificabilidad de cada manzana será la establecida en el Estudio de Detalle.
- (*) La edificabilidad en C1 será la marcada en las Normas Particulares.
- (**) Las condiciones de retranqueo serán las establecidas en las Normas Generales de la edificación (Tit VII), cuidándose especialmente en manzanas en las que coexistan diferentes tipologías.

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:
- Manzana compacta
- Edificación Aislada.
- Manzana cerrada, abierta o semiabierta.

OTRAS DETERMINACIONES:
- Viario Interior: Mínimo 12 m. excepto vial estructurante este 15,50 m. con la sección marcada.
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: 61
- La superficie mínima de equipamientos públicos será del 7% de la superficie total.
- La superficie mínima de espacios libres públicos será del 14% de la superficie total.
- La reserva de dotaciones públicas ascienden a 53m^2 por cada 100m^2 de uso residencial.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:
- Situada en las franjas norte y este del núcleo de Los Albarizones, la ordenación propuesta pretende resolver los problemas de borde que aquejan a dicho núcleo, diseñando una trama urbana que lo ponga en condiciones de integrarse en el futuro crecimiento de la zona de Montealegre.
- La ordenación pormenorizada será vinculante.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del Art. 10.2.5 de las Normas Urbanísticas

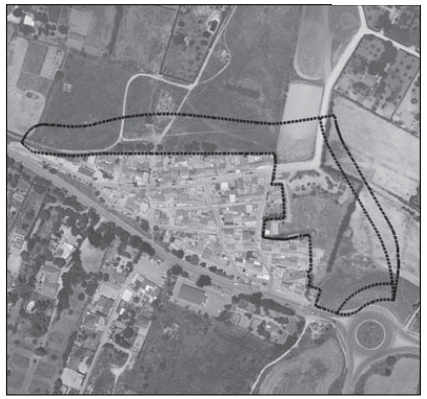
SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

PLAZOS: Estudio de Detalle: 3 años Proyecto de Urbanización: 4 años Ejecución: 5 años

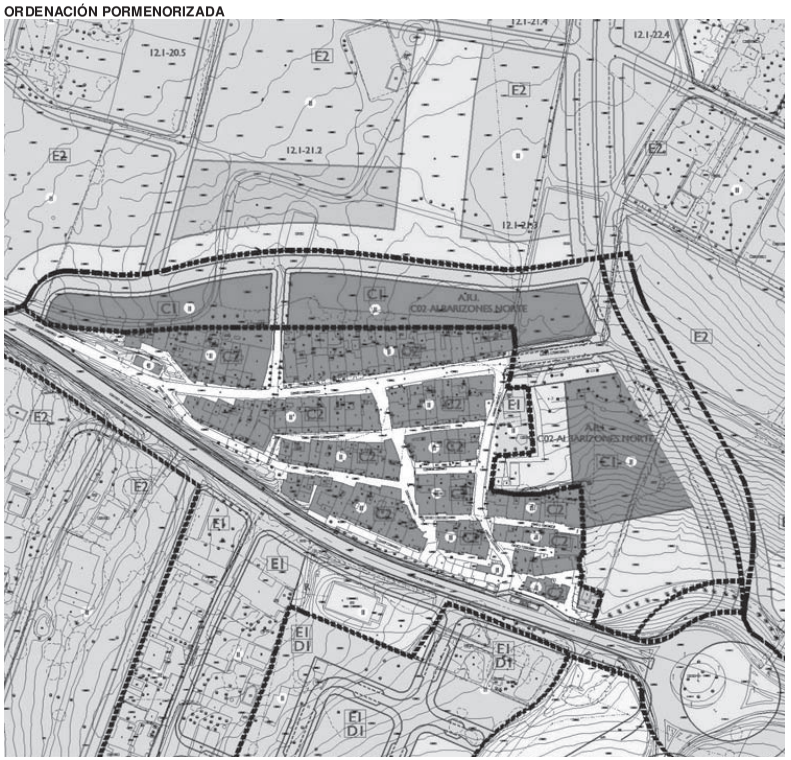
SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AEREA



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



AIA-C-03-ALBARRACÍN

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO		Uso dominante:	RESIDENCIAL	
Superficie bruta:	638	m^2	Superficie aprox. suelo edificable:	505	m^2
Superficie de suelo con aprovechamiento:	638	m^2	Superficie min. espacio libre público:	0	m^2
Superficie de suelo público asociado:	0	m^2	Superficie min. equipamiento público:	0	m^2
Coeficiente edificabilidad:	1,4100	m^2/m^2			
Máxima edificabilidad:	900	m^2	Edificabilidad mínima de VPO	0	m^2
Densidad máxima de viviendas:	142	viv/ha	Número máximo de viviendas:	9	
Área de Reparto:	SUNC - 2.1.1		Aprovechamiento medio:	0,9116	
Coeficiente Subzonal:	0,8574		Aprovechamiento objetivo en subzona:	945	UA
Coeficiente Tipológico:	1,0500		Derechos de los prop. en subzona:	610	UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipología	Parcela mínima total (m^2)	Parcela mínima privativa (m^2)	Frente mínimo (ml)	Altura máx.	Retranqueos Fach. (ml)	Retranqueos Fondo (ml)	Retranqueos Lateral (ml)	Edif. máxima por parcela (m^2/m^2)	Zonas de aplicación
C1	Res. Unifamiliar entre medianeras	120	--	7	II	0	--	0	(*)	Todas las manzanas

- (*) La edificabilidad de cada manzana será la establecida en el Estudio de Detalle, siendo la máxima la admitida para la tipología C1 en las Normas Particulares (Tit. VII).

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:
- Manzana compacta.
- Edificación alineada a fachada.

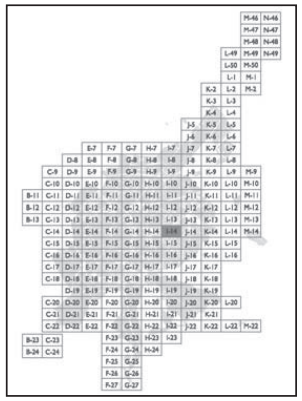
OTRAS DETERMINACIONES:
- Viario Interior: el grafiado

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:
- Conectar la calle Albarracín con la calle los Chavaría.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del Art. 10.2.5 de las Normas Urbanísticas

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

PLAZOS: Estudio de Detalle: 3 años Proyecto de Urbanización: 4 años Ejecución: 5 años

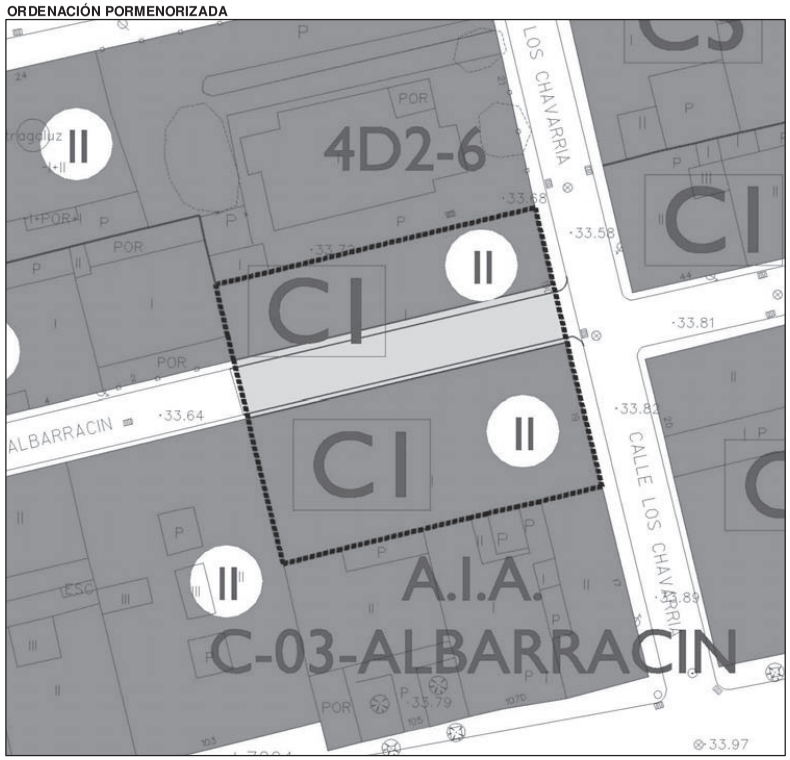
SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AEREA



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



AIA-C-04-BIDASOA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO	Uso dominante:	RESIDENCIAL

Superficie bruta:	5.135	m^2	Superficie aprox. suelo edificable:	3.059	m^2
Superficie de suelo con aprovechamiento:	4.826	m^2	Superficie min. espacio libre público:	0	m^2
Superficie de suelo público asociado:	309	m^2	Superficie min. equipamiento público:	0	m^2
Coeficiente edificabilidad:	0,9600	m^2/m^2			
Máxima edificabilidad:	4.633	m^2	Edificabilidad mínima de VPO	0	m^2
Densidad máxima de viviendas:	106	viv/ha	Número máximo de viviendas:	51	
Área de Reparto:	SUNC - 2.1.3		Aprovechamiento medio:	0,7433	
Coeficiente Subzonal:	0,9500		Aprovechamiento objetivo en subzona:	4.866	UA
Coeficiente Tipológico:	1,0500		Derechos de los prop. en subzona:	3.399	UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipología	Parcela mínima total (m^2)	Parcela mínima privativa (m^2)	Frente mínimo (ml)	Altura máx.	Retranqueos Fach. (ml)	Retranqueos Fondo (ml)	Retranqueos Lateral (ml)	Edif. máxima por parcela (m^2/m^2)	Zonas de aplicación
C1	Res. Unifamiliar entre medianeras	120	--	7	II	0	--	0	(*)	Todas las manzanas

- (*) La edificabilidad de cada manzana será la establecida en el Estudio de Detalle, siendo la máxima la admitida para la tipología C1 en las Normas Particulares (Tit. VII).

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:
- Manzana compacta.
- Edificación alineada a fachada.

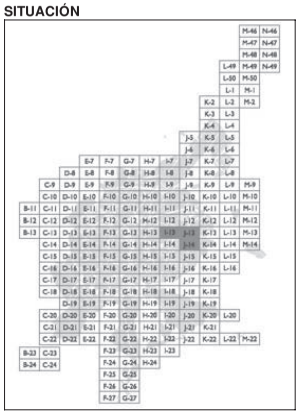
OTRAS DETERMINACIONES:
- Viario Interior: el grafiado.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:
- Conectar varias calles de la Barriada "El Rocío": c/ Bidasoa, c/ Sil, c/ Manzanares y c/ Duero.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del Art. 10.2.5 de las Normas Urbanísticas

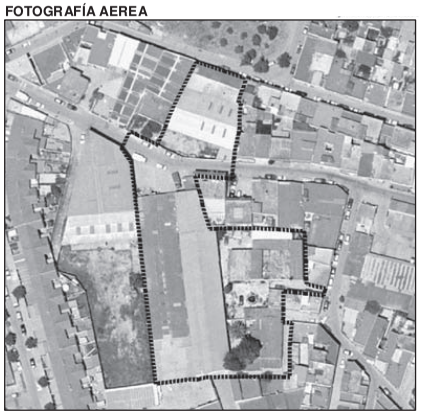
SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

PLAZOS: Estudio de Detalle: 3 años Proyecto de Urbanización: 4 años Ejecución: 5 años

SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AEREA



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



AIA-C-05-ALBALADEJO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO	Uso dominante:	RESIDENCIAL

Superficie bruta:	9.478	m^2		Superficie aprox. suelo edificable:	4.611	m^2
Superficie de suelo con aprovechamiento:	9.478	m^2		Superficie min. espacio libre público:	806	m^2
Superficie de suelo público asociado:	0	m^2		Superficie min. equipamiento público:	0	m^2
Coeficiente edificabilidad:	0,8000	m^2/m^2				
Máxima edificabilidad:	7.582	m^2		Edificabilidad mínima de VPO	0	m^2
Densidad máxima de viviendas:	80	viv/ha		Número máximo de viviendas:	75	
Área de Reparto:	SUNC - 2.1.3			Aprovechamiento medio:	0,7433	
Coeficiente Subzonal:	1,0000			Aprovechamiento objetivo en subzona:	7.962	UA
Coeficiente Tipológico:	1,0500			Derechos de los prop. en subzona:	6.340	UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipología	Parcela mínima total (m^2)	Parcela mínima privativa (m^2)	Frente mínimo (ml)	Altura máx.	Retranqueos Fach. (ml)	Retranqueos Fondo (ml)	Retranqueos Lateral (ml)	Edif. máxima por parcela (m^2/m^2)	Zonas de aplicación
C1	Res. Unifamiliar entre medianeras	120	--	7	II	0	--	0	(*)	Según Planos
C1	Res. Unifamiliar entre medianeras	120	--	7	III	0	--	0	(*)	Según Planos

- (*) La edificabilidad de cada manzana será la establecida en el Estudio de Detalle, siendo la máxima la admitida para la tipología C1 en las Normas Particulares (Tit. VII).

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:
- Manzana compacta.
- Edificación alineada a fachada.

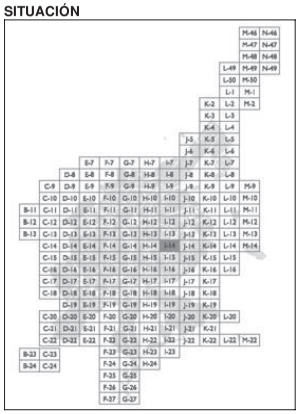
OTRAS DETERMINACIONES:
- Viario Interior: el grafiado
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: 28
- La superficie mínima de espacios libres públicos será del 8,5% de la superficie bruta.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:
- Reordenación interna de la manzana entre el Camino de Albaladejo y la calle Pedro Rodríguez del Raño, conectando ambas calles entre sí y con la calle Losada, consiguiendo una plaza pública y plazas de aparcamiento.
- La ordenación grafiada se podrá reajustar mediante Estudio de Detalle, no pudiendo reducirse la sección del viario planteado, ni la centralidad y unidad del espacio libre público.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del Art. 10.2.5 de las Normas Urbanísticas

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

PLAZOS: Estudio de Detalle: 3 años Proyecto de Urbanización: 4 años Ejecución: 5 años

SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AERIA



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



AIA-C-06-CALLE PERILLO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO	Uso dominante:	RESIDENCIAL

Superficie bruta:	4.395	m^2	Superficie aprox. suelo edificable:	2.382	m^2
Superficie de suelo con aprovechamiento:	3.865	m^2	Superficie min. espacio libre público:	0	m^2
Superficie de suelo público asociado:	530	m^2	Superficie min. equipamiento público:	0	m^2
Coeficiente edificabilidad:	0,9100	m^2/m^2			
Máxima edificabilidad:	3.517	m^2	Edificabilidad mínima de VPO	0	m^2
Densidad máxima de viviendas:	112	viv/ha	Número máximo de viviendas:	43	
Área de Reparto:	SUNC - 2.1.3		Aprovechamiento medio:	0,7433	
Coeficiente Subzonal:	0,9500		Aprovechamiento objetivo en subzona:	3.693	UA
Coeficiente Tipológico:	1,0500		Derechos de los prop. en subzona:	2.722	UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipología	Parcela mínima total (m^2)	Parcela mínima privativa (m^2)	Frente mínimo (ml)	Altura máx.	Retranqueos Fach. (ml)	Retranqueos Fondo (ml)	Retranqueos Lateral (ml)	Edif. máxima por parcela (m^2/m^2)	Zonas de aplicación
C1	Res. Unifamiliar entre medianeras	120	--	7	II	0	--	0	(*)	Todas las manzanas

- (*) La edificabilidad de cada manzana será la establecida en el Estudio de Detalle, siendo la máxima la admitida para la tipología C1 en las Normas Particulares (Tit. VII).

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:
- Manzana compacta.
- Edificación alineada a fachada.

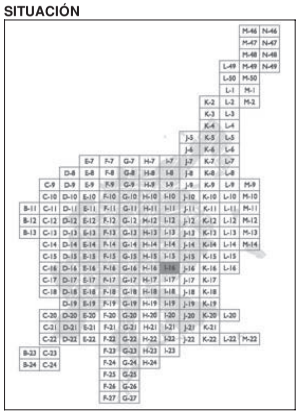
OTRAS DETERMINACIONES:
- Viario Interior: el grafiado
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: las grafiadas

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:
- Reordenación interna de la manzana entre las calles Níspero, Melocotón, Banana, Melón y Perillo, donde se propone la conexión de Membrillo con Perillo y la apertura de Melón hasta Perillo.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del Art. 10.2.5 de las Normas Urbanísticas

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

PLAZOS: Estudio de Detalle: 5 años Proyecto de Urbanización: 6 años Ejecución: 7 años

SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AEREA



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



ARI-C-07-EL ROCIO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO		Uso dominante:	RESIDENCIAL	
Superficie bruta:	5.299	m^2	Superficie aprox. suelo edificable:	1.993	m^2
Superficie de suelo con aprovechamiento:	3.858	m^2	Superficie min. espacio libre público:	965	m^2
Superficie de suelo público asociado:	1.441	m^2	Superficie min. equipamiento público:	0	m^2
Coeficiente edificabilidad:	0,7500	m^2/m^2			
Máxima edificabilidad:	2.894	m^2	Edificabilidad mínima de VPO	0	m^2
Densidad máxima de viviendas:	83	viv/ha	Número máximo de viviendas:	32	
Área de Reparto:	SUNC - 2.2.1.2		Aprovechamiento medio:	0,5776	
Coeficiente Subzonal:	0,9000		Aprovechamiento objetivo en subzona:	3.038	UA
Coeficiente Tipológico:	1,0500		Derechos de los prop. en subzona:	2.228	UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipología	Parcela mínima total (m^2)	Parcela mínima privativa (m^2)	Frente mínimo (ml)	Altura máx.	Retranqueos Fach. (ml)	Retranqueos Fondo (ml)	Retranqueos Lateral (ml)	Edif. máxima por parcela (m^2/m^2)	Zonas de aplicación
C1	Res. Unifamiliar entre medianeras	120	--	7	II	0	--	0	(*)	Todas las manzanas

- (*) La edificabilidad de cada manzana será la establecida en el Estudio de Detalle, siendo la máxima la admitida para la tipología C1 en las Normas Particulares (Tit. VII).

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:
- Manzana compacta.
- Edificación alineada a fachada.

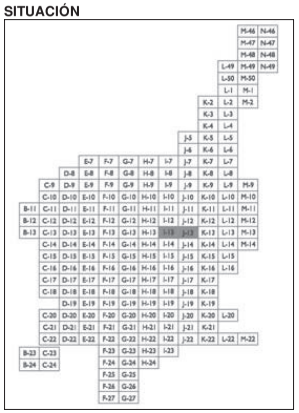
OTRAS DETERMINACIONES:
- Viario Interior: el grafiado
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: las grafiadas
- La superficie mínima de espacios libres públicos será del 25% de la superficie bruta.
- La reserva de dotaciones públicas ascienden a 35m^2 por cada 100m^2 de uso residencial.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:
- Reordenación interna y mejora de la comunicación viaria entre las calles Manzanares, Tinto y Pisuerga, con aumento de las dotaciones para el entorno.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del Art. 10.2.5 de las Normas Urbanísticas

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

PLAZOS: Estudio de Detalle: 2 años Proyecto de Urbanización: 3 años Ejecución: 4 años

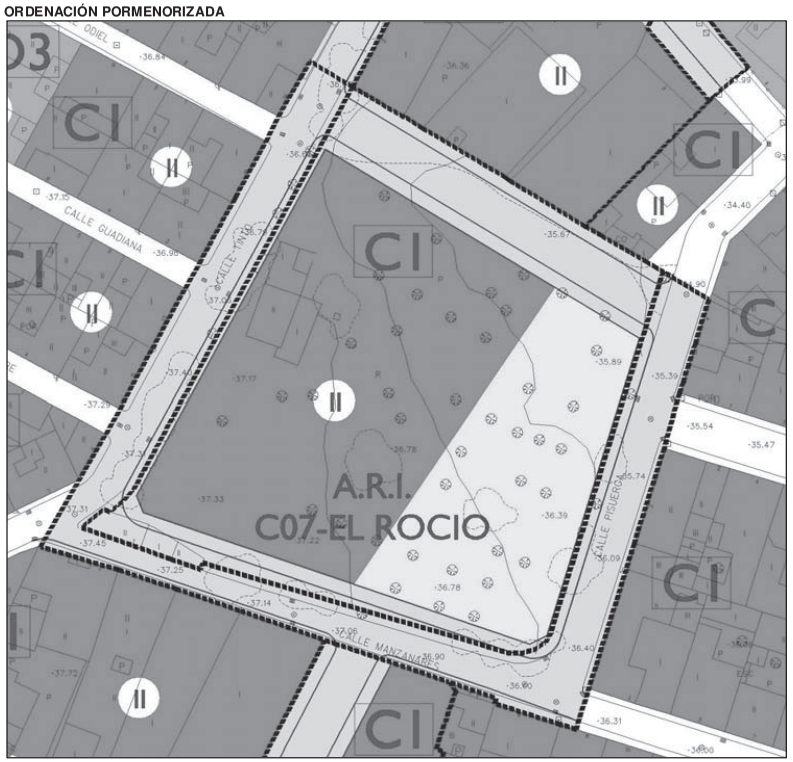
SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AEREA



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



AIA-C-08-CALLE MAGIA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO		Uso dominante:	RESIDENCIAL	
Superficie bruta:	2.940	m^2	Superficie aprox. suelo edificable:	2.073	m^2
Superficie de suelo con aprovechamiento:	2.940	m^2	Superficie min. espacio libre público:	0	m^2
Superficie de suelo público asociado:	0	m^2	Superficie min. equipamiento público:	0	m^2
Coeficiente edificabilidad:	1,0000	m^2/m^2			
Máxima edificabilidad:	2.940	m^2	Edificabilidad mínima de VPO	0	m^2
Densidad máxima de viviendas:	109	viv/ha	Número máximo de viviendas:	32	
Área de Reparto:	SUNC - 2.1.3		Aprovechamiento medio:	0,7433	
Coeficiente Subzonal:	0,9500		Aprovechamiento objetivo en subzona:	3.087	UA
Coeficiente Tipológico:	1,0500		Derechos de los prop. en subzona:	2.070	UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipología	Parcela mínima total (m^2)	Parcela mínima privativa (m^2)	Frente mínimo (ml)	Altura máx.	Retranqueos Fach. (ml)	Retranqueos Fondo (ml)	Retranqueos Lateral (ml)	Edif. máxima por parcela (m^2/m^2)	Zonas de aplicación
C1	Res. Unifamiliar entre medianeras	120	--	7	II	0	--	0	(*)	Todas las manzanas

- (*) La edificabilidad de cada manzana será la establecida en el Estudio de Detalle, siendo la máxima la admitida para la tipología C1 en las Normas Particulares (Tit. VII).

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:
- Manzana compacta.
- Edificación alineada a fachada.

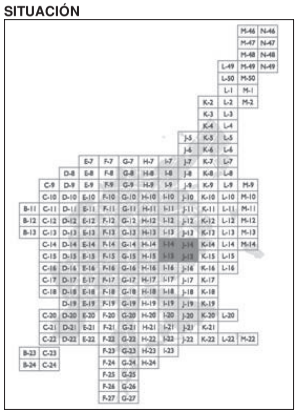
OTRAS DETERMINACIONES:
- Viario Interior: el grafiado
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: 16

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:
- La reordenación interna de la manzana entre la calle Guernica y la Avenida de Las Delicias, mejorando la comunicación viaria.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del Art. 10.2.5 de las Normas Urbanísticas

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

PLAZOS: Estudio de Detalle: 4 años Proyecto de Urbanización: 5 años Ejecución: 6 años

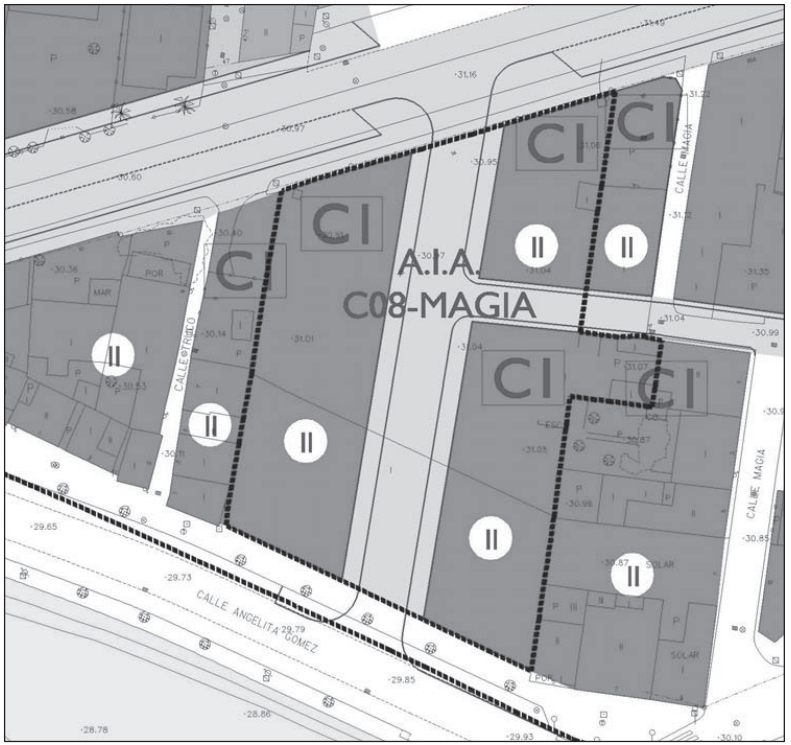
SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AEREA



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



AIA-C-09-CALLE ESLA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO		Uso dominante:	RESIDENCIAL	
Superficie bruta:	2.203	m^2	Superficie aprox. suelo edificable:	1.428	m^2
Superficie de suelo con aprovechamiento:	1.693	m^2	Superficie min. espacio libre público:	0	m^2
Superficie de suelo público asociado:	510	m^2	Superficie min. equipamiento público:	0	m^2
Coeficiente edificabilidad:	1,2000	m^2/m^2			
Máxima edificabilidad:	2.032	m^2	Edificabilidad mínima de VPO	0	m^2
Densidad máxima de viviendas:	142	viv/ha	Número máximo de viviendas:	24	
Área de Reparto:	SUNC - 2.1.1		Aprovechamiento medio:	0,9116	
Coeficiente Subzonal:	0,9025		Aprovechamiento objetivo en subzona:	2.134	UA
Coeficiente Tipológico:	1,0500		Derechos de los prop. en subzona:	1.540	UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipología	Parcela mínima total (m^2)	Parcela mínima privativa (m^2)	Frente mínimo (ml)	Altura máx.	Retranqueos Fach. (ml)	Retranqueos Fondo (ml)	Retranqueos Lateral (ml)	Edif. máxima por parcela (m^2/m^2)	Zonas de aplicación
C1	Res. Unifamiliar entre medianeras	120	--	7	II	0	--	0	(*)	Toda la manzana

- (*) La edificabilidad de cada manzana será la establecida en el Estudio de Detalle, siendo la máxima la admitida para la tipología C1 en las Normas Particulares (Tit. VII).

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:
- Manzana compacta.
- Edificación alineada a fachada.

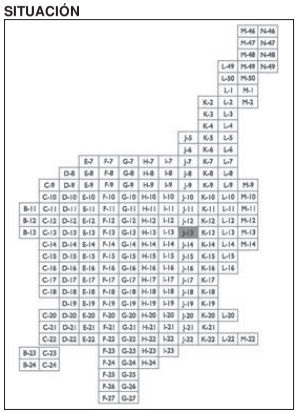
OTRAS DETERMINACIONES:
- Viario Interior: el grafiado
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: 12

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:
- Reordenación interna y mejora viaria entre las calles Tinto, Esla y Pisuerga.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del Art. 10.2.5 de las Normas Urbanísticas

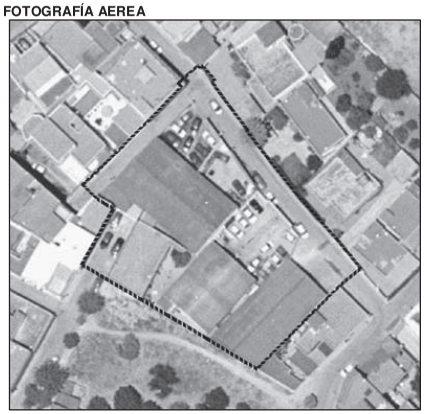
SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

PLAZOS: Estudio de Detalle: 5 años Proyecto de Urbanización: 6 años Ejecución: 8 años

SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AEREA



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



AIA-C-10-PICADUEÑA ALTA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO		Uso dominante:	RESIDENCIAL	
Superficie bruta:	6.378	m^2	Superficie aprox. suelo edificable:	3.415	m^2
Superficie de suelo con aprovechamiento:	6.378	m^2	Superficie min. espacio libre público:	255	m^2
Superficie de suelo público asociado:	0	m^2	Superficie min. equipamiento público:	0	m^2
Coeficiente edificabilidad:	0,5500	m^2/m^2			
Máxima edificabilidad:	3.508	m^2	Edificabilidad mínima de VPO	0	m^2
Densidad máxima de viviendas:	55	viv/ha	Número máximo de viviendas:	35	
Área de Reparto:	SUNC - 2.1.2		Aprovechamiento medio:	0,4752	
Coeficiente Subzonal:	0,9500		Aprovechamiento objetivo en subzona:	3.683	UA
Coeficiente Tipológico:	1,0500		Derechos de los prop. en subzona:	2.871	UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipología	Parcela mínima total (m^2)	Parcela mínima privativa (m^2)	Frente mínimo (ml)	Altura máx.	Retranqueos Fach. (ml)	Retranqueos Fondo (ml)	Retranqueos Lateral (ml)	Edif. máxima por parcela (m^2/m^2)	Zonas de aplicación
C1	Res. Unifamiliar entre medianeras	120	--	7	III	0	--	0	(*)	Según planos

- (*) La edificabilidad de cada manzana será la establecida en el Estudio de Detalle, siendo la máxima la admitida para la tipología C1 en las Normas Particulares (Tit. VII).

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:
- Manzana compacta.
- Edificación alineada a fachada.

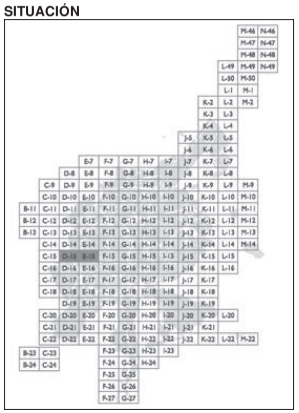
OTRAS DETERMINACIONES:
- Viario Interior: el grafiado
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: 17
- La superficie mínima de espacios libres públicos será del 4% de la superficie bruta.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:
- Reordenación interna y mejora de la conexión entre la Avenida de las Amapolas y la calle Nueva Vía Picadueña, y con la Plaza San Vicente, además de ampliar la zona verde situada al norte.
- Se trata de una reconfiguración urbana puntual proveniente del planeamiento anterior y con problemas de preexistencias, quedando sin embargo la zona suficientemente dotada de Espacios Libres públicos.
- El estudio de detalle deberá definir la volumetría a implantar, debiendo ser especialmente preciso en la definición de las rasantes, dados los condicionantes topográficos existentes.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del Art. 10.2.5 de las Normas Urbanísticas

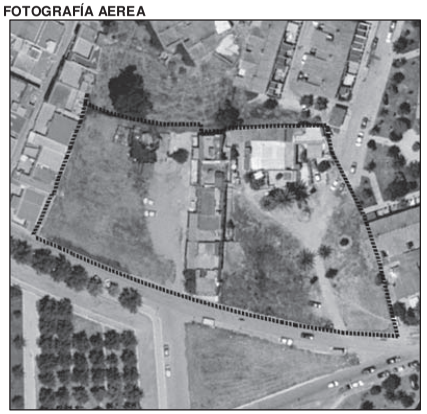
SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

PLAZOS: Estudio de Detalle: 3 años Proyecto de Urbanización: 4 años Ejecución: 5 años

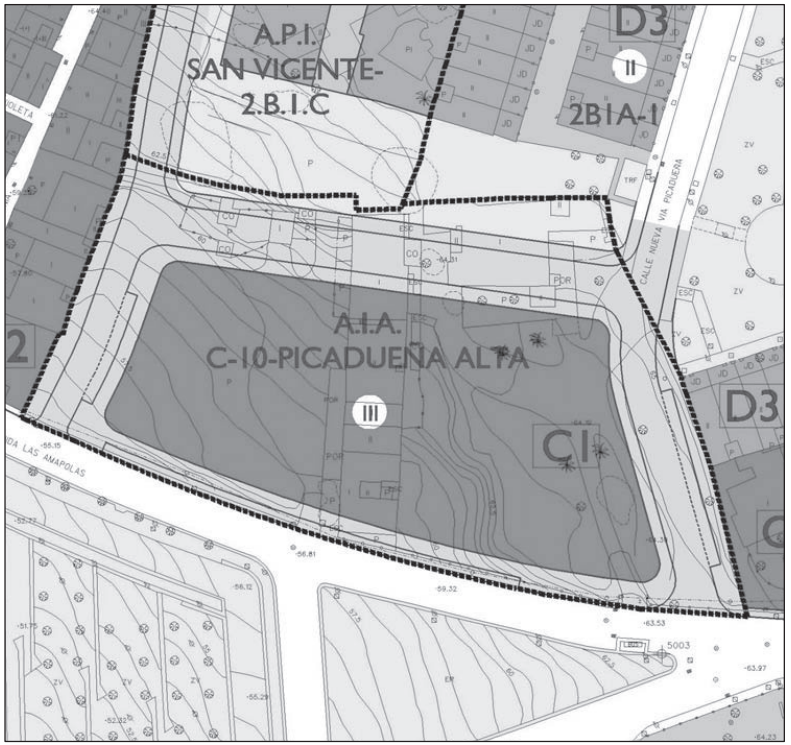
SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AEREA



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



AIA-C-11-CALLE MANJÓN

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO		Uso dominante:	RESIDENCIAL	
Superficie bruta:	2.654	m^2	Superficie aprox. suelo edificable:	2.123	m^2
Superficie de suelo con aprovechamiento:	2.654	m^2	Superficie min. espacio libre público:	0	m^2
Superficie de suelo público asociado:	0	m^2	Superficie min. equipamiento público:	0	m^2
Coeficiente edificabilidad:	1,3020	m^2/m^2			
Máxima edificabilidad:	3.456	m^2	Edificabilidad mínima de VPO	0	m^2
Densidad máxima de viviendas:	144	viv/ha	Número máximo de viviendas:	38	
Área de Reparto:	SUNC - 2.1.1		Aprovechamiento medio:	0,9116	
Coeficiente Subzonal:	0,9025		Aprovechamiento objetivo en subzona:	3.628	UA
Coeficiente Tipológico:	1,0500		Derechos de los prop. en subzona:	2.413	UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipología	Parcela mínima total (m^2)	Parcela mínima privativa (m^2)	Frente mínimo (ml)	Altura máx.	Retranqueos Fach. (ml)	Retranqueos Fondo (ml)	Retranqueos Lateral (ml)	Edif. máxima por parcela (m^2/m^2)	Zonas de aplicación
C1	Res. Unifamiliar entre medianeras	120	--	7	S/P	(**)	--	(**)	(*)	Todas las manzanas

- (*) La edificabilidad de cada manzana será la establecida en el Estudio de Detalle, siendo la máxima la admitida para la tipología C1 en las Normas Particulares (Tit. VII).
- (**)El retranqueo a la fachada de Av de Sidonia será libre, al resto de fachadas a viales y zonas verdes públicas será 0. El retranqueo lateral será 0 excepto en la medianera con las viviendas unifamiliares existentes cuyo retranqueo debe ser ≥3.
- S/P: Según planos.

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:
- Manzana compacta.
- Edificación alineada a fachada.

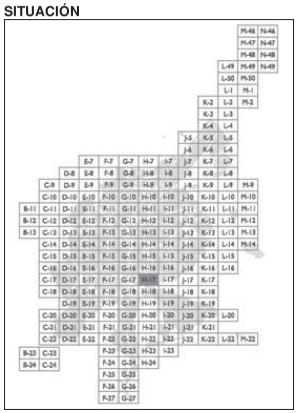
OTRAS DETERMINACIONES:
- Viario Interior: el grafiado
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: las grafiadas

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:
- Con la propuesta se pretende conectar la calle Federico Chueca hasta la calle Manjón.
- La edificación que se desarrolle en la manzana medianera con la tipología E1 colindante debe retranquearse al menos 3m del lindero.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del Art. 10.2.5 de las Normas Urbanísticas

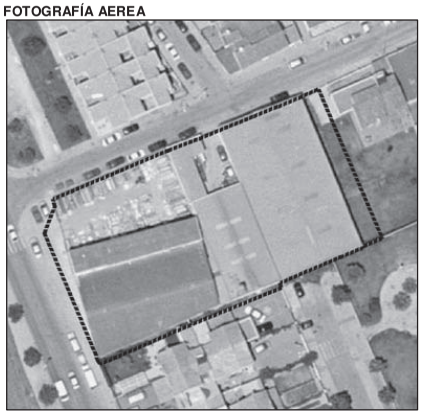
SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

PLAZOS: Estudio de Detalle: 4 años Proyecto de Urbanización: 5 años Ejecución: 6 años

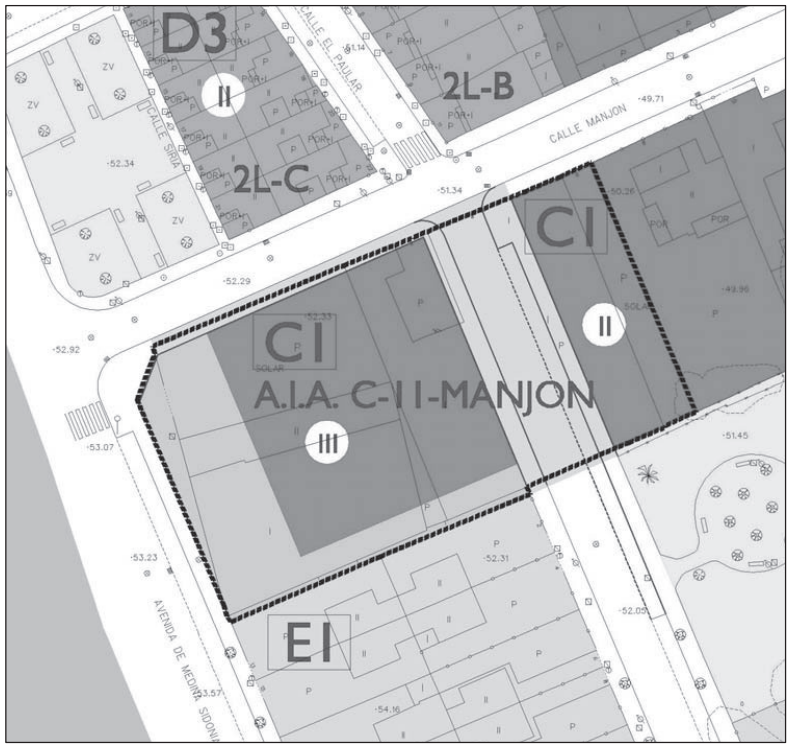
SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AEREA



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



AIA-C-12-HIJUELA DEL AGRIMENSOR

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO	Uso dominante:	RESIDENCIAL

Superficie bruta:	740	m^2	Superficie aprox. suelo edificable:	300	m^2
Superficie de suelo con aprovechamiento:	740	m^2	Superficie min. espacio libre público:	167	m^2
Superficie de suelo público asociado:	0	m^2	Superficie min. equipamiento público:	0	m^2
Coeficiente edificabilidad:	1,3000	m^2/m^2			
Máxima edificabilidad:	962	m^2	Edificabilidad mínima de VPO	0	m^2
Densidad máxima de viviendas:	163	viv/ha	Número máximo de viviendas:	12	
Área de Reparto:	SUNC - 2.1.1		Aprovechamiento medio:	0,9116	
Coeficiente Subzonal:	0,9025		Aprovechamiento objetivo en subzona:	1.010	UA
Coeficiente Tipológico:	1,0500		Derechos de los prop. en subzona:	673	UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipología	Parcela mínima total (m^2)	Parcela mínima privativa (m^2)	Frente mínimo (ml)	Altura máx.	Retranqueos Fach. (ml)	Retranqueos Fondo (ml)	Retranqueos Lateral (ml)	Edif. máxima por parcela (m^2/m^2)	Zonas de aplicación
C1	Res. Unifamiliar entre medianeras	300	--	7	IV	0	--	0	(*)	Toda la manzana

- (*) La edificabilidad de cada manzana será la establecida en el Estudio de Detalle, siendo la máxima la admitida para la tipología C1 en las Normas Particulares (Tit. VII).

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:
- Manzana compacta.
- Edificación alineada a fachada.

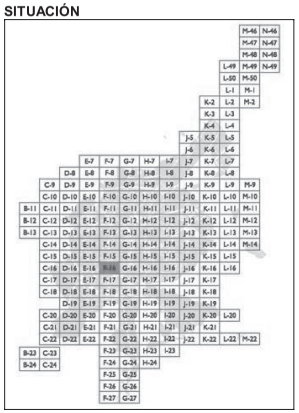
OTRAS DETERMINACIONES:
- Viario Interior: el grafiado
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: las grafiadas
- La superficie mínima de espacios libres públicos será del 22% de la superficie total.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:
- Completar la manzana de 4 alturas existente en la zona ampliando la sección de la calle hijuela del agrimensor en el punto donde de estrangula hasta su conexión con Ronda Muleros, dándole continuidad a la zona verde existente.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del Art. 10.2.5 de las Normas Urbanísticas

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

PLAZOS: Estudio de Detalle: 3 años Proyecto de Urbanización: 4 años Ejecución: 5 años

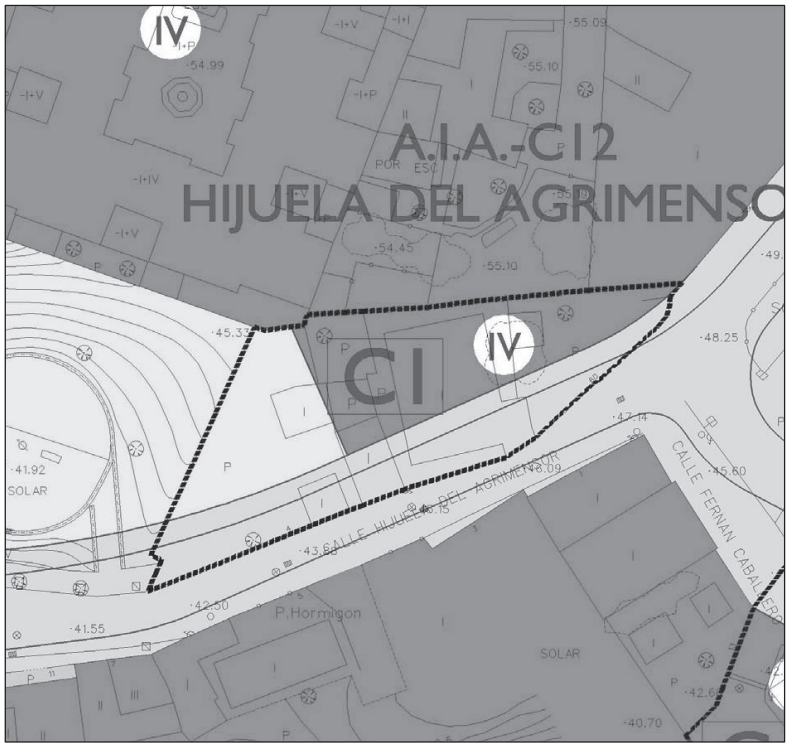
SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AEREA



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



AIA-C-13-PICADUEÑA BAJA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO		Uso dominante:	RESIDENCIAL	
Superficie bruta:	13.223	m^2	Superficie aprox. suelo edificable:	9.050	m^2
Superficie de suelo con aprovechamiento:	13.223	m^2	Superficie min. espacio libre público:	0	m^2
Superficie de suelo público asociado:	0	m^2	Superficie min. equipamiento público:	0	m^2
Coeficiente edificabilidad:	0,6500	m^2/m^2			
Máxima edificabilidad:	8.595	m^2	Edificabilidad mínima de VPO	0	m^2
Densidad máxima de viviendas:	67	viv/ha	Número máximo de viviendas:	88	
Área de Reparto:	SUNC - 2.1.2		Aprovechamiento medio:	0,4752	
Coeficiente Subzonal:	0,8550		Aprovechamiento objetivo en subzona:	9.274	UA
Coeficiente Tipológico:	1,0790		Derechos de los prop. en subzona:	6.614	UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipología	Parcela mínima total (m^2)	Parcela mínima privativa (m^2)	Frente mínimo (ml)	Altura máx.	Retranqueos Fach. (ml)	Retranqueos Fondo (ml)	Retranqueos Lateral (ml)	Edif. máxima por parcela (m^2/m^2)	Zonas de aplicación
C1	Res. Unifamiliar entre medianeras	120	--	7	II/III	0	--	0	(*)	Según planos

- (*) La edificabilidad de cada manzana será la establecida en el Estudio de Detalle, siendo la máxima la admitida para la tipología C1 en las Normas Particulares (Tit. VII).

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:
- Manzana compacta.
- Edificación alineada a fachada.

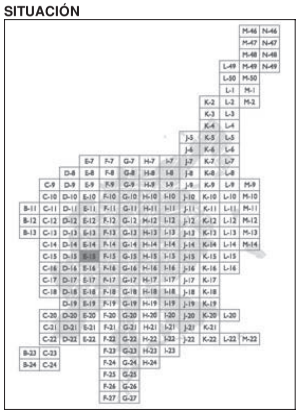
OTRAS DETERMINACIONES:
- Viario Interior: el grafiado
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: las grafiadas

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:
- La apertura y vertebración de Picadueña Baja mediante la ejecución de un vial entre la calle del Pino y Cuesta de las Piedras y otro que una este con la calle Picadueña Baja, que junto con otras actuaciones posibiliten la permeabilidad del barrio.
- La ordenación grafiada se podrá reajustar mediante Estudio de Detalle, no pudiendo eliminarse ni reducirse la sección del viario planteado.
- La edificabilidad residencial será como máximo el 95% de la total, destinándose el 5% restante a comercial y/o terciario, que preferentemente se situará en las manzanas de 3 alturas.
- El estudio de detalle deberá definir la volumetría a implantar, debiendo ser especialmente preciso en la definición de las rasantes, dados los condicionantes topográficos existentes.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del Art. 10.2.5 de las Normas Urbanísticas

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

PLAZOS: Estudio de Detalle: 3 años Proyecto de Urbanización: 4 años Ejecución: 5 años

SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AEREA



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



AIA-C-14-CALLE POLAS

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO		Uso dominante:	RESIDENCIAL	
Superficie bruta:	7.193	m^2	Superficie aprox. suelo edificable:	5.809	m^2
Superficie de suelo con aprovechamiento:	7.193	m^2	Superficie min. espacio libre público:	0	m^2
Superficie de suelo público asociado:	0	m^2	Superficie min. equipamiento público:	176	m^2
Coeficiente edificabilidad:	1,1000	m^2/m^2			
Máxima edificabilidad:	7.912	m^2	Edificabilidad mínima de VPO	2.136	m^2
Densidad máxima de viviendas:	109	viv/ha	Nº max. total viviendas / Nº min VPO:	78 / 23	
Área de Reparto:	SUNC - 2.1.1		Aprovechamiento medio:	0,9116	
Coeficiente Subzonal:	1,0000		Aprovechamiento objetivo en subzona:	7.528	UA
Coeficiente Tipológico:	0,9514		Derechos de los prop. en subzona:	5.901	UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipología	Parcela mínima total (m^2)	Parcela mínima privativa (m^2)	Frente mínimo (ml)	Altura máx.	Retranqueos Fach. (ml)	Retranqueos Fondo (ml)	Retranqueos Lateral (ml)	Edif. máxima por parcela (m^2/m^2)	Zonas de aplicación
C1	Res. Unifamiliar entre medianeras	120	--	7	II/III	0	--	0	(*)	Según planos

- (*) La edificabilidad de cada manzana será la establecida en el Estudio de Detalle, siendo la máxima la admitida para la tipología C1 en las Normas Particulares (Tit. VII).

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:
- Manzana compacta.
- Edificación alineada a fachada.

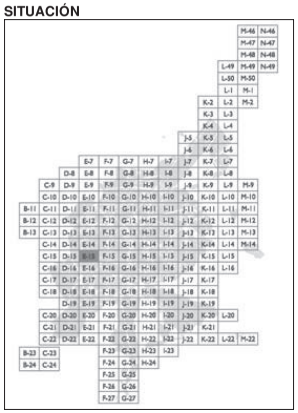
OTRAS DETERMINACIONES:
- Viario Interior: el grafiado
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: 35
- La superficie mínima de equipamientos públicos será del 2,4% de la superficie total.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:
- Apertura de la calle Polas, actualmente en fondo de saco, hasta la calle del Pino, favoreciendo la permeabilidad de la barriada de Picadueña en ese punto.
- La edificabilidad residencial será como máximo el 90% de la total, destinándose el 10% restante a comercial y/o terciario.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del Art. 10.2.5 de las Normas Urbanísticas

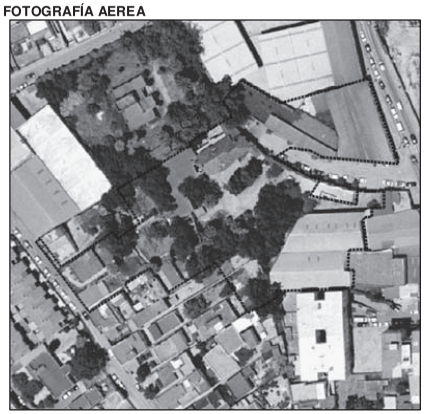
SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

PLAZOS: Estudio de Detalle: 3 años Proyecto de Urbanización: 4 años Ejecución: 5 años

SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AEREA



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



ARI-D-01-AZUCARERA, SAN JERÓNIMO.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO		Uso dominante:	RESIDENCIAL	
Superficie bruta:	51.176	m^2	Superficie aprox. suelo edificable:	27.042	m^2
Superficie de suelo con aprovechamiento:	46.580	m^2	Superficie min. espacio libre público:	6.985	m^2
Superficie de suelo público asociado:	4.596	m^2	Superficie min. equipamiento público:	1.305	m^2
Coeficiente edificabilidad:	0,8300	m^2/m^2			
Máxima edificabilidad:	38.661	m^2	Edificabilidad mínima de VPO	10.787	m^2
Densidad máxima de viviendas:	73	viv/ha	Nº max. total viviendas / Nº min VPO:	338 / 119	
Área de Reparto:	SUNC - 2.2.2		Aprovechamiento medio:	0,5587	
Coeficiente Subzonal:	1,0000		Aprovechamiento objetivo en subzona:	37.076	UA
Coeficiente Tipológico:	0,9590		Derechos de los prop. en subzona:	23.422	UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipología	Parcela mínima total (m^2)	Parcela mínima privativa (m^2)	Frente mínimo (ml)	Altura máx.	Retranqueos Fach. (ml)	Retranqueos Fondo (ml)	Retranqueos Lateral (ml)	Edif. máxima por parcela (m^2/m^2)	Zonas de aplicación
D1.1	Unifamiliares en hilera	500	120	6	II	≥4	≥3	**	1	B
D1.2	Unifamiliares en hilera	120	120	9	II	≥5	≥3	**	1	B
E1	Unifamiliares aisladas	500	500	15	II	≥4	≥3	≥3	0,6	A
E1	Unifamiliares pareadas	250	250	10	II	≥4	≥3	≥3	0,6	A
F2	Edificio de viviendas aislado	800	800	20	IV	**	**	**	*	C

- (*) La edificabilidad de cada manzana será la establecida en el Estudio de Detalle.
- (**) Las condiciones de retranqueo serán las establecidas en las Normas Generales de la edificación (Tit VII).

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:
- Edificación Aislada.
- Manzana cerrada, abierta o semiabierta.

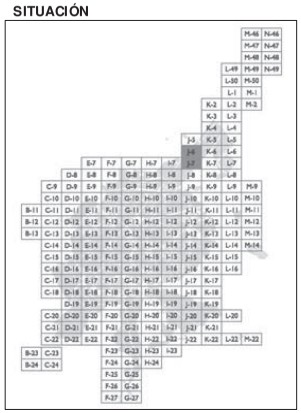
OTRAS DETERMINACIONES:
- Viario Interior: Tipo VII (14 m. de ancho).
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: 154
- La superficie mínima de equipamientos públicos será del 2,8% de la superficie total.
- La superficie mínima de espacios libres públicos será del 15% de la superficie total.
- La reserva de dotaciones públicas ascienden a 30m^2 por cada 100m^2 de uso residencial.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:
- Reutilización de las antiguas viviendas de trabajadores de la azucarera, integrándolas en la trama urbana colindante, usando tipologías diversas que se adecuen al entorno y su posición en la zona.
- La actuación conllevará la urbanización del vial perimetral (límite con Pozoalbero y S.32), convirtiéndolo en uno tipo IV (22 m.)
- En la manzana de residencial colectiva se dispondrá un mínimo de edificabilidad de uso comercial y/o terciario en planta baja, equiparable al menos al 7% de la edificabilidad total.
- La ordenación se considera vinculante, pudiendo reajustarse ligeramente su trazado sin eliminar viario ni disminuir su sección.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del Art. 10.2.5 de las Normas Urbanísticas

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

PLAZOS: Estudio de Detalle: 3 años Proyecto de Urbanización: 4 años Ejecución: 5 años

SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AEREA



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



ARI-D-02-SANTA ANA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO		Uso dominante:	RESIDENCIAL	
Superficie bruta:	42.384	m^2	Superficie aprox. suelo edificable:	25.127	m^2
Superficie de suelo con aprovechamiento:	40.948	m^2	Superficie min. espacio libre público:	5.322	m^2
Superficie de suelo público asociado:	1.436	m^2	Superficie min. equipamiento público:	1.228	m^2
Coeficiente edificabilidad:	0,4800	m^2/m^2			
Máxima edificabilidad:	19.655	m^2	Edificabilidad mínima de VPO	0	m^2
Densidad máxima de viviendas:	42	viv/ha	Número máximo de viviendas:	168	
Área de Reparto:	SUNC - 2.2.2		Aprovechamiento medio:	0,5587	
Coeficiente Subzonal:	1,0600		Aprovechamiento objetivo en subzona:	21.630	UA
Coeficiente Tipológico:	1,1005		Derechos de los prop. en subzona:	19.424	UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipología	Parcela mínima total (m^2)	Parcela mínima privativa (m^2)	Frente mínimo (ml)	Altura máx.	Retranqueos Fach. (ml)	Retranqueos Fondo (ml)	Retranqueos Lateral (ml)	Edif. máxima por parcela (m^2/m^2)	Zonas de aplicación
C1	Residencial en manzana compacta	120	120	7	II	0	--	0	*	Según planos
D1.1	Unifamiliares en hilera	500	120	6	II	≥4	≥3	**	1	Según planos
D1.2	Unifamiliares en hilera	120	120	9	II	≥5	≥3	**	1	Según planos
E1	Unifamiliares aisladas	500	500	15	II	≥4	≥3	≥3	0,6	Según planos
E1	Unifamiliares pareadas	250	250	10	II	≥4	≥3	≥3	0,6	Según planos

- (*) La edificabilidad de cada manzana será la establecida en el Estudio de Detalle, siendo la máxima la admitida para la tipología C1 en las Normas Particulares (Tit. VII).
- (**) Las condiciones de retranqueo serán las establecidas en las Normas Generales de la edificación (Tit VII), cuidándose especialmente en manzanas en las que coexistan diferentes tipologías.

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:
- Manzana compacta
- Edificación Aislada.
- Manzana cerrada, abierta o semiabierta.

OTRAS DETERMINACIONES:
- Viario Interior: El establecido en la ordenación pormenorizada.
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: 80
- La superficie mínima de equipamientos públicos será del 3% de la superficie total.
- La superficie mínima de espacios libres públicos será del 13% de la superficie total.
- La reserva de dotaciones públicas ascienden a 33m^2 por cada 100m^2 de uso residencial.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:
- Con la ordenación propuesta se pretende dar respuesta al vacío urbano existente al noroeste de la Barriada del Rocío hasta la Hijuela de la Marquesa, donde existen numerosas viviendas carentes de mínimos servicios.
- La ordenación pormenorizada establecida podrá reajustarse mediante la redacción de Estudio de Detalle, siempre que se mantengan los porcentajes mínimos de dotaciones establecidos.
- Dadas las preexistencias, y la dificultad de desarrollo del ámbito proveniente del PGOU-84, no se exigirán viviendas de VPO.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del Art. 10.2.5 de las Normas Urbanísticas

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

PLAZOS: Estudio de Detalle: 2 años Proyecto de Urbanización: 3 años Ejecución: 4 años

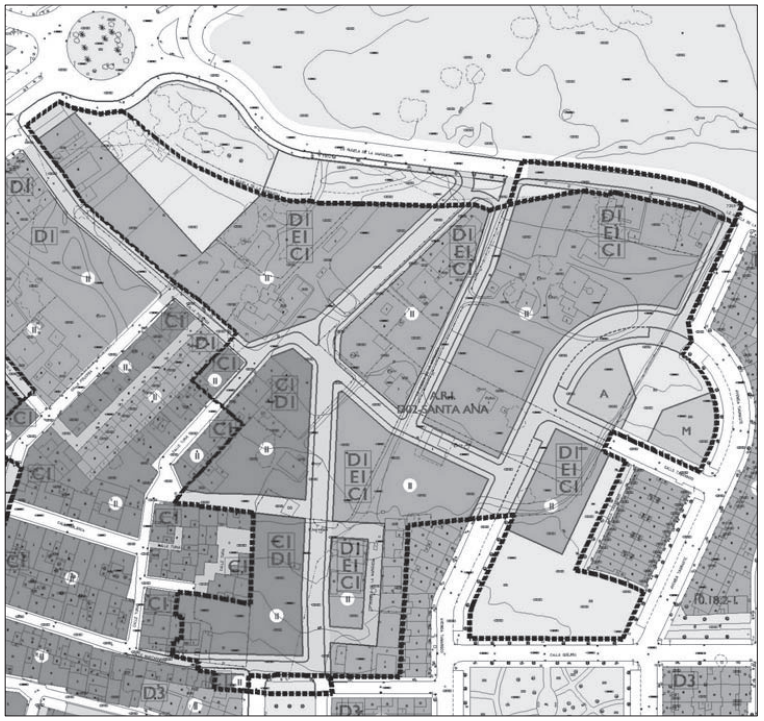
SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AEREA



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



ARI-E-01-LOS ALBARIZONES SUR

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO		Uso dominante:	RESIDENCIAL	
Superficie bruta:	23.600	m^2	Superficie aprox. suelo edificable:	11.436	m^2
Superficie de suelo con aprovechamiento:	23.600	m^2	Superficie min. espacio libre público:	3.186	m^2
Superficie de suelo público asociado:	0	m^2	Superficie min. equipamiento público:	0	m^2
Coeficiente edificabilidad:	0,4500	m^2/m^2			
Máxima edificabilidad:	10.620	m^2	Edificabilidad mínima de VPO	3.186	m^2
Densidad máxima de viviendas:	36	viv/ha	Nº max. total viviendas / Nº min VPO:	84 / 35	
Área de Reparto:	SUNC - 2.2.3.1		Aprovechamiento medio:	0,2784	
Coeficiente Subzonal:	0,7716		Aprovechamiento objetivo en subzona:	9.973	UA
Coeficiente Tipológico:	0,9391		Derechos de los prop. en subzona:	7.664	UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipología	Parcela mínima total (m^2)	Parcela mínima privativa (m^2)	Frente mínimo (ml)	Altura máx.	Retranqueos Fach. (ml)	Retranqueos Fondo (ml)	Retranqueos Lateral (ml)	Edif. máxima por parcela (m^2/m^2)	Zonas de aplicación
D1.1	Unifamiliares en hilera	500	120	6	II	≥4	≥3	*	1	Todas las manzanas
D1.2	Unifamiliares en hilera	120	120	9	II	≥5	≥3	*	1	Todas las manzanas
E1	Unifamiliares aisladas	500	500	15	II	≥4	≥3	≥3	0,6	Todas las manzanas
E1	Unifamiliares pareadas	250	250	10	II	≥4	≥3	≥3	0,6	Todas las manzanas

- La edificabilidad de cada manzana será la establecida en el Estudio de Detalle.
- (*) Las condiciones de retranqueo serán las establecidas en las Normas Generales de la edificación (Tit VII).
- Se admitirá la tipología C1 para materializar edificabilidad de la vivienda protegida, definiendo el Estudio de Detalle su ubicación concreta y regulando su implantación.

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:
- Edificación Aislada.
- Manzana cerrada, abierta o semiabierta.

OTRAS DETERMINACIONES:
- Viario Interior: Tipo VII (14 m. de ancho).
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: 39
- La superficie mínima de espacios libres públicos será del 13% de la superficie total.
- La reserva de dotaciones públicas ascienden a 30m^2 por cada 100m^2 de uso residencial.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:
- Ordenar el vacío existente tras las viviendas de la margen derecha de Los Albarizones, entre la calle Alhaja y el denominado Camino Bajo Los Hornos, disponiendo un nuevo acceso desde la Carretera de Cartuja que mejore la accesibilidad de la zona.
- La ordenación se considera vinculante, pudiendo reajustarse ligeramente su trazado en el Estudio de Detalle, sin eliminar viario ni disminuir su sección.
- En el Estudio de Detalle habrá de especificarse para cada manzana y submanzana una sola tipología para materializar la edificabilidad, así como los volúmenes de las mismas y los retranqueos entre ellos. Deberán cuantificarse y grafiarse las dotaciones de aparcamientos públicos, así como los metros lineales de viales que podrán utilizarse para acceso al interior de las manzanas, detrayéndolos de los anteriores. Este parámetro será vinculante para la concesión de licencias de edificación en cada una de las manzanas.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del Art. 10.2.5 de las Normas Urbanísticas

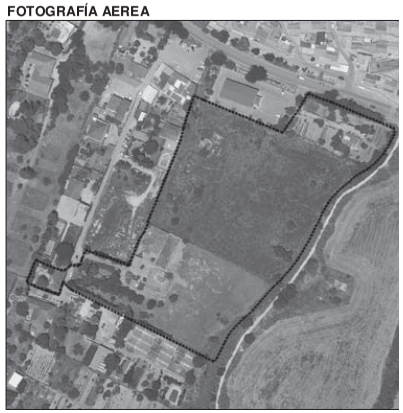
SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

PLAZOS: Estudio de Detalle: 3 años Proyecto de Urbanización: 4 años Ejecución: 5 años

SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AEREA



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



ARI-ES01-ESTELLA CALLE DUQUE

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO		Uso dominante:	RESIDENCIAL	
Superficie bruta:	13.834	m^2	Superficie aprox. suelo edificable:	5.273	m^2
Superficie de suelo con aprovechamiento:	13.834	m^2	Superficie espacio libre público:	0	m^2
Superficie de suelo público asociado:	0	m^2	Superficie equipamiento público:	3.458	m^2
Coeficiente edificabilidad:	0,3100	m^2/m^2			
Máxima edificabilidad:	4.289	m^2	Edificabilidad mínima de VPO	1.222	m^2
Densidad máxima de viviendas:	33	viv/ha	Nº max. total viviendas / Nº min VPO:	45 / 13	
Área de Reparto:	SUNC - 7.2		Aprovechamiento medio:	0,2888	
Coeficiente Subzonal:	1,0500		Aprovechamiento objetivo en subzona:	3.882	UA
Coeficiente Tipológico:	0,9052		Derechos de los prop. en subzona:	3.425	UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipología	Parcela mínima total (m^2)	Parcela mínima privativa (m^2)	Frente mínimo (ml)	Altura máx.	Retranqueos Fach. (ml)	Retranqueos Fondo (ml)	Retranqueos Lateral (ml)	Edif. máxima por parcela (m^2/m^2)	Zonas de aplicación
D2.1	Res. Unifamiliar hilera 1 pedanías	360	90	6	II	≥ 4	≥ 3	0	1	Todas las manzanas
D2.2	Res. Unifamiliar hilera 2 pedanías	90	90	9	II	≥ 5	≥ 3	0	1	Todas las manzanas
C1	Res. Unifamiliar entre medianeras	120	--	7	II	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)

- (*) Se admitirá la tipología C1 para materializar edificabilidad de la vivienda protegida, definiendo el Estudio de Detalle su ubicación concreta y regulando su implantación.
- La edificabilidad de cada manzana será la establecida en el Estudio de Detalle, siendo la máxima para la tipología C1 la admitida en las Normas Particulares (Tit. VII).

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:
- Edificación Aislada.
- Manzana cerrada, abierta o semiabierta.

OTRAS DETERMINACIONES:
- Viario Interior: Tipo VII (14 m)
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: 45
- La superficie mínima de equipamientos públicos será del 25% de la superficie total.
- La reserva de dotaciones públicas ascienden a 84m^2 por cada 100m^2 de uso residencial.
- La máxima edificabilidad residencial no podrá superar el 95% de la total, destinándose el 5% restante a comercial o terciario.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:
- Situada en la zona sudeste del núcleo de Estella. Completa el crecimiento iniciado en el PGMO-95 previendo la ampliación del equipamiento deportivo municipal anexo.
- La ordenación grafiada se podrá reajustar mediante Estudio de Detalle, no pudiendo eliminarse ni reducirse la sección del viario planteado.
- Dada la topografía existente y el diseño viario planteado para la tipología D2.1 y C1 no será obligatoria la dotación de una plaza de aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del Art. 10.2.5 de las Normas Urbanísticas

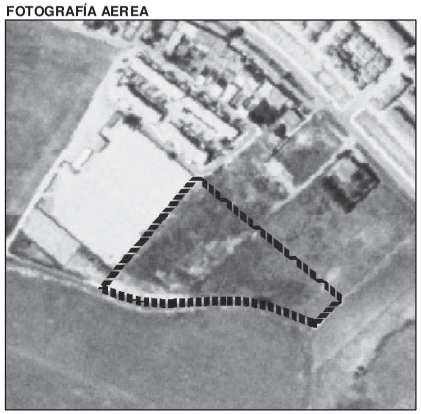
SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

PLAZOS: Estudio de Detalle: 3 años Proyecto de Urbanización: 4 años Ejecución: 5 años

SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AEREA



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



ARI-ES02-ESTELLA CALLE RONDA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO		Uso dominante:	RESIDENCIAL	
Superficie bruta:	10.692	m^2	Superficie aprox. suelo edificable:	4.096	m^2
Superficie de suelo con aprovechamiento:	10.692	m^2	Superficie espacio libre público:	1.096	m^2
Superficie de suelo público asociado:	0	m^2	Superficie equipamiento público:	0	m^2
Coeficiente edificabilidad:	0,3400	m^2/m^2			
Máxima edificabilidad:	3.635	m^2	Edificabilidad mínima de VPO	1.091	m^2
Densidad máxima de viviendas:	38	viv/ha	Nº max. total viviendas / Nº min VPO:	40 / 12	
Área de Reparto:	SUNC - 7.2		Aprovechamiento medio:	0,2888	
Coeficiente Subzonal:	1,0000		Aprovechamiento objetivo en subzona:	3.151	UA
Coeficiente Tipológico:	0,8669		Derechos de los prop. en subzona:	2.779	UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipología	Parcela mínima total (m^2)	Parcela mínima privativa (m^2)	Frente mínimo (ml)	Altura máx.	Retranqueos Fach. (ml)	Retranqueos Fondo (ml)	Retranqueos Lateral (ml)	Edif. máxima por parcela (m^2/m^2)	Zonas de aplicación
D2.1	Res. Unifamiliar hilera 1 pedanías	360	90	6	II	≥ 4	≥ 3	0	1	Todas las manzanas
D2.2	Res. Unifamiliar hilera 2 pedanías	90	90	9	II	≥ 5	≥ 3	0	1	Todas las manzanas
C1	Res. Unifamiliar entre medianeras	120	--	7	II	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)

- (*) Se admitirá la tipología C1 para materializar edificabilidad de la vivienda protegida, definiendo el Estudio de Detalle su ubicación concreta y regulando su implantación.
- La edificabilidad de cada manzana será la establecida en el Estudio de Detalle, siendo la máxima para la tipología C1 la admitida en las Normas Particulares (Tít. VII).

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:
- Edificación Aislada.
- Manzana cerrada, abierta o semiabierta.

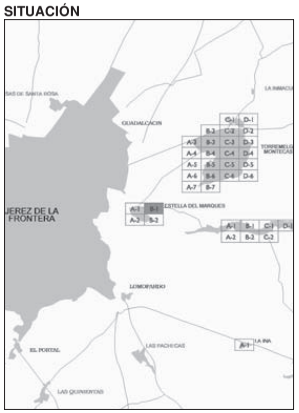
OTRAS DETERMINACIONES:
- Viario Interior: Tipo VIII (12 m)
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: 40
- La superficie mínima de espacios libres públicos será del 10% de la superficie total.
- La reserva de dotaciones públicas ascienden a 30m^2 por cada 100m^2 de uso residencial.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:
- Situada en la zona nordeste del núcleo de Estella. Completa el crecimiento del núcleo, en una zona topográficamente apta para la edificación, incluyendo un espacio libre público digno y funcional.
- La ordenación grafiada se podrá reajustar mediante Estudio de Detalle, no pudiendo eliminarse ni reducirse la sección del viario planteado.
- Dada la topografía existente y el diseño viario planteado para la tipología D2.1 no será obligatoria la dotación de una plaza de aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del Art. 10.2.5 de las Normas Urbanísticas

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

PLAZOS: Estudio de Detalle: 3 años Proyecto de Urbanización: 4 años Ejecución: 5 años

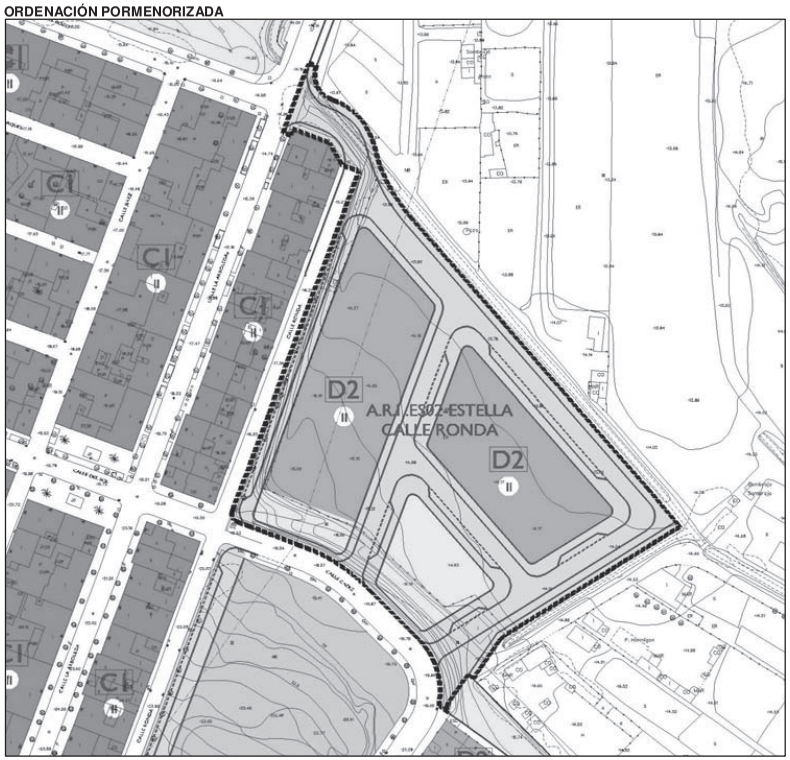
SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AEREA



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



ARI-ES03-ESTELLA CALLE LA SIERRA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO	Uso dominante:	RESIDENCIAL

Superficie bruta:	27.459	m^2		Superficie aprox. suelo edificable:	10.171	m^2
Superficie de suelo con aprovechamiento:	25.849	m^2		Superficie espacio libre público:	3.102	m^2
Superficie de suelo público asociado:	1.610	m^2		Superficie equipamiento público:	0	m^2
Coeficiente edificabilidad:	0,3400	m^2/m^2				
Máxima edificabilidad:	8.789	m^2		Edificabilidad mínima de VPO	2.505	m^2
Densidad máxima de viviendas:	36	viv/ha		Nº max. total viviendas / Nº min VPO:	92 / 27	
Área de Reparto:	SUNC - 7.2			Aprovechamiento medio:	0,2888	
Coeficiente Subzonal:	0,9500			Aprovechamiento objetivo en subzona:	7.955	UA
Coeficiente Tipológico:	0,9051			Derechos de los prop. en subzona:	7.072	UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipología	Parcela mínima total (m^2)	Parcela mínima privativa (m^2)	Frente mínimo (ml)	Altura máx.	Retranqueos Fach. (ml)	Retranqueos Fondo (ml)	Retranqueos Lateral (ml)	Edif. máxima por parcela (m^2/m^2)	Zonas de aplicación
D2.1	Res. Unifamiliar hilera 1 pedanías	360	90	6	II	≥ 4	≥ 3	0	1	Todas las manzanas
D2.2	Res. Unifamiliar hilera 2 pedanías	90	90	9	II	≥ 5	≥ 3	0	1	Todas las manzanas
C1	Res. Unifamiliar entre medianeras	120	--	7	II	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)

- (*) Se admitirá la tipología C1 para materializar edificabilidad de la vivienda protegida, definiendo el Estudio de Detalle su ubicación concreta y regulando su implantación.
- La edificabilidad de cada manzana será la establecida en el Estudio de Detalle, siendo la máxima para la tipología C1 la admitida en las Normas Particulares (Tít. VII).

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:
- Edificación Aislada.
- Manzana cerrada, abierta o semiabierta.

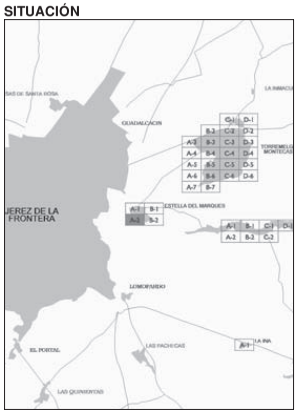
OTRAS DETERMINACIONES:
- Viario Interior: Tipo VII (14 m.); interioresTipo VIII (12 m)
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: 92
- La superficie mínima de espacios libres públicos será del 12% de la superficie total.
- La reserva de dotaciones públicas ascienden a 37m^2 por cada 100m^2 de uso residencial.
- La máxima edificabilidad residencial no podrá superar el 95% de la total, destinándose el 5% restante a comercial o terciario.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:
- Situada en la zona sureste del núcleo de Estella, se pretende con la ordenación completar la trama urbana incorporando una zona verde pública que tenga continuidad con la zona de equipamiento colectivo colindante.
- La ordenación grafiada se podrá reajustar mediante Estudio de Detalle, no pudiendo eliminarse ni reducirse la sección del viario planteado.
- Dado el diseño viario planteado, para la tipología D2.1 no será obligatoria la dotación de una plaza de aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del Art. 10.2.5 de las Normas Urbanísticas

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

PLAZOS: Estudio de Detalle: 3 años Proyecto de Urbanización: 4 años Ejecución: 5 años

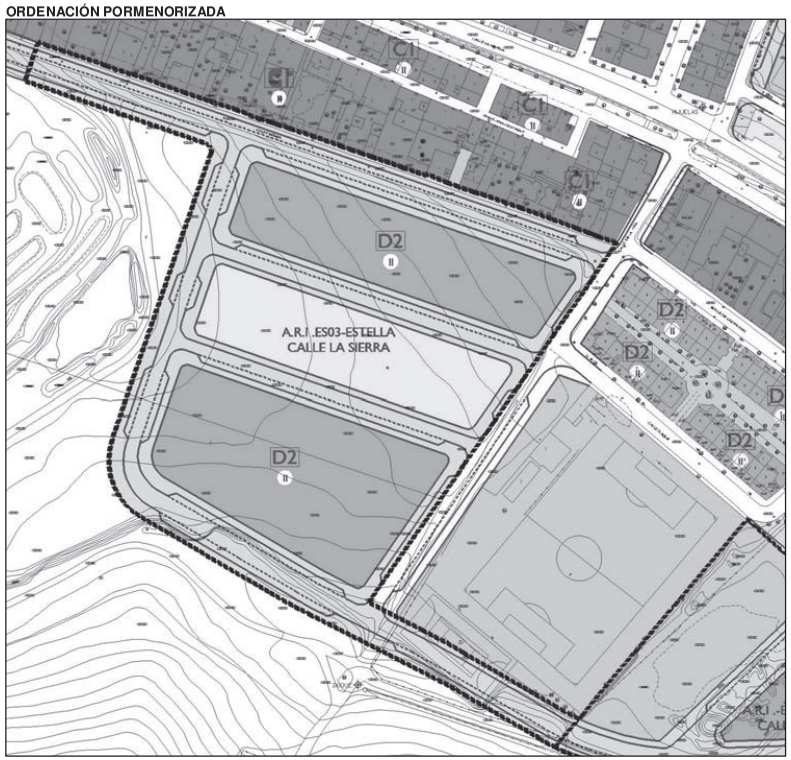
SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AEREA



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



ARI-ES04-ESTELLA MAJADA ALTA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO	Uso dominante:	ACT. ECONÓMICA

Superficie bruta:	42.523	m^2	Superficie suelo edificable:	15.974	m^2
Superficie de suelo con aprovechamiento:	42.523	m^2	Superficie espacio libre público:	8.504	m^2
Superficie de suelo público asociado:	0	m^2	Superficie equipamiento público:	1.703	m^2
Coeficiente edificabilidad:	0,3400	m^2/m^2			
Máxima edificabilidad:	14.458	m^2			
Área de Reparto:	SUNC - 7.2		Aprovechamiento medio:	0,2888	
Coeficiente Subzonal:	0,9700		Aprovechamiento objetivo en subzona:	12.726	UA
Coeficiente Tipológico:	0,8802		Derechos de los prop. en subzona:	11.394	UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipología	Parcela mínima total (m^2)	Parcela mínima privativa (m^2)	Frente mínimo (ml)	Altura máx.	Retranqueos Fach. (ml)	Retranqueos Fondo (ml)	Retranqueos Lateral (ml)	Edif. máxima por parcela (m^2/m^2)	Zonas de aplicación
G1	Actividades económicas: Edificio aislado	500	50	12	II	-	-	-	1	(*)
G2	Actividades económicas: Edificio aislado	1000	1000	15	II	≥ 8	≥ 4	≥ 4	0,75	(*)
G4	Actividades económicas o terciario: Edificio por plantas	1000	1000	15	II	≥ 8	≥ 4	≥ 4	1	(*)

- (*) Las zonas de aplicación serán las indicadas en planos. La manzana para G4 situada al norte de la ordenación podrá ser compatible con G2.

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:
- Edificación Aislada.

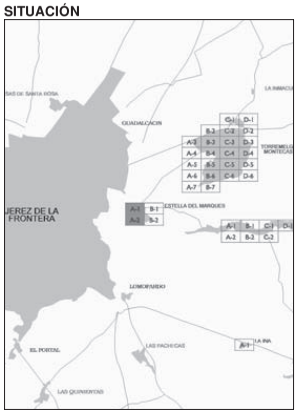
OTRAS DETERMINACIONES:
- Viario Interior: Tipo VII (14 m.), salvo donde se indica en la ordenación.
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: 80
- La superficie mínima de espacios libres públicos será del 20% de la superficie total.
- La superficie mínima de equipamientos será del 4% de la superficie total

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:
- Situada en la zona suroeste del núcleo de Estella, se trata de establecer una pequeña zona de actividades económicas en una posición adecuada para dicho núcleo, a nivel de tráfico y usos.
- La ordenación de manzanas es orientativa, y se podrá reajustar mediante Estudio de Detalle, no pudiendo reducirse la sección del viario planteado.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del Art. 10.2.5 de las Normas Urbanísticas

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

PLAZOS: Estudio de Detalle: 3 años Proyecto de Urbanización: 4 años Ejecución: 5 años

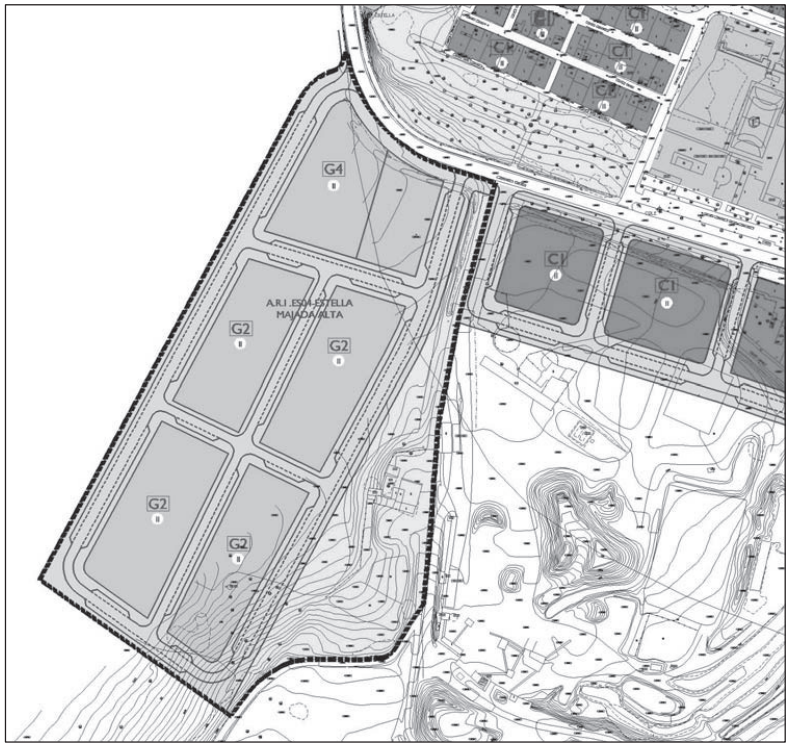
SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AEREA



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



ARI-ET02-EL TORNO CALLE GUADALETE

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO		Uso dominante:	RESIDENCIAL	
Superficie bruta:	12.676	m^2	Superficie aprox. suelo edificable:	5.084	m^2
Superficie de suelo con aprovechamiento:	12.676	m^2	Superficie min. espacio libre público:	1.267	m^2
Superficie de suelo público asociado:	0	m^2	Superficie min. equipamiento público:	254	m^2
Coeficiente edificabilidad:	0,3800	m^2/m^2			
Máxima edificabilidad:	4.817	m^2	Edificabilidad mínima de VPO	1.445	m^2
Densidad máxima de viviendas:	42	viv/ha	Nº max. total viviendas / Nº min VPO:	52 / 16	
Área de Reparto:	SUNC - 6.2		Aprovechamiento medio:	0,3185	
Coeficiente Subzonal:	0,9700		Aprovechamiento objetivo homog:	4.177	UA
Coeficiente Aprovechamiento Subjetivo:	0,8670		Derechos de los propietarios:	3.746	UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipología	Parcela mínima total (m^2)	Parcela mínima privativa (m^2)	Frente mínimo (ml)	Altura máx.	Retranqueos Fach. (ml)	Retranqueos Fondo (ml)	Retranqueos Lateral (ml)	Edif. máxima por parcela (m^2/m^2)	Zonas de aplicación
D2.1	Res. Unifamiliar hilera 1 pedanías	360	90	6	II	≥ 4	≥ 3	0	1	Todas las manzanas
D2.2	Res. Unifamiliar hilera 2 pedanías	90	90	9	II	≥ 5	≥ 3	0	1	Todas las manzanas
C1	Res. Unifamiliar entre medianeras	120	--	7	II	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)

- (*) Se admitirá la tipología C1 para materializar edificabilidad de la vivienda protegida, definiendo el Estudio de Detalle su ubicación concreta y regulando su implantación.
- La edificabilidad de cada manzana será la establecida en el Estudio de Detalle, siendo la máxima para la tipología C1 la admitida en las Normas Particulares (Tít. VII).

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:
- Edificación Aislada.
- Manzana cerrada, abierta o semiabierta.

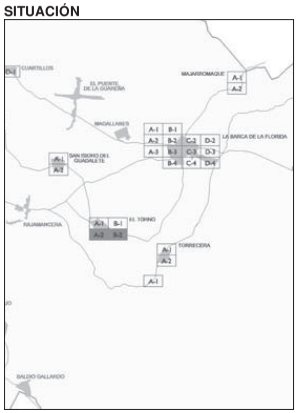
OTRAS DETERMINACIONES:
- Viario Interior: Perpendiculares a calle Guadalete, Tipo VIII (12 m.); calle del fondo, Tipo VII (14 m.).
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: 54
- La superficie mínima de espacios libres públicos será del 10% de la superficie total.
- La reserva de dotaciones públicas ascienden a 32 m^2 por cada 100m^2 de uso residencial.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:
- La ordenación tiene como objetivo culminar el crecimiento sureste del núcleo del Torno, continuando con la trama ya iniciada en el PGMO-95, disponiendo las dotaciones en los testeros de las manzanas hacia la zona ya consolidada.
- La ordenación grafiada se podrá reajustar mediante Estudio de Detalle, no pudiendo eliminarse ni reducirse la sección del viario planteado.
- Dada la topografía existente y el diseño viario planteado, para la tipología D2.1 y C1 no será obligatoria la dotación de una plaza de aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del Art. 10.2.5 de las Normas Urbanísticas

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

PLAZOS: Estudio de Detalle: 2 años Proyecto de Urbanización: 3 años Ejecución: 4 años

SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AEREA



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



ARI-ET02-EL TORNO CALLE GUADALETE

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO		Uso dominante:	RESIDENCIAL	
Superficie bruta:	12.676	m^2	Superficie aprox. suelo edificable:	5.084	m^2
Superficie de suelo con aprovechamiento:	12.676	m^2	Superficie min. espacio libre público:	1.267	m^2
Superficie de suelo público asociado:	0	m^2	Superficie min. equipamiento público:	254	m^2
Coeficiente edificabilidad:	0,3800	m^2/m^2			
Máxima edificabilidad:	4.817	m^2	Edificabilidad mínima de VPO	1.445	m^2
Densidad máxima de viviendas:	42	viv/ha	Nº max. total viviendas / Nº min VPO:	52 / 16	
Área de Reparto:	SUNC - 6.2		Aprovechamiento medio:	0,3185	
Coeficiente Subzonal:	0,9700		Aprovechamiento objetivo homog:	4.177	UA
Coeficiente Aprovechamiento Subjetivo:	0,8670		Derechos de los propietarios:	3.746	UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipología	Parcela mínima total (m^2)	Parcela mínima privativa (m^2)	Frente mínimo (ml)	Altura máx.	Retranqueos Fach. (ml)	Retranqueos Fondo (ml)	Retranqueos Lateral (ml)	Edif. máxima por parcela (m^2/m^2)	Zonas de aplicación
D2.1	Res. Unifamiliar hilera 1 pedanías	360	90	6	II	≥ 4	≥ 3	0	1	Todas las manzanas
D2.2	Res. Unifamiliar hilera 2 pedanías	90	90	9	II	≥ 5	≥ 3	0	1	Todas las manzanas
C1	Res. Unifamiliar entre medianeras	120	--	7	II	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)

- (*) Se admitirá la tipología C1 para materializar edificabilidad de la vivienda protegida, definiendo el Estudio de Detalle su ubicación concreta y regulando su implantación.
- La edificabilidad de cada manzana será la establecida en el Estudio de Detalle, siendo la máxima para la tipología C1 la admitida en las Normas Particulares (Tít. VII).

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:
- Edificación Aislada.
- Manzana cerrada, abierta o semiabierta.

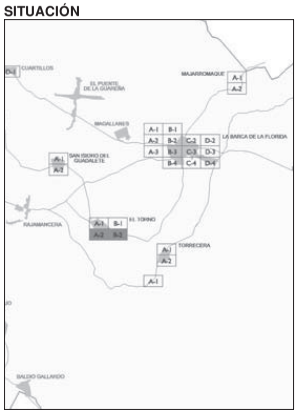
OTRAS DETERMINACIONES:
- Viario Interior: Perpendiculares a calle Guadalete, Tipo VIII (12 m.); calle del fondo, Tipo VII (14 m.).
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: 54
- La superficie mínima de espacios libres públicos será del 10% de la superficie total.
- La reserva de dotaciones públicas ascienden a 32 m^2 por cada 100m^2 de uso residencial.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:
- La ordenación tiene como objetivo culminar el crecimiento sureste del núcleo del Torno, continuando con la trama ya iniciada en el PGMO-95, disponiendo las dotaciones en los testeros de las manzanas hacia la zona ya consolidada.
- La ordenación grafiada se podrá reajustar mediante Estudio de Detalle, no pudiendo eliminarse ni reducirse la sección del viario planteado.
- Dada la topografía existente y el diseño viario planteado, para la tipología D2.1 y C1 no será obligatoria la dotación de una plaza de aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del Art. 10.2.5 de las Normas Urbanísticas

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

PLAZOS: Estudio de Detalle: 2 años Proyecto de Urbanización: 3 años Ejecución: 4 años

SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AEREA



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



ARI-F-01-HIJUELA DE SIETE PINOS

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO		Uso dominante:	RESIDENCIAL	
Superficie bruta:	135.884	m^2	Superficie aprox. suelo edificable:	27.900	m^2
Superficie de suelo con aprovechamiento:	135.884	m^2	Superficie min. espacio libre público:	67.942	m^2
Superficie de suelo público asociado:	0	m^2	Superficie min. equipamiento público:	20.383	m^2
Coeficiente edificabilidad:	0,5000	m^2/m^2			
Máxima edificabilidad:	67.942	m^2	Edificabilidad mínima de VPO	55.033	m^2
Densidad máxima de viviendas:	49	viv/ha	Nº max. total viviendas / Nº min VPO:	665 / 611	
Área de Reparto:	SUNC - 3.2.3		Aprovechamiento medio:	0,3302	
Coeficiente Subzonal:	1,2502		Aprovechamiento objetivo en subzona:	43.062	UA
Coeficiente Tipológico:	0,6338		Derechos de los prop. en subzona:	32.298	UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipología	Parcela mínima total (m^2)	Parcela mínima privativa (m^2)	Frente mínimo (ml)	Altura máx.	Retranqueos Fach. (ml)	Retranqueos Fondo (ml)	Retranqueos Lateral (ml)	Edif. máxima por parcela (m^2/m^2)	Zonas de aplicación
F3	Res. plurifamiliar patio manzana	800	--	20	VI	0	--	--	(*)	Todas las manzanas

- (*)La edificabilidad de cada manzana será la establecida en el Estudio de Detalle, pudiendo ser superior a la establecida en las Normas Generales de la edificación (Tit VII) para esa tipología concreta.
- Las condiciones de retranqueo será las establecidas en las Normas Generales de la Edificación (Tit. VII)

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:
- Manzana abierta o semiabierta.
- Edificación alineada a fachada. A viales y zonas verdes públicas retranqueo 0.

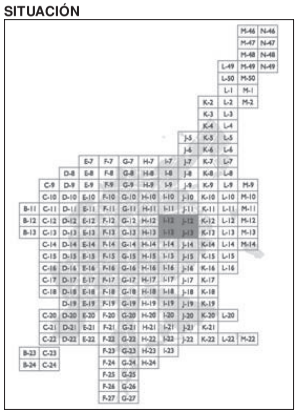
OTRAS DETERMINACIONES:
- Viario Interior: Tipo V (18 m de anchura mínima y 20,5 m en vial de borde de zona verde)
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: 340
- La superficie mínima de espacios libres públicos será del 50% de la superficie bruta.
- La superficie mínima de equipamientos públicos será del 15% de la superficie bruta.
- Las reserva de dotaciones públicas están muy por encima del mínimo establecido en la LOUA.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:
- Ordenar uno de los más importantes vacíos que persisten en la zona este del núcleo principal, dando continuidad a la zona verde del antiguo Sector 27 "La Marquesa", conectándola con la Avenida de Europa e integrando una importante franja de equipamiento público. Así mismo, en la ordenación se remata el borde norte del antiguo PAU de Fernando Portillo dando continuidad a sus viarios.
- La ordenación pormenorizada grafiada será vinculante con relación a la conexión del viario de borde entre la calle Praga y el vial de nueva apertura en la UE 10.5 del PGMO-95,
- La ordenación de volúmenes de las manzanas será orientativa, procurando liberar el máximo espacio libre en el interior de cada manzana.
- El 90% de la edificabilidad residencial se destinará a materializar viviendas de protección pública, siendo ésta como máximo el 90% de la total, destinándose el 10% restante a comercial y/o terciario.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del Art. 10.2.5 de las Normas Urbanísticas

SISTEMA DE ACTUACIÓN: EXPROPIACIÓN

PLAZOS:	Estudio de Detalle: 2 años	Proyecto de Urbanización: 2 años	Ejecución: 3 años

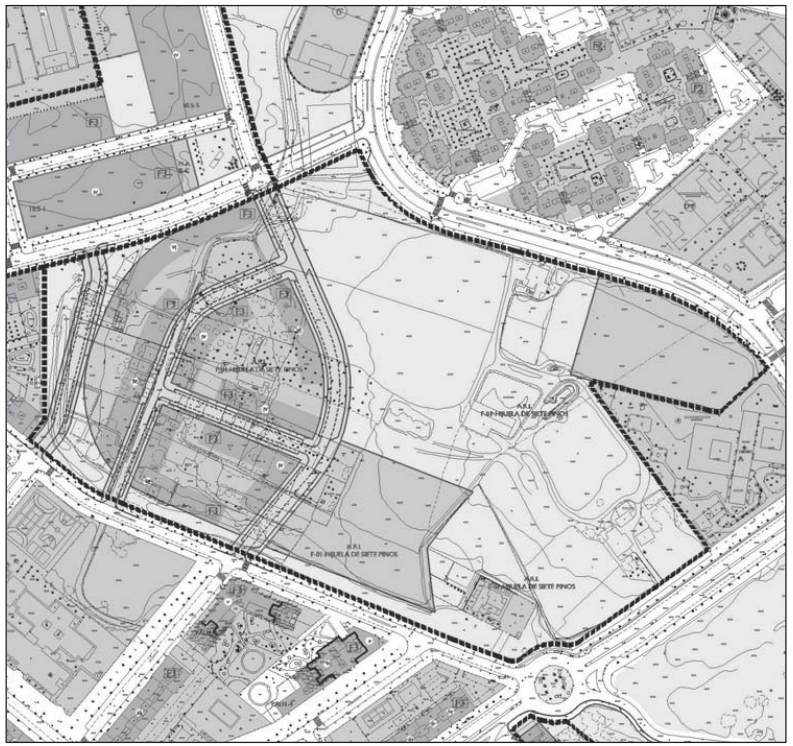
SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AEREA



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



ARI-F-02-AVENIDA DE EUROPA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO		Uso dominante:	RESIDENCIAL	
Superficie bruta:	12.150	m^2	Superficie aprox. suelo edificable:	6.780	m^2
Superficie de suelo con aprovechamiento:	12.150	m^2	Superficie min. espacio libre público:	2.353	m^2
Superficie de suelo público asociado:	0	m^2	Superficie min. equipamiento público:	0	m^2
Coeficiente edificabilidad:	0,8600	m^2/m^2			
Máxima edificabilidad:	10.449	m^2	Edificabilidad mínima de VPO	2.351	m^2
Densidad máxima de viviendas:	88	viv/ha	Nº max. total viviendas / Nº min VPO:	106 / 26	
Área de Reparto:	SUNC - 3.2.1		Aprovechamiento medio:	0,6714	
Coeficiente Subzonal:	0,9000		Aprovechamiento objetivo en subzona:	10.849	UA
Coeficiente Tipológico:	1,0383		Derechos de los prop. en subzona:	8.158	UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipología	Parcela mínima total (m^2)	Parcela mínima privativa (m^2)	Frente mínimo (ml)	Altura máx.	Retranqueos Fach. (ml)	Retranqueos Fondo (ml)	Retranqueos Lateral (ml)	Edif. máxima por parcela (m^2/m^2)	Zonas de aplicación
F3	Res. plurifamiliar patio manzana	800	--	20	VI	0	--	--	(*)	Todas las manzanas

- (*)La edificabilidad de cada manzana será la establecida en el Estudio de Detalle, pudiendo ser superior a la establecida en las Normas Generales de la edificación (Tit VII) para esa tipología concreta.
- Las condiciones de retranqueo será las establecidas las Normas Generales de la Edificación (Tit. VII)

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:
- Manzana abierta o semiabierta.
- Edificación alineada a fachada en Avenida de Europa, el resto libre.

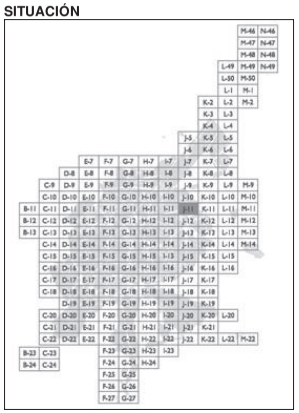
OTRAS DETERMINACIONES:
- Viario Interior: Tipo VI (16 m) en viales perpendiculares a la Av. de Europa.
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: 53
- La superficie mínima de espacios libres públicos será del 19% de la superficie bruta.
- Las dotaciones públicas ascienden a 30m^2 por cada 100m^2 de uso residencial

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:
- Reordenación y recualificación del frente de manzanas a la Avenida de Europa, acorde con la importancia de este eje de penetración de la ciudad, mejorando las conexiones de la zona de San José Obrero y completando la zona verde pública existente.
- Las edificaciones se plantearán con un zócalo destinado a usos comerciales dando a la Av. de Europa.
- La volumetría grafiada es orientativa, excepto en lo expresado respecto a la alineación a la Av. de Europa.
- La edificabilidad residencial será como máximo el 75% de la total, destinándose el 25% restante a comercial y/o terciario.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del Art. 10.2.5 de las Normas Urbanísticas

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

PLAZOS:	Estudio de Detalle: 5 años	Proyecto de Urbanización: 6 años	Ejecución: 7 años

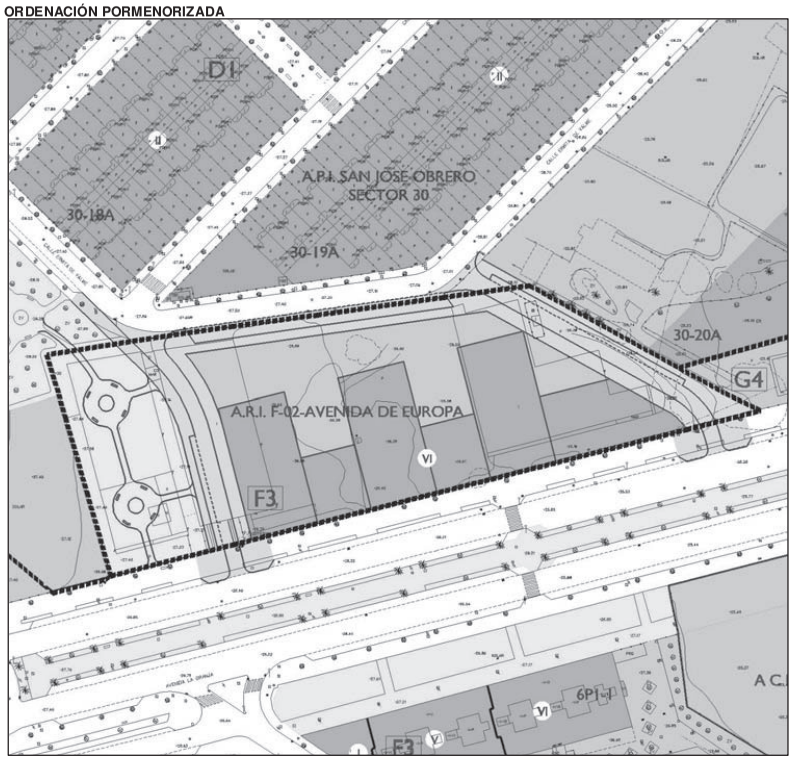
SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AEREA



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



ARI-F-03- SAN JOSÉ OBRERO, HIJUELA DE LA PLATERA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO		Uso dominante:	RESIDENCIAL	
Superficie bruta:	38.468	m^2	Superficie aprox. suelo edificable:	13.243	m^2
Superficie de suelo con aprovechamiento:	38.468	m^2	Superficie min. espacio libre público:	6.155	m^2
Superficie de suelo público asociado:	0	m^2	Superficie min. equipamiento público:	0	m^2
Coeficiente edificabilidad:	0,7000	m^2/m^2			
Máxima edificabilidad:	26.928	m^2	Edificabilidad mínima de VPO	7.674	m^2
Densidad máxima de viviendas:	63	viv/ha	Nº max. total viviendas / Nº min VPO:	240 / 85	
Área de Reparto:	SUNC - 3.2.1		Aprovechamiento medio:	0,6714	
Coeficiente Subzonal:	1,2128		Aprovechamiento objetivo en subzona:	23.710	UA
Coeficiente Tipológico:	0,8805		Derechos de los prop. en subzona:	19.166	UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipología	Parcela mínima total (m^2)	Parcela mínima privativa (m^2)	Frente mínimo (ml)	Altura máx.	Retranqueos Fach. (ml)	Retranqueos Fondo (ml)	Retranqueos Lateral (ml)	Edif. máxima por parcela (m^2/m^2)	Zonas de aplicación
F3	Res. plurifamiliar patio manzana	800	--	20	IV	--	--	--	(*)	Según Planos

- (*)La edificabilidad de cada manzana será la establecida en el Estudio de Detalle, pudiendo ser superior a la establecida en las Normas Generales de la edificación (Tit VII) para esa tipología concreta.
- Las condiciones de retranqueo será las establecidas en las Normas Generales de la Edificación (Tit. VII)

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:
- Manzana cerrada, abierta semiabierta.
- Edificación alineada a fachada.

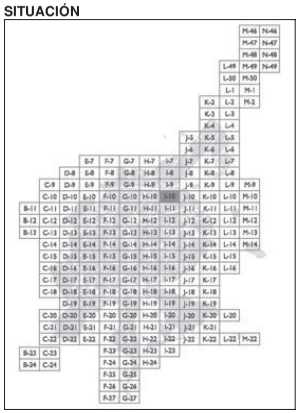
OTRAS DETERMINACIONES:
- Viario Interior: se consideran vinculantes la conexión viaria desde la Av. de Descartes (cruzando la vía ferrea) y la conexión principal que atraviesa longitudinalmente toda la actuación hasta la Av. Juan Carlos I
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: 200
- La superficie mínima de espacios libres públicos será del 16% de la superficie bruta.
- Las dotaciones públicas ascienden a 28m^2 por cada 100m^2 de uso residencial

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:
- Reordenación de un vacío de borde existente entre la vía férrea y la Barriada de S. José Obrero, sirviendo de enlace con los nuevos crecimientos planteados al nordeste.
- La ordenación pretende eliminar la inadecuada pasarela elevada sobre el ferrocarril, sustituyéndola por un paso bajo el mismo, que debe adaptarse a la actuación que finalmente se realice en el trazado ferroviario.
- Los volúmenes edificados se plantearán siguiendo el trazado de la nueva avenida propuesta.
- La edificabilidad residencial será como máximo el 95% de la total, destinándose el 5% restante a comercial y/o terciario.
- La ocupación media será del 50%, para el conjunto de las parcelas edificables.
- Los volúmenes señalados como edificables y los espacios no edificables en sus parcelas servirán de referencia, pudiendo sufrir modificaciones justificadas en el Estudio de Detalle. La ocupación en planta de los volúmenes edificables señalados no podrá superar el 65% para cada uno de ellos
- Se deberá incluir en la urbanización la totalidad del vial principal en su conexión suroeste, incluso en terrenos de la 2.Q.1 contigua.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del Art. 10.2.5 de las Normas Urbanísticas

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

PLAZOS:	Estudio de Detalle:	3 años	Proyecto de Urbanización:	4 años	Ejecución:	5 años

SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AEREA



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



ARI-F-04-CERROFRUTO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO		Uso dominante:	RESIDENCIAL	
Superficie bruta:	18.612	m^2	Superficie aprox. suelo edificable:	7.508	m^2
Superficie de suelo con aprovechamiento:	18.612	m^2	Superficie min. espacio libre público:	2.233	m^2
Superficie de suelo público asociado:	0	m^2	Superficie min. equipamiento público:	0	m^2
Coeficiente edificabilidad:	1,6200	m^2/m^2			
Máxima edificabilidad:	30.151	m^2	Edificabilidad mínima de VPO	26.835	m^2
Densidad máxima de viviendas:	120	viv/ha	Número máximo de viviendas:	223	
Área de Reparto:	SUNC - 3.2.2		Aprovechamiento medio:	0,5097	
Coeficiente Subzonal:	1,1025		Aprovechamiento objetivo en subzona:	17.672	UA
Coeficiente Tipológico:	0,5861		Derechos de los prop. en subzona:	7.744	UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipología	Parcela mínima total (m^2)	Parcela mínima privativa (m^2)	Frente mínimo (ml)	Altura máx.	Retranqueos Fach. (ml)	Retranqueos Fondo (ml)	Retranqueos Lateral (ml)	Edif. máxima por parcela (m^2/m^2)	Zonas de aplicación
F3	Res. plurifamiliar patio manzana	600	--	20	VI	0	--	--	5,4	Todas las manzanas

- Las condiciones de retranqueo será las establecidas en el las Normas Generales de la Edificación (Tit. VII)

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:
- Manzana cerrada, abierta o semiabierta.
- Edificación alineada a fachada.

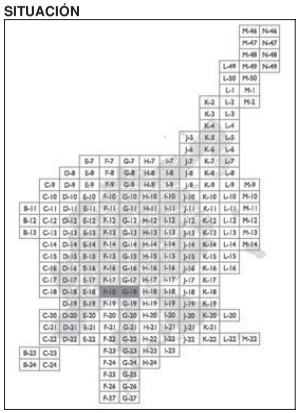
OTRAS DETERMINACIONES:
- Viario Interior: el grafiado en la ordenación.
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: 200
- La superficie mínima de espacios libres públicos será del 12% de la superficie bruta.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:
- Reordenación de la barriada Cerrofruto sustituyendo los caducos bloques existentes por viviendas adaptadas a los requerimientos y normativas actuales, introduciendo un viario que articule la zona y mejore su accesibilidad, dotándola de espacios libres públicos de escala adecuada y plazas de aparcamiento en viario público ordenadas de tal forma que dejen el espacio habitable principal al peatón.
- Se prevé un pequeño incremento del número de viviendas actuales para absorber la posible reordenación de la barriada El Pandero.
- La reordenación de la zona responde a una operación de realojo, por lo que se justifica el porcentaje de dotaciones y la densidad, debiéndose destinar toda la edificabilidad residencial a materializar viviendas de protección pública, pudiéndose destinar hasta un máximo del 11% de la edificabilidad total a usos comercial y/o terciario.
- Toda la edificabilidad residencial se materializará en viviendas de protección pública
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del Art. 10.2.5 de las Normas Urbanísticas

SISTEMA DE ACTUACIÓN: EXPROPIACIÓN

PLAZOS:	Estudio de Detalle:	2 años	Proyecto de Urbanización:	2 años	Ejecución:	3 años

SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AEREA



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



ARI-F-05-LA HOYANCA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO		Uso dominante:	RESIDENCIAL	
Superficie bruta:	81.096	m^2	Superficie aprox. suelo edificable:	10.791	m^2
Superficie de suelo con aprovechamiento:	81.096	m^2	Superficie min. espacio libre público:	48.658	m^2
Superficie de suelo público asociado:	0	m^2	Superficie min. equipamiento público:	4.865	m^2
Coeficiente edificabilidad:	0,3400	m^2/m^2			
Máxima edificabilidad:	27.573	m^2	Edificabilidad mínima de VPO	24.540	m^2
Densidad máxima de viviendas:	39	viv/ha	Número máximo de viviendas:	311	
Área de Reparto:	SUNC - 3.2.3		Aprovechamiento medio:	0,3302	
Coeficiente Subzonal:	1,0805		Aprovechamiento objetivo en subzona:	16.480	UA
Coeficiente Tipológico:	0,5977		Derechos de los prop. en subzona:	22.303	UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipología	Parcela mínima total (m^2)	Parcela mínima privativa (m^2)	Frente mínimo (ml)	Altura máx.	Retranqueos Fach. (ml)	Retranqueos Fondo (ml)	Retranqueos Lateral (ml)	Edif. máxima por parcela (m^2/m^2)	Zonas de aplicación
F1	Res. Plurifamiliar entre medianeras	800	--	20	VI	0	--	0	(*)	Zona A
F1	Res. Plurifamiliar entre medianeras	800	--	20	III	0	--	0	(*)	Zona B
C1	Res. Unifamiliar entre medianeras	120	--	7	II	0	--	0	(*)	Zona C

- (*) La edificabilidad de cada manzana será la establecida en el Estudio de Detalle, siendo la máxima la admitida para cada tipología en las Normas Particulares (Tit. VII).

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:
- Manzana compacta.

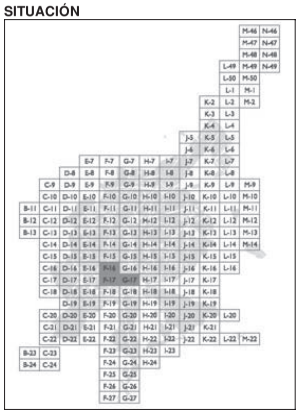
OTRAS DETERMINACIONES:
- Viario Interior: Marcado en planos.
- La superficie mínima de espacios libres públicos será del 60% de la superficie total.
- La superficie mínima de equipamientos públicos será del 6% de la superficie total.
- Las reserva de dotaciones públicas están muy por encima del mínimo establecido en la LOUA.
- La edificabilidad residencial será como máximo el 89% de la total, destinándose el 11% restante a comercial y/o terciario.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:
- Ejecución de la segunda fase del Parque de La Hoyanca.
- Urbanización de la Segunda Fase de la Unidad de Ejecución 2-D1 "La Hoyanca" del PGMO-95, con la ejecución de nuevos viales. Generándose nuevas parcelas de uso residencial que posibiliten a su vez conseguir los suelos dotacionales situados al este de la ordenación.
- La ordenación grafiada se podrá reajustar mediante Estudio de Detalle, no pudiendo eliminarse ni reducirse la sección del viario planteado.
- Toda la edificabilidad residencial se materializará en viviendas de protección pública, a excepción de la destinada a colmatar las manzanas de la barriada del Agrimensor con tipología C1
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del Art. 10.2.5 de las Normas Urbanísticas

SISTEMA DE ACTUACIÓN: EXPROPIACIÓN

PLAZOS:	Estudio de Detalle: 5 años	Proyecto de Urbanización: 6 años	Ejecución: 8 años

SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AEREA



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



AIA-F-07- PIZARRO, DUQUE DE ABRANTES

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO		Uso dominante:	RESIDENCIAL	
Superficie bruta:	4.563	m^2	Superficie aprox. suelo edificable:	2.449	m^2
Superficie de suelo con aprovechamiento:	3.412	m^2	Superficie min. espacio libre público:	0	m^2
Superficie de suelo público asociado:	1.151	m^2	Superficie min. equipamiento público:	0	m^2
Coeficiente edificabilidad:	1,3000	m^2/m^2			
Máxima edificabilidad:	4.436	m^2	Edificabilidad mínima de VPO	0	m^2
Densidad máxima de viviendas:	121	viv/ha	Número máximo de viviendas:	41	
Área de Reparto:	SUNC - 3.1		Aprovechamiento medio:	1,0699	
Coeficiente Subzonal:	1,0500		Aprovechamiento objetivo en subzona:	4.436	UA
Coeficiente Tipológico:	1,0000		Derechos de los prop. en subzona:	3.129	UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipología	Parcela mínima total (m^2)	Parcela mínima privativa (m^2)	Frente mínimo (ml)	Altura máx.	Retranqueos Fach. (ml)	Retranqueos Fondo (ml)	Retranqueos Lateral (ml)	Edif. máxima por parcela (m^2/m^2)	Zonas de aplicación
F3	Res. plurifamiliar patio manzana	800	--	20	IV	0	(**)	(**)	(*)	Todas las manzanas

- (*) La edificabilidad de cada manzana será la establecida en el Estudio de Detalle, pudiendo ser superior a la establecida en las Normas Generales de la edificación (Tit VII) para esa tipología concreta.
- (**) La edificación se retranqueará de los linderos trasero y lateral un mínimo de la mitad de su altura.

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:
- Manzana abierta o semiabierta.
- Edificación alineada a fachada.

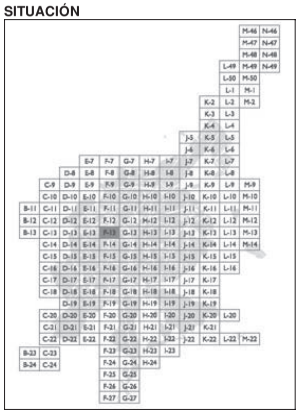
OTRAS DETERMINACIONES:
- Viario Interior: el grafiado
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: las grafiadas.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:
- Se trata de la sustitución de una nave de bodega existente sin valor patrimonial alguno, realineando la parcela y mejorando las condiciones urbanas del cruce entre las calles Pizarro y Av. Duque de Abrantes.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del Art. 10.2.5 de las Normas Urbanísticas

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

PLAZOS:	Estudio de Detalle:	2 años	Proyecto de Urbanización:	3 años	Ejecución:	4 años

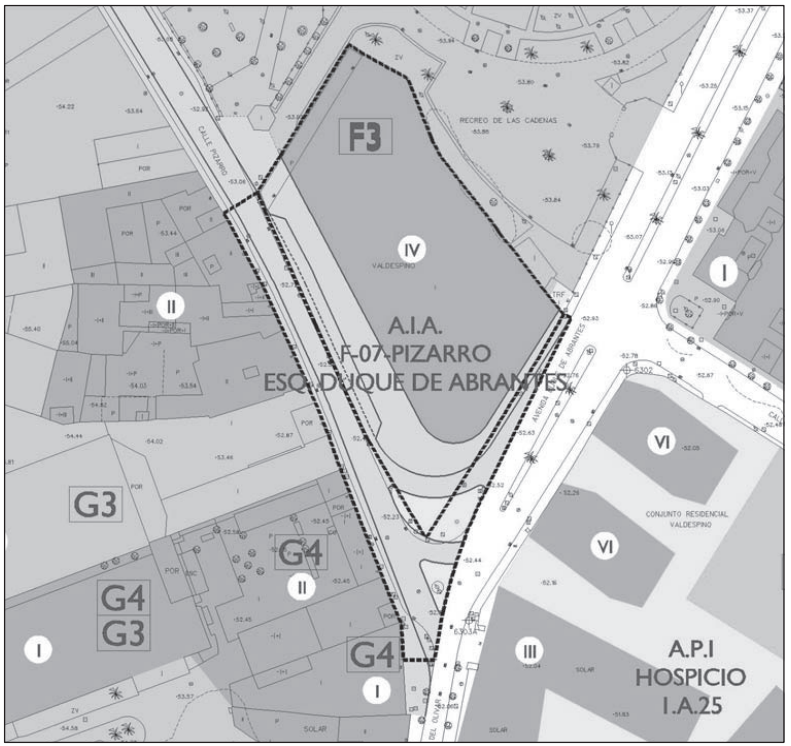
SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AEREA



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



ARI-F-08-HARINERA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO		Uso dominante:	RESIDENCIAL	
Superficie bruta:	10.199	m^2	Superficie aprox. suelo edificable:	2.018	m^2
Superficie de suelo con aprovechamiento:	7.436	m^2	Superficie espacio libre público:	1.859	m^2
Superficie de suelo público asociado:	2.763	m^2	Superficie equipamiento público:	446	m^2
Coeficiente edificabilidad:	1,0000	m^2/m^2			
Máxima edificabilidad:	7.436	m^2	Edificabilidad mínima de VPO	1.718	m^2
Densidad máxima de viviendas:	87	viv/ha	Nº max. total viviendas / Nº min VPO:	64 / 19	
Área de Reparto:	SUNC - 3.2.1		Aprovechamiento medio:	0,6714	
Coeficiente Subzonal:	0,9500		Aprovechamiento objetivo en subzona:	8.427	UA
Coeficiente Tipológico:	1,0227		Derechos de los prop. en subzona:	4.730	UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipología	Parcela mínima total (m^2)	Parcela mínima privativa (m^2)	Frente mínimo (ml)	Altura máx.	Retranqueos Fach. (ml)	Retranqueos Fondo (ml)	Retranqueos Lateral (ml)	Edif. máxima por parcela (m^2/m^2)	Zonas de aplicación
F3	Residencial plurifamiliar aislado	(*)	--	20	S/P	0	0	0	(**)	A-B
G4	Actividades económicas o terciario: Edificio por plantas	(*)	--	15	II	0	0	0	(**)	C-D

- (*) La parcerla mínima será cada una de las manzanas A, B, C y D
- (**) La edificabilidad de cada manzana será la establecida en el Estudio de Detalle, pudiendo ser superior a la establecida en las Normas Generales de la edificación (Tit VII) para esa tipología concreta.
- S/P: según Planos

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:
- Manzana cerrada, abierta semiabierta.
- Edificación alineada a fachada.

OTRAS DETERMINACIONES:
- Viario Interior: Se reordenarán y se dotarán de mayor número de plazas de aparcamientos las calles Pablo Neruda y Victoriano Romero Palomo.
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: 100
- La superficie mínima de espacios libres públicos será del 25% de la superficie de la UE.
- La superficie mínima de equipamientos públicos será del 6% de la superficie de la UE.
- Las dotaciones públicas ascienden a 40m^2 por cada 100m^2 de uso residencial.
- La edificabilidad residencial será como máximo el 77% de la total, destinándose el 23% restante a comercial y/o terciario.

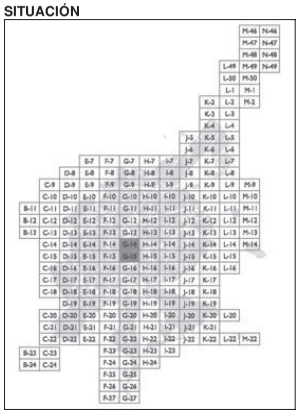
OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:

- Situada en el núcleo central de la ciudad, se trata de un solar actualmente ocupado por las instalaciones de la Harinera Nuestra Sra. de Regla instalaciones que por su situación y obsolescencia, se encuentran sin actividad.
- Se delimita al Oeste por la traza de la vía férrea, al Norte por la Calle Jorge Bocuze, al Sur por la Av de Arcos que la separa de la fábrica de Botellas y al Este por la calle Pablo Neruda.
- La ordenación debe integrar en el entorno urbano solar resultante del desmantelamiento de las instalaciones existentes, manteniendo la edificación catalogada como equipamiento público, proponiendo une ordenación edificatoria dándole continuidad a la desarrolladas con el PERI ferroviario del PGOU-95 así como a las de usos terciarios de la calle Victoriano Romero, creando un espacio urbano de calidad.
- En la actuación deben reurbanizarse las zonas afectadas de las calles Pablo Neruda, Victoriano Palomo Jorge Bocuze y Av. de Arcos
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del Art. 10.2.5 de las Normas Urbanísticas

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

PLAZOS: Estudio de Detalle: 4 años Proyecto de Urbanización: 5 años Ejecución: 7 años

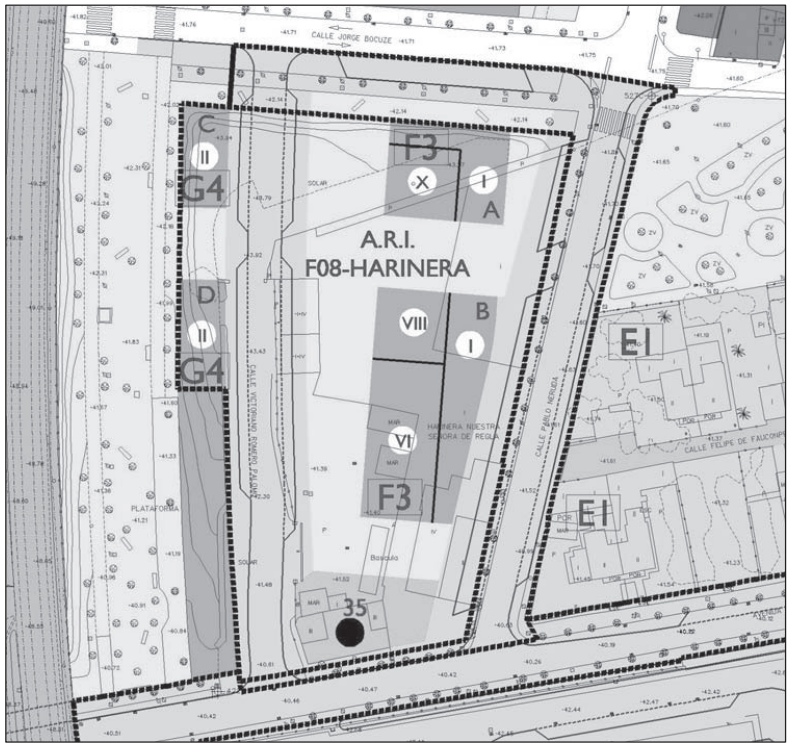
SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AEREA



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



ARI-F-09-CUATRO CAMINOS

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO		Uso dominante:	RESIDENCIAL	
Superficie bruta:	19.749	m^2	Superficie aprox. suelo edificable:	9.778	m^2
Superficie de suelo con aprovechamiento:	19.749	m^2	Superficie espacio libre público:	4.870	m^2
Superficie de suelo público asociado:	0	m^2	Superficie equipamiento público:	0	m^2
Coeficiente edificabilidad:	0,9500	m^2/m^2			
Máxima edificabilidad:	18.762	m^2	Edificabilidad mínima de VPO	4.840	m^2
Densidad máxima de viviendas:	97	viv/ha	Nº max. total viviendas / Nº min VPO:	190 / 53	
Área de Reparto:	SUNC - 3.2.1		Aprovechamiento medio:	0,6714	
Coeficiente Subzonal:	0,9500		Aprovechamiento objetivo en subzona:	17.852	UA
Coeficiente Tipológico:	0,9515		Derechos de los prop. en subzona:	12.562	UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipología	Parcela mínima total (m^2)	Parcela mínima privativa (m^2)	Frente mínimo (ml)	Altura máx.	Retranqueos Fach. (ml)	Retranqueos Fondo (ml)	Retranqueos Lateral (ml)	Edif. máxima por parcela (m^2/m^2)	Zonas de aplicación
F3	Res. Plurifamiliar patio de manzana	800	--	20	VI	0	--	--	(*)	Todas las manzanas

- (*) La edificabilidad de cada manzana será la establecida en el Estudio de Detalle, pudiendo ser superior a la establecida en las Normas Generales de la edificación (Tit VII) para esa tipología concreta.
- Las condiciones de retranqueo serán las establecidas en las Normas Generales de la edificación (Tit VII)

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:
- Manzana cerrada, abierta o semiabierta.
- Edificación alineada a fachada.

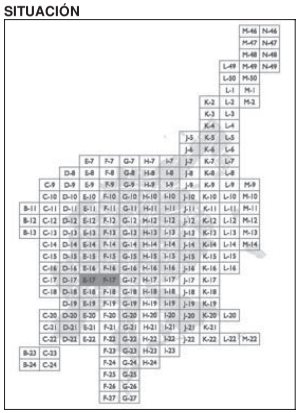
OTRAS DETERMINACIONES:
- Viario Interior: Paralelo a Av. Blas Infante tipo VII (14m), perpendiculares tipo VI (16m).
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: 120
- La superficie mínima de espacios libres públicos será del 24% de la superficie total.
- La reserva de dotaciones públicas ascienden a 30m^2 por cada 100m^2 de uso residencial.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:
- Está delimitada por la Avenida de Blas Infante y las calles Hijuela de Las Coles, Rendón Sarmiento e Historiador Bartolomé Gutiérrez. Se trata de una zona ocupada en la actualidad por instalaciones muy diversas que taponan la salida de la Barriada Hijuela de las Coles hacia la Avenida Blas Infante y ofrecen a la misma una pésima imagen, pretendiendo la ordenación solucionar ambos problemas
- La ordenación planteada se considera vinculante, pudiéndose ajustar mediante ED las alineaciones sin reducir las secciones ni la unidad de la zona verde.
- La edificabilidad residencial será como máximo el 86% de la total, destinándose el 14% restante a comercial y/o terciario.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del Art. 10.2.5 de las Normas Urbanísticas

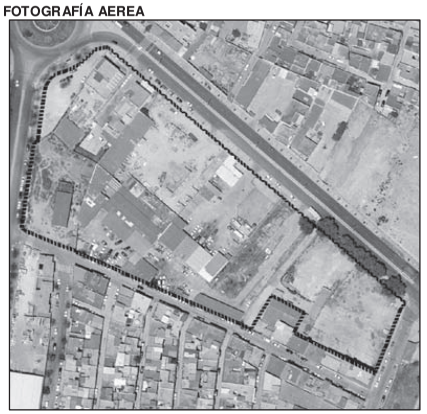
SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

PLAZOS: Estudio de Detalle: 2 años Proyecto de Urbanización: 3 años Ejecución: 4 años

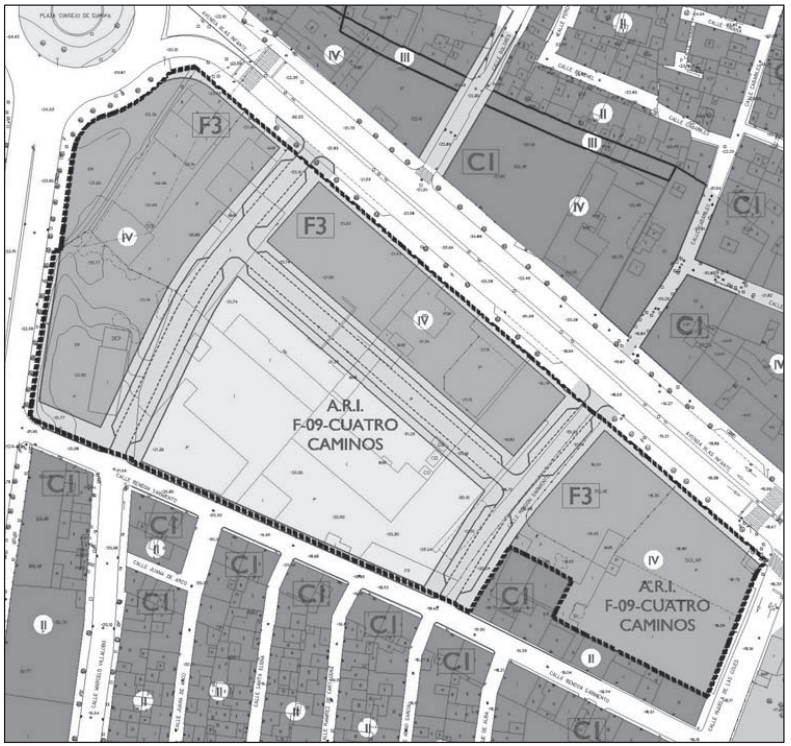
SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AEREA



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



ARI-F-10-PICADUEÑA BAJA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO		Uso dominante:	RESIDENCIAL	
Superficie bruta:	18.365	m^2	Superficie aprox. suelo edificable:	5.415	m^2
Superficie de suelo con aprovechamiento:	18.365	m^2	Superficie espacio libre público:	5.143	m^2
Superficie de suelo público asociado:	0	m^2	Superficie equipamiento público:	0	m^2
Coeficiente edificabilidad:	1,0500	m^2/m^2			
Máxima edificabilidad:	19.283	m^2	Edificabilidad mínima de VPO:	4.917	m^2
Densidad máxima de viviendas:	100	viv/ha	Nº max. total viviendas / Nº min VPO:	183 / 54	
Área de Reparto:	SUNC - 3.2.1		Aprovechamiento medio:	0,6714	
Coeficiente Subzonal:	0,8550		Aprovechamiento objetivo en subzona:	18.500	UA
Coeficiente Tipológico:	0,9594		Derechos de los prop. en subzona:	12.979	UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipología	Parcela mínima total (m^2)	Parcela mínima privativa (m^2)	Frente mínimo (ml)	Altura máx.	Retranqueos Fach. (ml)	Retranqueos Fondo (ml)	Retranqueos Lateral (ml)	Edif. máxima por parcela (m^2/m^2)	Zonas de aplicación
F3	Res. Plurifamiliar patio de manzana	800	--	20	VI	0	--	--	(*)	A-B
F3	Res. Plurifamiliar patio de manzana	800	--	20	IV	0	--	--	(*)	C-D-E

- (*) La edificabilidad de cada manzana será la establecida en el Estudio de Detalle, pudiendo ser superior a la establecida en las Normas Generales de la edificación (Tit VII) para esa tipología concreta.
- Las condiciones de retranqueo serán las establecidas en las Normas Generales de la edificación (Tit VII).

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:
- Manzana cerrada, abierta o semiabierta.
- Edificación alineada a fachada. A viales y zonas verdes públicas retranqueo 0.

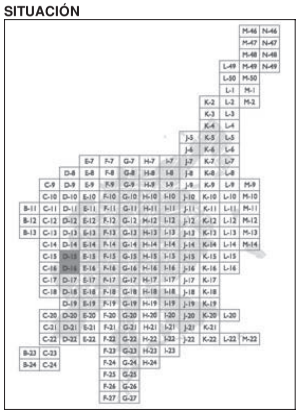
OTRAS DETERMINACIONES:
- Viario Interior: Tipo VI (16m)
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: 183
- La superficie mínima de espacios libres públicos será del 28% de la superficie total.
- La reserva de dotaciones públicas ascienden a 31m^2 por cada 100m^2 de uso residencial.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:
- Se sitúa entre las calles Guita y Picadueña Baja, limitándose en su frente sudoeste por la Ronda de Circunvalación. Se trata con esta actuación de reordenar y recualificar una zona actualmente con una imagen muy degradada en uno de los frentes más transitados de la ciudad.
- La ordenación propone dar un frente edificado con seis plantas de altura máxima a la Ronda, completando el viario interior y dotando de espacios libres a la actuación.
- La ordenación grafiada se podrá reajustar mediante Estudio de Detalle, no pudiendo eliminarse ni reducirse la sección del viario planteado.
- La máxima edificabilidad residencial será como máximo el 85% del total, destinándose el 15% restante a comercial y terciario.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del Art. 10.2.5 de las Normas Urbanísticas

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

PLAZOS: Estudio de Detalle: 5 años Proyecto de Urbanización: 6 años Ejecución: 8 años

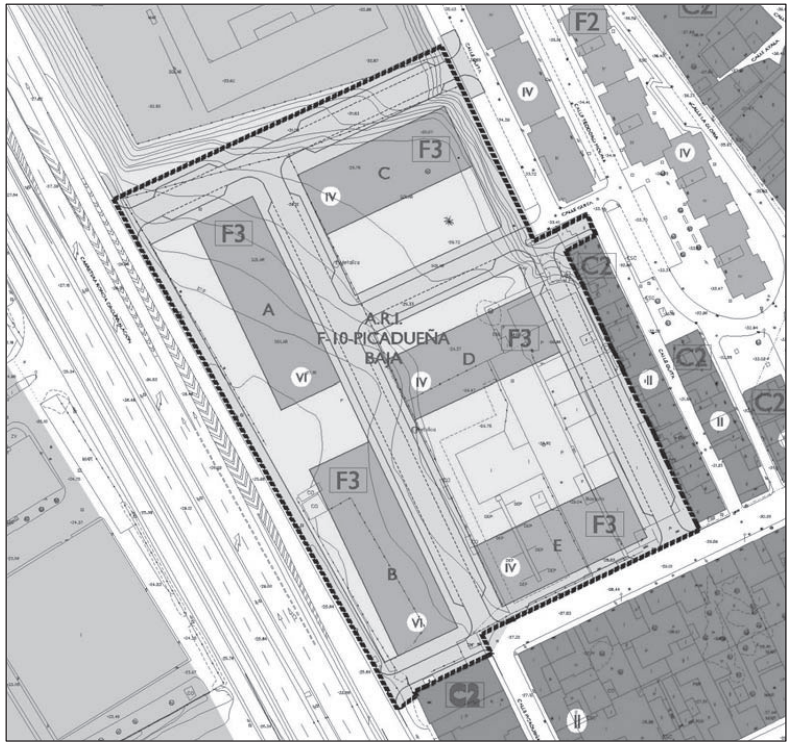
SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AEREA



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



ARI-F-11-SAN JUAN DE DIOS

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO		Uso dominante:	RESIDENCIAL	
Superficie bruta:	63.613	m^2	Superficie aprox. suelo edificable:	8.008	m^2
Superficie de suelo con aprovechamiento:	43.483	m^2	Superficie espacio libre público:	25.220	m^2
Superficie de suelo público asociado:	20.130	m^2	Superficie equipamiento público:	6.958	m^2
Coeficiente edificabilidad:	0,7600	m^2/m^2			
Máxima edificabilidad:	33.047	m^2	Edificabilidad mínima de VPO	33.047	m^2
Densidad máxima de viviendas:	69	viv/ha	Número máximo de viviendas:	300	
Área de Reparto:	SUNC - 3.2.2		Aprovechamiento medio:	0,5097	
Coeficiente Subzonal:	1,2734		Aprovechamiento objetivo en subzona:	17.543	UA
Coeficiente Tipológico:	0,5106		Derechos de los prop. en subzona:	15.714	UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipología	Parcela mínima total (m^2)	Parcela mínima privativa (m^2)	Frente mínimo (ml)	Altura máx.	Retranqueos Fach. (ml)	Retranqueos Fondo (ml)	Retranqueos Lateral (ml)	Edif. máxima por parcela (m^2/m^2)	Zonas de aplicación
F3	Res. Plurifamiliar patio de manzana	800	--	20	VII	--	--	--	(*)	Todas las manzanas

- (*) La edificabilidad de cada manzana será la establecida en el Estudio de Detalle, pudiendo ser superior a la establecida en las Normas Generales de la edificación (Tit VII) para esa tipología concreta.

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:
- Manzana abierta o semiabierta.
- Edificación alineada a fachada. A viales y zonas verdes públicas retranqueo puede ser 0.

OTRAS DETERMINACIONES:
- Viario Interior: Tipo VI (16m)
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: 300
- La superficie mínima de espacios libres públicos será del 40% de la superficie total.
- La superficie mínima de equipamientos públicos será del 8% de la superficie total.
- Las reservas de dotaciones públicas están muy por encima del mínimo establecido en la LOUA.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:
- Situada en la corona oeste de la ciudad, con frente a la Ronda de Circunvalación y al Parque Zoobotánico y la Barriada de San Juan de Dios, se trata con esta actuación de reordenar un borde urbano actualmente degradado visualmente, propiciando la regeneración de la Barriada y el adecentamiento definitivo del talud existente.
- Se proponen tres grupos de edificación aislada en altura: uno con VII plantas al sureste de San Juan de Dios; y dos de VI plantas en la propia barriada.
- La ordenación grafiada se podrá reajustar mediante Estudio de Detalle, adecuándola al diseño definitivo de la zona verde y del viario de acceso, no pudiendo eliminarse ni reducirse la sección del viario principal planteado.
- Dadas las fuertes pendientes existentes, y dependiendo del diseño final de los viales de acceso y los taludes necesarios para su ejecución, se podrá reajustar el límite del ámbito con el zoológico. También se permitirá el acceso a los bloques de viviendas y a sus aparcamientos a través de las zonas verdes que los rodean.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del Art. 10.2.5 de las Normas Urbanísticas

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DIRECTA

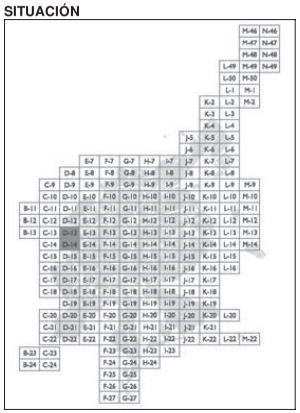
El desarrollo del ámbito podrá ser directo si se considera la ordenación grafiada como ordenación pormenorizada de desarrollo, considerándose en tal caso el siguiente reparto de superficies y edificabilidades por manzana:

Manzana	Superficie	Edificabilidad
A	2.946	12.300
B	1.099	5.420
C	1.357	5.420
D	1.303	5.420
E	1.314	4.487

SISTEMA DE ACTUACIÓN: EXPROPIACIÓN

PLAZOS: Estudio de Detalle: 2 años Proyecto de Urbanización: 3 años Ejecución: 5 años

SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AEREA



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



ARI-F-09-CUATRO CAMINOS

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO		Uso dominante:	RESIDENCIAL	
Superficie bruta:	19.749	m^2	Superficie aprox. suelo edificable:	9.778	m^2
Superficie de suelo con aprovechamiento:	19.749	m^2	Superficie espacio libre público:	4.870	m^2
Superficie de suelo público asociado:	0	m^2	Superficie equipamiento público:	0	m^2
Coeficiente edificabilidad:	0,9500	m^2/m^2			
Máxima edificabilidad:	18.762	m^2	Edificabilidad mínima de VPO	4.840	m^2
Densidad máxima de viviendas:	97	viv/ha	Nº max. total viviendas / Nº min VPO:	190 / 53	
Área de Reparto:	SUNC - 3.2.1		Aprovechamiento medio:	0,6714	
Coeficiente Subzonal:	0,9500		Aprovechamiento objetivo en subzona:	17.852	UA
Coeficiente Tipológico:	0,9515		Derechos de los prop. en subzona:	12.562	UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipología	Parcela mínima total (m^2)	Parcela mínima privativa (m^2)	Frente mínimo (ml)	Altura máx.	Retranqueos Fach. (ml)	Retranqueos Fondo (ml)	Retranqueos Lateral (ml)	Edif. máxima por parcela (m^2/m^2)	Zonas de aplicación
F3	Res. Plurifamiliar patio de manzana	800	--	20	VI	0	--	--	(*)	Todas las manzanas

- (*) La edificabilidad de cada manzana será la establecida en el Estudio de Detalle, pudiendo ser superior a la establecida en las Normas Generales de la edificación (Tit VII) para esa tipología concreta.
- Las condiciones de retranqueo serán las establecidas en las Normas Generales de la edificación (Tit VII)

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:
- Manzana cerrada, abierta o semiabierta.
- Edificación alineada a fachada.

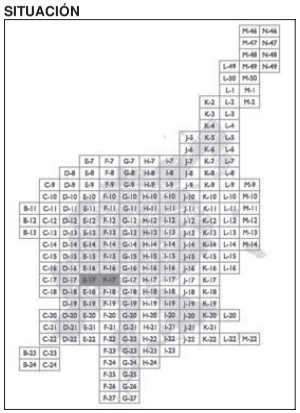
OTRAS DETERMINACIONES:
- Viario Interior: Paralelo a Av. Blas Infante tipo VII (14m), perpendiculares tipo VI (16m).
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: 120
- La superficie mínima de espacios libres públicos será del 24% de la superficie total.
- La reserva de dotaciones públicas ascienden a 30m^2 por cada 100m^2 de uso residencial.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:
- Está delimitada por la Avenida de Blas Infante y las calles Hijuela de Las Coles, Rendón Sarmiento e Historiador Bartolomé Gutiérrez. Se trata de una zona ocupada en la actualidad por instalaciones muy diversas que taponan la salida de la Barriada Hijuela de las Coles hacia la Avenida Blas Infante y ofrecen a la misma una pésima imagen, pretendiendo la ordenación solucionar ambos problemas
- La ordenación planteada se considera vinculante, pudiéndose ajustar mediante ED las alineaciones sin reducir las secciones ni la unidad de la zona verde.
- La edificabilidad residencial será como máximo el 86% de la total, destinándose el 14% restante a comercial y/o terciario.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del Art. 10.2.5 de las Normas Urbanísticas

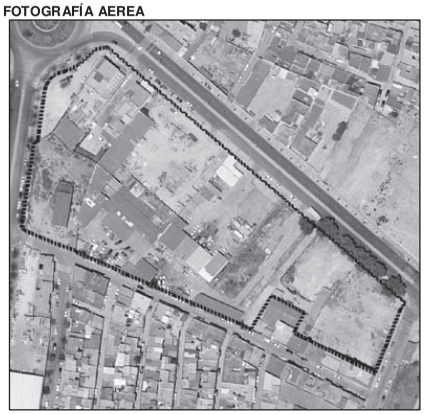
SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

PLAZOS: Estudio de Detalle: 2 años Proyecto de Urbanización: 3 años Ejecución: 4 años

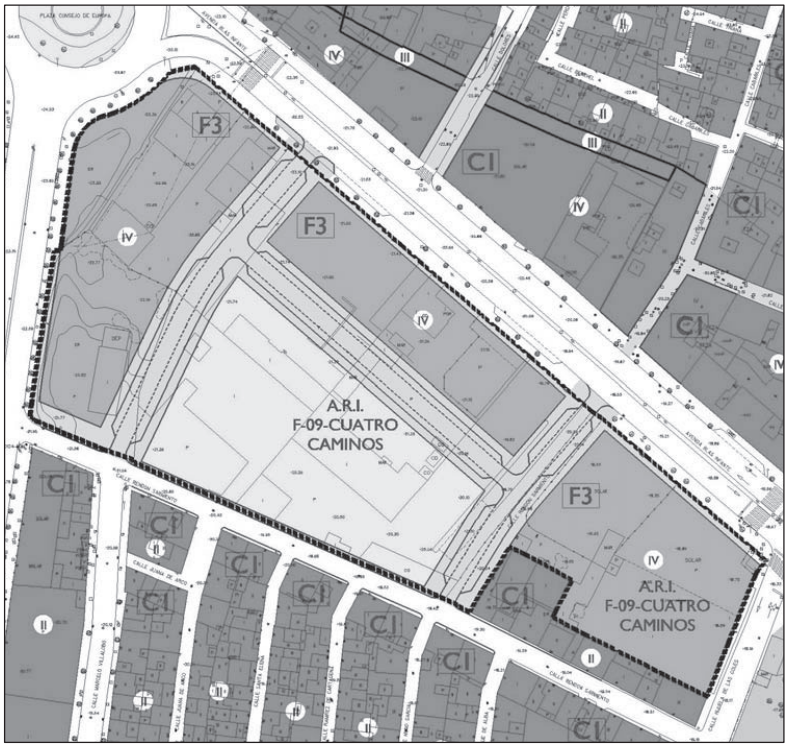
SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AEREA



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



ARI-F-13-EL PANDERO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO		Uso dominante:	RESIDENCIAL	
Superficie bruta:	13.356	m^2	Superficie aprox. suelo edificable:	4.780	m^2
Superficie de suelo con aprovechamiento:	13.356	m^2	Superficie espacio libre público:	1.870	m^2
Superficie de suelo público asociado:	0	m^2	Superficie equipamiento público:	294	m^2
Coeficiente edificabilidad:	0,8400	m^2/m^2			
Máxima edificabilidad:	11.219	m^2	Edificabilidad mínima de VPO	9.536	m^2
Densidad máxima de viviendas:	93	viv/ha	Número máximo de viviendas:	124	
Área de Reparto:	SUNC - 3.2.2		Aprovechamiento medio:	0,5097	
Coeficiente Subzonal:	1,0500		Aprovechamiento objetivo en subzona:	6.575	UA
Coeficiente Tipológico:	0,5861		Derechos de los prop. en subzona:	5.835	UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipología	Parcela mínima total (m^2)	Parcela mínima privativa (m^2)	Frente mínimo (ml)	Altura máx.	Retranqueos Fach. (ml)	Retranqueos Fondo (ml)	Retranqueos Lateral (ml)	Edif. máxima por parcela (m^2/m^2)	Zonas de aplicación
F3	Res. Plurifamiliar patio de manzana	600	--	20	VI	0	(*)	(*)	3,6	Según planos

- (*) Las condiciones de retranqueo serán las establecidas en las Normas Generales de la edificación (Tit VII)

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:
- Manzana cerrada, abierta o semiabierta.
- Edificación alineada a fachada.

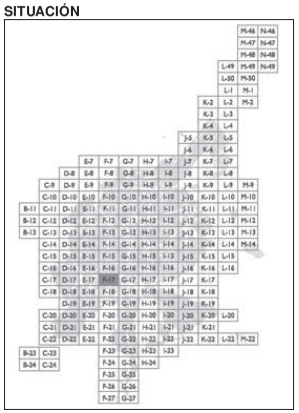
OTRAS DETERMINACIONES:
- Viario Interior: 12m ancho mínimo.
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: 124
- La superficie mínima de espacios libres públicos será del 14% de la total.
- La superficie mínima de equipamientos públicos será del 2,2% de la superficie total.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:
- Reordenación de la Barriada El Pandero sustituyendo los caducos bloques por viviendas adaptadas a los requerimientos y normativas actuales, introduciendo un viario que articule la zona y mejore su accesibilidad, dotándola de un gran espacio libre público de escala adecuada y plazas de aparcamiento en viario público ordenadas de forma que dejen el espacio habitable principal al peatón.
- La reordenación de la zona responde a una operación de realojo relacionada con la operación propuesta para la Barriada Cerrofrutos, previéndose un menor número de viviendas en relación con las existentes actualmente que se compensarán con el realojo en Cerrofrutos, aumentando el espacio libre.
- La máxima edificabilidad residencial será como máximo el 90% de la total, destinándose al menos el 10% restante a comercial y terciario.
- La ordenación grafiada se podrá reajustar mediante Estudio de Detalle.
- Toda la edificabilidad residencial se materializará en viviendas de protección pública.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del Art. 10.2.5 de las Normas Urbanísticas

SISTEMA DE ACTUACIÓN: EXPROPIACIÓN

PLAZOS: Estudio de Detalle: 4 años Proyecto de Urbanización: 5 años Ejecución: 6 años

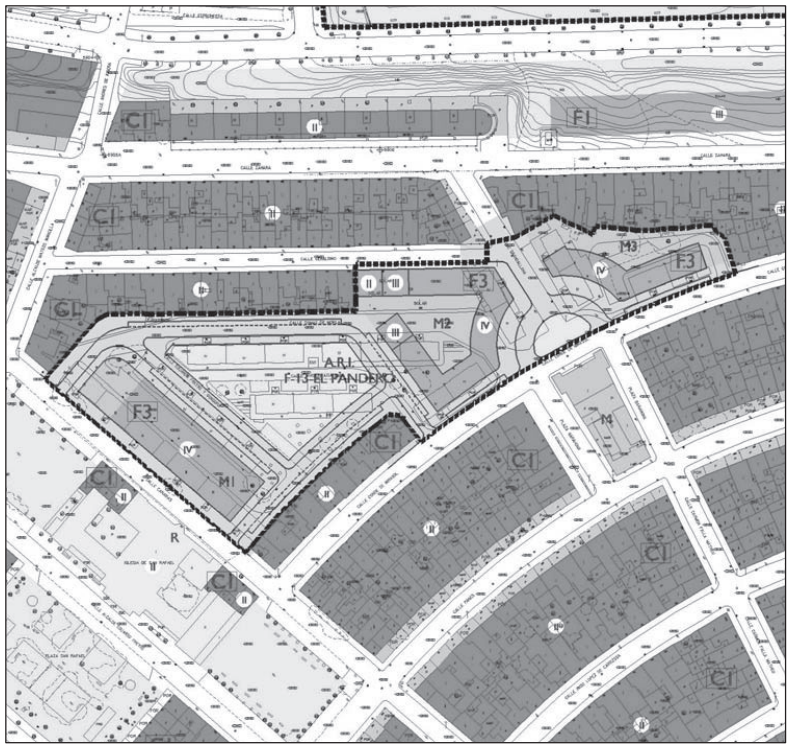
SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AEREA



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



AIA-F-14-BOABDIL

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO		Uso dominante:	RESIDENCIAL	
Superficie bruta:	1.709	m^2	Superficie aprox. suelo edificable:	896	m^2
Superficie de suelo con aprovechamiento:	1.709	m^2	Superficie espacio libre público:	0	m^2
Superficie de suelo público asociado:	0	m^2	Superficie equipamiento público:	0	m^2
Coeficiente edificabilidad:	1,6640	m^2/m^2			
Máxima edificabilidad:	2.844	m^2	Edificabilidad mínima de VPO	0	m^2
Densidad máxima de viviendas:	176	viv/ha	Número máximo de viviendas:	30	
Área de Reparto:	SUNC - 3.1		Aprovechamiento medio:	1,0699	
Coeficiente Subzonal:	1,1025		Aprovechamiento objetivo en subzona:	2.072	UA
Coeficiente Tipológico:	0,7285		Derechos de los prop. en subzona:	1.493	UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipología	Parcela mínima total (m^2)	Parcela mínima privativa (m^2)	Frente mínimo (ml)	Altura máx.	Retranqueos Fach. (ml)	Retranqueos Fondo (ml)	Retranqueos Lateral (ml)	Edif. máxima por parcela (m^2/m^2)	Zonas de aplicación
F3	Res. Plurifamiliar patio de manzana	800	--	20	IV	0	--	--	3,2	Todas las manzanas

- La edificación se alineará a calle Boabdil y a la calle de nueva apertura, siendo libre el retranqueo al espacio libre interior de manzana.

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:
- Manzana cerrada, abierta o semiabierta.
- Edificación alineada a fachada.

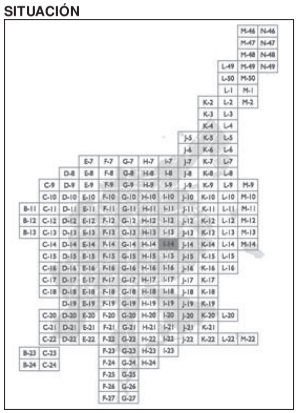
OTRAS DETERMINACIONES:
- Viario Interior: el grafiado
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: las grafiadas

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:
- La propuesta planteada pretende dar solución a la apertura de la calle Boabdil planteada en el PGMO 95 hasta la calle Endivia, delimitando una parcela edificable en 4 alturas destinada a la materialización de viviendas de VPO.
- En los límites de la parcela edificable hacia el espacio no edificado interior de manzana la edificación no tiene que retranquearse, ya que este espacio es público. Hacia la calle Boabdil existente y de nueva apertura la alineación será obligatoria.
- La máxima edificabilidad residencial será como máximo el 90% del total, destinándose el 10% restante a comercial y terciario.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del Art. 10.2.5 de las Normas Urbanísticas

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

PLAZOS: Estudio de Detalle: 4 años Proyecto de Urbanización: 5 años Ejecución: 6 años

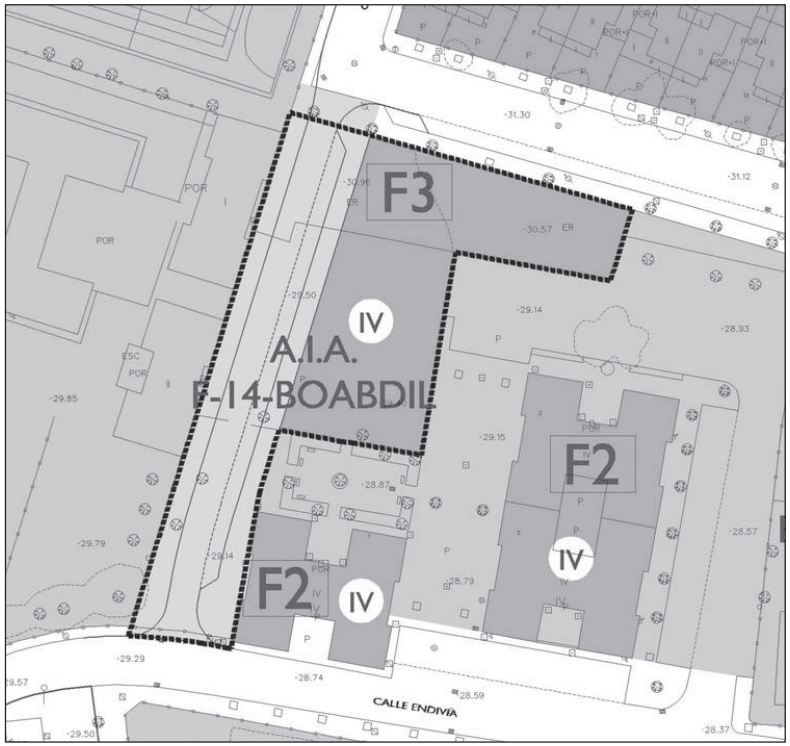
SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AEREA



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



AIA-F-15-CRUZ DEL CANTO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO		Uso dominante:	RESIDENCIAL	
Superficie bruta:	2.283	m^2	Superficie aprox. suelo edificable:	1.145	m^2
Superficie de suelo con aprovechamiento:	2.283	m^2	Superficie espacio libre público:	0	m^2
Superficie de suelo público asociado:	0	m^2	Superficie equipamiento público:	0	m^2
Coeficiente edificabilidad:	1,2000	m^2/m^2			
Máxima edificabilidad:	2.740	m^2	Edificabilidad mínima de VPO	0	m^2
Densidad máxima de viviendas:	132	viv/ha	Número máximo de viviendas:	30	
Área de Reparto:	SUNC - 3.1		Aprovechamiento medio:	1,0699	
Coeficiente Subzonal:	1,1025		Aprovechamiento objetivo en subzona:	2.520	UA
Coeficiente Tipológico:	0,9199		Derechos de los prop. en subzona:	1.994	UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipología	Parcela mínima total (m^2)	Parcela mínima privativa (m^2)	Frente mínimo (ml)	Altura máx.	Retranqueos Fach. (ml)	Retranqueos Fondo (ml)	Retranqueos Lateral (ml)	Edif. máxima por parcela (m^2/m^2)	Zonas de aplicación
F3	Res. Plurifamiliar patio de manzana	600	--	20	IV/V	0	(**)	(**)	(*)	Según Planos

- (*) La edificabilidad de cada manzana será la establecida en el Estudio de Detalle, pudiendo ser superior a la establecida en las Normas Generales de la edificación (Tit VII) para esa tipología concreta.
- (**) Las condiciones de retranqueo serán las establecidas en las Normas Generales de la edificación (Tit VII)

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:
- Manzana cerrada
- Edificación alineada a fachada.

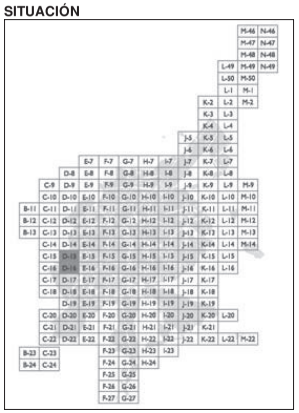
OTRAS DETERMINACIONES:
- Viario Interior: el grafiado
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: las grafiadas

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:
- Con la propuesta planteada se consigue la conexión entre las calles Cuesta de las Piedras y Camino Cruz del Canto que favorecerá la vertebración de Picadueña Baja.
- El estudio de detalle deberá definir la volumetría a implantar, debiendo ser especialmente preciso en la definición de las rasantes, dados los condicionantes topográficos existentes.
- El estudio de detalle debe distribuir la edificabilidad entre los volúmenes que se planteen, así como definir la parcela donde se vayan a materializar las viviendas de protección pública.
- La edificabilidad residencial será como máximo el 90% de la total, destinándose el 10% restante a comercial y/o terciario.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del Art. 10.2.5 de las Normas Urbanísticas

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

PLAZOS: Estudio de Detalle: 3 años Proyecto de Urbanización: 4 años Ejecución: 5 años

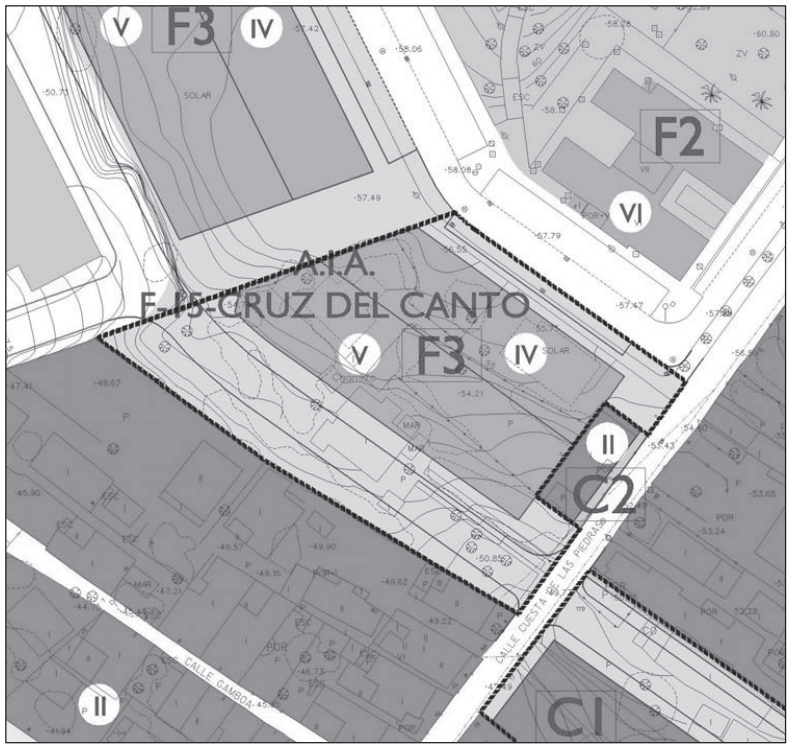
SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AEREA



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



ARI-F-16-CALLE PIZARRO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO		Uso dominante:	RESIDENCIAL	
Superficie bruta:	15.569	m^2	Superficie aprox. suelo edificable:	4.862	m^2
Superficie de suelo con aprovechamiento:	15.569	m^2	Superficie espacio libre público:	3.892	m^2
Superficie de suelo público asociado:	0	m^2	Superficie equipamiento público:	934	m^2
Coeficiente edificabilidad:	1,3000	m^2/m^2			
Máxima edificabilidad:	20.240	m^2	Edificabilidad mínima de VPO	4.858	m^2
Densidad máxima de viviendas:	100	viv/ha	Nº max. total viviendas / Nº min VPO:	155 / 53	
Área de Reparto:	SUNC - 3.2.4		Aprovechamiento medio:	0,7619	
Coeficiente Subzonal:	0,7200		Aprovechamiento objetivo en subzona:	20.215	UA
Coeficiente Tipológico:	0,9988		Derechos de los prop. en subzona:	14.828	UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipología	Parcela mínima total (m^2)	Parcela mínima privativa (m^2)	Frente mínimo (ml)	Altura máx.	Retranqueos Fach. (ml)	Retranqueos Fondo (ml)	Retranqueos Lateral (ml)	Edif. máxima por parcela (m^2/m^2)	Zonas de aplicación
F1	Res. Plurifamiliar entre medianeras	800	--	20	V	0	--	0	(*)	Manzana Residencial.
G4	Actividades económicas o terciario: Edificio por plantas	500	--	20	II	(**)	(**)	(**)	(*)	Manzana Act. Econ.

- (*) La edificabilidad de cada manzana será la establecida en el Estudio de Detalle, pudiendo ser superior a la establecida en las Normas Generales de la edificación (Tit VII) para esa tipología concreta.
- (**) Las condiciones de retranqueo las establecerá el Estudio de Detalle

DESCRIPCIÓN:

Se trata de una manzana de forma triangular limitada al Norte por la Hijuela de la Zorra, al Sur por las instalaciones de las bodegas Sandeman, al Oeste por la calle Pizarro y el Este por el restaurante la Tonelería junto con las instalaciones de la Real Escuela de Arte Ecuestre.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

- El Objetivo de la ordenación propuesta es la sustitución de la edificación de los usos existentes, con la finalidad de generar nuevos espacios urbanos con voluntad de revitalizar la zona, incorporando actividades urbanas más atractivas y mejorando las dotaciones públicas del entorno.
- Para la intervención se tendrán en cuenta los siguientes criterios:
- Definición de una nueva alineación a Calle Pizarro que consiga una mejor sección del viario con una mejora significativa del acerado.
- Implantación de un mínimo de usos terciario en planta baja de la nueva edificación residencial.
- Definición de una nueva alineación de la hijuela de la Zorra que respete los árboles existentes.
- Obtención de una pieza de equipamiento público con frente al espacio libre público propuesto, resolviendo así la medianera de las edificaciones propuestas.
- Configuración de una pieza de actividades económicas con frente a Calle Pizarro en continuidad con la bodega adyacente.

CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN Y OTRAS DETERMINACIONES:

- Máxima edificabilidad de uso residencial: 1,04 m^2/m^2 sobre Superficie bruta (el resto de edificabilidad podrá repartirse entre la manzana G4 y los bajos comerciales en F1).
- Las tipologías admisibles serán: CT: F1; Terciario: G4.
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: los grafiados.
- La superficie mínima de espacios libres públicos será del 25% de la superficie del ámbito
- La superficie mínima de equipamiento público será del 6% de la superficie del ámbito.
- La cesión mínima de dotaciones públicas establecidas ascenderá a 32 $m^2/100m^2$ de edificabilidad residencial.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del Art. 10.2.5 de las Normas Urbanísticas

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

PLAZOS: Estudio de Detalle: 2 años Proyecto de Urbanización: 3 años Ejecución: 4 años

SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AEREA



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



SECTOR-F-17-FABRICA DE BOTELLAS

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO		Uso dominante:	RESIDENCIAL	
Superficie bruta:	129.383	m^2	Superficie aprox. suelo edificable:	41.742	m^2
Superficie de suelo con aprovechamiento:	112.340	m^2	Superficie espacio libre público:	17.690	m^2
Superficie de suelo público asociado:	17.043	m^2	Superficie equipamiento público:	20.220	m^2
Coeficiente edificabilidad:	1,0000	m^2/m^2			
Máxima edificabilidad:	112.340	m^2	Edificabilidad mínima de VPO	23.591	m^2
Densidad máxima de viviendas:	75	viv/ha	Nº max. total viviendas / Nº min VPO:	842 / 262	
Área de Reparto:	SUNC - 4.3.1		Aprovechamiento medio:	1,0777	
Coeficiente Subzonal:	1,0000		Aprovechamiento objetivo en subzona:	121.069	UA
Coeficiente Tipológico:	1,0777		Derechos de los prop. en subzona:	108.962	UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipología	Parcela mínima total (m^2)	Parcela mínima privativa (m^2)	Frente mínimo (ml)	Altura máx.	Retranqueos Fach. (ml)	Retranqueos Fondo (ml)	Retranqueos Lateral (ml)	Edif. máxima por parcela (m^2/m^2)	Zonas de aplicación
F2	Res. Plurif. edificación aislada	1000	--	20	XII	(**)	(**)	(**)	(*)	Todas las manzanas
F3	Res. plurifamiliar patio manzana	1000	--	20	XII	(**)	(**)	(**)	(*)	Todas las manzanas
G4	Actividades económicas o terciario: Edificio por plantas	1000	--	20	XII	(**)	(**)	(**)	(*)	Todas las manzanas

- (*) La edificabilidad de cada manzana será la establecida en el plan parcial, pudiendo ser superior a la establecida en las Normas Generales de la edificación (Tit VII) para esa tipología concreta.
- (**) Las condiciones de retranqueo serán las establecidas en las Normas Generales de la edificación (Tit VII)

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DESCRIPCIÓN

Situada en el núcleo central de la ciudad, se trata de un solar actualmente ocupado por las instalaciones de la firma VICAS, destinado a la fabricación de vidrio, instalaciones que por su situación y obsolescencia, se pretenden trasladar.

Se delimita al Oeste por la traza de la vía férrea, al Norte por la Avenida y la Rotonda de Las Viñas y al Sudeste por la Ronda de los Alunados.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

- La ordenación debe integrar en el entorno urbano el enorme solar resultante del desmantelamiento de las instalaciones existentes, creando un espacio urbano de calidad y mejorando el actual contacto la colindancia. Para ello se imponen las siguientes actuaciones:
- Reordenación con doble vía en doble sentido y mediana central en la Avenida de Arcos, usando todo el paso disponible actualmente bajo el ferrocarril.
- Reordenación y ampliación de la actual rotonda de Las Viñas.
- Reordenación y ampliación de la sección trasversal de la Ronda de los Alunados.
- Continuidad de la zona verde existente al norte, paralela al ferrocarril, hasta unirla con el Parque del Retiro.
- Establecimiento de un vial de conexión paralelo a la vía férrea y la nueva zona verde propuesta que mejore la accesibilidad Norte-Sur del sector.
- Establecimiento de suelos de Equipamiento en continuidad con el existente y paralelos al vial anterior.
- La edificabilidad residencial será como máximo el 70% de la total, destinándose el 30% restante a comercial y/o terciario.

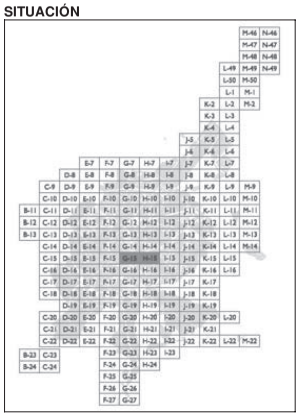
CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN Y OTRAS DETERMINACIONES:

- Las tipologías admisibles serán: CT: F2/F3; Terciario: G4.
- Viarios: Perimetrales tipo IV (22 m). Se completará la urbanización de la Ronda Este hasta conseguir una sección simétrica.
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: 842
- La cesión mínima de dotaciones públicas establecidas ascenderá a 48 $m^2/100m^2$ de edificabilidad residencial.
- La ordenación grafiada podrá ajustarse en el instrumento de desarrollo excepto en lo marcado en los "objetivos de la ordenación pormenorizada".
- Se desarrolla al amparo del Convenio Urbanístico de fecha 16 de junio de 2008.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

PLAZOS: Plan Parcial: 3 años Proyecto de Urbanización: 4 años Ejecución: 5 años

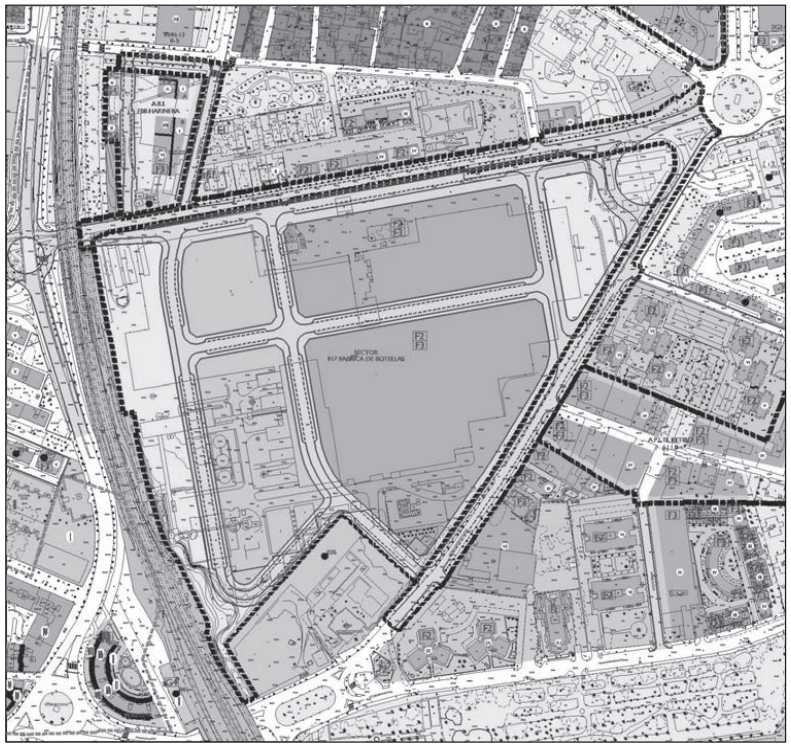
SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AEREA



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



(Continúa en el fascículo 5 de 5)

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

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

Papel ecológico

B O J A
Boletín Oficial de la JUNTA DE ANDALUCIA

SUMARIO

(Continuación del fascículo 4 de 5)

3. Otras disposiciones

PÁGINA

CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Orden de 16 de junio de 2009, por la que se dispone la publicación de la de 17 de abril de 2009, relativa a la revisión adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera. (Continuación.) 450

Número formado por cinco fascículos

Jueves, 2 de julio de 2009 **Año XXXI** **Número 127 (5 de 5)**

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

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

ARI-G-01-EL CALVARIO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO		Uso dominante:	ACT. ECONOMICA	
Superficie bruta:	28.801	m^2	Superficie aprox. suelo edificable:	16.033	m^2
Superficie de suelo con aprovechamiento:	28.801	m^2	Superficie espacio libre público:	4.358	m^2
Superficie de suelo público asociado:	0	m^2	Superficie equipamiento público:	0	m^2
Coeficiente edificabilidad:	0,3920	m^2/m^2			
Máxima edificabilidad:	11.290	m^2			
Área de Reparto:	SUNC - 5.2.1		Aprovechamiento medio:	0,2830	
Coeficiente Subzonal:	1,0000		Aprovechamiento objetivo en subzona:	9.663	UA
Coeficiente Tipológico:	0,8559		Derechos de los prop. en subzona:	7.336	UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipología	Parcela mínima total (m^2)	Frente mínimo (ml)	Altura máx.	Retranqueos Fach. (ml)	Retranqueos Fondo (ml)	Retranqueos Lateral (ml)	Edif. máxima por parcela (m^2/m^2)	Zonas de aplicación
G2	Actividades económicas: Edificio aislado	1000	15	III	≥ 8	≥ 4	≥ 4	0,75	Según planos
G4	Actividades económicas o terciario: Edificio por plantas	1000	15	IV	≥ 8	≥ 4	≥ 4	*	Según planos

- (*) La edificabilidad de cada manzana será la establecida en el Estudio de Detalle, respetando los máximos establecidos para cada tipología en las Normas y lo reflejado en el cuadro superior. La edificabilidad en G4 podrá ser superior a 0,75 si se cumplen el resto de parámetros de la tipología y las dotaciones.

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:
- Edificación Aislada.

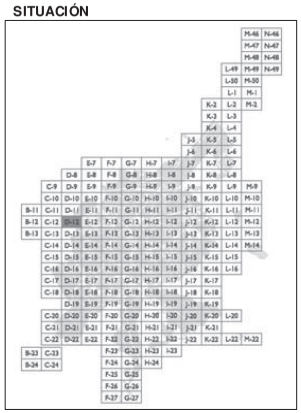
OTRAS DETERMINACIONES:
- Viario Interior: Tipo IV (22 m.)
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: 110
- La superficie mínima de espacios libres públicos será del 15% de la superficie total.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:
- Integrar en la zona una antigua Unidad de Ejecución del PGMO 95 no desarrollada, dando continuidad a los viales estructurados planteados en el sector colindante, así como a la zona verde con frente a la actual Carretera del Calvario.
- Se deberán ejecutar las conexiones previstas con la carretera del Calvario.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del Art. 10.2.5 de las Normas Urbanísticas

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

PLAZOS: Estudio de Detalle: 2 años Proyecto de Urbanización: 3 años Ejecución: 3 años

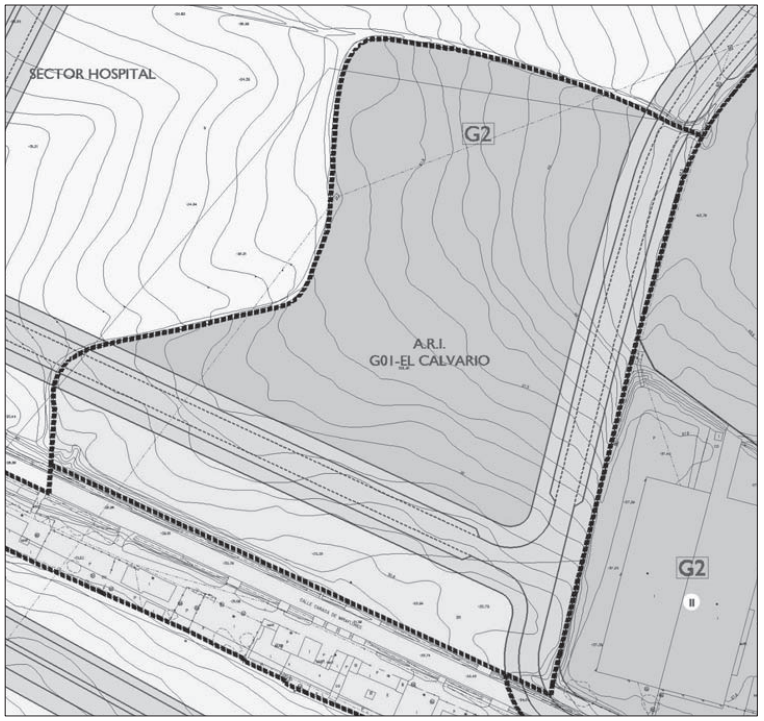
SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AEREA



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



ARI-G-02-AZUCARERA, POZOALBERO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO		Uso dominante:	ACT. ECONOMICA	
Superficie bruta:	33.344	m^2	Superficie aprox. suelo edificable:	17.371	m^2
Superficie de suelo con aprovechamiento:	33.344	m^2	Superficie espacio libre público:	4.668	m^2
Superficie de suelo público asociado:	0	m^2	Superficie equipamiento público:	0	m^2
Coeficiente edificabilidad:	0,6000	m^2/m^2			
Máxima edificabilidad:	20.006	m^2			
Área de Reparto:	SUNC - 5.2.1		Aprovechamiento medio:	0,2830	
Coeficiente Subzonal:	1,0000		Aprovechamiento objetivo en subzona:	11.129	UA
Coeficiente Tipológico:	0,8558		Derechos de los prop. en subzona:	8.493	UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipología	Parcela mínima total (m^2)	Frente mínimo (ml)	Altura máx.	Retranqueos Fach. (ml)	Retranqueos Fondo (ml)	Retranqueos Lateral (ml)	Edif. máxima por parcela (m^2/m^2)	Zonas de aplicación
G2	Actividades económicas: Edificio aislado	1000	15	15 m	≥ 8	≥ 4	≥ 4	0,75	Todas las manzanas
G4	Actividades económicas o terciario: Edificio por plantas	1000	15	15 m	≥ 8	≥ 4	≥ 4	*	Todas las manzanas

- (*) La edificabilidad de cada manzana será la establecida en el Estudio de Detalle, respetando los máximos establecidos para cada tipología en las Normas y lo reflejado en el cuadro superior. La edificabilidad en G4 podrá ser superior a 0,75 si se cumplen el resto de parámetros de la tipología y las dotaciones.

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:
- Edificación Aislada.

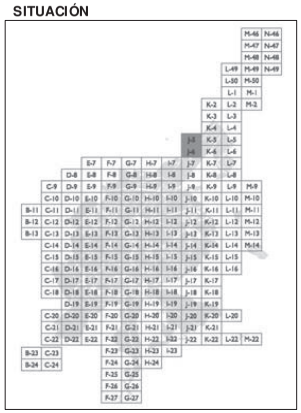
OTRAS DETERMINACIONES:
- Viario Interior: Separación con Pozoalbero, Tipo V (18 m); trasero, Tipo IV (22 m.)
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: 124
- La superficie mínima de espacios libres públicos será del 15% de la superficie total.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:
- Se trata de ordenar un vacío urbano existente entre la denominada "Azucarera de Guadalcacín", la finca "Pozoalbero", la entrada norte a la ciudad por la A-4 y la denominada "Cañada Ancha" de enlace entra la A-4 y Guadalcacín, mejorando los insuficientes viales de borde y dotando de una fachada digna a la entrada norte de la ciudad.
- No se permitirán accesos rodados desde el frente a la A-4.
- La cesión mínima de dotaciones públicas responderá a los estándares del Reglamento de Planeamiento, con lo que las cesiones totales estarán por encima de lo marcado en el artículo 17 de la LOUA.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del Art. 10.2.5 de las Normas Urbanísticas

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

PLAZOS: Plan Parcial: 2 años Proyecto de Urbanización: 3 años Ejecución: 4 años

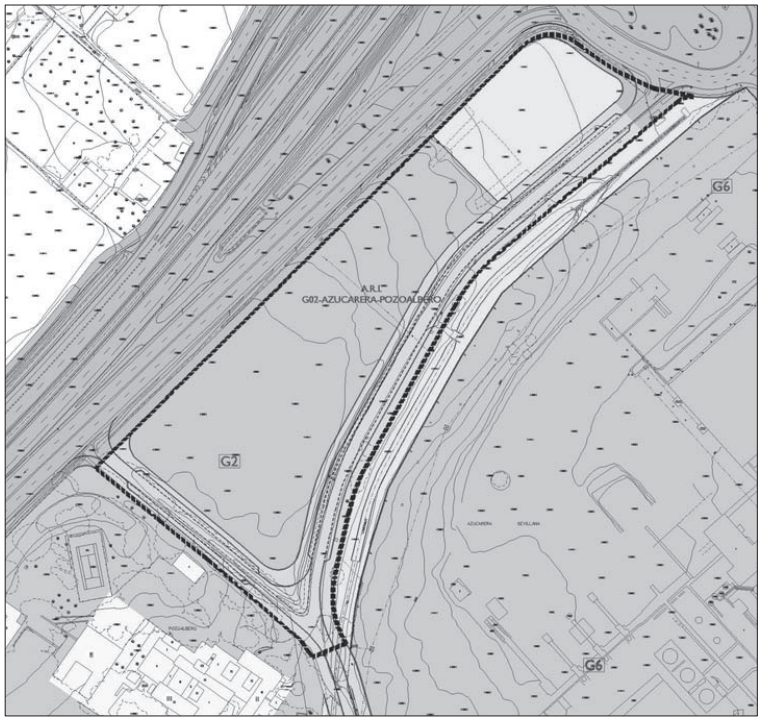
SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AEREA



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



SECTOR-G-03-RANCHO DEL RAHO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO		Uso dominante:	ACT. ECONOMICA	
Superficie bruta:	246.797	m^2	Superficie aprox. suelo edificable:	137.935	m^2
Superficie de suelo con aprovechamiento:	246.797	m^2	Superficie espacio libre público:	24.674	m^2
Superficie de suelo público asociado:	0	m^2	Superficie equipamiento público:	9.870	m^2
Coeficiente edificabilidad:	0,4100	m^2/m^2			
Máxima edificabilidad:	101.187	m^2			
Área de Reparto:	SUNC - 4.3.2		Aprovechamiento medio:	0,3413	
Coeficiente Subzonal:	1,0000		Aprovechamiento objetivo en subzona:	103.362	UA
Coeficiente Tipológico:	1,0215		Derechos de los prop. en subzona:	75.809	UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipología	Parcela mínima total (m^2)	Parcela mínima privativa (m^2)	Frente mínimo (ml)	Altura máx.	Retranqueos Fach. (ml)	Retranqueos Fondo (ml)	Retranqueos Lateral (ml)	Edif. máxima por parcela (m^2/m^2)	Zonas de aplicación
G2	Actividades económicas: Edificio aislado	1000	1000	15	III	≥ 8	≥ 4	≥ 4	0,75	Según planos
G4	Actividades económicas o terciario: Edificio por plantas	1000	1000	15	V	≥ 8	≥ 4	≥ 4	0,75	Según planos

- (*) La edificabilidad de cada manzana será la establecida en el Estudio de Detalle, respetando los máximos establecidos para cada tipología en las Normas y lo reflejado en el cuadro superior. La edificabilidad en G4 podrá ser superior a 0,75 si se cumplen el resto de parámetros de la tipología y las dotaciones.

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:
- Edificación Aislada.

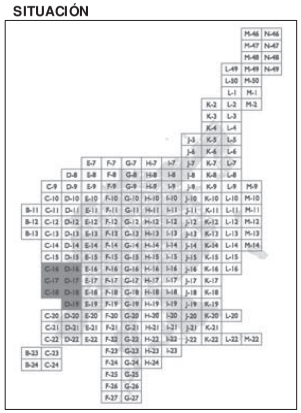
OTRAS DETERMINACIONES:
- Viario Interior: Paralelo a la vía pecuaria, Tipo IV (22 m.); resto, Tipo V (18 m.).
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: 1000
- La superficie mínima de espacios libres públicos será del 10% de la superficie total.
- La superficie mínima de suelo para equipamientos públicos será del 4% de la superficie total.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:
- Situada en los terrenos anteriormente clasificados como urbano consolidado, en las traseras de Bodegas Internacionales y Las Copas, al sur del Núcleo Principal, y colindantes con la Cañada de Guadabajaque, se trata con la ordenación de completar la trama urbana en terrenos baldíos con frente a uno de los accesos principales de la ciudad.
- El presente Sector deberá desarrollarse mediante Plan Parcial. En el mismo habrá de especificarse para cada manzana y submanzana una sola tipología para materializar la edificabilidad, así como los volúmenes de las mismas y los retranqueos entre ellos. Deberán cuantificarse y grafiarse las dotaciones de aparcamientos públicos, así como los metros lineales de viales que podrán utilizarse para acceso al interior de las manzanas, detrayéndolos de los anteriores. Este parámetro será vinculante para la concesión de licencias de edificación en cada una de las manzanas. Habrá de ordenarse la manzana de equipamiento, especificando los usos diversos a que ha de destinarse.
- La ordenación grafiada será vinculante, pudiéndose reajustar ligeramente con el Plan Parcial, sin alterar los suelos dotacionales ni eliminar o disminuir las secciones del viario.
- La ordenación deberá resolver los enlaces viarios con la antigua N-IV y la Carretera de Sanlúcar
- Deberá justificarse la cota de finalización de las parcelas y el viario, justificándose su no inundabilidad, así como la capacidad de evacuación del alcantarillado. Deberán resolverse las conexiones perimetrales, asumiendo el coste y la realización de obras externas al ámbito, necesarias para garantizar la cota de finalización.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del Art. 10.2.5 de las Normas Urbanísticas

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

PLAZOS: Plan Parcial: 1 año Proyecto de Urbanización: 2 años Ejecución: 3 años

SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AEREA



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



ARI-G-04-CARRETERA DE TREBUJENA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO		Uso dominante:	ACT. ECONOMICA	
Superficie bruta:	46.314	m^2	Superficie aprox. suelo edificable:	22.149	m^2
Superficie de suelo con aprovechamiento:	46.314	m^2	Superficie espacio libre público:	23.157	m^2
Superficie de suelo público asociado:	0	m^2	Superficie equipamiento público:	0	m^2
Coeficiente edificabilidad:	0,3900	m^2/m^2			
Máxima edificabilidad:	18.062	m^2			
Área de Reparto:	SUNC - 5.2.1		Aprovechamiento medio:	0,2830	
Coeficiente Subzonal:	1,1025		Aprovechamiento objetivo en subzona:	15.460	UA
Coeficiente Tipológico:	0,8559		Derechos de los prop. en subzona:	10.699	UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipología	Parcela mínima total (m^2)	Frente mínimo (ml)	Altura máx.	Retranqueos Fach. (ml)	Fondo (ml)	Lateral (ml)	Edif. máxima por parcela (m^2/m^2)	Zonas de aplicación
G2	Actividades económicas: Edificio aislado	1000	15	15 m	≥ 8	≥ 4	≥ 4	0,75	Todas las manzanas
G4	Actividades económicas o terciario: Edificio por plantas	1000	15	IV	≥ 8	≥ 4	≥ 4	*	Todas las manzanas

- (*) La edificabilidad de cada manzana será la establecida en el Estudio de Detalle, respetando los máximos establecidos para cada tipología en las Normas y lo reflejado en el cuadro superior. La edificabilidad en G4 podrá ser superior a 0,75 si se cumplen el resto de parámetros de la tipología y las dotaciones.

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:
- Edificación Aislada.

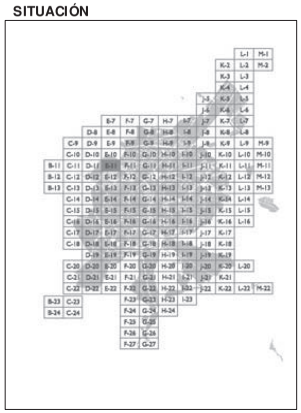
OTRAS DETERMINACIONES:
- La superficie mínima de espacios libres públicos será del 50% de la superficie total.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:
- Se trata de la ordenación del vacío urbano existente entre la actual Bodega Garvey y las carreteras de Trebujena y antigua circunvalación de la N-IV.
- El uso preferente será el de edificación por plantas para actividades económicas, e industrial escaparate.
- Se reurbanizarán los frentes a las carreteras antes mencionadas según proyecto municipal.
- Será requisito indispensable para el desarrollo del ARI la posibilidad de accesos (con un máximo de dos) desde las carreteras circundantes, una vez que sean consideradas por las administraciones competentes como vías urbanas.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del Art. 10.2.5 de las Normas Urbanísticas

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

PLAZOS: Estudio de Detalle: 6 años Proyecto de Urbanización: 7 años Ejecución: 8 años

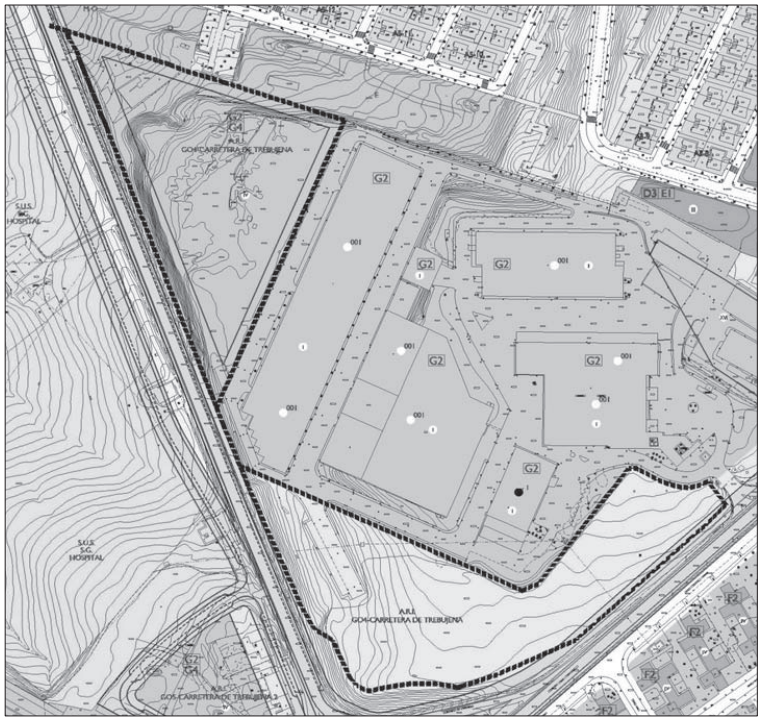
SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AEREA



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



ARI-G-05-CARRETERA DE TREBUJENA 2

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO		Uso dominante:	ACT. ECONOMICA	
Superficie bruta:	13.144	m^2	Superficie suelo edificable:	5.700	m^2
Superficie de suelo con aprovechamiento:	13.144	m^2	Superficie espacio libre público:	1.840	m^2
Superficie de suelo público asociado:	0	m^2	Superficie equipamiento público:	0	m^2
Coeficiente edificabilidad:	0,3900	m^2/m^2			
Máxima edificabilidad:	5.126	m^2			
Área de Reparto:	SUNC - 5.2.1		Aprovechamiento medio:	0,2830	
Coeficiente Subzonal:	1,0000		Aprovechamiento objetivo en subzona:	4.387	UA
Coeficiente Tipológico:	0,8558		Derechos de los prop. en subzona:	3.348	UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipología	Parcela mínima total (m^2)	Frente mínimo (ml)	Altura máx.	Retranqueos Fach. (ml)	Retranqueos Fondo (ml)	Retranqueos Lateral (ml)	Edif. máxima por parcela (m^2/m^2)	Zonas de aplicación
G2	Actividades económicas: Edificio aislado	1000	15	15 m	≥ 8	≥ 4	≥ 4	0,75	Todas las manzanas
G4	Actividades económicas o terciario: Edificio por plantas	1000	15	IV	≥ 8	≥ 4	≥ 4	*	Todas las manzanas

- (*) La edificabilidad de cada manzana será la establecida en el Estudio de Detalle, respetando los máximos establecidos para cada tipología en las Normas y lo reflejado en el cuadro superior. La edificabilidad en G4 podrá ser superior a 0,75 si se cumplen el resto de parámetros de la tipología y las dotaciones.

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:
- Edificación Aislada.

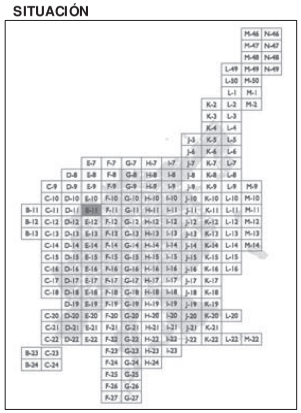
OTRAS DETERMINACIONES:
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: los grafiados
- La superficie mínima de espacios libres públicos será del 14% de la superficie total.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:
- Se trata de la ordenación del vacío urbano existente en el encuentro entre la carretera de Trebujena y el vial de acceso al Hospital.
- Se reurbanizarán los frentes a las carreteras antes mencionadas según proyecto municipal.
- La ordenación contempla un solo vial interior perimetral a la parcela que conecte los viales circundantes, y una zona verde de borde que de frente a la actuación
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del Art. 10.2.5 de las Normas Urbanísticas

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

PLAZOS: Estudio de Detalle: 6 años Proyecto de Urbanización: 7 años Ejecución: 8 años

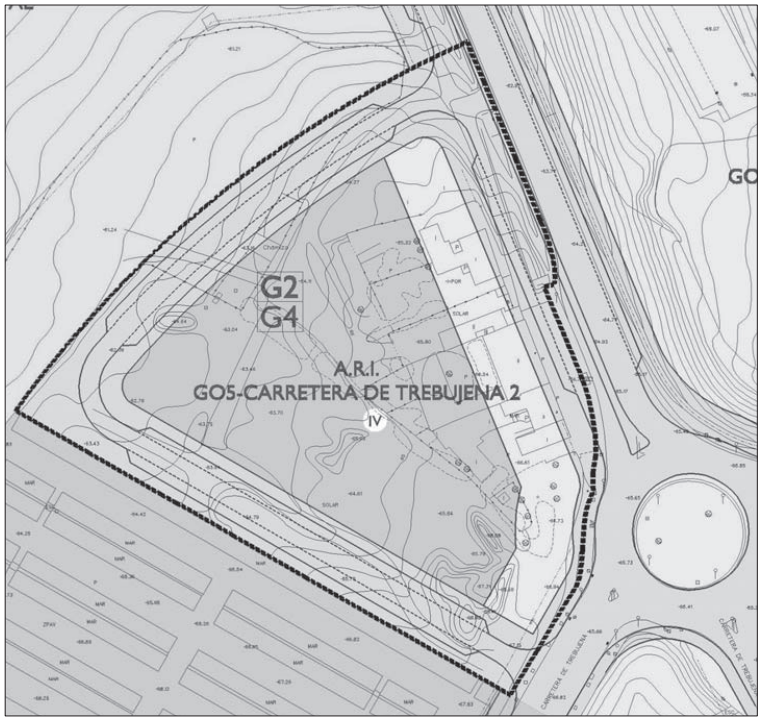
SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AEREA



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



ARI-LB01-LA BARCA C/ ARROYO DULCE

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO		Uso dominante:	RESIDENCIAL	
Superficie bruta:	24.684	m^2	Superficie aprox. suelo edificable:	8.660	m^2
Superficie de suelo con aprovechamiento:	24.684	m^2	Superficie min. espacio libre público:	4.937	m^2
Superficie de suelo público asociado:	0	m^2	Superficie min. equipamiento público:	988	m^2
Coeficiente edificabilidad:	0,3700	m^2/m^2			
Máxima edificabilidad:	9.133	m^2	Edificabilidad mínima de VPO	2.603	m^2
Densidad máxima de viviendas:	39	viv/ha	Nº max. total viviendas / Nº min VPO:	94 / 28	
Área de Reparto:	SUNC - 8.2.1		Aprovechamiento medio:	0,3699	
Coeficiente Subzonal:	1,1025		Aprovechamiento objetivo homog:	8.265	UA
Coeficiente Aprovechamiento Subjetivo:	0,9049		Derechos de los propietarios:	7.454	UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipología	Parcela mínima total (m^2)	Parcela mínima privativa (m^2)	Frente mínimo (ml)	Altura máx.	Retranqueos Fach. (ml)	Retranqueos Fondo (ml)	Retranqueos Lateral (ml)	Edif. máxima por parcela (m^2/m^2)	Zonas de aplicación
D2.1	Res. Unifamiliar hilera 1 pedanías	360	90	6	II	≥ 4	≥ 3	0	1	Todas las manzanas
D2.2	Res. Unifamiliar hilera 2 pedanías	90	90	9	II	≥ 5	≥ 3	0	1	Todas las manzanas
C1	Res. Unifamiliar entre medianeras	120	--	7	II	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)

- (*) Se admitirá la tipología C1 para materializar edificabilidad de la vivienda protegida, definiendo el Estudio de Detalle su ubicación concreta y regulando su implantación.
- La edificabilidad de cada manzana será la establecida en el Estudio de Detalle, siendo la máxima para la tipología C1 la admitida en las Normas Particulares (Tít. VII).

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:
- Edificación Aislada.
- Manzana cerrada, abierta o semiabierta.

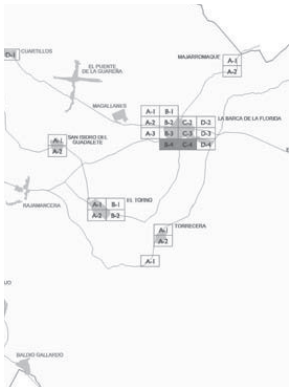
OTRAS DETERMINACIONES:
- Viario Interior: Viales de borde perimetrales, Tipo VII (14 m.); resto, Tipo VIII (12 m.)
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: 94
- La superficie mínima de espacios libres públicos será del 20% de la superficie total.
- La superficie mínima de dotaciones públicas será del 4% de la superficie total.
- La reserva de dotaciones públicas ascienden a 74 m^2 por cada 100m^2 de uso residencial.
- La máxima edificabilidad residencial no podrá superar el 95% de la total, destinándose el 5% restante a comercial o terciario.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:
- Se trata de completar el borde exterior sureste del núcleo de La Barca, planteando para ello la continuidad de la actuación llevada a cabo al amparo del PGMO '95.
- La ordenación grafiada es vinculante, debiendo completarse el vial de borde existente hasta conseguir una sección Tipo VII (14 m.).
- La tipología G4 será admisible en parcela exclusiva.
- Dado el diseño viario planteado, para la tipología D2.1 y C1 no será obligatoria la dotación de una plaza de aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del Art. 10.2.5 de las Normas Urbanísticas

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

PLAZOS: Estudio de Detalle: 1 año Proyecto de Urbanización: 2 años Ejecución: 3 años

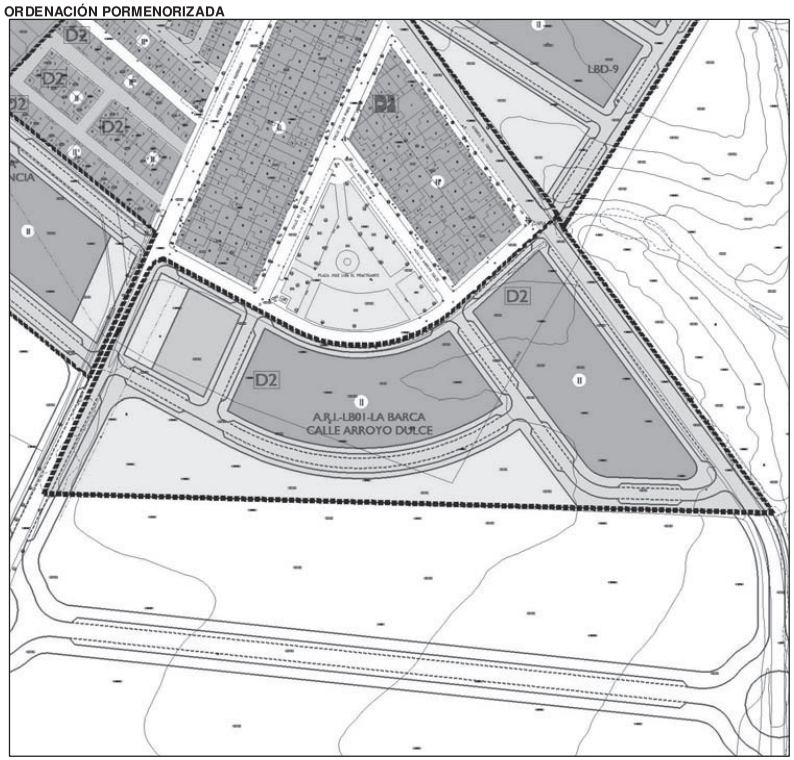
SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AEREA



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



ARI-LB02-LA BARCA CAMINO DE LA RESIDENCIA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO		Uso dominante:	RESIDENCIAL	
Superficie bruta:	19.442	m^2	Superficie aprox. suelo edificable:	8.468	m^2
Superficie de suelo con aprovechamiento:	19.442	m^2	Superficie min. espacio libre público:	2.333	m^2
Superficie de suelo público asociado:	0	m^2	Superficie min. equipamiento público:	0	m^2
Coeficiente edificabilidad:	0,4300	m^2/m^2			
Máxima edificabilidad:	8.360	m^2	Edificabilidad mínima de VPO	2.383	m^2
Densidad máxima de viviendas:	45	viv/ha	Nº max. total viviendas / Nº min VPO:	87 / 26	
Área de Reparto:	SUNC - 8.2.1		Aprovechamiento medio:	0,3699	
Coeficiente Subzonal:	0,9025		Aprovechamiento objetivo homog:	7.990	UA
Coeficiente Aprovechamiento Subjetivo:	0,9558		Derechos de los propietarios:	7.171	UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipología	Parcela mínima total (m^2)	Parcela mínima privativa (m^2)	Frente mínimo (ml)	Altura máx.	Retranqueos Fach. (ml)	Retranqueos Fondo (ml)	Retranqueos Lateral (ml)	Edif. máxima por parcela (m^2/m^2)	Zonas de aplicación
D2.1	Res. Unifamiliar hilera 1 pedanías	360	90	6	II	≥ 4	≥ 3	0	1	Todas las manzanas
D2.2	Res. Unifamiliar hilera 2 pedanías	90	90	9	II	≥ 5	≥ 3	0	1	Todas las manzanas
C1	Res. Unifamiliar entre medianeras	120	--	7	II	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)

- (*) Se admitirá la tipología C1 para materializar edificabilidad de la vivienda protegida, definiendo el Estudio de Detalle su ubicación concreta y regulando su implantación.
- La edificabilidad de cada manzana será la establecida en el Estudio de Detalle, siendo la máxima para la tipología C1 la admitida en las Normas Particulares (Tít. VII).

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:
- Edificación Aislada.
- Manzana cerrada, abierta o semiabierta.

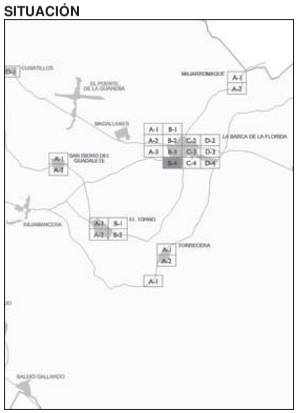
OTRAS DETERMINACIONES:
- Viario Interior: Tipo VII (14 m.).
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: 87
- La superficie mínima de espacios libres públicos será del 12% de la superficie total.
- La reserva de dotaciones públicas ascienden a 31 m^2 por cada 100m^2 de uso residencial.
- La máxima edificabilidad residencial no podrá superar el 95% de la total, destinándose el 5% restante a comercial o terciario.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:
- Se trata de completar el borde exterior sureste del núcleo de La Barca, planteando para ello la continuidad de la trama preexistente.
- La ordenación grafiada es vinculante en sus conexiones principales.
- Dado el diseño viario planteado, para la tipología D2.1 y C1 no será obligatoria la dotación de una plaza de aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del Art. 10.2.5 de las Normas Urbanísticas

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

PLAZOS: Estudio de Detalle: 2 años Proyecto de Urbanización: 3 años Ejecución: 4 años

SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AEREA



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



AIA-LB03-LA BARCA CALLE SELVA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO		Uso dominante:	RESIDENCIAL	
Superficie bruta:	3.770	m^2	Superficie aprox. suelo edificable:	2.348	m^2
Superficie de suelo con aprovechamiento:	3.770	m^2	Superficie min. espacio libre público:	0	m^2
Superficie de suelo público asociado:	0	m^2	Superficie min. equipamiento público:	0	m^2
Coeficiente edificabilidad:	0,6500	m^2/m^2			
Máxima edificabilidad:	2.451	m^2	Edificabilidad mínima de VPO	0	m^2
Densidad máxima de viviendas:	40	viv/ha	Número máximo de viviendas:	14	
Área de Reparto:	SUNC - 8.1		Aprovechamiento medio:	0,6628	
Coeficiente Subzonal:	1,0000		Aprovechamiento objetivo homog:	2.500	UA
Coeficiente Aprovechamiento Subjetivo:	1,0200		Derechos de los propietarios:	2.249	UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipología	Parcela mínima total (m^2)	Parcela mínima privativa (m^2)	Frente mínimo (ml)	Altura máx.	Retranqueos Fach. (ml)	Retranqueos Fondo (ml)	Retranqueos Lateral (ml)	Edif. máxima por parcela (m^2/m^2)	Zonas de aplicación
D2.1	Res. Unifamiliar hilera 1 pedanías	360	90	6	II	≥ 4	≥ 3	0	1	Todas las manzanas
D2.2	Res. Unifamiliar hilera 2 pedanías	90	90	9	II	≥ 5	≥ 3	0	1	Todas las manzanas

- La edificabilidad de cada manzana será la establecida en el Estudio de Detalle.

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:
- Edificación Aislada.
- Manzana cerrada, abierta o semiabierta.

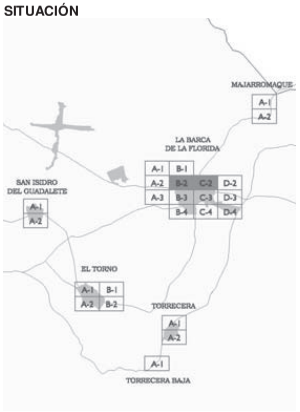
OTRAS DETERMINACIONES:
- Viario Interior: Tipo VII (14 m.).
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: 15

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:
- Situada al Norte del núcleo con esta pequeña actuación se propone crear un pequeño frente edificable reurbanizando la calle Selva, dándole continuidad con el vial límite del nuevo sector de suelo Urbanizable
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del Art. 10.2.5 de las Normas Urbanísticas

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

PLAZOS: Estudio de Detalle: 2 años Proyecto de Urbanización: 3 años Ejecución: 4 años

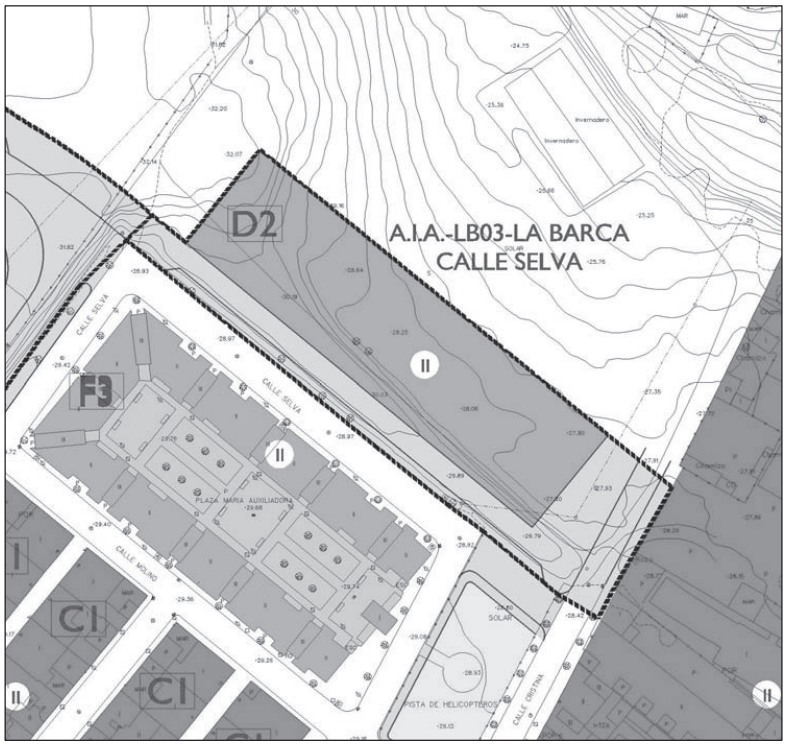
SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AEREA



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



ARI-LBCH-CHAPARRITO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO		Uso dominante:	RESIDENCIAL	
Superficie bruta:	430.509	m^2	Superficie aprox. suelo edificable:	326.023	m^2
Superficie de suelo con aprovechamiento:	430.509	m^2	Superficie min. espacio libre público:	54.244	m^2
Superficie de suelo público asociado:	0	m^2	Superficie min. equipamiento público:	3.651	m^2
Coeficiente edificabilidad:	0,0600	m^2/m^2			
Máxima edificabilidad:	25.831	m^2	Edificabilidad mínima de VPO	0	m^2
Densidad máxima de viviendas:	3	viv/ha	Número máximo de viviendas:	129	
Área de Reparto:	SUNC - 8.2.3		Aprovechamiento medio:	0,1014	
Coeficiente Subzonal:	1,0000		Aprovechamiento objetivo homog:	54.966	UA
Coeficiente Aprovechamiento Subjetivo:	1,6900		Derechos de los propietarios:	49.469	UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipología	Parcela mínima total (m^2)	Parcela mínima privativa (m^2)	Frente mínimo (ml)	Altura máx.	Retranqueos Fach. (ml)	Retranqueos Fondo (ml)	Retranqueos Lateral (ml)	Edif. máxima por parcela (m^2/m^2)	Zonas de aplicación
E3	Residencial Unifamiliar aislada	2.500	2.500	20	II	≥ 10	≥ 10	≥ 5	0,2	Todas las manzanas

- La tipología admitida será la E3, con las condiciones especificadas descritas.

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:
- Edificación Aislada.

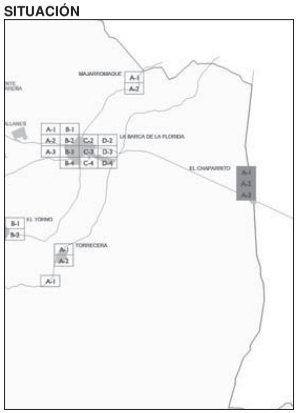
OTRAS DETERMINACIONES:
- Viario Interior: El grafiado (Tipo VIII - 12 m.).
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: 162
- La superficie mínima de espacios libres públicos será del 10% de la superficie total.
- La reserva de dotaciones públicas ascienden a 178 m^2 por cada 100m^2 de uso residencial.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:
- Se sitúa en el cruce de las carreteras CA-502 de Jerez a Cortes y C-343 de Paterna a Arcos.
- El A.R.I. comprende los terrenos de una antigua parcelación, anterior al PGOU-84 (concretamente 1968).
- La ordenación propuesta pretende urbanizar los viales sobre la traza de los caminos existentes con unas dimensiones mínimas, definiéndose el vial perimetral de servicio paralelo a las dos carreteras evitando accesos directos a éstas desde las viviendas.
- Se desarrollará mediante PERI, siendo orientativos el trazado de los viales y la ubicación de las dotaciones.
- El Plan Especial, de modo excepcional, podrá regular la admisión de parcelas con superficie inferior a la mínima, para la legalización de las edificaciones existentes, siempre que estas existieran con anterioridad a la aprobación definitiva del PGMO-95, inscritas en el registro de la propiedad.
- En el ámbito quedan suspendidas las licencias hasta tanto no se proceda a la aprobación del Plan Especial.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del Art. 10.2.5 de las Normas Urbanísticas

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

PLAZOS: Plan Especial: 2 años Proyecto de Urbanización: 2 años Ejecución: 6 años

SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AEREA



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



ARI-LI01-LA INA OESTE

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO	Uso dominante:	RESIDENCIAL

Superficie bruta:	7.442	m^2	Superficie aprox. suelo edificable:	2.133	m^2
Superficie de suelo con aprovechamiento:	7.442	m^2	Superficie min. espacio libre público:	1.042	m^2
Superficie de suelo público asociado:	0	m^2	Superficie min. equipamiento público:	223	m^2
Coeficiente edificabilidad:	0,4000	m^2/m^2			
Máxima edificabilidad:	2.977	m^2	Edificabilidad mínima de VPO	893	m^2
Densidad máxima de viviendas:	45	viv/ha	Nº max. total viviendas / Nº min VPO:	33 / 9	
Área de Reparto:	SUNC - 16.2.1		Aprovechamiento medio:	0,1602	
Coeficiente Subzonal:	0,5958		Aprovechamiento objetivo homog:	2.581	UA
Coeficiente Aprovechamiento Subjetivo:	0,8670		Derechos de los propietarios:	1.801	UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipología	Parcela mínima total (m^2)	Parcela mínima privativa (m^2)	Frente mínimo (ml)	Altura máx.	Retranqueos Fach. (ml)	Retranqueos Fondo (ml)	Retranqueos Lateral (ml)	Edif. máxima por parcela (m^2/m^2)	Zonas de aplicación
C1	Res. Unifamiliar entre medianeras	120	120	7	II	(*)	(*)	(*)	(*)	Todas las manzanas

- La edificabilidad de cada manzana será la establecida en el Estudio de Detalle, siendo la máxima para la tipología C1 la admitida en las Normas Particulares (Tít. VII).

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:
- Manzana compacta.

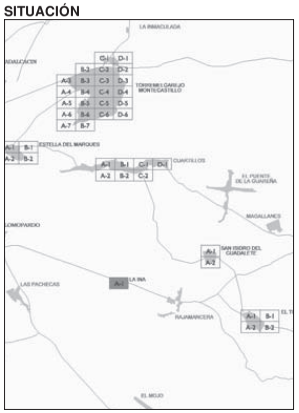
OTRAS DETERMINACIONES:
- Viario Interior: Vial Norte-Sur, Tipo VII (14 m.); viales Este-Oeste, 10 m.
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: 23
- La superficie mínima de espacios libres públicos será del 14% de la superficie total.
- La superficie mínima de equipamientos públicos será del 3% de la superficie total.
- La reserva de dotaciones públicas ascienden a 42 m^2 por cada 100m^2 de uso residencial.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:
- Regeneración de la zona oeste del núcleo de La Ina, planteando un nuevo acceso desde una rotonda exterior al ARI.
- La ordenación grafiada es vinculante.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del Art. 10.2.5 de las Normas Urbanísticas

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

PLAZOS: Estudio de Detalle: 2 años Proyecto de Urbanización: 3 años Ejecución: 5 años

SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AEREA



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



ARI-LI02-LA INA N^{TRA} S^{RA} DE ARACELI

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO		Uso dominante:	RESIDENCIAL	
Superficie bruta:	10.259	m^2	Superficie aprox. suelo edificable:	1.972	m^2
Superficie de suelo con aprovechamiento:	10.259	m^2	Superficie min. espacio libre público:	6.053	m^2
Superficie de suelo público asociado:	0	m^2	Superficie min. equipamiento público:	0	m^2
Coeficiente edificabilidad:	0,3600	m^2/m^2			
Máxima edificabilidad:	3.693	m^2	Edificabilidad mínima de VPO	3.693	m^2
Densidad máxima de viviendas:	39	viv/ha	Nº máximo de viviendas:	40	
Área de Reparto:	SUNC -	16.2.1	Aprovechamiento medio:	0,1602	
Coeficiente Subzonal:	1,1550		Aprovechamiento objetivo homog:	1.884	UA
Coeficiente Aprovechamiento Subjetivo:	0,5101		Derechos de los propietarios:	1.281	UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipología	Parcela mínima total (m^2)	Parcela mínima privativa (m^2)	Frente mínimo (ml)	Altura máx.	Retranqueos Fach. (ml)	Retranqueos Fondo (ml)	Retranqueos Lateral (ml)	Edif. máxima por parcela (m^2/m^2)	Zonas de aplicación
C1	Res. Unifamiliar entre medianeras	120	120	7	II	(*)	(*)	(*)	(*)	Todas las manzanas

- La edificabilidad de cada manzana será la establecida en el Estudio de Detalle, siendo la máxima para la tipología C1 la admitida en las Normas Particulares (Tít. VII).

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:
- Manzana compacta.

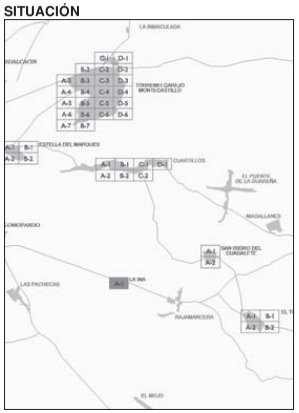
OTRAS DETERMINACIONES:
- Viario Interior: Vial principal, Tipo VII (14 m.); vial Norte-Sur, tipo VIII (12 m.); viales entre manzanas, 10 m.
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: 50
- La superficie mínima de espacios libres públicos será del 59% de la superficie total.
- La reserva de dotaciones públicas ascienden a 168 m^2 por cada 100m^2 de uso residencial.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:
- Ordenación y regeneración del extremo este del núcleo de La Ina, con el objetivo de conseguir suelo para viviendas sociales, destinando a espacio libre la parte más abrupta del terreno, trasero al colegio.
- Dada la topografía del terreno, la ordenación grafiada se podrá reajustar mediante Estudio de Detalle, no pudiendo eliminarse ni reducirse la sección del viario planteado, ni las conexiones viarias principales.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del Art. 10.2.5 de las Normas Urbanísticas

SISTEMA DE ACTUACIÓN: EXPROPIACIÓN

PLAZOS: Estudio de Detalle: 2 años Proyecto de Urbanización: 3 años Ejecución: 4 años

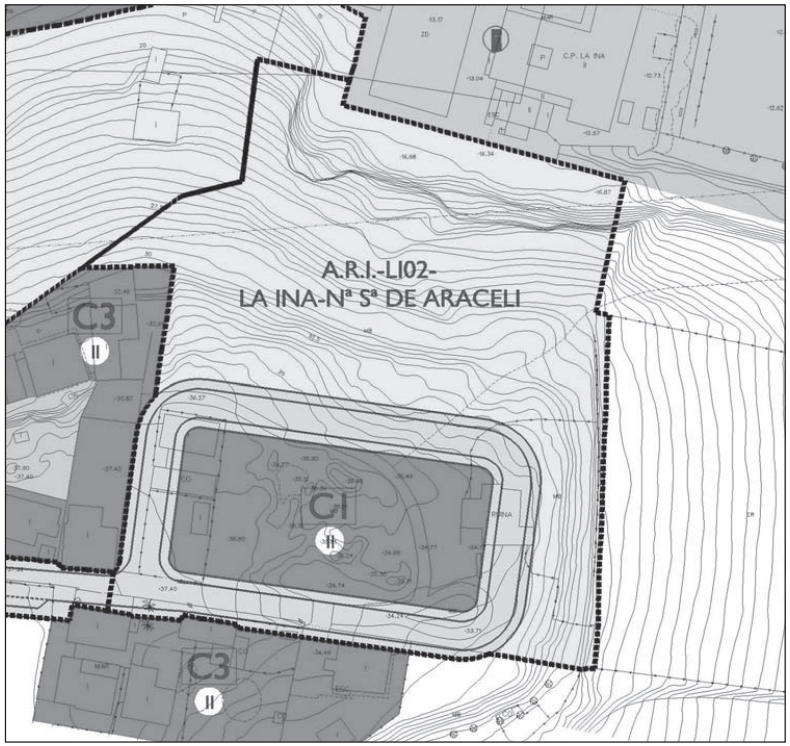
SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AEREA



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



ARI-LI03-LA INA ESTE

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO	Uso dominante:	RESIDENCIAL

Superficie bruta:	16.795	m^2		Superficie aprox. suelo edificable:	4.984	m^2
Superficie de suelo con aprovechamiento:	16.795	m^2		Superficie min. espacio libre público:	4.199	m^2
Superficie de suelo público asociado:	0	m^2		Superficie min. equipamiento público:	672	m^2
Coeficiente edificabilidad:	0,3100	m^2/m^2				
Máxima edificabilidad:	5.206	m^2		Edificabilidad mínima de VPO	5.206	m^2
Densidad máxima de viviendas:	34	viv/ha		Nº máximo de viviendas:	56	
Área de Reparto:	SUNC -	16.2.1		Aprovechamiento medio:	0,1602	
Coeficiente Subzonal:	0,8000			Aprovechamiento objetivo homog:	2.655	UA
Coeficiente Aprovechamiento Subjetivo:	0,5100			Derechos de los propietarios:	3.027	UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipología	Parcela mínima total (m^2)	Parcela mínima privativa (m^2)	Frente mínimo (ml)	Altura máx.	Retranqueos Fach. (ml)	Retranqueos Fondo (ml)	Retranqueos Lateral (ml)	Edif. máxima por parcela (m^2/m^2)	Zonas de aplicación
C1	Res. Unifamiliar entre medianeras	120	120	7	II	(*)	(*)	(*)	(*)	Todas las manzanas

- La edificabilidad de cada manzana será la establecida en el Estudio de Detalle, siendo la máxima para la tipología C1 la admitida en las Normas Particulares (Tít. VII).

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:
- Manzana compacta.

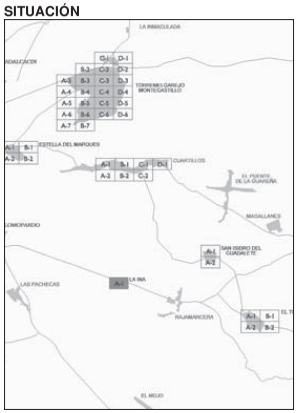
OTRAS DETERMINACIONES:
- Viario Interior: Vial principal, Tipo VII (14 m.); vial Norte-Sur, tipo VIII (12 m.); viales entre manzanas, 10 m.
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: 50
- La superficie mínima de espacios libres públicos será del 25% de la superficie total.
- La superficie mínima de espacios libres públicos será del 4% de la superficie total.
- La reserva de dotaciones públicas ascienden a 96 m^2 por cada 100m^2 de uso residencial.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:
- Ordenación y regeneración de la zona este del núcleo de La Ina, creando un acceso trasero al colegio que evite la circulación peatonal por los márgenes de la carretera, así como dotando al núcleo de nuevas zonas verdes y una parcela de equipamiento público.
- Dada la topografía del terreno, la ordenación grafiada se podrá reajustar mediante Estudio de Detalle, no pudiendo eliminarse ni reducirse la sección del viario planteado, ni las conexiones viarias principales.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del Art. 10.2.5 de las Normas Urbanísticas

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

PLAZOS: Estudio de Detalle: 4 años Proyecto de Urbanización: 5 años Ejecución: 6 años

SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AEREA



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



ARI-MJ01-MAJARROMAQUE C/ LA TIERRA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO		Uso dominante:	RESIDENCIAL	
Superficie bruta:	33.342	m^2	Superficie aprox. suelo edificable:	13.250	m^2
Superficie de suelo con aprovechamiento:	33.342	m^2	Superficie min. espacio libre público:	3.334	m^2
Superficie de suelo público asociado:	0	m^2	Superficie min. equipamiento público:	1.334	m^2
Coeficiente edificabilidad:	0,3800	m^2/m^2			
Máxima edificabilidad:	12.670	m^2	Edificabilidad mínima de VPO	3.801	m^2
Densidad máxima de viviendas:	42	viv/ha	Nº max. total viviendas / Nº min VPO:	138 / 42	
Área de Reparto:	SUNC - 9.2.1		Aprovechamiento medio:	0,3295	
Coeficiente Subzonal:	1,0000		Aprovechamiento objetivo homog:	10.985	UA
Coeficiente Aprovechamiento Subjetivo:	0,8670		Derechos de los propietarios:	9.888	UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipología	Parcela mínima total (m^2)	Parcela mínima privativa (m^2)	Frente mínimo (ml)	Altura máx.	Retranqueos Fach. (ml)	Retranqueos Fondo (ml)	Retranqueos Lateral (ml)	Edif. máxima por parcela (m^2/m^2)	Zonas de aplicación
D2.1	Res. Unifamiliar hilera 1 pedanías	360	90	6	II	≥ 4	≥ 3	0	1	Todas las manzanas
D2.2	Res. Unifamiliar hilera 2 pedanías	90	90	9	II	≥ 5	≥ 3	0	1	Todas las manzanas
C1	Res. Unifamiliar entre medianeras	120	--	7	II	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)

- (*) Se admitirá la tipología C1 para materializar edificabilidad de la vivienda protegida, definiendo el Estudio de Detalle su ubicación concreta y regulando su implantación.
- La edificabilidad de cada manzana será la establecida en el Estudio de Detalle, siendo la máxima para la tipología C1 la admitida en las Normas Particulares (Tít. VII).

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:
- Edificación Aislada.
- Manzana cerrada, abierta o semiabierta.

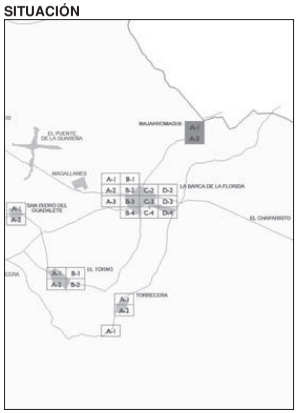
OTRAS DETERMINACIONES:
- Viario Interior: Tipo VIII (12 m)
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: 138
- La superficie mínima de espacios libres públicos será del 10% de la superficie total.
- La superficie mínima de equipamientos públicos será del 4% de la superficie total.
- La reserva de dotaciones públicas ascienden a 37m^2 por cada 100m^2 de uso residencial.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:
- Situada en el límite noroeste del núcleo actual, se trata de una Unidad de Ejecución del PGMO-95, no ejecutada.
- La ordenación completa la trama ortogonal del núcleo dando continuidad a las calles Iglesia, Maque, Venus, Mercurio y Maro, ubicando una manzana de usos dotacionales frente al actual campo de fútbol.
- La ordenación grafiada se considera vinculante.
- Dada la topografía existente y el diseño viario planteado para la tipología D2.1 y C1 no será obligatoria la dotación de una plaza de aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del Art. 10.2.5 de las Normas Urbanísticas

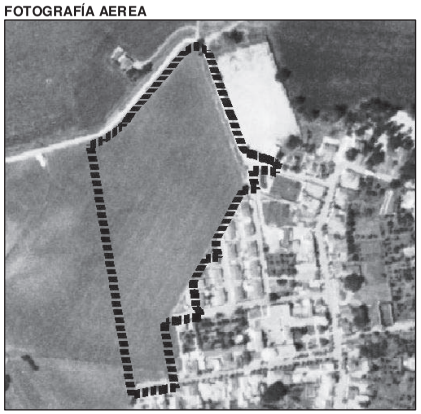
SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

PLAZOS: Estudio de Detalle: 3 años Proyecto de Urbanización: 3 años Ejecución: 4 años

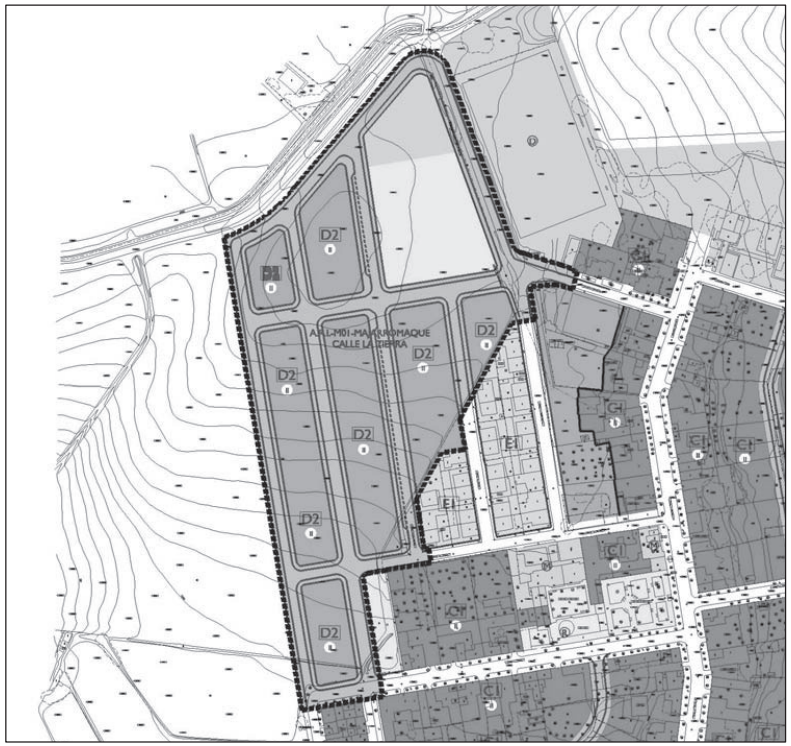
SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AEREA



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



ARI-NJ01-NUEVA JARILLA SUR

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO		Uso dominante:	RESIDENCIAL	
Superficie bruta:	31.662	m^2	Superficie aprox. suelo edificable:	7.776	m^2
Superficie de suelo con aprovechamiento:	31.662	m^2	Superficie min. espacio libre público:	6.451	m^2
Superficie de suelo público asociado:	0	m^2	Superficie min. equipamiento público:	4.580	m^2
Coeficiente edificabilidad:	0,2400	m^2/m^2			
Máxima edificabilidad:	7.599	m^2	Edificabilidad mínima de VPO	7.599	m^2
Densidad máxima de viviendas:	24	viv/ha	Número máximo de viviendas:	74	
Área de Reparto:	SUNC - 12.3.1		Aprovechamiento medio:	0,1224	
Coeficiente Subzonal:	1,0000		Aprovechamiento objetivo en subzona:	3.876	UA
Coeficiente Tipológico:	0,5100		Derechos de los prop. en subzona:	3.488	UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipología	Parcela mínima total (m^2)	Parcela mínima privativa (m^2)	Frente mínimo (ml)	Altura máx.	Retranqueos Fach. (ml)	Retranqueos Fondo (ml)	Retranqueos Lateral (ml)	Edif. máxima por parcela (m^2/m^2)	Zonas de aplicación
D2.1	Res. Unifamiliar hilera 1 pedanías	360	90	6	II	≥ 4	≥ 3	0	1	Todas las manzanas
D2.2	Res. Unifamiliar hilera 2 pedanías	90	90	9	II	≥ 5	≥ 3	0	1	Todas las manzanas
C1	Res. Unifamiliar entre medianeras	120	--	7	II	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)

- (*) Se admitirá la tipología C1 para materializar edificabilidad de la vivienda protegida, definiendo el Estudio de Detalle su ubicación concreta y regulando su implantación.
- La edificabilidad de cada manzana será la establecida en el Estudio de Detalle, siendo la máxima para la tipología C1 la admitida en las Normas Particulares (Tít. VII).

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:
- Edificación Aislada.
- Manzana cerrada, abierta o semiabierta.

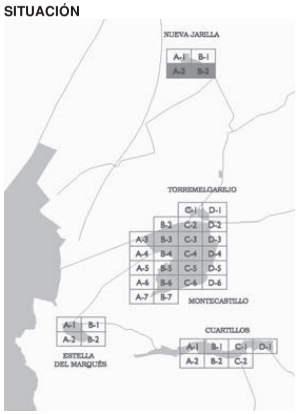
OTRAS DETERMINACIONES:
- Viario Interior: Tipo VIII (12 m.).
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: 20
- La superficie mínima de espacios libres públicos será del 26% de la superficie total.
- La reserva de dotaciones públicas ascienden a 96m^2 por cada 100m^2 de uso residencial.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:
- Completa la ordenación de la zona suroeste del núcleo del Torno, con una manzana en continuidad con lo ejecutado en aplicación del PGMO-95.
- La ordenación grafiada se podrá reajustar mediante Estudio de Detalle, pudiendo redistribuirse la superficie destinada a equipamiento público en función de las necesidades de uso de la misma que se planteen, no pudiendo reducirse la sección del viario planteado.
- Dado el diseño viario planteado, para la tipología D2.1 no será obligatoria la dotación de una plaza de aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela.
- El 100% de la edificabilidad residencial se destinará a viviendas de protección pública.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del Art. 10.2.5 de las Normas Urbanísticas

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

PLAZOS: Estudio de Detalle: 2 años Proyecto de Urbanización: 3 años Ejecución: 4 años

SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AEREA



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



ARI-SI01-SAN ISIDRO CALLE NORTE

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO		Uso dominante:	RESIDENCIAL	
Superficie bruta:	18.256	m^2	Superficie aprox. suelo edificable:	7.013	m^2
Superficie de suelo con aprovechamiento:	18.256	m^2	Superficie min. espacio libre público:	1.643	m^2
Superficie de suelo público asociado:	0	m^2	Superficie min. equipamiento público:	730	m^2
Coeficiente edificabilidad:	0,3700	m^2/m^2			
Máxima edificabilidad:	6.755	m^2	Edificabilidad mínima de VPO	2.026	m^2
Densidad máxima de viviendas:	41	viv/ha	Nº max. total viviendas / Nº min VPO:	74 / 22	
Área de Reparto:	SUNC - 10.2.1		Aprovechamiento medio:	0,3366	
Coeficiente Subzonal:	1,0500		Aprovechamiento objetivo homog:	5.856	UA
Coeficiente Aprovechamiento Subjetivo:	0,8670		Derechos de los propietarios:	5.267	UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipología	Parcela mínima total (m^2)	Parcela mínima privativa (m^2)	Frente mínimo (ml)	Altura máx.	Retranqueos Fach. (ml)	Retranqueos Fondo (ml)	Retranqueos Lateral (ml)	Edif. máxima por parcela (m^2/m^2)	Zonas de aplicación
D2.1	Res. Unifamiliar hilera 1 pedanías	360	90	6	II	≥ 4	≥ 3	0	1	Todas las manzanas
D2.2	Res. Unifamiliar hilera 2 pedanías	90	90	9	II	≥ 5	≥ 3	0	1	Todas las manzanas
C1	Res. Unifamiliar entre medianeras	120	--	7	II	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)

- (*) Se admitirá la tipología C1 para materializar edificabilidad de la vivienda protegida, definiendo el Estudio de Detalle su ubicación concreta y regulando su implantación.
- La edificabilidad de cada manzana será la establecida en el Estudio de Detalle, siendo la máxima para la tipología C1 la admitida en las Normas Particulares (Tít. VII).

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:
- Edificación Aislada.
- Manzana cerrada, abierta o semiabierta.

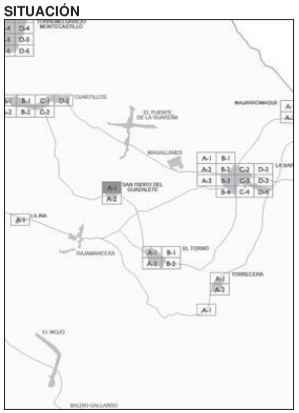
OTRAS DETERMINACIONES:
- Viario Interior: Tipo VII (14 m.); las perimetrales podrán reducirse a Tipo VIII (12 m).
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: 74
- La superficie mínima de espacios libres públicos será del 9% de la superficie total.
- La superficie mínima de equipamientos públicos será del 4% de la superficie total.
- La reserva de dotaciones públicas ascienden a 36 m^2 por cada 100m^2 de uso residencial.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:
- Situada al noreste del núcleo, el área persigue un crecimiento que continúe con la trama urbana existente, dando continuidad a las calles Norte y Levante.
- La ordenación se establece como vinculante, permitiendo sólo ligeros ajustes por topografía.
- Dada la configuración de la ordenación, se propone un incremento de la zona de equipamiento en detrimento del mínimo de espacios libres requeridos por la LOUA. En cualquier caso, las dotaciones están por encima de los mínimos que establecen el Reglamento de Planeamiento y el art. 17 de la LOUA.
- Dada la topografía existente y el diseño viario planteado para la tipología D2.1 y C1 no será obligatoria la dotación de una plaza de aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del Art. 10.2.5 de las Normas Urbanísticas

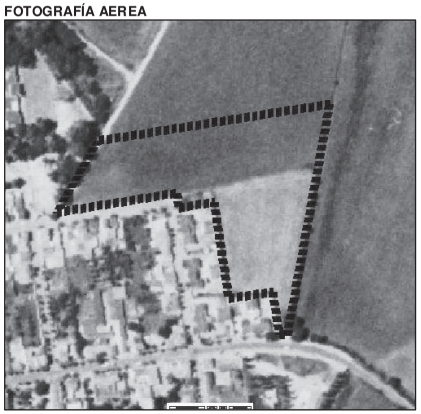
SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

PLAZOS: Estudio de Detalle: 2 años Proyecto de Urbanización: 3 años Ejecución: 4 años

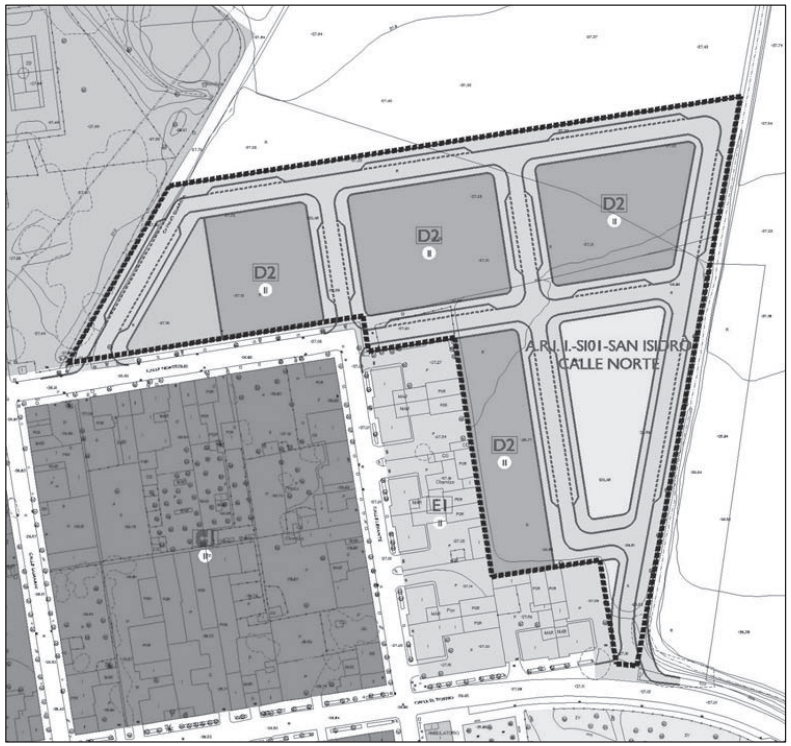
SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AEREA



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



ARI-SI02-SAN ISIDRO CALLE LEVANTE

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO		Uso dominante:	RESIDENCIAL	
Superficie bruta:	12.437	m^2	Superficie aprox. suelo edificable:	6.206	m^2
Superficie de suelo con aprovechamiento:	12.437	m^2	Superficie min. espacio libre público:	1.244	m^2
Superficie de suelo público asociado:	0	m^2	Superficie min. equipamiento público:	0	m^2
Coeficiente edificabilidad:	0,3400	m^2/m^2			
Máxima edificabilidad:	4.229	m^2	Edificabilidad mínima de VPO	1.269	m^2
Densidad máxima de viviendas:	37	viv/ha	Nº max. total viviendas / Nº min VPO:	46 / 14	
Área de Reparto:	SUNC - 10.2.1		Aprovechamiento medio:	0,3366	
Coeficiente Subzonal:	1,1411		Aprovechamiento objetivo homog:	3.666	UA
Coeficiente Aprovechamiento Subjetivo:	0,8669		Derechos de los propietarios:	3.302	UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipología	Parcela mínima total (m^2)	Parcela mínima privativa (m^2)	Frente mínimo (ml)	Altura máx.	Retranqueos Fach. (ml)	Retranqueos Fondo (ml)	Retranqueos Lateral (ml)	Edif. máxima por parcela (m^2/m^2)	Zonas de aplicación
D2.1	Res. Unifamiliar hilera 1 pedanías	360	90	6	II	≥ 4	≥ 3	0	1	Todas las manzanas
D2.2	Res. Unifamiliar hilera 2 pedanías	90	90	9	II	≥ 5	≥ 3	0	1	Todas las manzanas
C1	Res. Unifamiliar entre medianeras	120	--	7	II	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)

- (*) Se admitirá la tipología C1 para materializar edificabilidad de la vivienda protegida, definiendo el Estudio de Detalle su ubicación concreta y regulando su implantación.
- La edificabilidad de cada manzana será la establecida en el Estudio de Detalle, siendo la máxima para la tipología C1 la admitida en las Normas Particulares (Tít. VII).

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:
- Edificación Aislada.
- Manzana cerrada, abierta o semiabierta.

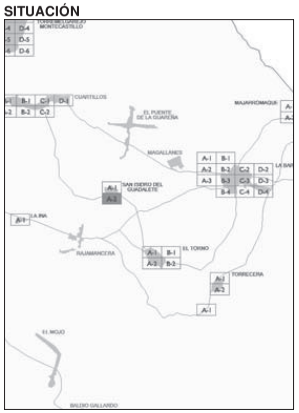
OTRAS DETERMINACIONES:
- Viario Interior: Tipo VIII (12 m).
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: 46
- La superficie mínima de espacios libres públicos será del 10% de la superficie total.
- La reserva de dotaciones públicas ascienden a 30 m^2 por cada 100m^2 de uso residencial.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:
- Situada al sureste del núcleo, el área persigue un crecimiento que continúe con la trama urbana existente, dando continuidad a la calle Sur.
- La ordenación se establece como vinculante, permitiendo ligeros ajustes por topografía.
- Dado el diseño viario planteado para la tipología D2.1y C1 no será obligatoria la dotación de una plaza de aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del Art. 10.2.5 de las Normas Urbanísticas

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

PLAZOS: Estudio de Detalle: 3 años Proyecto de Urbanización: 4 años Ejecución: 5 años

SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AEREA



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



ARI-SI03-SAN ISIDRO CALLE PONIENTE

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO		Uso dominante:	RESIDENCIAL	
Superficie bruta:	13.253	m^2	Superficie aprox. suelo edificable:	5.918	m^2
Superficie de suelo con aprovechamiento:	13.253	m^2	Superficie min. espacio libre público:	1.723	m^2
Superficie de suelo público asociado:	0	m^2	Superficie min. equipamiento público:	0	m^2
Coeficiente edificabilidad:	0,4300	m^2/m^2			
Máxima edificabilidad:	5.699	m^2	Edificabilidad mínima de VPO	1.710	m^2
Densidad máxima de viviendas:	47	viv/ha	Nº max. total viviendas / Nº min VPO:	62 / 18	
Área de Reparto:	SUNC - 10.2.1		Aprovechamiento medio:	0,3366	
Coeficiente Subzonal:	0,9025		Aprovechamiento objetivo homog:	4.942	UA
Coeficiente Aprovechamiento Subjetivo:	0,8670		Derechos de los propietarios:	4.450	UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipología	Parcela mínima total (m^2)	Parcela mínima privativa (m^2)	Frente mínimo (ml)	Altura máx.	Retranqueos Fach. (ml)	Retranqueos Fondo (ml)	Retranqueos Lateral (ml)	Edif. máxima por parcela (m^2/m^2)	Zonas de aplicación
D2.1	Res. Unifamiliar hilera 1 pedanías	360	90	6	II	≥ 4	≥ 3	0	1	Todas las manzanas
D2.2	Res. Unifamiliar hilera 2 pedanías	90	90	9	II	≥ 5	≥ 3	0	1	Todas las manzanas
C1	Res. Unifamiliar entre medianeras	120	--	7	II	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)

- (*) Se admitirá la tipología C1 para materializar edificabilidad de la vivienda protegida, definiendo el Estudio de Detalle su ubicación concreta y regulando su implantación.
- La edificabilidad de cada manzana será la establecida en el Estudio de Detalle, siendo la máxima para la tipología C1 la admitida en las Normas Particulares (Tít. VII).

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:
- Edificación Aislada.
- Manzana cerrada, abierta o semiabierta.

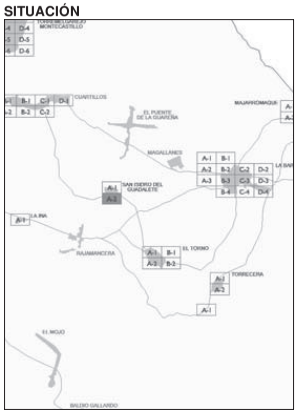
OTRAS DETERMINACIONES:
- Viario Interior: Tipo VIII (12 m.).
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: 62
- La superficie mínima de espacios libres públicos será del 13% de la superficie total.
- La reserva de dotaciones públicas ascienden a 30 m^2 por cada 100m^2 de uso residencial.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:
- Situada al suroeste del núcleo, el área persigue un crecimiento que continúe con la trama urbana existente, dando continuidad a las calles Rafael Román y Cerro.
- La ordenación se establece como vinculante, permitiendo sólo ligeros ajustes por topografía.
- Dada la topografía existente y el diseño viario planteado para la tipología D2.1 y C1 no será obligatoria la dotación de una plaza de aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del Art. 10.2.5 de las Normas Urbanísticas

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

PLAZOS: Estudio de Detalle: 4 años Proyecto de Urbanización: 5 años Ejecución: 8 años

SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AEREA



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



ARI-TC01-TORRECERA C/ RAFAEL ALBERTI

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO		Uso dominante:	RESIDENCIAL	
Superficie bruta:	21.143	m^2	Superficie aprox. suelo edificable:	9.532	m^2
Superficie de suelo con aprovechamiento:	21.143	m^2	Superficie espacio libre público:	2.114	m^2
Superficie de suelo público asociado:	0	m^2	Superficie equipamiento público:	1.902	m^2
Coeficiente edificabilidad:	0,3200	m^2/m^2			
Máxima edificabilidad:	6.766	m^2	Edificabilidad mínima de VPO	2.030	m^2
Densidad máxima de viviendas:	35	viv/ha	Nº max. total viviendas / Nº min VPO:	74 / 22	
Área de Reparto:	SUNC - 11.2.1		Aprovechamiento medio:	0,2615	
Coeficiente Subzonal:	1,0000		Aprovechamiento objetivo homog:	5.866	UA
Coeficiente Aprovechamiento Subjetivo:	0,8670		Derechos de los propietarios:	4.976	UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipología	Parcela mínima total (m^2)	Parcela mínima privativa (m^2)	Frente mínimo (ml)	Altura máx.	Retranqueos Fach. (ml)	Retranqueos Fondo (ml)	Retranqueos Lateral (ml)	Edif. máxima por parcela (m^2/m^2)	Zonas de aplicación
D2.1	Res. Unifamiliar hilera 1 pedanías	360	90	6	II	≥ 4	≥ 3	0	1	Todas las manzanas
D2.2	Res. Unifamiliar hilera 2 pedanías	90	90	9	II	≥ 5	≥ 3	0	1	Todas las manzanas
C1	Res. Unifamiliar entre medianeras	120	--	7	II	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)

- (*) Se admitirá la tipología C1 para materializar edificabilidad de la vivienda protegida, definiendo el Estudio de Detalle su ubicación concreta y regulando su implantación.
- La edificabilidad de cada manzana será la establecida en el Estudio de Detalle, siendo la máxima para la tipología C1 la admitida en las Normas Particulares (Tít. VII).

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:
- Edificación Aislada.
- Manzana cerrada, abierta o semiabierta.

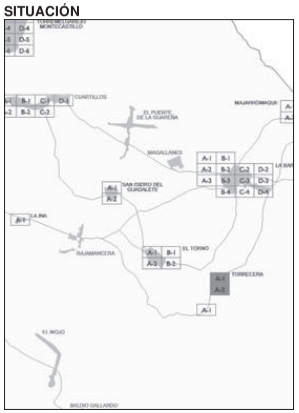
OTRAS DETERMINACIONES:
- Viario Interior: Tipo VII (12 m.).
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: 80
- La superficie mínima de espacios libres públicos será del 10% de la superficie total.
- La superficie mínima de equipamientos públicos será del 9% de la superficie total.
- La reserva de dotaciones públicas ascienden a 59 m^2 por cada 100 m^2 de uso residencial.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:
- Situada en el límite este del núcleo, colindante con las dos U.E. desarrolladas durante la vigencia del PGMO-95 y con el campo de fútbol municipal, la ordenación se plantea como continuación de la trama urbana existente, con una zona verde central que abre el suelo dotacional del campo de fútbol hacia el nuevo crecimiento.
- La ordenación se establece como vinculante, permitiendo sólo ligeros ajustes por topografía.
- Dada la topografía existente y el diseño viario planteado para la tipología D2.1 no será obligatoria la dotación de una plaza de aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del Art. 10.2.5 de las Normas Urbanísticas

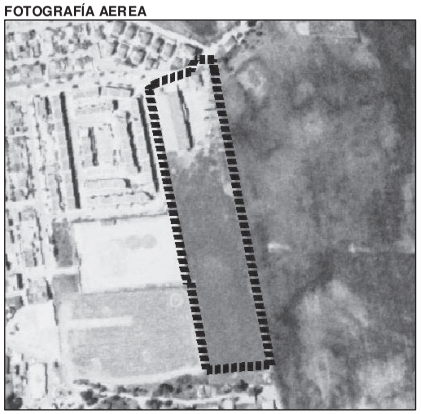
SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

PLAZOS: Estudio de Detalle: 3 años Proyecto de Urbanización: 4 años Ejecución: 5 años

SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AEREA



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



ARI-TM01-TORREMELGAREJO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO	Uso dominante:	RESIDENCIAL

Superficie bruta:	20.630	m^2		Superficie aprox. suelo edificable:	7.989	m^2
Superficie de suelo con aprovechamiento:	20.630	m^2		Superficie min. espacio libre público:	3.095	m^2
Superficie de suelo público asociado:	0	m^2		Superficie min. equipamiento público:	0	m^2
Coeficiente edificabilidad:	0,3700	m^2/m^2				
Máxima edificabilidad:	7.633	m^2		Edificabilidad mínima de VPO	3.053	m^2
Densidad máxima de viviendas:	41	viv/ha		Nº max. total viviendas / Nº min VPO:	84 / 33	
Área de Reparto:	SUNC -	15.2.1		Aprovechamiento medio:	0,3019	
Coeficiente Subzonal:	1,0000			Aprovechamiento objetivo homog:	6.229	UA
Coeficiente Aprovechamiento Subjetivo:	0,8160			Derechos de los propietarios:	5.606	UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipología	Parcela mínima total (m^2)	Parcela mínima privativa (m^2)	Frente mínimo (ml)	Altura máx.	Retranqueos Fach. (ml)	Retranqueos Fondo (ml)	Retranqueos Lateral (ml)	Edif. máxima por parcela (m^2/m^2)	Zonas de aplicación
D2.1	Res. Unifamiliar hilera 1 pedanías	360	90	6	II	≥ 4	≥ 3	0	1	Todas las manzanas
D2.2	Res. Unifamiliar hilera 2 pedanías	90	90	9	II	≥ 5	≥ 3	0	1	Todas las manzanas
C1	Res. Unifamiliar entre medianeras	120	--	7	II	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)

- (*) Se admitirá la tipología C1 para materializar edificabilidad de la vivienda protegida, definiendo el Estudio de Detalle su ubicación concreta y regulando su implantación.
- La edificabilidad de cada manzana será la establecida en el Estudio de Detalle, siendo la máxima para la tipología C1 la admitida en las Normas Particulares (Tít. VII).

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:
- Edificación Aislada.
- Manzana cerrada, abierta o semiabierta.

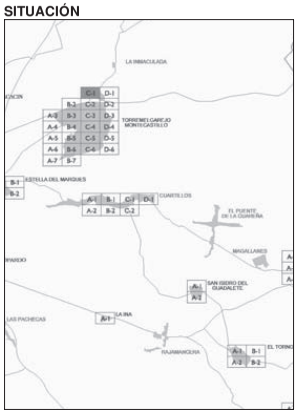
OTRAS DETERMINACIONES:
- Viario Interior: Tipo VIII (12 m.).
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: 64
- La superficie mínima de espacios libres públicos será del 15% de la superficie total.
- La reserva de dotaciones públicas ascienden a 40 m^2 por cada 100 m^2 de uso residencial.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:
- Situada al este del núcleo, y apoyada en la carretera de La Inmaculada y Gibalbín (Arroyo Dulce), la ordenación pretende regenerar una zona caótica y presentar una fachada digna al vial principal.
- La ordenación grafiada será vinculante.
- Dado el diseño viario planteado para la tipología D2.1y C1 no será obligatoria la dotación de una plaza de aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del Art. 10.2.5 de las Normas Urbanísticas

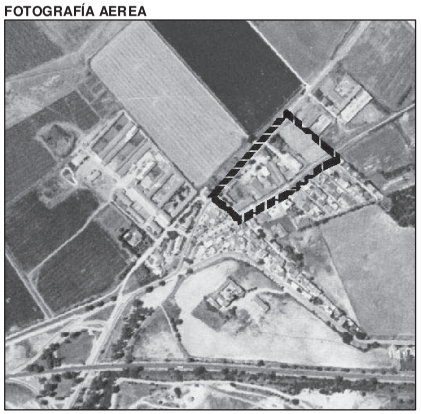
SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

PLAZOS: Estudio de Detalle: 5 años Proyecto de Urbanización: 6 años Ejecución: 8 años

SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AEREA



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



ARI(OD)-CUARTILLOS

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO		Uso dominante:	RESIDENCIAL		
Superficie bruta:	464.822	m^2	Superficie aprox. suelo edificable:		268.875	m^2
Superficie de suelo con aprovechamiento:	464.822	m^2	Superficie espacio libre público:	(10,00%)	46.482	m^2
Superficie de suelo público asociado:	0	m^2	Superficie equipamiento público:	(4,40%)	20.452	m^2
Coeficiente edificabilidad:	0,2500	m^2/m^2				
Máxima edificabilidad:	116.206	m^2	Edificabilidad mínima de VPO		34.862*	m^2
Densidad máxima de viviendas:	16	viv/ha	Nº max. total viviendas / Nº min VPO:		743 / 387*	
Área de Reparto:	SUNC - 12.2.1		Aprovechamiento medio:		0,2469	
Coeficiente Subzonal:	1,0000		Aprovechamiento objetivo homog:		113.977	UA
Coeficiente Aprovechamiento Subjetivo:	0,9877		Derechos de los propietarios:		102.569	UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipología	Parcela mínima total (m^2)	Parcela mínima privativa (m^2)	Frente mínimo (ml)	Altura máx.	Retranqueos Fach. (ml)	Retranqueos Fondo (ml)	Retranqueos Lateral (ml)	Edif. Máx. por parcela (m^2/m^2)	Zonas de aplicación
C3	Res. Unifamiliar entre medianeras	150	150	7	II	≥ 4	--	0	1	Según planos
D2.1	Res. Unifamiliar hilera 1 pedanías	360	90	6	II	≥ 4	≥ 3	0	1	Según planos
D2.2	Res. Unifamiliar hilera 2 pedanías	90	90	9	II	≥ 5	≥ 3	0	1	Según planos
E1.1	Unifamiliares aisladas	500	500	15	II	≥4	≥3	≥3	0,6	Según planos
E1.2	Unifamiliares pareadas	250	250	10	II	≥4	≥3	≥3	0,6	Según planos

- Se admitirá la tipología C3 para materializar edificabilidad de la vivienda protegida, definiendo el plan Especial su ubicación concreta y regulando su implantación.
- La edificabilidad de cada manzana será la establecida en el plan Especial, siendo la máxima para la tipología C3 la admitida en las Normas Particulares o, en su defecto, la señalada para C1.(Tit. VII).

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:

- Edificación Aislada.
- Manzana cerrada, abierta o semiabierta.

OTRAS DETERMINACIONES:

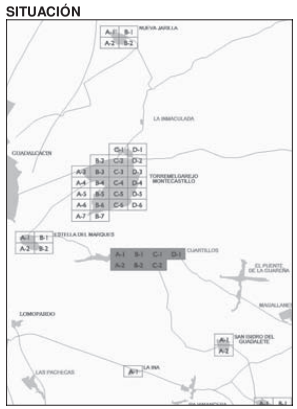
El desarrollo urbanístico se concretará mediante un Plan Especial que cumpla los puntos descritos a continuación.
- La ordenación planteada en el documento del PGOU es indicativa, pudiéndose reajustar los siguientes aspectos:
  - .- Alineaciones de manzanas edificadas para adaptarlas a la realidad construida y a los requerimientos mínimos de viarios.
  - .- Ordenación de las manzanas de nuevos crecimientos, respetando los límites marcados para el suelo urbano.
  - .- Posiciones de los suelos dotacionales, debiendo respetarse los parámetros superficiales y la idea de distribución de dichos suelos, que deben ocupar vacíos de edificaciones y respetar como espacios libres los escarpes y arroyos.
- La edificabilidad, superficie de dotaciones, densidad y tipologías admisibles son determinaciones estructurantes.
- Los viarios proyectados se fijarán en el PERI, y se ajustarán a las determinaciones sobre los mínimos contenidos en el PGOU, siendo la sección mínima admisible Tipo VIII para viales de un solo sentido con edificación en una sola margen y de Tipo V para viales de dos sentidos y aparcamientos en ambas márgenes, siendo admisibles viales de menor sección sólo en aquellas zonas con viviendas existentes en ambas márgenes.
- El Plan Especial podrá delimitar unidades de ejecución en zonas libres para un desarrollo posterior, debiendo contener en ese caso todas las determinaciones incluidas en las fichas de los ARI del presente Plan.
- El Plan Especial deberá regular unos mínimos de uso comercial pudiéndolo situar en alguna manzana o parcela con uso exclusivo o marcando un mínimo en la U.E. a delimitar.
- El Plan Especial podrá regular zonas con uso de Actividades Económicas o admitir este uso como compatible siempre que se adecue el viario y no provoque molestias, por su naturaleza, al residencial.
- El Plan Especial deberá llevar a cabo un estudio de infraestructuras requeridas para la demanda de las nuevas viviendas previstas, cuantificando este requerimiento y dilucidando sus posibles dificultades.
- Dadas las especiales características del área, con un gran número de viviendas existentes a regularizar, y a su vez con necesidades de nuevos crecimientos, el Plan Especial, una vez conocida la edificabilidad concreta a consumir en estos nuevos crecimientos diferenciada de la existente a regularizar, podrá regular la edificabilidad mínima destinada a vivienda protegida en dichos nuevos crecimientos que no podrá ser inferior al 30% de la misma, de acuerdo con lo establecido en la LOUA. Siendo por tanto orientativas estas determinaciones (*) establecidas.
- Dadas sus características se concibe como Área de Reforma Interior con Ordenación Diferida.
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: Cumplimiento de estándares.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del Art. 10.2.5 de las Normas Urbanísticas

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:

Cuartillos es el asentamiento más complejo, tanto por su extensión como por su estructura urbana, de los existentes en el anterior suelo no urbanizable.
El ARI se propone para la zona originaria del núcleo de Cuartillos, ubicada paralela a la Carretera de Jerez a Cortes CA-501 y en el tramo desde el cruce de ésta con la CAP-P-5015, que incluye unas 30 parcelas de titularidad privada y casi 300 asentadas en la vía pecuaria.
La zona presenta una estructura viaria definida aunque no consolidada por la urbanización en gran parte, contando con servicios básicos de agua, electricidad, alcantarillado y telefonía. Así mismo, la zona cuenta con equipamiento escolar, centro de salud y centro de barrio.
La ordenación propuesta parte de reconocer la estructura urbana existente, aunque dotándola de secciones transversales mínimas que hagan funcionales los caminos actuales en su conversión a viales urbanizados.
Así mismo, la propuesta parte del necesario establecimiento de un vial continuo paralelo a la Carretera de Cortes que evite los peligrosos cruces e incorporaciones existentes. Este vial, cuyos accesos desde la referida carretera pudieran establecerse como máximo en dos o tres puntos concretos del núcleo, sería la fachada y el elemento estructurante principal de dicho núcleo. En cuanto a las dotaciones de equipamiento, se propone completar los ya existentes con dos manzanas anexas situadas al sudeste y al este de la que alberga el colegio, ubicando otras dos manzanas de equipamiento en la parte oeste del núcleo, hoy (paradójicamente) carente de suelos de usos públicos.
En cuanto a los sistemas locales de espacios libres, estos se ubican en los vacíos hoy existentes, fundamentalmente en el situado al este del actual colegio (donde también se prevén manzanas edificables para viviendas de nuevo crecimiento) y en los situados al oeste del núcleo, ocupados por huertos. En cuanto a la actuación sobre la vía pecuaria, dado el extraordinario grado de colmatación, la anchura y el discurrir de esta vía se ve interrumpida totalmente, por lo que las alternativas para la continuidad pasarían bien por un trazado alternativo en los terrenos colindantes al sur del núcleo en aplicación del artículo 32 del RD155/98 o una interrupción total del trazado (si exceptuamos la posibilidad de paso por las calles en dirección este-oeste), en aplicación del art. 31 del Decreto, debiendo especificar el Plan Especial, si fuera preciso, este trazado alternativo.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN
PLAZOS: Plan Especial: 2 años Proyecto de Urbanización: 2 años Ejecución: 3 años

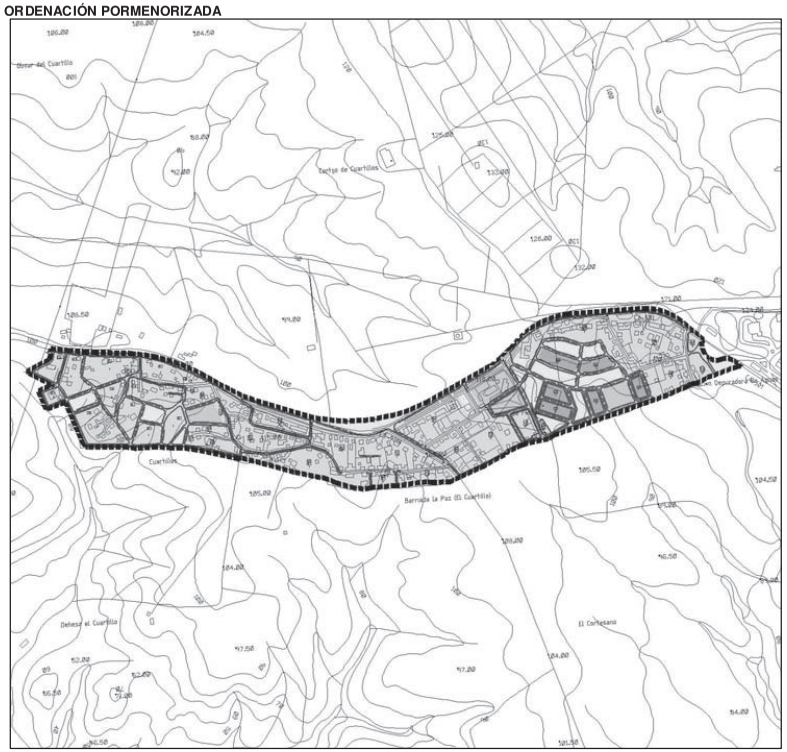
SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AEREA



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



ARI(OD)-E-02-STA. MARÍA DEL PINO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO		Uso dominante:	RESIDENCIAL	
Superficie bruta:	243.386	m^2	Superficie aprox. suelo edificable:	159.426	m^2
Superficie de suelo con aprovechamiento:	243.386	m^2	Superficie min. espacio libre público:	24.338	m^2
Superficie de suelo público asociado:	0	m^2	Superficie min. equipamiento público:	9.735	m^2
Coeficiente edificabilidad:	0,2500	m^2/m^2			
Máxima edificabilidad:	60.847	m^2	Edificabilidad mínima de VPO	0	m^2
Densidad máxima de viviendas:	10	viv/ha	Número máximo de viviendas:	243	
Área de Reparto:	SUNC - 2.2.3.1		Aprovechamiento medio:	0,2784	
Coeficiente Subzonal:	1,0474		Aprovechamiento objetivo en subzona:	79.739	UA
Coeficiente Tipológico:	1,3105		Derechos de los prop. en subzona:	58.223	UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipología	Parcela mínima total (m^2)	Parcela mínima privativa (m^2)	Frente mínimo (ml)	Altura máx.	Retranqueos Fach. (ml)	Retranqueos Fondo (ml)	Retranqueos Lateral (ml)	Edif. máxima por parcela (m^2/m^2)	Zonas de aplicación
E1	Unifamiliares aisladas	500	500	15	II	≥4	≥3	≥3	0,6	Según planos
E1	Unifamiliares pareadas	250	250	10	II	≥4	≥3	≥3	0,6	Según planos

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:
- Edificación Aislada.

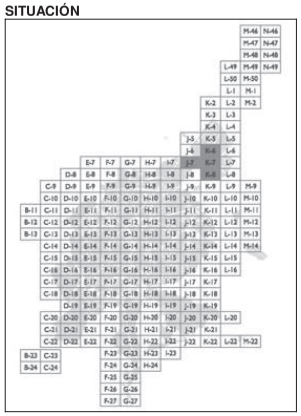
OTRAS DETERMINACIONES:
- Viario: La sección dependerá de su jerarquía, grafiándose la misma en planos, y debiéndose respetar en el planeamiento de desarrollo.
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: 243
- La superficie mínima de espacios libres públicos será del 10% de la superficie total.
- La superficie mínima de equipamientos públicos será del 4% de la superficie total.
- La reserva de dotaciones públicas ascienden a 62 m^2 por cada 100m^2 de uso residencial.
- La mínima edificabilidad destinada a usos comerciales o terciarios será el 10% de la total (4.867 m^2).

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:
- Situado al norte del núcleo principal, se delimita entre el Arroyo Salado, la vía del ferrocarril que lo separa de la azucarera de Guadalcacín, la ciudad del transporte y el sector "Pago de Lima" del urbanizable sectorizado.
- La ordenación trata de regularizar el crecimiento de una zona con más de 50 viviendas existentes, dotándola de servicios, viario y equipamientos básicos.
- La ordenación estructural se basa en la mejora de los viales existentes y el establecimiento de una zona verde de protección respecto al ferrocarril.
- La presente Área de Reforma interior deberá desarrollarse mediante Plan Especial. En el mismo habrá de especificarse para cada manzana y submanzana una sola tipología para materializar la edificabilidad, así como los volúmenes de las mismas y los retranqueos entre ellos. Deberán cuantificarse y grafiarse las dotaciones de aparcamientos públicos, así como los metros lineales de viales que podrán utilizarse para acceso al interior de las manzanas, detrayéndolos de los anteriores. Este parámetro será vinculante para la concesión de licencias de edificación en cada una de las manzanas. Habrá de ordenarse la manzana de equipamiento, especificando los usos diversos a que ha de destinarse.
- Se exime del cumplimiento de la reserva de terrenos para materializar el 30% de la edificabilidad residencial para su destino a vivienda de protección oficial u otros regímenes de protección pública, dado que la densidad es inferior a 15 viv/ha (Art. 10.1.A.b Ley 13/2005)
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del Art. 10.2.5 de las Normas Urbanísticas

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

PLAZOS: Plan Especial: 3 años Proyecto de Urbanización: 4 años Ejecución: 5 años

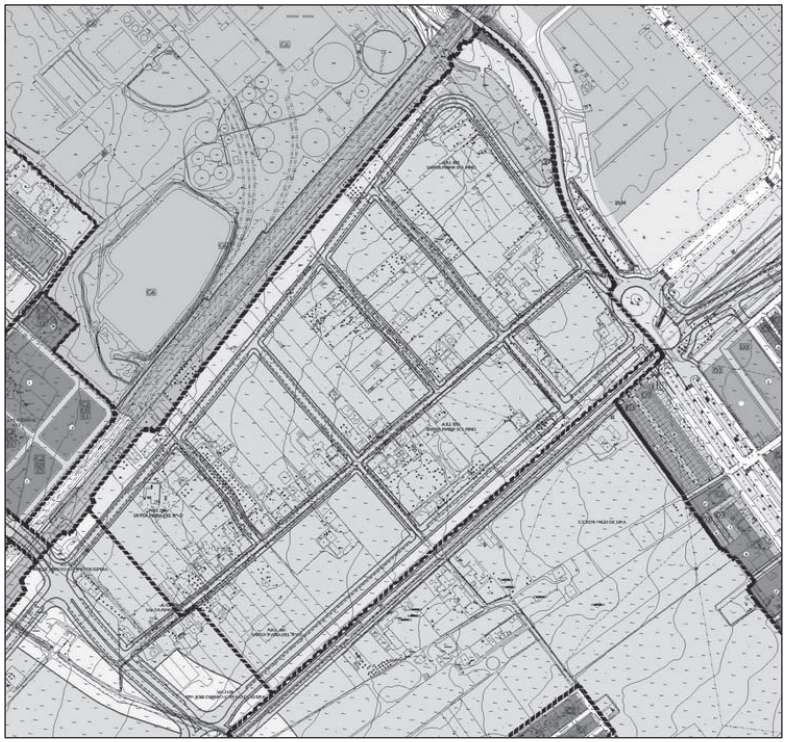
SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AÉREA



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



ARI(OD)-E-03-CAULINA NORTE

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO		Uso dominante:	RESIDENCIAL	
Superficie bruta:	870.862	m^2	Superficie aprox. suelo edificable:	746.090	
Superficie de suelo con aprovechamiento:	870.862	m^2	Superficie min. espacio libre público:	87.100	m^2
Superficie de suelo público asociado:	0	m^2	Superficie min. equipamiento público:	20.880	m^2
Coeficiente edificabilidad:	0,2500	m^2/m^2			
Máxima edificabilidad:	217.716	m^2	Edificabilidad mínima de VPO	0	m^2
Densidad máxima de viviendas:	10	viv/Ha	Número máximo de viviendas:	870	
Área de Reparto:	SUNC - 2.2.3.2		Aprovechamiento medio:	0,2157	
Coeficiente Subzonal:	0,8379		Aprovechamiento objetivo en subzona:	289.235	UA
Coeficiente Tipológico:	1,3285		Derechos de los prop. en subzona:	201.788	UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipología	Parcela mínima total (m^2)	Parcela mínima privativa (m^2)	Frente mínimo (ml)	Altura máx.	Retranqueos Fach. (ml)	Retranqueos Fondo (ml)	Retranqueos Lateral (ml)	Edif. máxima por parcela (m^2/m^2)	Zonas de aplicación
E1	Unifamiliares aisladas	500	500	15	II	≥4	≥3	≥3	0,6	Según planos
E1	Unifamiliares pareadas	250	250	10	II	≥4	≥3	≥3	0,6	Según planos

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:
- Edificación Aislada.

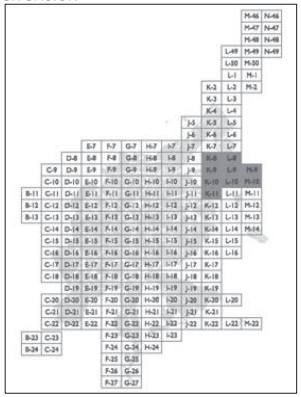
OTRAS DETERMINACIONES:
- Viario: La sección dependerá de su jerarquía, grafiándose la misma en planos, y debiéndose respetar en el planeamiento de desarrollo.
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: 870
- La superficie mínima de espacios libres públicos será del 10% de la superficie total.
- La reserva de dotaciones públicas ascienden a 55 m^2 por cada 100m^2 de uso residencial.
- La mínima edificabilidad destinada a usos comerciales o terciarios será el 10% de la total (12.192 m^2).

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:
- Situada el este del núcleo principal, limita al Norte con el Sector "Pago de Lima" del SUS y el Área "Las Abiertas de Caulina" del SUNS, así como con el núcleo de Guadalcacín, al Este con el suelo no urbanizable, al Sur con el acceso a la Autopista AP-4, que lo separa del Sector Caulina Sur, y al oeste con el Área "Las Abiertas de Caulina".
- La ordenación trata de incorporar al crecimiento urbanístico de la ciudad a una zona largamente ocupada en el tiempo por actividades agrícolas en minifundio que progresivamente han dado paso a la aparición de un importante número de viviendas habituales (más de 170).
- La ordenación estructural se basa en la mejora de los viales existentes y el establecimiento de nuevas conexiones entre los mismos, allí donde la accesibilidad sea escasa
- La presente Área de Reforma interior deberá desarrollarse mediante Plan Especial. En el mismo habrá de especificarse para cada manzana y submanzana una sola tipología para materializar la edificabilidad, así como los volúmenes de las mismas y los retranqueos entre ellos. Deberán cuantificarse y grafiarse las dotaciones de aparcamientos públicos, así como los metros lineales de viales que podrán utilizarse para acceso al interior de las manzanas, detrayéndolos de los anteriores. Este parámetro será vinculante para la concesión de licencias de edificación en cada una de las manzanas.
- Se exime del cumplimiento de la reserva de terrenos para materializar el 30% de la edificabilidad residencial para su destino a vivienda de protección oficial u otros regímenes de protección pública, dado que la densidad es inferior a 15 viv/ha (Art. 10.1.A.b Ley 13/2005)
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del Art. 10.2.5 de las Normas Urbanísticas

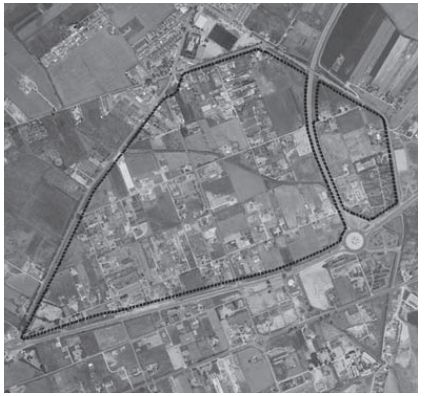
SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

PLAZOS: Plan Especial: 2 años Proyecto de Urbanización: 3 años Ejecución: 4 años

SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AÉREA



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



ARI(OD)-E-04-CAULINA SUR

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo: URBANO NO CONSOLIDADO			Uso dominante: RESIDENCIAL		
Superficie bruta:	718.333	m^2	Superficie aprox. suelo edificable:	545.784	m^2
Superficie de suelo con aprovechamiento:	718.333	m^2	Superficie min. espacio libre público:	71.800	m^2
Superficie de suelo público asociado:	0	m^2	Superficie min. equipamiento público:	17.232	m^2
Coeficiente edificabilidad:	0,2500	m^2/m^2			
Máxima edificabilidad:	179.583	m^2	Edificabilidad mínima de VPO	0	m^2
Densidad máxima de viviendas:	10	viv/ha	Número máximo de viviendas:	718	
Área de Reparto:	SUNC - 2.2.3.2		Aprovechamiento medio:	0,2157	
Coeficiente Subzonal:	0,7473		Aprovechamiento objetivo en subzona:	238.576	UA
Coeficiente Tipológico:	1,3285		Derechos de los prop. en subzona:	186.625	UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipología	Parcela mínima total (m^2)	Parcela mínima privativa (m^2)	Frente mínimo (ml)	Altura máx.	Retranqueos Fach. (ml)	Retranqueos Fondo (ml)	Retranqueos Lateral (ml)	Edif. máxima por parcela (m^2/m^2)	Zonas de aplicación
E1	Unifamiliares aisladas	500	500	15	II	≥4	≥3	≥3	0,6	Según planos
E1	Unifamiliares pareadas	250	250	10	II	≥4	≥3	≥3	0,6	Según planos

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:
- Edificación Aislada.

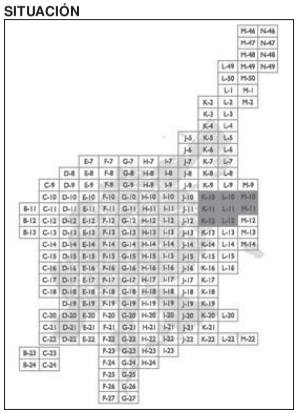
OTRAS DETERMINACIONES:
- Viario: La sección dependerá de su jerarquía, grafiándose la misma en planos, y debiéndose respetar en el planeamiento de desarrollo.
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: 718
- La superficie mínima de espacios libres públicos será del 10% de la superficie total.
- La reserva de dotaciones públicas ascienden a 55 m^2 por cada 100m^2 de uso residencial.
- La mínima edificabilidad destinada a usos comerciales o terciarios será el 10% de la total (10.056 m^2).

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:
- Situada al este del núcleo principal, limita al Norte con el acceso a la Autopista AP-4, al Este con el SUS "El Juncal" y la UE "Autopista" del PGOU 95, al Sur con el SUS "Mirabal" y el Sector 27 del PGOU 95, y al Oeste con el Suelo Urbano Consolidado.
- La ordenación trata de incorporar al crecimiento urbanístico de la ciudad a una zona largamente ocupada en el tiempo por actividades agrícolas en minifundio que progresivamente han dado paso a la aparición de un importante número de viviendas habituales (más de 60).
- La ordenación estructural se basa en la mejora de los viales existentes y el establecimiento de nuevas conexiones entre los mismos, allí donde la accesibilidad sea escasa.
- La presente Área de Reforma interior deberá desarrollarse mediante Plan Especial. En el mismo habrá de especificarse para cada manzana y submanzana una sola tipología para materializar la edificabilidad, así como los volúmenes de las mismas y los retranqueos entre ellos. Deberán cuantificarse y grafiarse las dotaciones de aparcamientos públicos, así como los metros lineales de viales que podrán utilizarse para acceso al interior de las manzanas, detrayéndolos de los anteriores. Este parámetro será vinculante para la concesión de licencias de edificación en cada una de las manzanas. Habrá de ordenarse la manzana de equipamiento, especificando los usos diversos a que ha de destinarse.
- Se exime del cumplimiento de la reserva de terrenos para materializar el 30% de la edificabilidad residencial para su destino a vivienda de protección oficial u otros regímenes de protección pública, dado que la densidad es inferior a 15 viv/ha (Art. 10.1.A.b Ley 13/2005)
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del Art. 10.2.5 de las Normas Urbanísticas

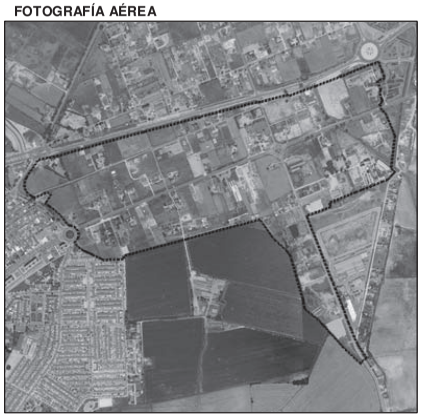
SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

PLAZOS: Plan Especial: 2 años Proyecto de Urbanización: 3 años Ejecución: 4 años

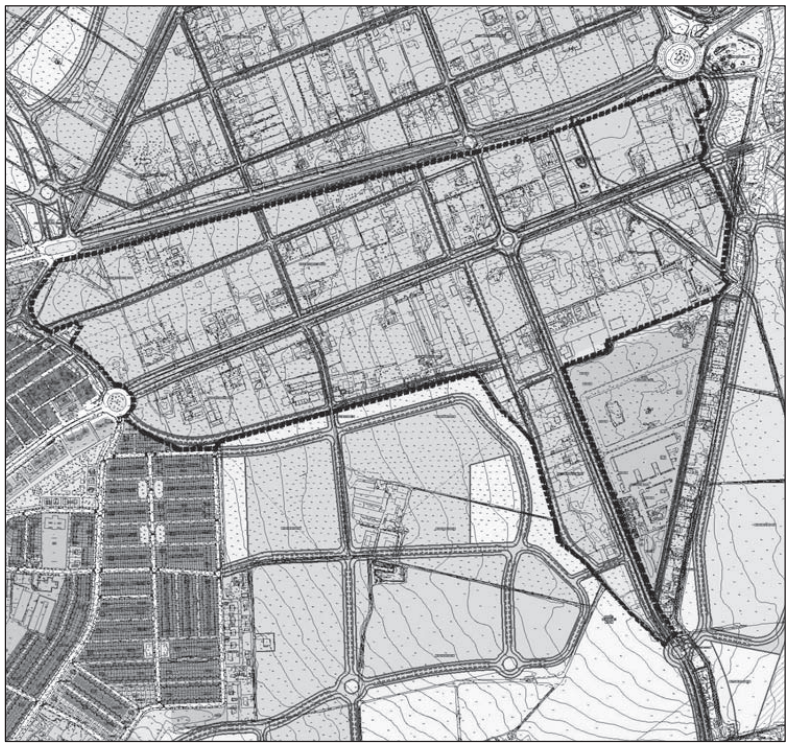
SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AÉREA



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



ARI(OD)-GIBALBÍN

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO			Uso dominante:	RESIDENCIAL		
Superficie bruta:	216.028	m^2		Superficie aprox. suelo edificable:		97.310	m^2
Superficie de suelo con aprovechamiento:	216.028	m^2		Superficie espacio libre público:	(10,00%)	21.603	m^2
Superficie de suelo público asociado:	0	m^2		Superficie equipamiento público:	(10,00%)	21.603	m^2
Coeficiente edificabilidad:	0,2500	m^2/m^2					
Máxima edificabilidad:	54.007	m^2		Edificabilidad mínima de VPO		16.202*	m^2
Densidad máxima de viviendas:	16	viv/ha		Nº max. total viviendas / Nº min VPO:		343 / 180*	
Área de Reparto:	SUNC - 14.2.1			Aprovechamiento medio:		0,2469	
Coeficiente Subzonal:	1,0000			Aprovechamiento objetivo homog:		52.971	UA
Coeficiente Aprovechamiento Subjetivo:	0,9877			Derechos de los propietarios:		47.669	UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipología	Parcela mínima total (m^2)	Parcela mínima privativa (m^2)	Frente mínimo (ml)	Altura máx.	Retranqueos Fach. (ml)	Retranqueos Fondo (ml)	Retranqueos Lateral (ml)	Edif. Máx. por parcela (m^2/m^2)	Zonas de aplicación
C3	Res. Unifamiliar entre medianeras	150	150	7	II	≥ 4	--	0	1	Según planos
D2.1	Res. Unifamiliar hilera 1 pedanías	360	90	6	II	≥ 4	≥ 3	0	1	Según planos
D2.2	Res. Unifamiliar hilera 2 pedanías	90	90	9	II	≥ 5	≥ 3	0	1	Según planos
E1.1	Unifamiliares aisladas	500	500	15	II	≥4	≥3	≥3	0,6	Según planos
E1.2	Unifamiliares pareadas	250	250	10	II	≥4	≥3	≥3	0,6	Según planos

- Se admitirá la tipología C3 para materializar edificabilidad de la vivienda protegida, definiendo el plan Especial su ubicación concreta y regulando su implantación.
- La edificabilidad de cada manzana será la establecida en el Estudio de Detalle, siendo la máxima para la tipología C3 la admitida en las Normas Particulares o, en su defecto, la señalada para C1.(Tit. VII).
- La superficie de suelo edificable vendrá fijada por la ordenación que se establezca en el Plan Especial.

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:
- Edificación Aislada.
- Manzana cerrada, abierta o semiabierta.

OTRAS DETERMINACIONES:
El desarrollo urbanístico se concretará mediante un Plan Especial que cumpla los puntos descritos a continuación.
- La ordenación planteada en el documento del PGOU es indicativa, pudiéndose reajustar los siguientes aspectos:
  .- Alineaciones de manzanas edificadas para adaptarlas a la realidad construida y a los requerimientos mínimos de viarios.
  .- Ordenación de las manzanas de nuevos crecimientos, respetando los límites marcados para el suelo urbano.
  .- Posiciones de los suelos dotacionales, debiendo respetarse los parámetros superficiales y la idea de distribución de dichos suelos, que deben ocupar vacíos de edificaciones y respetar como espacios libres los escarpes y arroyos.
- La edificabilidad, superficie de dotaciones, densidad y tipologías admisibles son determinaciones estructurantes.
- Los viarios proyectados se fijarán en el PERI, y se ajustarán a las determinaciones sobre los mínimos contenidos en el PGOU, siendo la sección mínima admisible Tipo VIII para viales de un solo sentido con edificación en una sola margen y de Tipo V para viales de dos sentidos y aparcamientos en ambas márgenes, siendo admisibles viales de menor sección sólo en aquellas zonas con viviendas existentes en ambas márgenes.
- El Plan Especial podrá delimitar unidades de ejecución en zonas libres para un desarrollo posterior, debiendo contener en ese caso todas las determinaciones incluidas en las fichas de los ARI del presente Plan.
- El Plan Especial deberá regular unos mínimos de uso comercial pudiéndolo situar en alguna manzana o parcela con uso exclusivo o marcando un mínimo en la U.E. a delimitar.
- El Plan Especial podrá regular zonas con uso de Actividades Económicas o admitir este uso como compatible siempre que se adecue el viario y no provoque molestias, por su naturaleza, al residencial.
- El Plan Especial deberá llevar a cabo un estudio de infraestructuras requeridas para la demanda de las nuevos viviendas previstas, cuantificando este requerimiento y dilucidando sus posibles dificultades.
- Dadas las especiales características del área, con un gran número de viviendas existentes a regularizar, y a su vez con necesidades de nuevos crecimientos, el Plan Especial, una vez conocida la edificabilidad concreta a consumir en estos nuevos crecimientos diferenciada de la existente a regularizar, podrá regular la edificabilidad mínima destinada a vivienda protegida en dichos nuevos crecimientos que no podrá ser inferior al 30% de la misma, de acuerdo con lo establecido en la LOUA. Siendo por tanto orientativas estas determinaciones (*) establecidas.
- Dadas sus características se concibe como Área de Reforma Interior con Ordenación Diferida.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del Art. 10.2.5 de las Normas Urbanísticas

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:
Gibalbín es el segundo de los asentamientos en importancia dentro del ámbito rural de Jerez, con gran mayoría de residentes y alto grado de colmatación dentro de su morfología lineal.
La marcada como suelo urbano no consolidado es la zona norte, en la que se propone la consolidación de lo existente con la Carretera CA-P-4011 como eje central, incluyendo en la propuesta dos áreas de crecimiento, una en la margen izquierda de la carretera, continuando con lo iniciado con el Campo de Fútbol y en la que se proponen manzanas de uso residencial intercaladas con manzanas de equipamiento público; la segunda área de crecimiento se sitúa en la margen derecha, en unos terrenos que aparentemente son vía pecuaria y la propuesta de deslinde de la CMA deja fuera, en la que se amplía el centro de barrio y se proponen tres manzanas edificables y un suelo de espacio libre público.
En la propuesta, los vacíos existentes en la zona norte (salida hacia Espera), se recogen como suelos dotacionales.
En cuanto a la vía pecuaria, dado el grado de colmatación de la trama por edificaciones, la continuidad de dicha vía está seriamente limitada y comprometida, existiendo paso libre por los márgenes de la carretera, por lo que en el caso de aplicación el artículo 32 del Decreto de Vías Pecuarias, el trazado alternativo se propone en los terrenos situados en la margen izquierda sentido salida hacia Espera, teniendo así continuidad con el descansadero existente en el límite norte del núcleo, que se propone como espacio dotacional público, debiendo el Plan Especial delimitar, si fuera preciso, ese trazado alternativo.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

PLAZOS: Plan Especial: 2 años Proyecto de Urbanización: 2 años Ejecución: 3 años

SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AEREA



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



ARI(OD)-MESAS DEL CORRAL

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO			Uso dominante:	RESIDENCIAL		
Superficie bruta:	124.634	m^2		Superficie aprox. suelo edificable:		81.020	m^2
Superficie de suelo con aprovechamiento:	124.634	m^2		Superficie espacio libre público:	(10,00%)	12.463	m^2
Superficie de suelo público asociado:	0	m^2		Superficie equipamiento público:	(2,50%)	3.116	m^2
Coeficiente edificabilidad:	0,3000	m^2/m^2					
Máxima edificabilidad:	37.390	m^2		Edificabilidad mínima de VPO		11.217*	m^2
Densidad máxima de viviendas:	20	viv/ha		Nº max. total viviendas / Nº min VPO:		245 / 124*	
Área de Reparto:	SUNC - 8.2.2			Aprovechamiento medio:		0,2951	
Coeficiente Subzonal:	1,0000			Aprovechamiento objetivo homog:		36.777	UA
Coeficiente Aprovechamiento Subjetivo:	0,9836			Derechos de los propietarios:		33.102	UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipología	Parcela mínima total (m^2)	Parcela mínima privativa (m^2)	Frente mínimo (ml)	Altura máx.	Retranqueos Fach. (ml)	Retranqueos Fondo (ml)	Retranqueos Lateral (ml)	Edif. Máx. por parcela (m^2/m^2)	Zonas de aplicación
C2	Res. Unifamiliar entre medianeras	150	150	7	II	≥ 4	--	0	1	Según planos
D2.1	Res. Unifamiliar hilera 1 pedanías	360	90	6	II	≥ 4	≥ 3	0	1	Según planos
D2.2	Res. Unifamiliar hilera 2 pedanías	90	90	9	II	≥ 5	≥ 3	0	1	Según planos
E1.1	Unifamiliares aisladas	500	500	15	II	≥4	≥3	≥3	0,6	Según planos
E1.2	Unifamiliares pareadas	250	250	10	II	≥4	≥3	≥3	0,6	Según planos

- Se admitirá la tipología C2 para materializar edificabilidad de la vivienda protegida, definiendo el Estudio de Detalle su ubicación concreta y regulando su implantación.
- La edificabilidad de cada manzana será la establecida en el Estudio de Detalle, siendo la máxima para la tipología C2 la admitida en las Normas Particulares o, en su defecto, la señalada para C1.(Tit. VII).

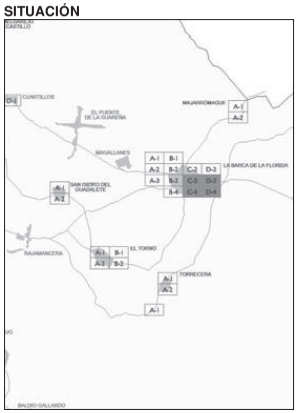
DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:
- Edificación Aislada.
- Manzana cerrada, abierta o semiabierta.

OTRAS DETERMINACIONES:
El desarrollo urbanístico se concretará mediante un Plan Especial que cumpla los puntos descritos a continuación.
- La ordenación planteada en el documento del PGOU es indicativa, pudiéndose reajustar los siguientes aspectos:
  .- Alineaciones de manzanas edificadas para adaptarlas a la realidad construida y a los requerimientos mínimos de viarios.
  .- Ordenación de las manzanas de nuevos crecimientos, respetando los límites marcados para el suelo urbano.
  .- Posiciones de los suelos dotacionales, debiendo respetarse los parámetros superficiales y la idea de distribución de dichos suelos, que deben ocupar vacíos de edificaciones y respetar como espacios libres los escarpes y arroyos.
- La edificabilidad, superficie de dotaciones, densidad y tipologías admisibles son determinaciones estructurantes.
- Los viarios proyectados se fijarán en el PERI, y se ajustarán a las determinaciones sobre los mínimos contenidos en el PGOU, siendo la sección mínima admisible Tipo VIII para viales de un solo sentido con edificación en una sola margen y de Tipo V para viales de dos sentidos y aparcamientos en ambas márgenes, siendo admisibles viales de menor sección sólo en aquellas zonas con viviendas existentes en ambas márgenes.
- El Plan Especial podrá delimitar unidades de ejecución en zonas libres para un desarrollo posterior, debiendo contener en ese caso todas las determinaciones incluidas en las fichas de los ARI del presente Plan.
- El Plan Especial deberá regular unos mínimos de uso comercial pudiéndolo situar en alguna manzana o parcela con uso exclusivo o marcando un mínimo en la U.E. a delimitar.
- El Plan Especial podrá regular zonas con uso de Actividades Económicas o admitir este uso como compatible siempre que se adecue el viario y no provoque molestias, por su naturaleza, al residencial.
- El Plan Especial deberá llevar a cabo un estudio de infraestructuras requeridas para la demanda de los nuevos viviendas previstas, cuantificando este requerimiento y dilucidando sus posibles dificultades.
- Dadas las especiales características del área, con un gran número de viviendas existentes a regularizar, y a su vez con necesidades de nuevos crecimientos, el Plan Especial, una vez conocida la edificabilidad concreta a consumir en estos nuevos crecimientos diferenciada de la existente a regularizar, podrá regular la edificabilidad mínima destinada a vivienda protegida en dichos nuevos crecimientos que no podrá ser inferior al 30% de la misma, de acuerdo con lo establecido en la LOUA. Siendo por tanto orientativas estas determinaciones (*) establecidas.
- Dadas sus características se concibe como Área de Reforma Interior con Ordenación Diferida.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del Art. 10.2.5 de las Normas Urbanísticas

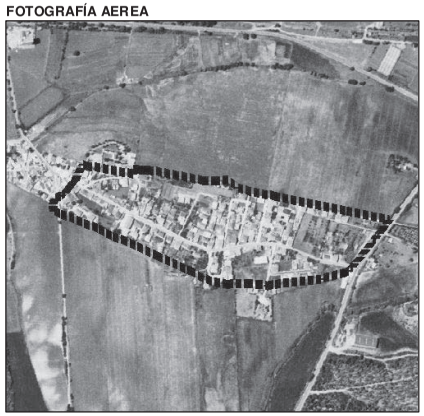
OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:
Se intenta ordenar el núcleo de asentamiento espontáneo surgido a partir del camino que une la zona del cementerio de La Barca con la Carretera de La Ina.
La ordenación propuesta recoge las edificaciones existentes implantando un sistema viario funcional y digno que dote a la zona de un carácter y una imagen definitivamente urbana.
En cuanto a los sistemas locales de espacios libres, estos se ubican en los vacíos hoy existentes. En cuanto a la actuación sobre la vía pecuaria, dado el extraordinario grado de colmatación, la anchura y el discurrir de esta vía se ve interrumpida totalmente, por lo que las alternativas para la continuidad pasarían bien por un trazado alternativo en los terrenos colindantes al sur del núcleo en aplicación del artículo 32 del RD155/98, o una interrupción total del trazado (si exceptuamos la posibilidad de paso por las calles en dirección este-oeste), en aplicación del art. 31 del Decreto, debiendo delimitar el Plan Especial, si fuera preciso, este trazado alternativo.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN
PLAZOS: Plan Especial: 2 años Proyecto de Urbanización: 2 años Ejecución: 2 años

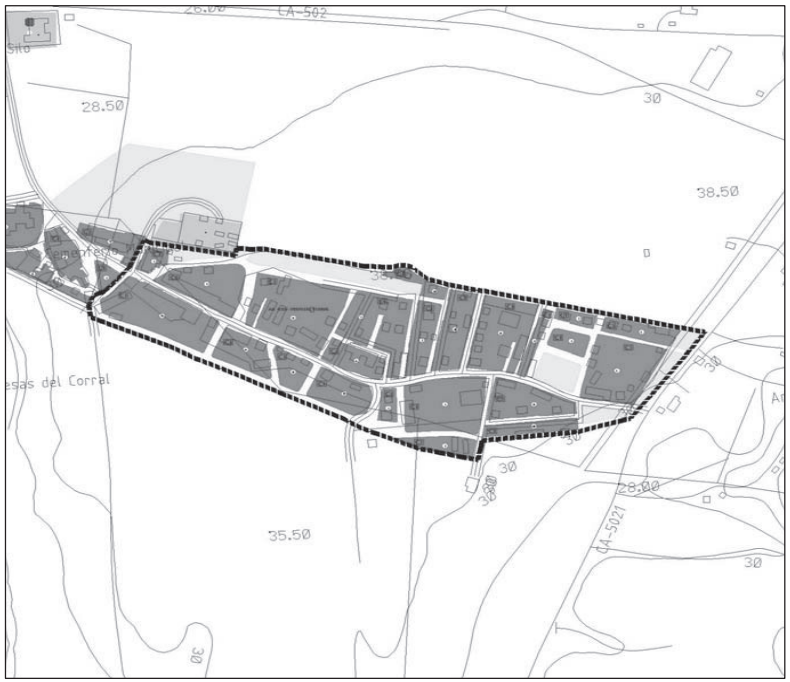
SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AEREA



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



SECTOR S.G. SAN TELMO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO	Uso dominante:	SIST. GENERAL ESPACIOS LIBRES
Superficie bruta:	173.420 m^2		
Sistema General adscrito al SUNC			

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DESCRIPCIÓN

- Situado al Sur del núcleo principal entre el nuevo trazado ferroviario y la trasera del polígono industrial El Portal, debe servir de protección entre el polígono industrial y la zona residencial Sur del núcleo principal.

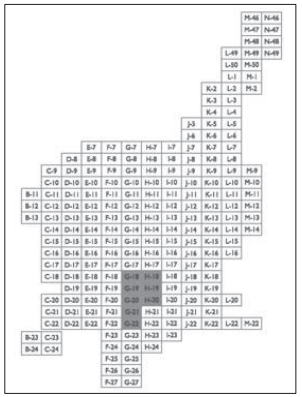
OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

- El ámbito debe servir de zona de esparcimiento y separación entre la zona industrial de El Portal y la residencial Sur del núcleo principal. En el ámbito se incluye parte de la conexión viaria entre la ronda Oeste y la Av. Puerta del Sur. En su desarrollo debe también tenerse en cuenta la conexión viaria elevada entre el polígono el Portal y El Sector Pinosolete.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: EXPROPIACIÓN

PROGRAMACIÓN:	2º CUATRIENIO	**INICIATIVA:**	PÚBLICA

SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AEREA



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



SECTOR S.G. TORROX I

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO	Uso dominante:	SIST. GEN. ESPACIOS LIBRES y EQUIPAMIENTOS
Superficie bruta:	183.065 m^2		
Sistema General adscrito al SUNC			

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DESCRIPCIÓN

- Situado al sur del núcleo principal, entre la laguna de Torrox y el polígono industrial el Portal.

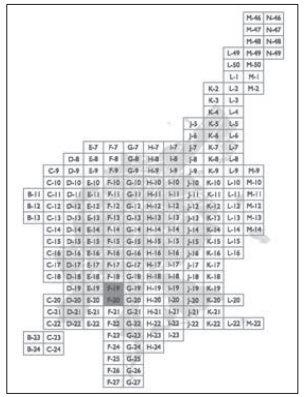
OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

- Se desarrollará mediante plan especial aprovechando las privilegiadas condiciones paisajísticas entre la loma del Toruño y el lago de Torrox. En el ámbito se incluye la ronda viaria que une el polígono industrial el Portal con los crecimientos del sector 20 del PGMO-95.
- La máxima superficie destinada a equipamientos públicos será el 50% de la total, destinándose la restante para espacios libres públicos.

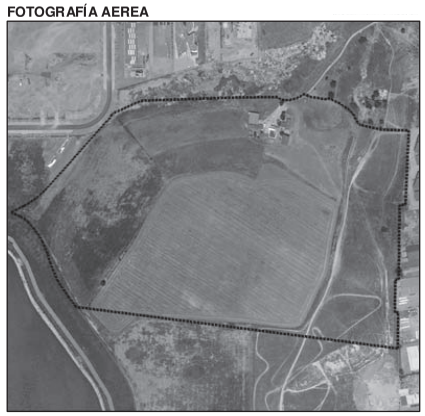
SISTEMA DE ACTUACIÓN: EXPROPIACIÓN

PROGRAMACIÓN:	1er CUATRIENIO	**INICIATIVA:**	PÚBLICA

SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AEREA



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



SECTOR ABIERTAS DE CAULINA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO			Uso dominante:	RESIDENCIAL		
Superficie bruta:		434.800	m^2	Mín. cesión de espacio libre público:	(15,00%)	65.220	m^2
Superficie de suelo con aprovechamiento:		434.800	m^2	Mín. cesión de equipamiento público:	(29 m^2 /viv)	46.632	m^2
Superficie de suelo público asociado:		0	m^2	Mín. cesión total dotaciones (m^2 /100 m^2 edif. res.)		64	
Coeficiente edificabilidad:		0,4500	m^2/m^2	Edificabilidad mínima de VPO	(33,00% s/res)	58.111	m^2
Máxima edificabilidad:		195.660	m^2	Densidad máxima (viviendas/ha):		37	
Máxima edificabilidad residencial:		176.094	m^2	Nº max. total viviendas / Nº min VPO:		1608 / 645	
Porcentajes de edificabilidad por uso y tipología:							
Colectivas (máx.):	(60,00%)	117.396	m^2	Comercial y terciario (mín.):	(10,00%)	19.566	m^2
Unifamiliares (máx.):	(30,00%)	58.698	m^2	Actividades económicas (máx.):	(0,00%)	0	m^2
Área de Reparto:		SUS - 1.1		Aprovechamiento medio:		0,3300	
Coeficiente Subzonal:		0,9358		Aprovechamiento objetivo en subzona:		185.623	UA
Coeficiente Tipológico:		0,9487		Derechos de los prop. en subzona:		137.995	UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DESCRIPCIÓN

Situada al nordeste del núcleo principal, forma parte de un gran área de crecimiento que ocupa los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable no sectorizado del Plan General de 1995 que abarcaban desde San José Obrero hasta Guadalcacín.
El Sector se sitúa en la zona sur de dicho área, entre la Colonia de Caulina y el denominado "Camino de Espera, en la zona conocida como Las Abiertas de Caulina.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

- La ordenación estructural se basa en el establecimiento de dos zonas verdes públicas lineales apoyadas por equipamientos, una que une la salida al norte de la Autopista con el bulevar previsto en el trazado del antiguo ferrocarril de Almargen y otra perpendicular a la anterior que articula el sector interiormente hasta conectar con la protección del arroyo existente

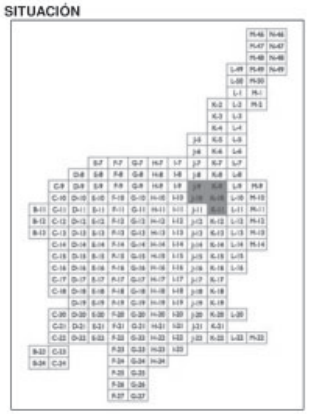
CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN Y OTRAS DETERMINACIONES:

- Las tipologías admisibles serán: UF: E1/D1; CT: F2/F3; Terciario: G4.
- Viarios: Bulevar paralelo al Sector 30: Tipo I (64 m), Carretera Jerez-Guadalcacín Tipo III (31 m) viales interiores tipo IV (22 m).
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: 1.608.
- La cesión mínima dotaciones públicas establecida está por encima de lo marcado en el artículo 17 de la LOUA.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado b7 del Art. 11.1.8 de las Normas Urbanísticas.
- La disposición de zonas verdes y equipamientos es orientativa, debiendo fijarse su ordenación definitiva en el Plan Parcial.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

PROGRAMACIÓN:	1er CUATRIENIO	**INICIATIVA:**	PRIVADA

SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AÉREA



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



SECTOR EL CARRERISTA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO		Uso dominante:	ACTIVIDADES ECONÓMICAS		
Superficie bruta:	291.724	m^2	Mín. cesión de espacio libre público:	(17,00%)	49.593	m^2
Superficie de suelo con aprovechamiento:	291.724	m^2	Mín. cesión de equip. público:	(4,00%)	11.669	m^2
Superficie de suelo público asociado:	0	m^2	Mín. cesión total dotaciones:	(21,00%)	61.262	m^2
Coeficiente edificabilidad:	0,4500	m^2/m^2				
Máxima edificabilidad:	131.276	m^2				
Área de Reparto:	SUNC - 1.2		Aprovechamiento medio:		0,3300	
Coeficiente Subzonal:	0,9999		Aprovechamiento objetivo en subzona:		112.779	UA
Coeficiente Tipológico:	0,8591		Derechos de los prop. en subzona:		86.651	UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DESCRIPCIÓN

- Situado al norte del núcleo principal, ocupa la franja de terrenos libres que queda entre los sectores 35 (Parque Empresarial) y 34 (La Norieta) del PGMO 95 y la nueva variante de la A-4.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

- Se trata con la ordenación de completar la trama urbana con uso de Actividades Económicas iniciada por los Sectores 34 y 35, las zonas verdes públicas se situarán protegiendo la variante de la A-4 y la Carretera de Morabita, mientras que la parcela de equipamiento, de forma unitaria, se dispondrá en continuidad con la planteada en el Sector 35.

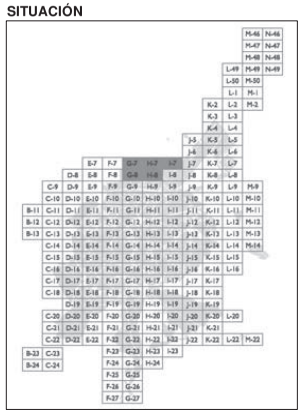
CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN Y OTRAS DETERMINACIONES:

- Tipologías admisibles: G1/G2/G4.
- Viario estructurante: De borde con sectores 35 y 34, completar los existentes hasta conseguir una sección tipo III (31 m); de borde con la zona verde: tipo IV (21 m), de conexiones internas tipo IV (22 m).
- El sector debe ejecutar la rotonda de acceso al mismo desde la Carretera de Morabita.
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: 1.312.
- La cesión mínima de dotaciones públicas establecidas estarán por encima de lo marcado en el artículo 17 de la LOUA.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado b7 del Art. 11.1.8 de las Normas Urbanísticas.
- La disposición de zonas verdes y equipamientos es orientativa, debiendo fijarse su ordenación definitiva en el Plan Parcial.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COOPERACIÓN

PROGRAMACIÓN:	1er CUATRIENIO	**INICIATIVA:**	PÚBLICA

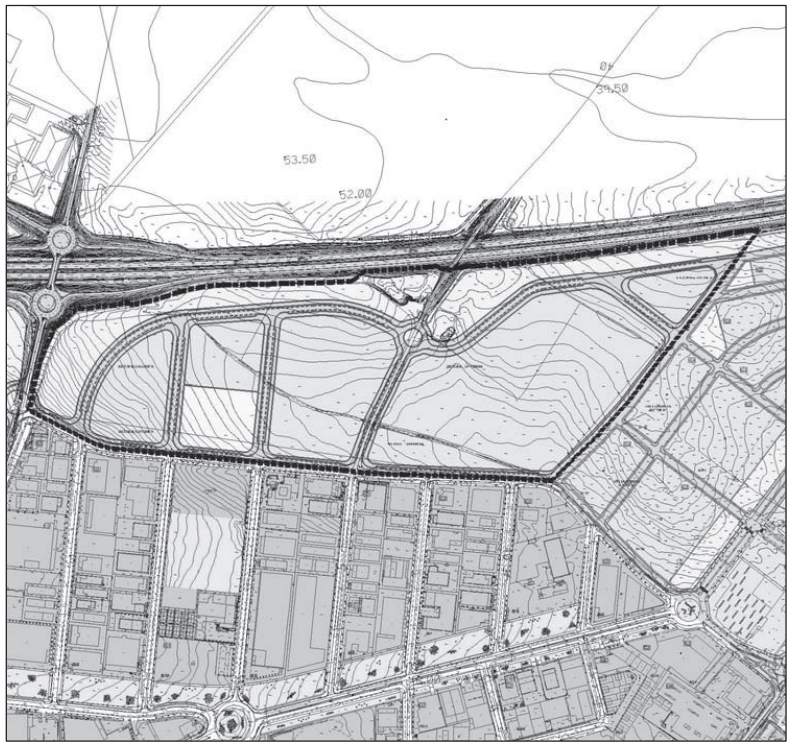
SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AÉREA



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



SECTOR CANALEJA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO			Uso dominante:	RESIDENCIAL		
Superficie bruta:		240.051	m^2	Mín. cesión de espacio libre público:	(25,00%)	60.013	m^2
Superficie de suelo con aprovechamiento:		240.051	m^2	Mín. cesión de equipamiento público:	(24 m^2 /viv)	21.312	m^2
Superficie de suelo público asociado:		0	m^2	Mín. cesión total dotaciones (m^2 /100 m^2 edif. res.)		86	
Coeficiente edificabilidad:		0,4500	m^2/m^2	Edificabilidad mínima de VPO	(30,00% s/res)	28.518	m^2
Máxima edificabilidad:		108.023	m^2	Densidad máxima (viviendas/ha):		37	
Máxima edificabilidad residencial:		95.060	m^2	Nº max. total viviendas / Nº min VPO:		888 / 316	
Porcentajes de edificabilidad por uso y tipología:							
Colectivas (máx.):	(58,00%)	62.653	m^2	Comercial y terciario (mín.):	(12,00%)	12.963	m^2
Unifamiliares (máx.):	(30,00%)	32.407	m^2	Actividades económicas (máx.):	(0,00%)	0	m^2
Área de Reparto:		SUNC - 1.1		Aprovechamiento medio:		0,3300	
Coeficiente Subzonal:		0,8727		Aprovechamiento objetivo en subzona:		105.733	UA
Coeficiente Tipológico:		0,9788		Derechos de los prop. en subzona:		81.695	UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DESCRIPCIÓN

Situada al este de la ciudad, limita al norte con la Barriada de "El Pimiento" y el Sector 26 "La Milagrosa" del PGMO-95, al este con la Ronda viaria desarrollada en el período de vigencia del PGMO-95 (Av. Juan Carlos I) y al sur y oeste con el suelo No urbanizable y la Barriada de la Teja.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

- La ordenación tiene como objetivos desarrollar parte del borde exterior de la Ronda Este en continuidad con lo existente, uniendo este crecimiento en la Barriada de La Teja; así mismo, la ordenación pretende dar continuidad al Parque de la Canaleja en la zona del Arroyo del mismo nombre.
- El Sector deberá ejecutar las obras de entubado del Arroyo de La Canaleja a su paso por el mismo.

CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN Y OTRAS DETERMINACIONES:

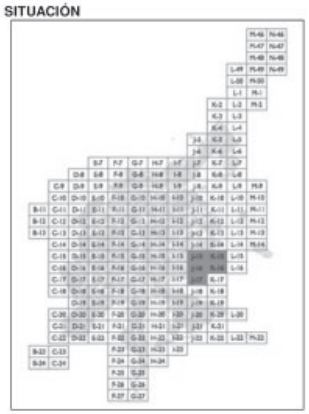
- Las tipologías admisibles serán: CT: F2/F3; UF: E1/D1; Terciario: G4.
- Viarios: Perimetrales tipo IV (22 m). Se completará la urbanización de la Ronda Este hasta conseguir una sección simétrica.
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: 888
- La cesión mínima de dotaciones públicas establecidas estarán por encima de lo marcado en el artículo 17 de la LOUA.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado b7 del Art. 11.1.8 de las Normas Urbanísticas.
- Al estar afectado el presente Sector por el YACIMIENTO 17 (La Canaleja), según se indica en el listado de Yacimientos Arqueológicos recogido en el Plano 4 de Ordenación Estructural del Término Municipal, será siempre necesaria la realización de actividad arqueológica previa, consistente en sondeos arqueológicos y/o excavación en extensión en función del tipo de obra aprobado y del grado de conocimiento del potencial arqueológico del yacimiento arqueológico. Dicha actividad, sujeta a la legislación vigente, tendrá que ser ejecutada por un técnico-arqueólogo quien deberá, junto con los técnicos municipales en materia de patrimonio cultural, proponer las medidas adecuadas para compatibilizar el proyecto de obra con la integración de los restos, siempre que estos cuenten con un valor contextual y grado de conservación aceptables. Dicha propuesta será elevada a la Consejería de Cultura para su aprobación.
- La disposición de zonas verdes y equipamientos es orientativa, debiendo fijarse su ordenación definitiva en el Plan Parcial.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN-COOPERACIÓN

Dado que en este ámbito urbanístico la Administración ostenta opciones de compra respecto de una importante superficie de dicho ámbito, con ocasión de la aprobación del instrumento de desarrollo será el momento en que se concretará el sistema de actuación aplicable.

PROGRAMACIÓN:	1er CUATRIENIO	**INICIATIVA:**	PRIVADA-PÚBLICA

SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AÉREA



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



SECTOR DEHESA DE SILES II

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO		Uso dominante:	ACTIVIDADES ECONÓMICAS			
Superficie bruta:	983.859	m^2	Mín. cesión de espacio libre público:	(18,00%)	177.095	m^2
Superficie de suelo con aprovechamiento:	983.859	m^2	Mín. cesión de equip. público:	(4,00%)	39.354	m^2
Superficie de suelo público asociado:	0	m^2	Mín. cesión total dotaciones:	(22,00%)	216.449	m^2
Coeficiente edificabilidad:	0,4000	m^2/m^2				
Máxima edificabilidad:	393.544	m^2				
Área de Reparto:	SUNC - 1.1		Aprovechamiento medio:		0,3300	
Coeficiente Subzonal:	1,1080		Aprovechamiento objetivo en subzona:		336.834	UA
Coeficiente Tipológico:	0,8559		Derechos de los prop. en subzona:		263.724	UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DESCRIPCIÓN

- Situado al norte del núcleo principal en la salida hacia el aeropuerto, se configura como la ampliación del Parque Tecnológico Agroalimentario actualmente en desarrollo, ubicándose al norte del mismo, entre la salida de la A-4 hacia Sevilla y la vía férrea.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

- La ordenación se plantea como una continuación de la establecida para la primera fase en ejecución con zonas verdes lineales de protección de las infraestructuras y zonas verdes centrales transversales a las anteriores que garantizan la permeabilidad visual y rompen monotonía de la trama urbana.

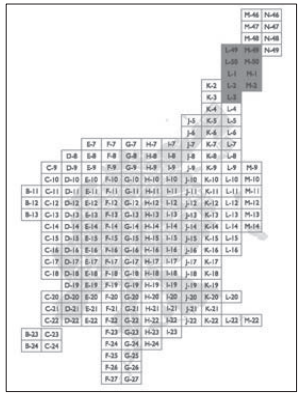
CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN Y OTRAS DETERMINACIONES:

- Tipologías admisibles: G1/G2/G4
- Viario estructurante: Central tipo III (31 m), secundario tipo IV (22 m).
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: 3.935
- La cesión mínima de dotaciones públicas establecidas estarán por encima de lo marcado en el artículo 17 de la LOUA.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado b7 del Art. 11.1.8 de las Normas Urbanísticas.
- La disposición de zonas verdes y equipamientos es orientativa, debiendo fijarse su ordenación definitiva en el Plan Parcial.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: EXPROPIACIÓN

PROGRAMACIÓN:	1er CUATRIENIO	**INICIATIVA:**	PUBLICA

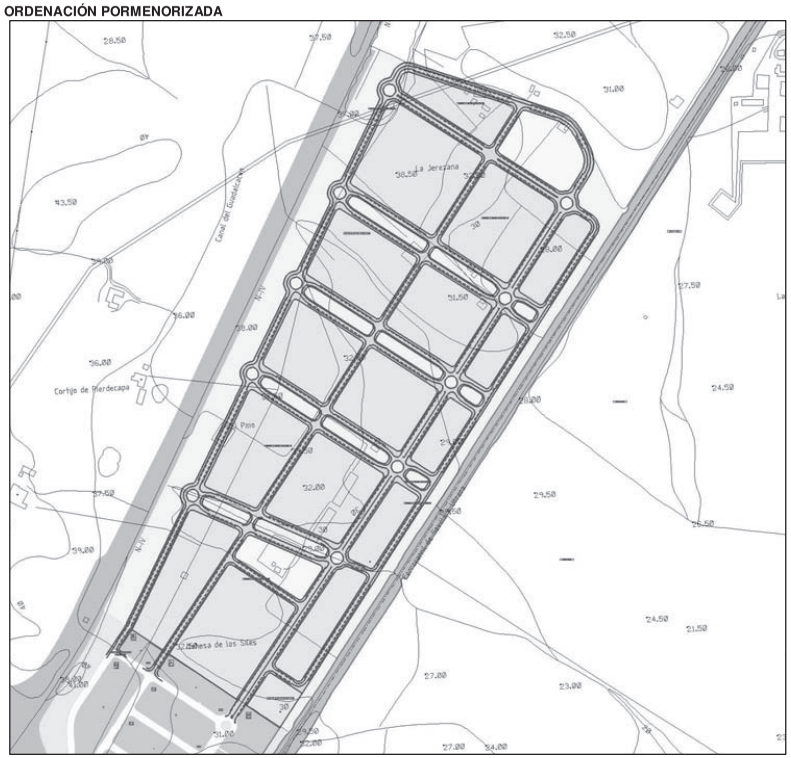
SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AÉREA



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



SECTOR GERALDINO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO		Uso dominante:	RESIDENCIAL		
Superficie bruta:	358.975	m^2	Mín. cesión de espacio libre público:	(10,00%)	35.898	m^2
Superficie de suelo con aprovechamiento:	358.975	m^2	Mín. cesión de equipamiento público:	(29 m^2 /viv)	36.888	m^2
Superficie de suelo público asociado:	0	m^2	Mín. cesión total dotaciones (m^2 /100 m^2 edif. res.)		51	
Coeficiente edificabilidad:	0,4500	m^2/m^2	Edificabilidad mínima de VPO	(30,00% s/res)	42.646	m^2
Máxima edificabilidad:	161.539	m^2	Densidad máxima (viviendas/ha):		36	
Máxima edificabilidad residencial:	142.154	m^2	Nº max. total viviendas / Nº min VPO:		1272 / 473	
Porcentajes de edificabilidad por uso y tipología:						
Colectivas (máx.):	(55,00%)	88.846 m^2	Comercial y terciario (mín.):	(12,00%)	19.385	m^2
Unifamiliares (máx.):	(33,00%)	53.308 m^2	Actividades económicas (máx.):	(0,00%)	0	m^2
Área de Reparto:	SUNC - 1.1		Aprovechamiento medio:		0,3300	
Coeficiente Subzonal:	0,9356		Aprovechamiento objetivo en subzona:		158.809	UA
Coeficiente Tipológico:	0,9831		Derechos de los prop. en subzona:		113.954	UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DESCRIPCIÓN

- Situada al sur del núcleo principal, tiene su acceso por la denominada Hijuela de Geraldino, que parte de la Carretera de Cartuja, en las inmediaciones del "Puente de Cádiz". Limita al nordeste con la carretera de Cartuja y suelos urbanos consolidados con frente a ésta, al sudoeste con la Hijuela de Geraldino y al este con el PERI "Pago Solete" del PGMO-95.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

- La ordenación pretende integrar este vacío en la trama urbana, facilitando los accesos al Parque de Santa Teresa y dando continuidad a los viarios planteados en Montealegre.
- El Sector integrará en su ordenación las viviendas existentes en Geraldino y la U.E. 4L1 "Pino Solete". Así mismo, se recogerá la catalogación de la Casa de Geraldino y la arboleda circundante, protegiéndose convenientemente.

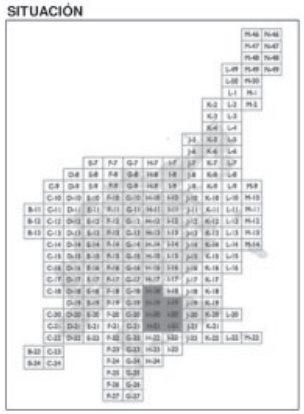
CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN Y OTRAS DETERMINACIONES:

- Las tipologías admisibles serán: CT: F2/F3; UF:E1/D1; Terciario: G4.
- Viarios: Hijuela de Geraldino tipo IV (22 m); transversal principal: tipo IV (22 m), transversal y longitudinal secundarios: tipo V (18 m). El entronque de Geraldino con Carretera de Cartuja se resolverá con cuatro carriles.
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: 1.271
- La cesión mínima de dotación pública responderá a los estándares del Reglamento de Planeamiento, con lo que las cesiones totales estarán por encima de lo marcado en el artículo 17 de la LOUA.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado b7 del Art. 11.1.8 de las Normas Urbanísticas.
- La disposición de zonas verdes y equipamientos es orientativa, debiendo fijarse su ordenación definitiva en el Plan Parcial.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN-COOPERACIÓN
Dado que en este ámbito urbanístico la Administración ostenta opciones de compra respecto de una importante superficie de dicho ámbito, con ocasión de la aprobación del instrumento de desarrollo será el momento en que se concretará el sistema de actuación aplicable.

PROGRAMACIÓN:	1er CUATRIENIO	**INICIATIVA:**	PRIVADA-PÚBLICA

SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AÉREA



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



SECTOR HOSPITAL

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO		Uso dominante:	ACTIVIDADES ECONÓMICAS	
Superficie bruta:	1.223.803	m^2	Mín. cesión de espacio libre público:	(21,50%) 263.118	m^2
Superficie de suelo con aprovechamiento:	1.223.803	m^2	Mín. cesión de equip. público:	(4,65%) 56.907	m^2
Superficie de suelo público asociado:	0	m^2	Mín. cesión total dotaciones:	(26,15%) 320.024	m^2
Coeficiente edificabilidad:	0,4000	m^2/m^2			
Máxima edificabilidad:	489.521	m^2			
Área de Reparto:	SUNC - 1.1		Aprovechamiento medio:	0,3300	
Coeficiente Subzonal:	1,1488		Aprovechamiento objetivo en subzona:	418.981	UA
Coeficiente Tipológico:	0,8559		Derechos de los prop. en subzona:	316.391	UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DESCRIPCIÓN

- Situado al norte de la ciudad, entre la variante de la A-4 la actual circunvalación, la Carretera del Calvario y la de Trebujena, se pretende configurar como un "área estratégica de nueva centralidad" que sea capaz de generar espacios de calidad en una zona carente de ellos aunque con una situación de excepción respecto a las infraestructuras.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:

- La ordenación estructural propuesta se basa en el establecimiento de dos importantes ejes viarios con bulevar verde intermedio (uno paralelo aproximadamente a la variante y el otro perpendicular al primero), conectando así todas las zonas limítrofes. En esta ordenación se establece una zona verde lineal de borde con la variante y se concentra el suelo dotacional junto al hospital, resolviendo el contacto con el mismo con un vial de borde.

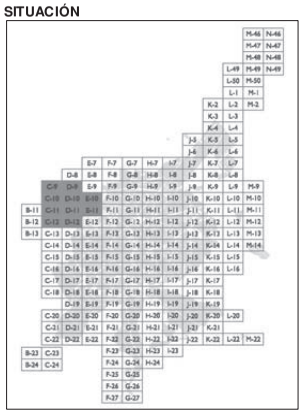
OTRAS DETERMINACIONES:

- Tipologías admitidas: G1/G2/G4.
- Viarios estructurantes: Ejes principales: Tipo I (64 m); viarios perimetrales tipo IV (22 m), salvo donde se indica en planos.
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: 4.895
- La ejecución se podrá llevar a cabo por fases y etapas marcadas en un único P.P.
- La cesión mínima de dotaciones públicas establecidas estarán por encima de lo marcado en el artículo 17 de la LOUA.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado b7 del Art. 11.1.8 de las Normas Urbanísticas.
- La disposición de zonas verdes y equipamientos es orientativa, debiendo fijarse su ordenación definitiva en el Plan Parcial.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: EXPROPIACIÓN

PROGRAMACIÓN:	1er CUATRIENIO	**INICIATIVA:**	PÚBLICA

SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AÉREA



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



SECTOR EL JUNCAL I

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO		Uso dominante:	ACTIVIDADES ECONÓMICAS	
Superficie bruta:	394.539	m^2	Mín. cesión de espacio libre público:	(10,00%)	39.454 m^2
Superficie de suelo con aprovechamiento:	394.539	m^2	Mín. cesión de equip. público:	(4,00%)	15.782 m^2
Superficie de suelo público asociado:	0	m^2	Mín. cesión total dotaciones:	(14,00%)	55.235 m^2
Coeficiente edificabilidad:	0,4000	m^2/m^2			
Máxima edificabilidad:	157.816	m^2			
Área de Reparto:	SUNC - 1.1		Aprovechamiento medio:		0,3300
Coeficiente Subzonal:	1,0767		Aprovechamiento objetivo en subzona:		128.541 UA
Coeficiente Tipológico:	0,8145		Derechos de los prop. en subzona:		108.831 UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DESCRIPCIÓN

- Situado al Oeste de la ciudad, entre la zona de Caulina, el Sector Mirabal y la Autopista AP-4, delimitándose al Norte por la Carretera de Arcos y al Sur por la de Cortes.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

- La ordenación pretende aprovechar la excelente situación del área respecto a las infraestructuras viarias para implantar en ella un uso de actividades económicas donde los aspectos logísticos puedan desarrollarse como alternativa y complemento a la Ciudad del Transporte.
- La ordenación estructural se apoya en el nuevo anillo periférico previsto que se configura como vial principal de la actuación planteando el trazado alternativo del tramo de la vía pecuaria "Cañada de Albaladejo-Cuartillos" por el borde de la Autopista.
- En el desarrollo del sector se podrá reservar la edificabilidad de uso residencial que sea necesaria para una posible regularización de las viviendas habituales existentes con anterioridad al 26 de septiembre de 2006 en la zona de El Juncal de Albaladejo, integrándolas en la ordenación pormenorizada y no permitiendo incrementar ni el número de viviendas ni la edificabilidad de las mismas. En los planos de ordenación se concreta la zona, donde se podría reservar esa edificabilidad residencial.

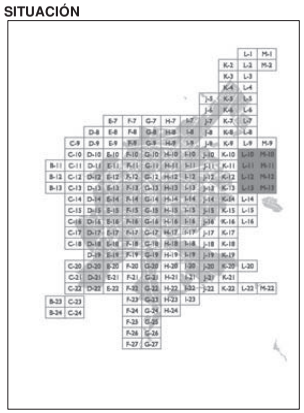
CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN Y OTRAS DETERMINACIONES:

- Tipologías admitidas: G1/G2.
- Viario estructurante: Perimetral: tipo III (31 m). De estructuración interna: tipo IV (22 m).
- Para el desarrollo del Sector será preciso garantizar el trazado alternativo del tramo de la Cañada Albaladejo-Cuartillos afectado.
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: 1.578
- La cesión mínima de dotaciones públicas establecidas estarán por encima de lo marcado en el artículo 17 de la LOUA.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado b7 del Art. 11.1.8 de las Normas Urbanísticas.
- La disposición de zonas verdes y equipamientos es orientativa, debiendo fijarse su ordenación definitiva en el Plan Parcial.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

PROGRAMACIÓN:	2º CUATRIENIO	**INICIATIVA:**	PRIVADA

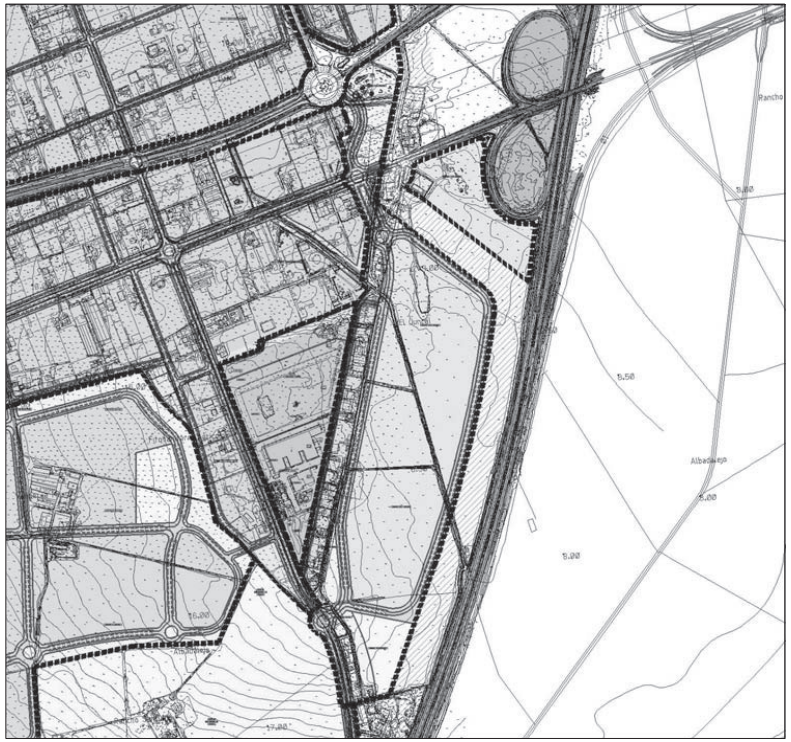
SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AÉREA



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



SECTOR MIRABAL

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO			Uso dominante:	RESIDENCIAL		
Superficie bruta:		536.628	m^2	Mín. cesión de espacio libre público:	(15,00%)	80.494	m^2
Superficie de suelo con aprovechamiento:		536.628	m^2	Mín. cesión de equipamiento público:	(29 m^2 /viv)	55.999	m^2
Superficie de suelo público asociado:		0	m^2	Mín. cesión total dotaciones (m^2 /100 m^2 edif. res.)		63	
Coeficiente edificabilidad:		0,4500	m^2/m^2	Edificabilidad mínima de VPO	(30,00% s/res)	65.200	m^2
Máxima edificabilidad:		241.483	m^2	Densidad máxima (viviendas/ha):		36	
Máxima edificabilidad residencial:		217.334	m^2	Nº max. total viviendas / Nº min VPO:		1931 / 724	
Porcentajes de edificabilidad por uso y tipología:							
Colectivas (máx.):	(50,00%)	120.741	m^2	Comercial y terciario (mín.):	(10,00%)	24.148	m^2
Unifamiliares (máx.):	(40,00%)	96.593	m^2	Actividades económicas (máx.):	(0,00%)	0	m^2
Área de Reparto:		SUS - 1.1		Aprovechamiento medio:		0,3300	
Coeficiente Subzonal:		0,9646		Aprovechamiento objetivo en subzona:		236.001	UA
Coeficiente Tipológico:		0,9773		Derechos de los prop. en subzona:		165.228	UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DESCRIPCIÓN

- Situado al este del núcleo principal, el sector está delimitado al oeste por el crecimiento de La Marquesa, al sur por el Cementerio y la zona clasificada como SUNS, al este por la zona de Caulina y al norte así mismo con la zona de Caulina.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

- Se trata de completar los crecimientos al este de la ciudad entre el núcleo y la autopista con una propuesta, que respete la distancia establecida por la legislación en torno al Cementerio implantando en ella usos dotacionales, y cambie radicalmente el modelo desarrollado en la zona por el PGMO-95 introduciendo la tipología residencial colectiva en altura.
- La ordenación estructural se basa en dar continuidad a los viales perimetrales existentes, enlazando el área con la Ronda Este y con los viales de Caulina.

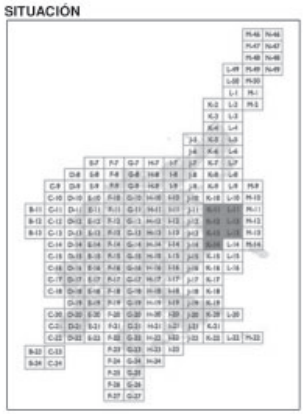
CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN Y OTRAS DETERMINACIONES:

- Las tipologías admisibles serán: UF: E1/D1; CT: F2/F3; AE: G4.
- Viario estructurante: De conexión con entorno y estructuración interior: tipo IV (22 m).
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: 1.931
- La cesión mínima de dotaciones públicas establecidas estarán por encima de lo marcado en el artículo 17 de la LOUA.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado b7 del Art. 11.1.8 de las Normas Urbanísticas.
- La disposición de zonas verdes y equipamientos es orientativa, debiendo fijarse su ordenación definitiva en el Plan Parcial.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN – COOPERACIÓN
Dado que en este ámbito urbanístico la Administración tiene suscrito convenios urbanísticos respecto de una importante superficie de dicho ámbito, con ocasión de la aprobación del instrumento de desarrollo será el momento en que se concretará el sistema de actuación aplicable.

PROGRAMACIÓN:	1º CUATRIENIO	**INICIATIVA:**	PRIVADA

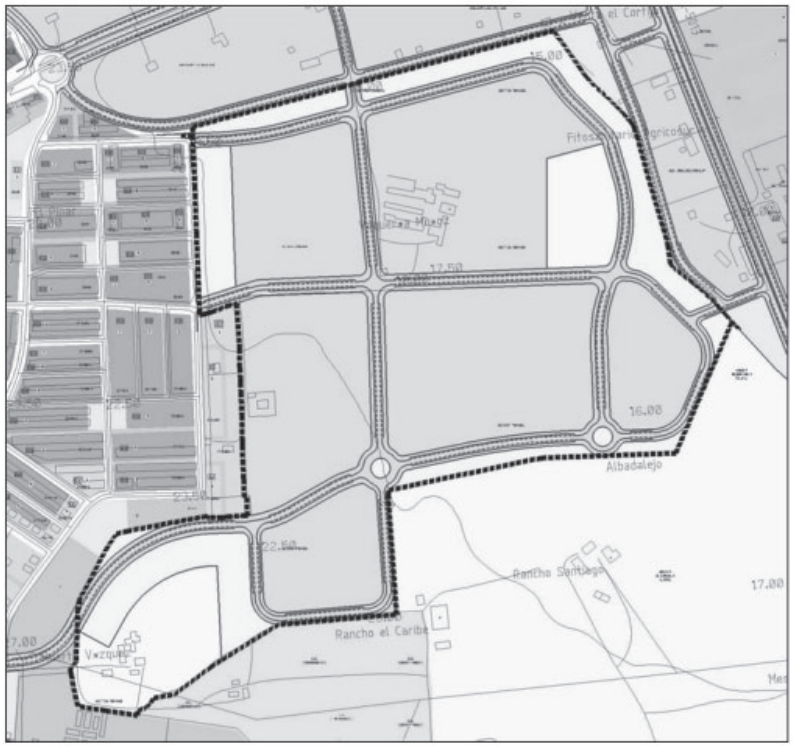
SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AÉREA



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



SECTOR MONTEALEGRE I

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO			Uso dominante:	RESIDENCIAL		
Superficie bruta:		213.561	m^2	Mín. cesión de espacio libre público:	(10,00%)	21.356	m^2
Superficie de suelo con aprovechamiento:		213.561	m^2	Mín. cesión de equipamiento público:	(24 m^2 /viv)	18.384	m^2
Superficie de suelo público asociado:		0	m^2	Mín. cesión total dotaciones (m^2 /100 m^2 edif. res.)		46	
Coeficiente edificabilidad:		0,4500	m^2/m^2	Edificabilidad mínima de VPO	(30,00% s/res)	25.948	m^2
Máxima edificabilidad:		96.102	m^2	Densidad máxima (viviendas/ha):		36	
Máxima edificabilidad residencial:		86.492	m^2	Nº max. total viviendas / Nº min VPO:		766 / 288	
Porcentajes de edificabilidad por uso y tipología:							
Colectivas (máx.):	(50,00%)	48.051	m^2	Comercial y terciario (mín.):	(10,00%)	9.610	m^2
Unifamiliares (máx.):	(40,00%)	38.441	m^2	Actividades económicas (máx.):	(0,00%)	0	m^2
Área de Reparto:		SUNC - 1.1		Aprovechamiento medio:		0,3300	
Coeficiente Subzonal:		0,9097		Aprovechamiento objetivo en subzona:		97.092	UA
Coeficiente Tipológico:		1,0103		Derechos de los prop. en subzona:		69.724	UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DESCRIPCIÓN

- Situado al este de la ciudad, se delimita al norte por la Ronda Este, al sur y oeste por la Hijuela de la Araña y al este por el Camino de Cuatro Niñas que lo separa del Sector Montealegre II.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

- La ordenación tiene como objetivos construir parte del borde exterior de la Ronda Este en continuidad con el consolidado existente e integrar la trama residencial dispersa de unifamiliares presentes en la zona.

CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN Y OTRAS DETERMINACIONES:

- Las tipologías admisibles serán CT: F2/F3; UF: E1/D1; Terciario: G4. La fachada a la Ronda Este se resolverá con tipología colectiva en altura.
- Viario: tanto los radiales que siguen los trazados de las hijuelas como los paralelos a la Ronda será tipo IV (22 m), el estructurante del límite este tipo III (31 m). Se completará la urbanización de la Ronda hasta conseguir una sección simétrica.
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: 766
- La cesión mínima de equipamiento público responderá a los estándares del Reglamento de Planeamiento, con lo que las cesiones totales estarán por encima de lo marcado en el artículo 17 de la LOUA.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado b7 del Art. 11.1.8 de las Normas Urbanísticas.
- La disposición de zonas verdes y equipamientos es orientativa, debiendo fijarse su ordenación definitiva en el Plan Parcial.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

PROGRAMACIÓN:	1er CUATRIENIO	**INICIATIVA:**	PRIVADA

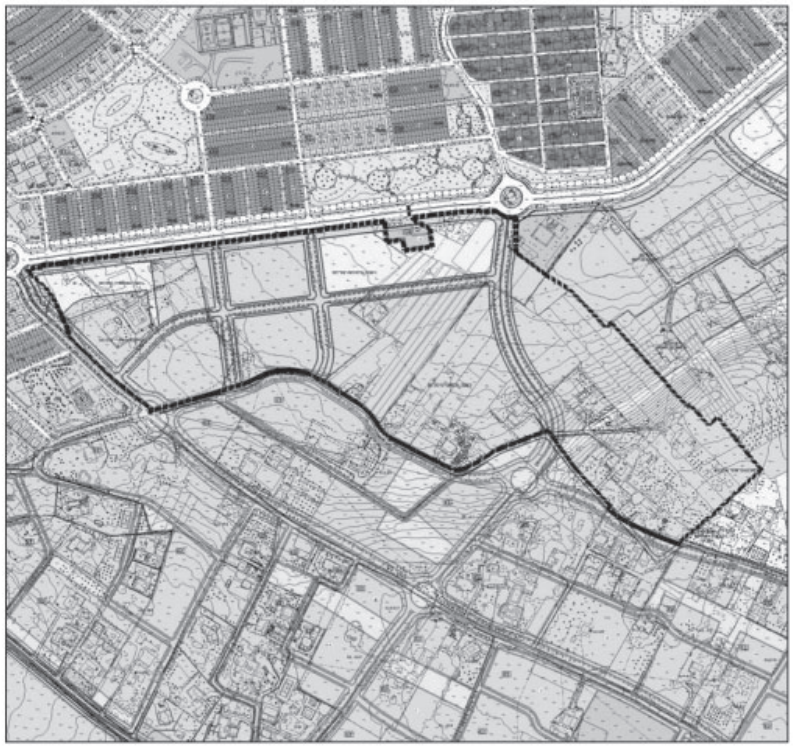
SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AÉREA



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



SECTOR PARPALANA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO	Uso dominante:	ACTIVIDADES ECONÓMICAS

Superficie bruta:	573.357	m^2	Mín. cesión de espacio libre público: (22,00%)	126.139	m^2
Superficie de suelo con aprovechamiento:	573.357	m^2	Mín. cesión de equip. público: (4,00%)	22.934	m^2
Superficie de suelo público asociado:	0	m^2	Mín. cesión total dotaciones: (26,00%)	149.073	m^2

Coeficiente edificabilidad:	0,4000	m^2/m^2
Máxima edificabilidad:	229.343	m^2

Área de Reparto:	SUNC - 1.1		Aprovechamiento medio:	0,3300	
Coeficiente Subzonal:	1,1301		Aprovechamiento objetivo en subzona:	196.295	UA
Coeficiente Tipológico:	0,8559		Derechos de los prop. en subzona:	150.683	UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DESCRIPCIÓN

- Situado al sur del núcleo principal, frente a la depuradora y rodeando el suelo industrial de la antigua planta de transferencia de basuras, se plantea como una ampliación del Polígono Industrial El Portal que permita, así mismo, regenerar la zona dando continuidad a algunas manzanas con clara configuración actual de traseras.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

- La ordenación se apoya en la variante sur propuesta y en un viario de borde con el polígono existente.

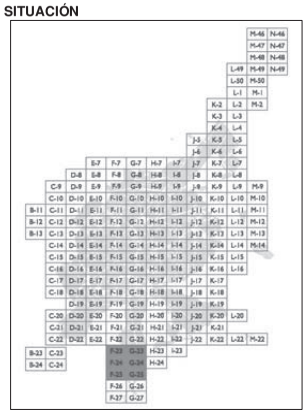
CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN Y OTRAS DETERMINACIONES:

- Tipologías admisibles: G1/G2/G4.
- Viario estructurante: Tipo IV (22 m) debiendo resolverse las conexiones con el Polígono El Portal y la carretera.
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: 2.294
- La cesión mínima de dotaciones públicas establecidas estarán por encima de lo marcado en el artículo 17 de la LOUA.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado b7 del Art. 11.1.8 de las Normas Urbanísticas.
- Para su desarrollo debe tenerse en cuenta la catalogación de la edificación y arboleda indicada en planos.
- La disposición de zonas verdes y equipamientos es orientativa, debiendo fijarse su ordenación definitiva en el Plan Parcial.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

PROGRAMACIÓN:	2º CUATRIENIO	**INICIATIVA:**	PRIVADA

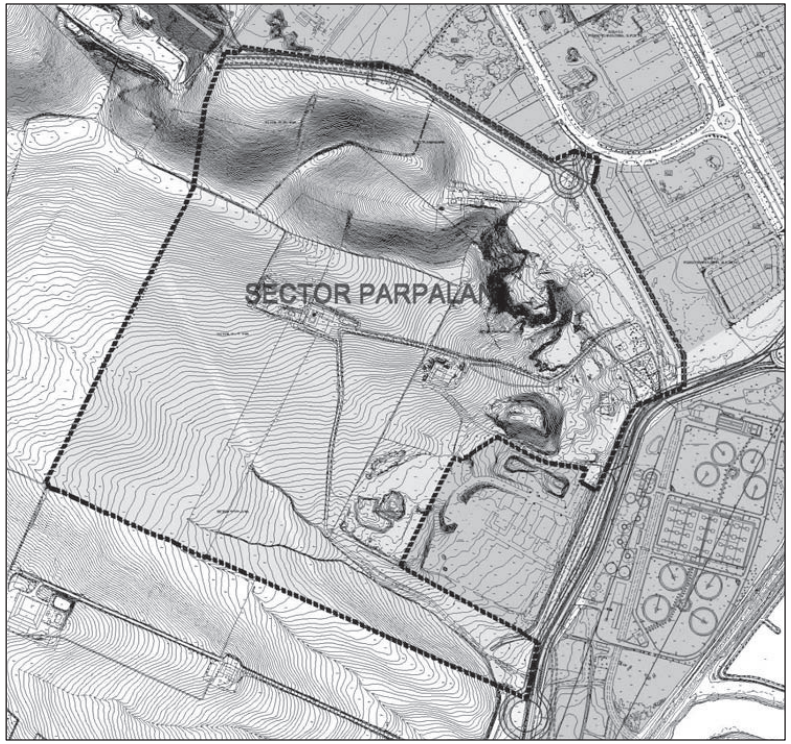
SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AÉREA



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



SECTOR MONTEALEGRE II

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO			Uso dominante:	RESIDENCIAL		
Superficie bruta:		298.715	m^2	Mín. cesión de espacio libre público:	(10,00%)	29.872	m^2
Superficie de suelo con aprovechamiento:		298.715	m^2	Mín. cesión de equipamiento público:	(29 m^2 /viv)	31.175	m^2
Superficie de suelo público asociado:		0	m^2	Mín. cesión total dotaciones (m^2 /100 m^2 edif. res.)		50	
Coeficiente edificabilidad:		0,4500	m^2/m^2	Edificabilidad mínima de VPO	(30,00% s/res)	36.294	m^2
Máxima edificabilidad:		134.422	m^2	Densidad máxima (viviendas/ha):		36	
Máxima edificabilidad residencial:		120.980	m^2	Nº max. total viviendas / Nº min VPO:		1075 / 403	
Porcentajes de edificabilidad por uso y tipología:							
Colectivas (máx.):	(50,00%)	67.211	m^2	Comercial y terciario (mín.):	(10,00%)	13.442	m^2
Unifamiliares (máx.):	(40,00%)	53.769	m^2	Actividades económicas (máx.):	(0,00%)	0	m^2
Área de Reparto:		SUNC - 1.1		Aprovechamiento medio:		0,3300	
Coeficiente Subzonal:		0,9648		Aprovechamiento objetivo en subzona:		135.806	UA
Coeficiente Tipológico:		1,0103		Derechos de los prop. en subzona:		91.955	UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DESCRIPCIÓN

- Situado al este de la ciudad, se delimita al norte por la Hijuela de Pedro Díez que lo separa del suelo no urbanizable, al este por la Ronda desarrollada en el PGMO-95, al sur por el Camino de Cuatro Niñas que lo separa del sector Montealegre I y al este por el suelo no urbanizable.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

- La ordenación tiene como objetivos construir parte del borde exterior de la Ronda-Este en continuidad con lo existente e integrando la trama residencial dispersa de unifamiliares aisladas existentes.

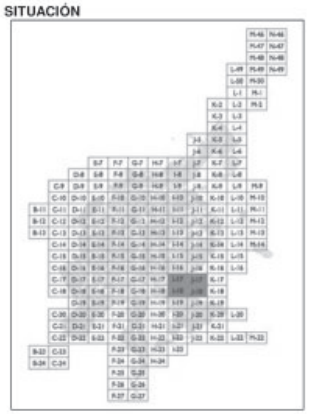
CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN Y OTRAS DETERMINACIONES:

- Las tipologías admisibles serán CT: F2/F3; UF: E1/D1; Terciario: G4. La fachada de la Ronda se resolverá con vivienda colectiva en altura.
- Viarios: los radiales que siguen los trazados de las hijuelas actuales tipo IV (25 m), el paralelo a la Ronda tipo IV (22 m), se completará la urbanización de la Ronda hasta conseguir una sección simétrica.
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: 1.075
- La cesión mínima de equipamiento público responderá a los estándares del Reglamento de Planeamiento, con lo que las cesiones totales estarán por encima de lo marcado en el artículo 17 de la LOUA.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado b7 del Art. 11.1.8 de las Normas Urbanísticas.
- La disposición de zonas verdes y equipamientos es orientativa, debiendo fijarse su ordenación definitiva en el Plan Parcial.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

PROGRAMACIÓN:	2º CUATRIENIO	**INICIATIVA:**	PRIVADA

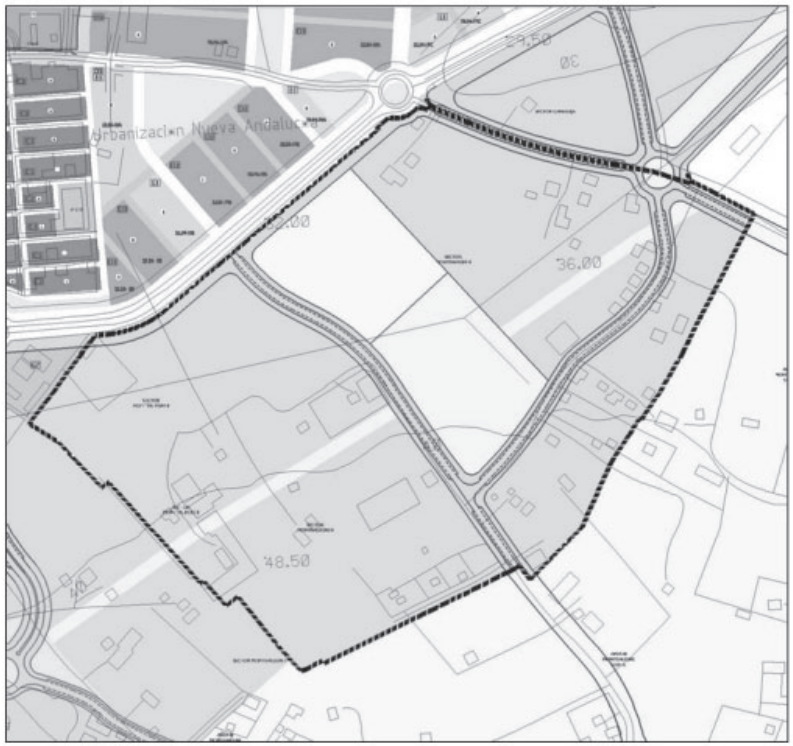
SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AÉREA



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



SECTOR PASTRANILLA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO	Uso dominante:	ACTIVIDADES ECONÓMICAS

Superficie bruta:	271.737	m^2	Mín. cesión de espacio libre público: (13,00%)	35.326	m^2
Superficie de suelo con aprovechamiento:	271.737	m^2	Mín. cesión de equip. público: (4,00%)	10.869	m^2
Superficie de suelo público asociado:	0	m^2	Mín. cesión total dotaciones: (17,00%)	46.195	m^2

Coeficiente edificabilidad:	0,4500	m^2/m^2
Máxima edificabilidad:	122.282	m^2

Área de Reparto:	SUNC - 1.3		Aprovechamiento medio:	0,3300	
Coeficiente Subzonal:	1,0233		Aprovechamiento objetivo en subzona:	104.930	UA
Coeficiente Tipológico:	0,8581		Derechos de los prop. en subzona:	78.868	UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DESCRIPCIÓN

- Situada al oeste del núcleo urbano principal, se separa del Sector Guadabajaque por el actual trazado de la Cañada del mismo nombre, delimitándose al Este por las traseras de la bodega Real Tesoro y el Polígono Guadalquivir , al Sur con naves con frente a la Carretera de Sanlúcar y al Norte con el Área 7 del PGMO-95.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

- La ordenación propuesta se estructura a partir del trazado de un vial que conecta la rotonda existente en la Carretera de Sanlucar, que también sirve de acceso al Sector 36 del PGMO-95, con otra existente en el Área 7 del PGMO-95 en la Hijuela de Rompecerones.

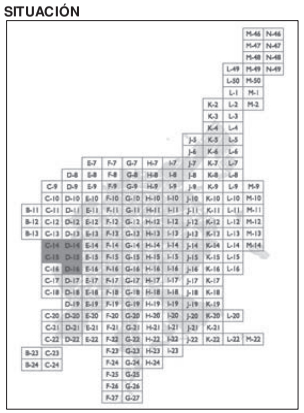
CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN Y OTRAS DETERMINACIONES:

- Tipologías admitidas: G1/G2/G4.
- Viario estructurante: Principal: Tipo III (31 m), de estructuración interna: Tipo IV (22 m).
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: 1.222
- La cesión mínima de dotaciones públicas establecidas estarán por encima de lo marcado en el artículo 17 de la LOUA.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado b7 del Art. 11.1.8 de las Normas Urbanísticas.
- La disposición de zonas verdes y equipamientos es orientativa, debiendo fijarse su ordenación definitiva en el Plan Parcial.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COOPERACIÓN

PROGRAMACIÓN:	1er CUATRIENIO	**INICIATIVA:**	PÚBLICA

SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AÉREA



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



SECTOR MONTEALTO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO			Uso dominante:	RESIDENCIAL		
Superficie bruta:		791.925	m^2	Mín. cesión de espacio libre público:	(15,00%)	118.789	m^2
Superficie de suelo con aprovechamiento:		791.925	m^2	Mín. cesión de equipamiento público:	(34 m^2 /viv)	96.900	m^2
Superficie de suelo público asociado:		0	m^2	Mín. cesión total dotaciones (m^2 /100 m^2 edif. res.)		67	
Coeficiente edificabilidad:		0,4500	m^2/m^2	Edificabilidad mínima de VPO	(30,00% s/res)	96.219	m^2
Máxima edificabilidad:		356.366	m^2	Densidad máxima (viviendas/ha):		36	
Máxima edificabilidad residencial:		320.730	m^2	Nº max. total viviendas / Nº min VPO:		2850 / 1069	
Porcentajes de edificabilidad por uso y tipología:							
Colectivas (máx.):	(50,00%)	178.183	m^2	Comercial y terciario (mín.):	(10,00%)	35.637	m^2
Unifamiliares (máx.):	(40,00%)	142.547	m^2	Actividades económicas (máx.):	(0,00%)	0	m^2
Área de Reparto:		SUNC - 1.1		Aprovechamiento medio:		0,3300	
Coeficiente Subzonal:		0,9742		Aprovechamiento objetivo en subzona:		348.277	UA
Coeficiente Tipológico:		0,9773		Derechos de los prop. en subzona:		241.431	UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DESCRIPCIÓN

- Situada al norte de la ciudad, se delimita al sur por las APIs "Carrascal" y "Croft", al norte por la variante de la A-4, al oeste por el Sector "Los Villares II" y el Sistema General "Los Villares" y al este por la carretera de Morabita que lo separa del Parque Empresarial y el Sector el Carrerista.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

- La ordenación se basa en el establecimiento de viarios fundamentales en dirección Este-Oeste en continuidad con los planteados por el Sector "Los Villares II". Así mismo, la ordenación prevé una zona de equipamientos que se complementa con la del Sisterma General, conformando una apertura hacia la campiña para el desarrollo de un gran parque urbano norte.
- El sector deberá ejecutar las conexiones con la carretera de Morabita y la actual circunvalación por el vial propuesto entre las instalaciones de la Agencia Andaluza del Agua y la sub-estación eléctrica.
- La ordenación deberá adaptarse a la topografía existente o alterarla siempre que el objetivo sea la integración paisajística y la mejora de la funcionalidad.

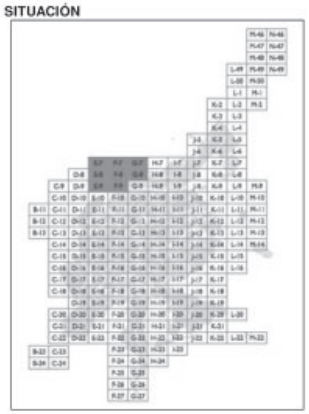
CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN Y OTRAS DETERMINACIONES:

- Las tipologías admisibles serán: CT: F2/F3; UF:E1/D1; Terciario: G4.
- Viarios: El trasversal Este-Oeste por el sur deberá completar el planteado en el API Carrascal hasta convertirse en un tipo III (31m). El de borde paralelo a la A-4 y el Norte-Sudeste la circunvalación será tipo IV (22m). Los de borde con Croft completarán esta misma sección. El de borde con la zona verde será tipo V (18m).
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: 2.850
- Las cesiones de dotaciones públicas estarán por encima de lo marcado en el artículo 17 de la LOUA.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado b7 del Art. 11.1.8 de las Normas Urbanísticas.
- Al estar afectado el presente Sector por el YACIMIENTO 2 (Montealto Los Villares – Robatún – La Romera), según se indica en el listado de Yacimientos Arqueológicos recogido en el Plano 4 de Ordenación Estructural del Término Municipal, será siempre necesaria la realización de actividad arqueológica previa, consistente en sondeos arqueológicos y/o excavación en extensión en función del tipo de obra aprobado y del grado de conocimiento del potencial arqueológico del yacimiento arqueológico. Dicha actividad, sujeta a la legislación vigente, tendrá que ser ejecutada por un técnico-arqueólogo quien deberá, junto con los técnicos municipales en materia de patrimonio cultural, proponer las medidas adecuadas para compatibilizar el proyecto de obra con la integración de los restos, siempre que estos cuenten con un valor contextual y grado de conservación aceptables. Dicha propuesta será elevada a la Consejería de Cultura para su aprobación.
- La disposición de zonas verdes y equipamientos es orientativa, debiendo fijarse su ordenación definitiva en el Plan Parcial.

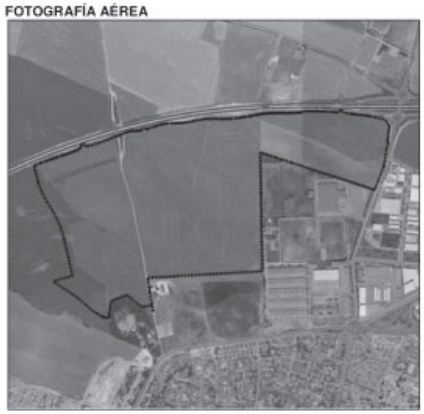
SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN-COOPERACIÓN
Dado que en este ámbito urbanístico la Administración ostenta opciones de compra respecto de una importante superficie de dicho ámbito, con ocasión de la aprobación del instrumento de desarrollo será el momento en que se concretará el sistema de actuación aplicable.

PROGRAMACIÓN:	2º CUATRIENIO	**INICIATIVA:**	PRIVADA-PÚBLICA

SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AÉREA



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



SECTOR LA BARCA – GARRAPILOS II

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO	Uso dominante:	ACTIVIDADES ECONÓMICAS

Superficie bruta:	125.478	m^2	Mín. cesión de espacio libre público:	(12,00%)	15.057 m^2
Superficie de suelo con aprovechamiento:	125.478	m^2	Mín. cesión de equip. público:	(4,00%)	5.019 m^2
Superficie de suelo público asociado:		m^2	Mín. cesión total dotaciones:	(16,00%)	20.076 m^2

Coeficiente edificabilidad:	0,4000	m^2/m^2
Máxima edificabilidad:	50.191	m^2

Área de Reparto:	SUNC - 3	Aprovechamiento medio:	0,3259	
Coeficiente Subzonal:	1,3041	Aprovechamiento objetivo en subzona:	42.934	UA
Coeficiente Tipológico:	0,8554	Derechos de los prop. en subzona:	28.222	UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DESCRIPCIÓN

- Se localiza al Noreste del núcleo de La Barca, apoyado en la Carretera y colindante por el Este con el actual polígono industrial de Garrapilos.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

- Su ordenación se plantea en continuidad con el sector de uso residencial, separándose del mismo por una zona verde que los protege. El esquema estructurante se reduce a una serie de viales perimetrales que garanticen la continuidad con el Polígono Industrial existente.

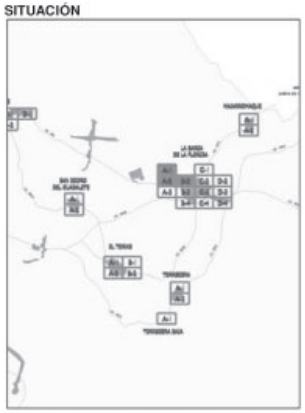
CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN Y OTRAS DETERMINACIONES:

- Tipologías admitidas: G1/G2/G4.
- Viario: Perimetral: tipo IV (22 m), separación con el polígono existente: tipo III (31 m).
- La ordenación debe contener la conversión del vial de borde con el polígono existente en un tipo III (31 m), debiéndose ejecutar así mismo la rotonda de entrada desde la carretera.
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: 502
- La cesión mínima de dotaciones públicas establecidas estarán por encima de lo marcado en el artículo 17 de la LOUA.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado b7 del Art. 11.1.8 de las Normas Urbanísticas.
- La disposición de zonas verdes y equipamientos es orientativa, debiendo fijarse su ordenación definitiva en el Plan Parcial.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: EXPROPIACIÓN

PROGRAMACIÓN:	1er CUATRIENIO	**INICIATIVA:**	PÚBLICA

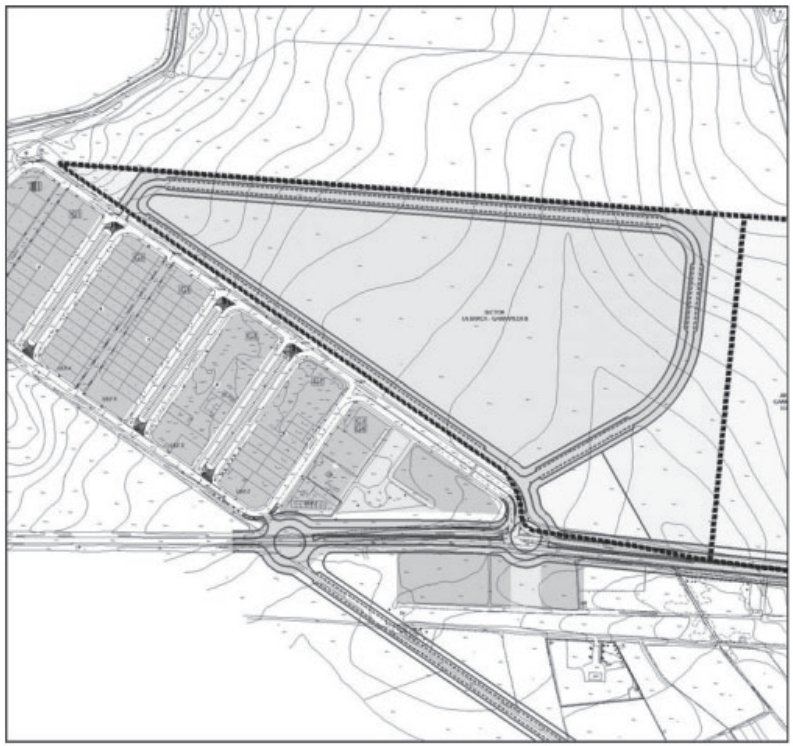
SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AÉREA



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



SECTOR PAGO DE LIMA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO			Uso dominante:	RESIDENCIAL		
Superficie bruta:		321.014	m^2	Mín. cesión de espacio libre público:	(12,00%)	38.522	m^2
Superficie de suelo con aprovechamiento:		321.014	m^2	Mín. cesión de equipamiento público:	(29 m^2 /viv)	33.495	m^2
Superficie de suelo público asociado:		0	m^2	Mín. cesión total dotaciones (m^2 /100 m^2 edif. res.)		55	
Coeficiente edificabilidad:		0,4500	m^2/m^2	Edificabilidad mínima de VPO	(33,00% s/res)	42.904	m^2
Máxima edificabilidad:		144.456	m^2	Densidad máxima (viviendas/ha):		36	
Máxima edificabilidad residencial:		130.011	m^2	Nº max. total viviendas / Nº min VPO:		1155 / 476	
Porcentajes de edificabilidad por uso y tipología:							
Colectivas (máx.):	(50,00%)	72.228	m^2	Comercial y terciario (mín.):	(10,00%)	14.446	m^2
Unifamiliares (máx.):	(40,00%)	57.783	m^2	Actividades económicas (máx.):	(0,00%)	0	m^2
Área de Reparto:		SUNC - 1.1		Aprovechamiento medio:		0,3300	
Coeficiente Subzonal:		0,9648		Aprovechamiento objetivo en subzona:		139.111	UA
Coeficiente Tipológico:		0,9630		Derechos de los prop. en subzona:		98.820	UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DESCRIPCIÓN

- Situado al nordeste del núcleo principal, forma parte de una gran área de crecimiento que ocupa los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable no sectorizado del Plan de 1995 que abarcan desde San José Obrero a Guadalcacín. El sector se sitúa en la zona noroeste de dicho área, entre el arroyo, el bulevar sobre la antigua vía de Almargen, el núcleo de Guadalcacín y la carretera que une Jerez y dicho núcleo, englobando el Camino de Espera y la Barriada del Pago de Lima.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

- La ordenación estructural marca la conversión en doble vial con zona verde central de la antigua vía de Almargen, el rediseño del Camino de Espera y la Carretera Jerez-Guadalcacín y el establecimiento de una zona verde de protección del arroyo, debiendo la ordenación pormenorizada o bien el resto de zonas verdes el equipamiento público, así como conectar convenientemente el sector con su entorno consolidado.

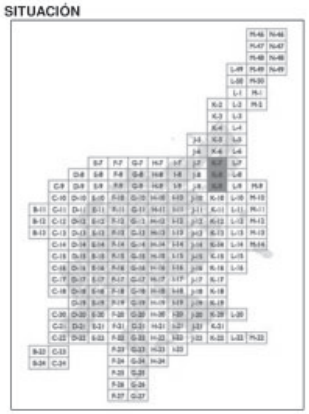
CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN Y OTRAS DETERMINACIONES:

- Tipologías admisibles: UF: E1/D1; CT: F2/F3; Terciario: G4.
- Viario estructurante: sobre la antigua vía de Almargen: Tipo I (64 m), en actuales Camino de Espera y Jerez-Guadalcacín: tipo III (31 m).
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: 1155
- La cesión mínima de dotaciones públicas establecidas estarán por encima de lo marcado en el artículo 17 de la LOUA.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado b7 del Art. 11.1.8 de las Normas Urbanísticas.
- La disposición de zonas verdes y equipamientos es orientativa, debiendo fijarse su ordenación definitiva en el Plan Parcial.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN-COOPERACIÓN
Dado que en este ámbito urbanístico la Administración ostenta opciones de compra respecto de una importante superficie de dicho ámbito, con ocasión de la aprobación del instrumento de desarrollo será el momento en que se concretará el sistema de actuación aplicable.

PROGRAMACIÓN:	2º CUATRIENIO	**INICIATIVA:**	PRIVADA-PÚBLICA

SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AÉREA



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



SECTOR VEGAS DEL TORNO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO	Uso dominante:	ACTIVIDADES ECONÓMICAS

Superficie bruta:	43.199	m^2	Mín. cesión de espacio libre público:	(10,00%)	4.320 m^2
Superficie de suelo con aprovechamiento:	43.199	m^2	Mín. cesión de equip. público:	(4,00%)	1.728 m^2
Superficie de suelo público asociado:		m^2	Mín. cesión total dotaciones:	(14,00%)	6.048 m^2

Coeficiente edificabilidad:	0,4000	m^2/m^2
Máxima edificabilidad:	17.280	m^2

Área de Reparto:	SUNC - 4	Aprovechamiento medio:	0,3300	
Coeficiente Subzonal:	0,9615	Aprovechamiento objetivo en subzona:	14.828	UA
Coeficiente Tipológico:	0,8581	Derechos de los prop. en subzona:	13.344	UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DESCRIPCIÓN
- Situada al este del núcleo de El Torno, a unos 500m del mismo, con frente a la carretera CA-9020.

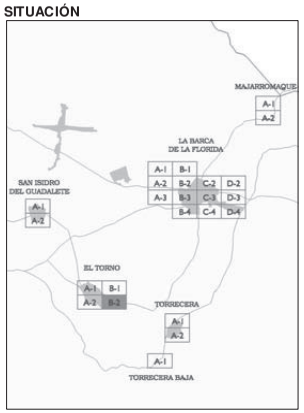
OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:
- La ordenación deberá tener como objetivo la implantación de un pequeño polígono industrial y terciario que de servicio a la zona

CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN Y OTRAS DETERMINACIONES:
- Tipologías admitidas: G1/G2/G4.
- Viario: Principal tipo IV (22 m), de distribución mínimo tipo VII (15m)
- El Sector deberá resolver el cruce con la CA-9020 incluida la obtención de los terrenos para ello.
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: 173
- La cesión mínima de dotaciones públicas establecidas estarán por encima de lo marcado en el artículo 17 de la LOUA.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado b7 del Art. 11.1.8 de las Normas Urbanísticas.
- La disposición de zonas verdes y equipamientos es orientativa, debiendo fijarse su ordenación definitiva en el Plan Parcial.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

PROGRAMACIÓN:	1er CUATRIENIO	**INICIATIVA:**	PRIVADA

SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AÉREA



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



SECTOR PINOSOLETE

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO			Uso dominante:	RESIDENCIAL		
Superficie bruta:		608.079	m^2	Mín. cesión de espacio libre público:	(16,00%)	97.293	m^2
Superficie de suelo con aprovechamiento:		608.079	m^2	Mín. cesión de equipamiento público:	(29 m^2 /viv)	61.712	m^2
Superficie de suelo público asociado:		0	m^2	Mín. cesión total dotaciones (m^2 /100 m^2 edif. res.)		66	
Coeficiente edificabilidad:		0,4500	m^2/m^2	Edificabilidad mínima de VPO	(30,00% s/res)	72.240	m^2
Máxima edificabilidad:		273.636	m^2	Densidad máxima (viviendas/ha):		35	
Máxima edificabilidad residencial:		240.799	m^2	Nº max. total viviendas / Nº min VPO:		2128 / 802	
Porcentajes de edificabilidad por uso y tipología:							
Colectivas (máx.):	(50,00%)	136.818	m^2	Comercial y terciario (mín.):	(12,00%)	32.836	m^2
Unifamiliares (máx.):	(38,00%)	103.982	m^2	Actividades económicas (máx.):	(0,00%)	0	m^2
Área de Reparto:		SUNC - 1.1		Aprovechamiento medio:		0,3300	
Coeficiente Subzonal:		0,9097		Aprovechamiento objetivo en subzona:		279.546	UA
Coeficiente Tipológico:		1,0216		Derechos de los prop. en subzona:		198.526	UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DESCRIPCIÓN

- Situado al sur del núcleo principal, tiene su acceso por la denominada "Hijuela de Geraldino" que parte de la carretera de Cartuja, en las inmediaciones del Puente de Cádiz. Se delimita al este por el Sector Geraldino y por el Parque de Santa Teresa, al este por la traza del ferrocarril, al sur por un suelo urbanizable no sectorizado que lo separa de la Carretera de la Corta y al norte por la zona de actividades económicas con fachada al Puente de Cádiz.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

- La ordenación parte del trazado de una zona verde lineal coincidente con la Hijuela de Pino Solete que se convertirá en el vial central estructurante de la actuación, completando esta estructura viaria con un vial principal transversal que unirá con el Polígono El Portal y la zona norte del Parque mencionado así como viales de borde con dicho Parque y la zona verde de protección del ferrocarril.

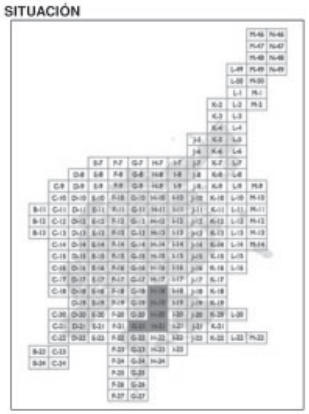
CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN Y OTRAS DETERMINACIONES:

- Las tipologías admisibles serán: CT:F2/F3; UF:E1/D1; Terciario :G4.
- Viarios: Vial estructurante norte sur: Tipo I (64m con zona verde central), vial estructurante este-oeste: tipo III (31 m) y viales de borde: tipo IV (22 m). El Sector deberá ejecutar las conexiones exteriores con la Carretera de Cartuja y el Polígono El Portal, salvando esta última de la vía férrea.
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: 2.128
- La cesión mínima de dotaciones públicas establecidas estarán por encima de lo marcado en el artículo 17 de la LOUA.
- La ejecución se podrá llevar a cabo por fases y etapas marcadas en un único P.P.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado b7 del Art. 11.1.8 de las Normas Urbanísticas.
- La disposición de zonas verdes y equipamientos es orientativa, debiendo fijarse su ordenación definitiva en el Plan Parcial.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN-COOPERACIÓN
Dado que en este ámbito urbanístico la Administración ostenta opciones de compra respecto de una importante superficie de dicho ámbito, con ocasión de la aprobación del instrumento de desarrollo será el momento en que se concretará el sistema de actuación aplicable.

PROGRAMACIÓN:	2º CUATRIENIO	**INICIATIVA:**	PRIVADA-PÚBLICA

SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AÉREA



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



SECTOR SAN JOSÉ OBRERO - CAMINO DE ESPERA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO			Uso dominante:	RESIDENCIAL		
Superficie bruta:		487.386	m^2	Mín. cesión de espacio libre público:	(15,00%)	73.108	m^2
Superficie de suelo con aprovechamiento:		487.386	m^2	Mín. cesión de equip. público:	(29 m^2 /viv)	52.287	m^2
Superficie de suelo público asociado:		0	m^2	Mín. cesión total dotaciones (m^2 /100 m^2 edif. res.)		65	
Coeficiente edificabilidad:		0,4500	m^2/m^2	Edificabilidad mínima de VPO	(33,00% s/res)	63.692	m^2
Máxima edificabilidad:		219.324	m^2	Densidad máxima (viviendas/ha):		37	
Máxima edificabilidad residencial:		193.005	m^2	Nº max. total viviendas / Nº min VPO:		1803 / 707	
Porcentajes de edificabilidad por uso y tipología:							
Colectivas (máx.):	(60,00%)	131.594	m^2	Comercial y terciario (mín.):	(12,00%)	26.319	m^2
Unifamiliares (máx.):	(28,00%)	61.411	m^2	Actividades económicas (máx.):	(0,00%)	0	m^2
Área de Reparto:		SUNC - 1.1		Aprovechamiento medio:		0,3300	
Coeficiente Subzonal:		0,9187		Aprovechamiento objetivo en subzona:		210.967	UA
Coeficiente Tipológico:		0,9619		Derechos de los prop. en subzona:		157.564	UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DESCRIPCIÓN

- Situado al nordeste del núcleo principal, forma parte de una gran área de crecimiento que ocupa los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable No Sectorizado del Plan de 1995 que abarcan desde San José Obrero hasta Guadalcacín. El Sector se sitúa en la zona noroeste de dicha área, delimitándose entre el ferrocarril Madrid-Cádiz (que lo separa de la Barriada de las Flores), San José Obrero, el Camino de Espera y el Arroyo que lo separa de Santa María del Pino.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

- La ordenación estructural se basa en el establecimiento de una zona verde pública lineal que coincida con la antigua vía del ferrocarril de Almargen que estructura el área en sentido este-oeste y un vial que conecta el área con la entrada norte de la ciudad salvando la actual vía férrea debiendo el sector asumir dicho paso. Los equipamientos públicos se sitúan centrados en el área.

CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN Y OTRAS DETERMINACIONES:

- Tipologías admisibles: UF: E1/D1; CT: F2/F3; Terciario: E4.
- Viario estructurante: Sobre la antigua vía de Almargen: Tipo I (64 m). De conexión con entrada norte y actual Camino de Espera: Tipo III (31 m). Viario interior marcado: tipo IV (22 m).
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: 1.803
- La cesión mínima de dotaciones públicas establecidas estarán por encima de lo marcado en el artículo 17 de la LOUA.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado b7 del Art. 11.1.8 de las Normas Urbanísticas.
- La disposición de zonas verdes y equipamientos es orientativa, debiendo fijarse su ordenación definitiva en el Plan Parcial.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN-COOPERACIÓN
Dado que en este ámbito urbanístico la Administración ostenta opciones de compra respecto de una importante superficie de dicho ámbito, con ocasión de la aprobación del instrumento de desarrollo será el momento en que se concretará el sistema de actuación aplicable.

PROGRAMACIÓN:	1er CUATRIENIO	**INICIATIVA:**	PRIVADA – PÚBLICA

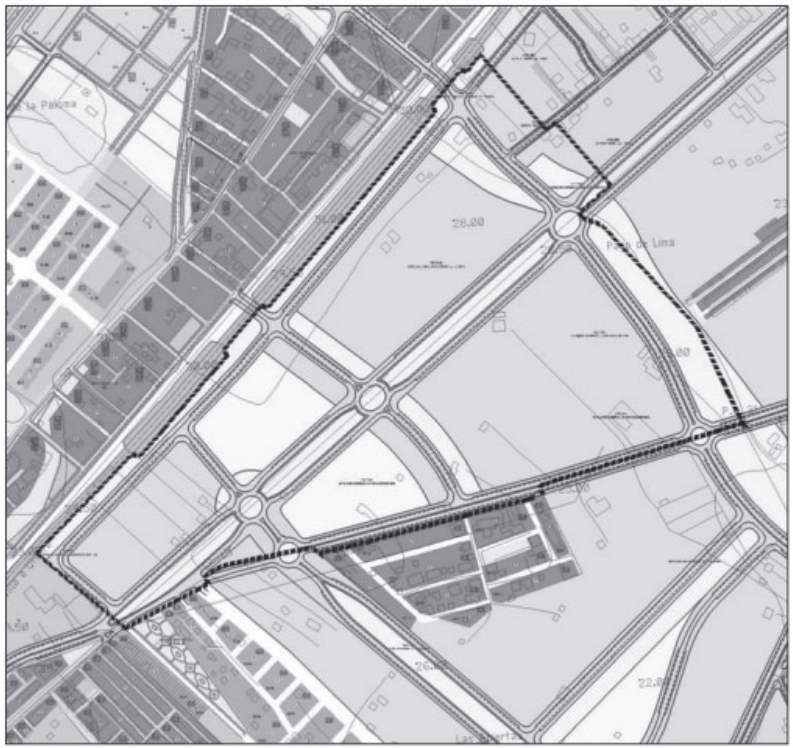
SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AÉREA



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



SECTOR LOS VILLARES II

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO			Uso dominante:	RESIDENCIAL		
Superficie bruta:		396.780	m^2	Mín. cesión de espacio libre público:	(15,00%)	59.517	m^2
Superficie de suelo con aprovechamiento:		396.780	m^2	Mín. cesión de equip. público:	(29 m^2 /viv)	40.252	m^2
Superficie de suelo público asociado:		0	m^2	Mín. cesión total dotaciones (m^2 /100 m^2 edif. res.)		65	
Coeficiente edificabilidad:		0,4400	m^2/m^2	Edificabilidad mínima de VPO	(30,00% s/res)	46.090	m^2
Máxima edificabilidad:		174.583	m^2	Densidad máxima (viviendas/ha):		35	
Máxima edificabilidad residencial:		153.633	m^2	Nº max. total viviendas / Nº min VPO:		1388 / 512	
Porcentajes de edificabilidad por uso y tipología:							
Colectivas (máx.):	(50,00%)	87.292	m^2	Comercial y terciario (mín.):	(12,00%)	20.950	m^2
Unifamiliares (máx.):	(38,00%)	66.342	m^2	Actividades económicas (máx.):	(0,00%)	0	m^2
Área de Reparto:		SUNC - 1.1		Aprovechamiento medio:		0,3300	
Coeficiente Subzonal:		0,9287		Aprovechamiento objetivo en subzona:		172.872	UA
Coeficiente Tipológico:		0,9902		Derechos de los prop. en subzona:		126.891	UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DESCRIPCIÓN

- Situado al norte del núcleo principal de la ciudad, se delimita al sur por la actual circunvalación de la A-4 y por el Área 5 "Los Villares" del PGMO-95, al norte por la variante de la A-4 y el sistema general "Los Villares", al oeste por la carretera de Trebujena y al este por el sector "Montealto"

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

- La ordenación se basa en el establecimiento de un viario fundamental en dirección este-oeste que mejora la accesibilidad de la nueva área de crecimiento norte, integrada por el sector que nos ocupa y el colindante "Montealto". Así mismo, la ordenación prevé una zona de espacios libres que se complementa con la del Sistema General y sector colindantes conformando una apertura hacia la campiña y un gran parque urbano norte.
- El sector deberá ejecutar las conexiones con la Carretera de Trebujena, tratando además convenientemente las escorrentías existentes.
- La ordenación deberá adaptarse a la topografía existente o alterarla siempre que el objetivo sea la integración paisajística y la mejora de la funcionalidad.

CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN Y OTRAS DETERMINACIONES:

- Las tipologías admisibles serán CT: F2/F3; UF: E1/D1 Terciario; G4.
- Viarios: Principal tipo III (31 m), de borde hacia la variante y viario interno principal tipo IV (22 m).
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: 1.388
- La cesión mínima de dotaciones públicas establecidas estarán por encima de lo marcado en el artículo 17 de la LOUA.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado b7 del Art. 11.1.8 de las Normas Urbanísticas.
- Al estar afectado el presente Sector por el YACIMIENTO 2 (Montealto Los Villares – Robatún – La Romera), según se indica en el listado de Yacimientos Arqueológicos recogido en el Plano 4 de Ordenación Estructural del Término Municipal, será siempre necesaria la realización de actividad arqueológica previa, consistente en sondeos arqueológicos y/o excavación en extensión en función del tipo de obra aprobado y del grado de conocimiento del potencial arqueológico del yacimiento arqueológico. Dicha actividad, sujeta a la legislación vigente, tendrá que ser ejecutada por un técnico-arqueólogo quien deberá, junto con los técnicos municipales en materia de patrimonio cultural, proponer las medidas adecuadas para compatibilizar el proyecto de obra con la integración de los restos, siempre que estos cuenten con un valor contextual y grado de conservación aceptables. Dicha propuesta será elevada a la Consejería de Cultura para su aprobación.
- La disposición de zonas verdes y equipamientos es orientativa, debiendo fijarse su ordenación definitiva en el Plan Parcial.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN – COOPERACIÓN
Dado que en este ámbito urbanístico la Administración tiene suscrito convenios urbanísticos respecto de una importante superficie de dicho ámbito, con ocasión de la aprobación del instrumento de desarrollo será el momento en que se concretará el sistema de actuación aplicable.

PROGRAMACIÓN:	1er CUATRIENIO	**INICIATIVA:**	PRIVADA - PÚBLICA

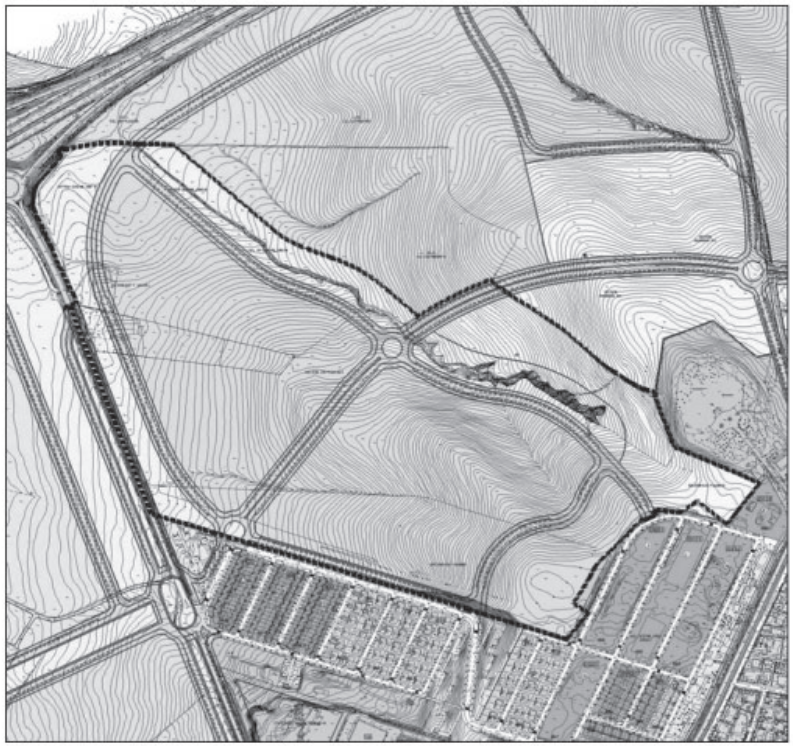
ITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AÉREA



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



SECTOR GUADALCACÍN I

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO	Uso dominante:	RESIDENCIAL – ACT. ECONOMICA

Superficie bruta:		146.231	m^2	Mín. cesión de espacio libre público:	(20,00%)	29.246	m^2
Superficie de suelo con aprovechamiento:		146.231	m^2	Mín. cesión de equip. público:	(22 m^2 /viv)	10.934	m^2
Superficie de suelo público asociado:		0	m^2	Mín. cesión total dotaciones (m^2 /100 m^2 edif. res.)		81	
Coeficiente edificabilidad:		0,4000	m^2/m^2	Edificabilidad mínima de VPO	(30,00% s/res)	14.916	m^2
Máxima edificabilidad:		58.492	m^2	Densidad máxima (viviendas/ha):		34	
Máxima edificabilidad residencial:		49.719	m^2	Nº max. total viviendas / Nº min VPO:		497 / 165	
Porcentajes de edificabilidad por uso y tipología:							
Colectivas (máx.):	(52,00%)	30.416	m^2	Comercial y terciario (mín.):	(8,00%)	4.679	m^2
Unifamiliares (máx.):	(33,00%)	19.302	m^2	Actividades económicas (máx.):	(7,00%)	4.094	m^2
Área de Reparto:		SUNC - 1.1		Aprovechamiento medio:		0,3300	
Coeficiente Subzonal:		0,9187		Aprovechamiento objetivo en subzona:		55.895	UA
Coeficiente Tipológico:		0,9556		Derechos de los prop. en subzona:		47.274	UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DESCRIPCIÓN

Situada el este del núcleo de Guadalcacín ocupa los terrenos existentes entre dicho núcleo y la variante norte. Limita al Noroeste con el suelo urbano consolidado de Guadalcacín, al Noreste con el Área de SUNS de Guadalcacín, al sureste con la variante norte del Núcleo Principal de Jerez, y al suroeste con el suelo urbano consolidado de Guadalcacín y con Caulina.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

- La ordenación se basa en un crecimiento apoyado en la trama existente en Guadalcacín y vertebrado en torno a un eje central de espacios libres y dotaciones públicas, separándose, así mismo, suficientemente de la variante norte por una franja de zona verde.
- El Sector deberá ejecutar la conexión sur del bulevar central con la Carretera de Nueva Jarilla, así como integrar el canal de riego existente.

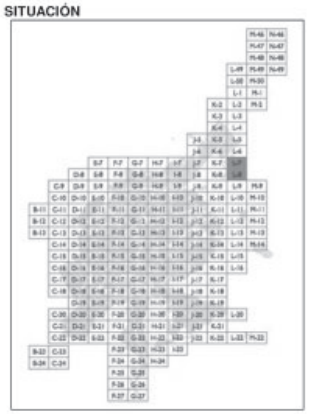
CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN Y OTRAS DETERMINACIONES:

- Las tipologías admisibles serán: CT: F2/F3; UF: E1/D1 terciarios y actividades económicas: G2/G4.
- Las tipologías de vivienda colectiva se dispondrán en las tres manzanas de uso residencial más próximas al acceso sur y en las dos más próximas al acceso norte, con una altura máxima de 4 plantas.
- La manzana de uso exclusivo de A.E. se grafía en el plano en el extremo sudeste.
- Viarios: Central: dos viales de 15 m. con zona central de uso público de 30 m. de anchura, de conexión con Avda. El Encinar y Norte, calle Madrid, calle Sta. María del Pino y perimetral Tipo VI (16 m), resto tipo VIII (12 m).
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: 497
- La cesión mínima de dotaciones públicas establecidas estarán por encima de lo marcado en el artículo 17 de la LOUA.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado b7 del Art. 11.1.8 de las Normas Urbanísticas.
- La disposición de zonas verdes y equipamientos es orientativa, debiendo fijarse su ordenación definitiva en el Plan Parcial.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

PROGRAMACIÓN:	1er CUATRIENIO	**INICIATIVA:**	PRIVADA

SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AÉREA



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



SECTOR LA BARCA GARRAPILOS I

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO			Uso dominante:	RESIDENCIAL		
Superficie bruta:		148.702	m^2	Mín. cesión de espacio libre público:	(10,00%)	14.870	m^2
Superficie de suelo con aprovechamiento:		148.702	m^2	Mín. cesión de equip. público:	(24 m^2 /viv)	12.840	m^2
Superficie de suelo público asociado:		0	m^2	Mín. cesión total dotaciones (m^2 /100 m^2 edif. res.)		52	
Coeficiente edificabilidad:		0,4000	m^2/m^2	Edificabilidad mínima de VPO	(70,00% s/res)	37.473	m^2
Máxima edificabilidad:		59.481	m^2	Densidad máxima (viviendas/ha):		36	
Máxima edificabilidad residencial:		53.533	m^2	Nº max. total viviendas / Nº min VPO:		535 / 416	
Porcentajes de edificabilidad por uso y tipología:							
Colectivas (máx.):	(63,00%)	37.473	m^2	Comercial y terciario (mín.):	(10,00%)	5.948	m^2
Unifamiliares (máx.):	(27,00%)	16.060	m^2	Actividades económicas (máx.):	(0,00%)	0	m^2
Área de Reparto:		SUNC - 3		Aprovechamiento medio:		0,3259	
Coeficiente Subzonal:		1,0476		Aprovechamiento objetivo en subzona:		43.802	UA
Coeficiente Tipológico:		0,7364		Derechos de los prop. en subzona:		41.634	UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DESCRIPCIÓN

- Se localiza al noroeste del núcleo de La Barca, apoyado en la carretera y en la propia trama urbana consolidada.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

- Se trata de ordenar un suelo capaz de absorber el crecimiento del núcleo, dotándolo de estándares de equipamientos e infraestructuras adecuados a los requerimientos actuales, todo ello con una ordenación donde prime la calidad espacial y de los usos públicos, introduciendo ordenadamente la tipología de colectiva en bloque vertical allí donde fuera preciso urbanísticamente.

CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN Y OTRAS DETERMINACIONES:

- Tipologías admitidas: UF: D1/D2; CT: F2/F3 (4 plantas de altura máxima) comercial: G4.
- Viario: Perimetral: tipo IV (22 m); bulevar central: tipo I (64 m); Secundario tipo V (18 m).
- La ordenación debe contemplar la conversión del frente a la actual carretera en un vial tipo III (31 m de anchura).
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: 535
- La cesión mínima de dotación pública responderá a los estándares del Reglamento de Planeamiento, con lo que las cesiones totales estarán por encima de lo marcado en el artículo 17 de la LOUA.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado b7 del Art. 11.1.8 de las Normas Urbanísticas.
- La disposición de zonas verdes y equipamientos es orientativa, debiendo fijarse su ordenación definitiva en el Plan Parcial.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: EXPROPIACIÓN

PROGRAMACIÓN:	1er CUATRIENIO	**INICIATIVA:**	PUBLICA

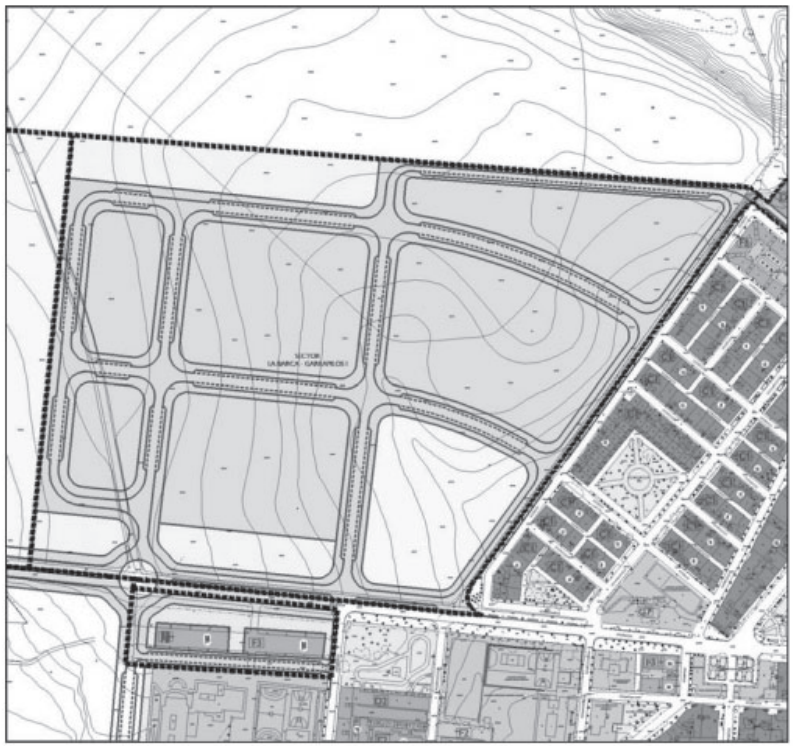
SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AÉREA



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



SECTOR NUEVA JARILLA NORTE

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO			Uso dominante:	RESIDENCIAL - ACT. ECONÓMICA		
Superficie bruta:		89.866	m^2	Mín. cesión de espacio libre público:	(15,00%)	13.480	m^2
Superficie de suelo con aprovechamiento:		89.866	m^2	Mín. cesión de equip. público:	(22 m^2 /viv)	7.260	m^2
Superficie de suelo público asociado:		0	m^2	Mín. cesión total dotaciones (m^2 /100 m^2 edif. res.)		61	
Coeficiente edificabilidad:		0,4700	m^2/m^2	Edificabilidad mínima de VPO	(50,00% s/res)	16.895	m^2
Máxima edificabilidad:		42.237	m^2	Densidad máxima (viviendas/ha):		37	
Máxima edificabilidad residencial:		33.790	m^2	Nº max. total viviendas / Nº min VPO:		330 / 187	
Porcentajes de edificabilidad por uso y tipología:							
Colectivas (máx.):	(50,00%)	21.119	m^2	Comercial y terciario (mín.):	(5,00%)	2.112	m^2
Unifamiliares (máx.):	(30,00%)	12.671	m^2	Actividades económicas (máx.):	(15,00%)	6.336	m^2
Área de Reparto:		SUNC - 2		Aprovechamiento medio:		0,3535	
Coeficiente Subzonal:		1,0999		Aprovechamiento objetivo en subzona:		33.692	UA
Coeficiente Tipológico:		0,7977		Derechos de los prop. en subzona:		25.994	UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DESCRIPCIÓN

- Situado al norte del núcleo de Nueva Jarilla, presenta frente a la Avenida de Jerez, acceso principal del pueblo desde el entorno.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

- La ordenación pretende combinar el uso residencial con el de actividades económicas, separando ambos por una zona dotacional central.
- El uso de actividades económicas se concentrará en la zona este del sector, a la derecha de la rotonda de acceso.
- La tipología colectiva en bloque vertical tendrá un máximo de 4 plantas de altura y se dispondrá con frente a la zona verde lineal.

CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN Y OTRAS DETERMINACIONES:

- Tipologías admisibles: CT: F2/F3; UF: D1/D2; AE: G1/G2/G4.
- Tipos de viario estructurante: vial trasero y central desde rotonda: tipo V (18 m) resto de viales marcados: tipo VI (16 m) (separación entre dotacional y AE) y tipo VII (14 m) entre AE.
- Para el desarrollo del sector será precisa la ejecución de la rotonda de acceso y garantizar el trazado alternativo de la Cañada.
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: 330
- La cesión mínima de dotaciones públicas estarán por encima de lo marcado en el artículo 17 de la LOUA.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado b7 del Art. 11.1.8 de las Normas Urbanísticas.
- La disposición de zonas verdes y equipamientos es orientativa, debiendo fijarse su ordenación definitiva en el Plan Parcial.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

PROGRAMACIÓN:	1er CUATRIENIO	**INICIATIVA:**	PRIVADA

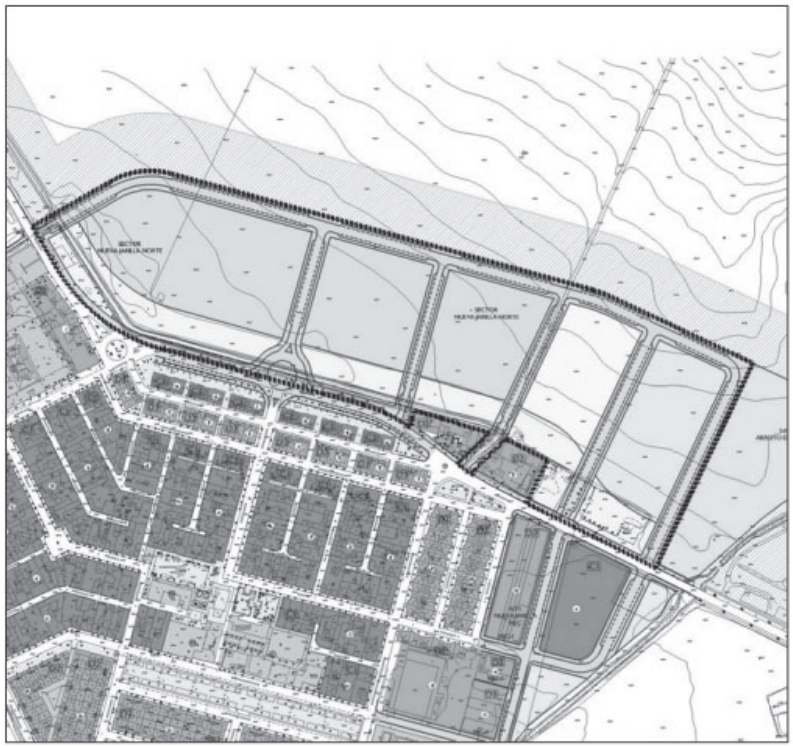
SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AÉREA



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



(DOCUMENTO Nº 3 - FICHAS (2º parte))

ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS

V-NU-1 Ronda Sur

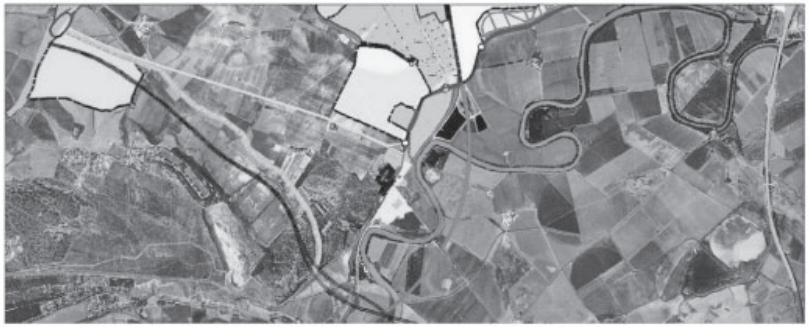
Clasificación del suelo:	NO URBANIZABLE

Plano de Ordenación Estructural del Término:	Plano 4 del Tomo VII

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS Y CRITERIOS:			
Realización de la nueva Ronda Sur de Jerez. Conectará la Ronda Oeste con la A-381, por el sur del núcleo principal de Jerez, bordeando la Sierra de San Cristóbal, y enlazando con la Jerez-Los Barrios a la altura de la Fábrica de Cementos. Es una infraestructura de vital importancia metropolitana, tanto para Jerez como para todo el norte de la provincia de Cádiz.			
SUELO:		Adscripción suelo a adquirir:	Administración
USO PORMENORIZADO	VIARIO		
COSTE OBRAS € ref. 2007	106.000.000 €	Adscripción financiación:	Administración

LOCALIZACIÓN



SISTEMA DE ACTUACIÓN: ACTUACIÓN DIRECTA

PROGRAMACIÓN:	PRIMER CUATRIENIO

V-U-1.1 Antigua Circunvalación

Tramo I: desde Bodegas Internacionales hasta la Rotonda de Las Copas (no i/).

Clasificación del suelo:	URBANO

Plano de Ordenación Completa Pormenorizada:	D-17; D-18

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS Y CRITERIOS:					
Transformación en Avenida Urbana de la antigua N-IV a su paso por Jerez. Recualificación urbana de los bordes, con mejora de la accesibilidad peatonal en ambos márgenes, incluyendo la conexión peatonal entre un lado y otro, mediante paso elevado o paso subterráneo.					
SUPERFICIE SUELO:	56.907	m^2	Adscripción suelo a adquirir:	Administración	
USO PORMENORIZADO	VIARIO				
COSTE OBRAS € ref. 2007	2.255.500	€	Adscripción financiación:	Administración	

LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACION COMPLETA PORMENORIZADA



SISTEMA DE ACTUACIÓN: ACTUACIÓN DIRECTA

PROGRAMACIÓN:	PRIMER CUATRIENIO

ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS

V-U-1.2 Antigua Circunvalación

Tramo 2: desde la Rotonda de las Copas (i/) hasta el Cruce de Sanlúcar (i/). También incluye el ámbito del acceso desde la Rotonda de Las Copas hasta dicha bodega y el comienzo de la subida al Tanatorio.

Clasificación del suelo:	URBANO

Plano de Ordenación Completa Pormenorizada:	D-16; D-17; E-16; E-17

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS Y CRITERIOS:
Transformación en Avenida Urbana de la antigua N-IV a su paso por Jerez. Recualificación urbana de los bordes, con mejora de la accesibilidad peatonal en ambos márgenes, incluyendo la conexión peatonal urbana entre un lado y otro, y en todo el ámbito de la Rotonda de Las Copas y sus conexiones. Se incluirá también la reforma de la Rotonda, incluida la jardinería.

SUPERFICIE SUELO:	143.978	m^2	Adscripción suelo a adquirir:	Administración
USO PORMENORIZADO	VIARIO			
COSTE OBRAS € ref. 2007	2.225.000	€	Adscripción financiación:	Administración

LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACION COMPLETA PORMENORIZADA



SISTEMA DE ACTUACIÓN: ACTUACIÓN DIRECTA

PROGRAMACIÓN:	PRIMER CUATRIENIO

V-U-1.3 Antigua Circunvalación

Tramo 3: desde el Cruce de Sanlúcar (no i/) a la rotonda entre el Zoo y Picadueñas (i/).

Clasificación del suelo:	URBANO

Plano de Ordenación Completa Pormenorizada:	D-14; D-15; D-16

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

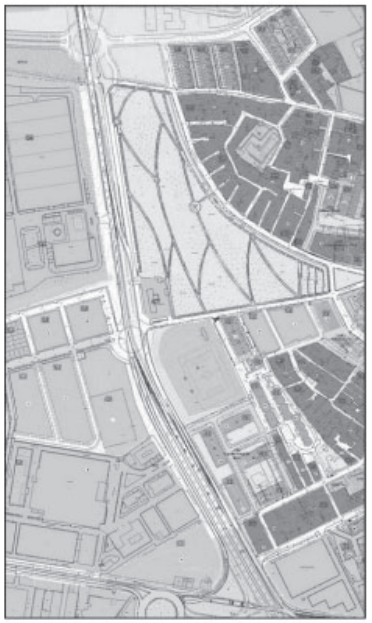
OBJETIVOS Y CRITERIOS:
Transformación en Avenida Urbana de la antigua N-IV a su paso por Jerez. Recualificación urbana de los bordes, con mejora de la accesibilidad peatonal en ambos márgenes, incluyendo la conexión peatonal entre un lado y otro.

SUPERFICIE SUELO:	43.152	m^2	Adscripción suelo a adquirir:	Administración
USO PORMENORIZADO	VIARIO			
COSTE OBRAS € ref. 2007	1.522.600	€	Adscripción financiación:	Administración

LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACION COMPLETA PORMENORIZADA



SISTEMA DE ACTUACIÓN: ACTUACIÓN DIRECTA

PROGRAMACIÓN:	PRIMER CUATRIENIO

ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS

V-U-1.4 Antigua Circunvalación

Tramo 4: entre Área Sur y San Juan de Dios; desde la rotonda situada entre el Zoo y Picadueñas (no i/) a la rotonda de la Carretera del Calvario (i/).

Clasificación del suelo:	URBANO

Plano de Ordenación Completa Pormenorizada:	D-12; D-13; D-14

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS Y CRITERIOS:				
Transformación en Avenida Urbana de la antigua N-IV a su paso por Jerez. Recualificación urbana de los bordes, con mejora de la accesibilidad peatonal en ambos márgenes, incluyendo la conexión peatonal entre un lado y otro.				
SUPERFICIE SUELO:	20.381	m^2	Adscripción suelo a adquirir:	Administración
USO PORMENORIZADO	VIARIO			
COSTE OBRAS € ref. 2007	980.000	€	Adscripción financiación:	Administración

LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACION COMPLETA PORMENORIZADA



SISTEMA DE ACTUACIÓN: ACTUACIÓN DIRECTA

PROGRAMACIÓN:	PRIMER CUATRIENIO

V-U-1.5 Antigua Circunvalación

Tramo 5: entre Las Torres y el Hospital; desde la rotonda de la Carretera del Calvario (no i/), hasta el cruce con la carretera de Trebujena.

Clasificación del suelo:	URBANO

Plano de Ordenación Completa Pormenorizada:	D-12; E-11; E-12

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS Y CRITERIOS:				
Transformación en Avenida Urbana de la antigua N-IV a su paso por Jerez. Incluye la duplicación de la vía, la recualificación urbana de los bordes, con aceras en ambos márgenes, y la conexión peatonal entre un lado y otro.				
SUPERFICIE SUELO:	34.848	m^2	Adscripción suelo a adquirir:	Administración
USO PORMENORIZADO	VIARIO			
COSTE OBRAS € ref. 2007	2.679.000	€	Adscripción financiación:	Administración

LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACION COMPLETA PORMENORIZADA



SISTEMA DE ACTUACIÓN: ACTUACIÓN DIRECTA

PROGRAMACIÓN:	PRIMER CUATRIENIO

ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS

V-U-1.6 Antigua Circunvalación

Tramo 6: entre el Polígono San Benito y Garvey, desde el cruce con la carretera de Trebujena hasta la rotonda de Garvey (i/).

Clasificación del suelo:	URBANO

Plano de Ordenación Completa Pormenorizada:	E-10; E-11

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS Y CRITERIOS:

Transformación en Avenida Urbana de la antigua N-IV a su paso por Jerez.
Incluye la duplicación de la vía, la recualificación urbana de los bordes, con aceras en ambos márgenes, y la conexión peatonal entre un lado y otro.

SUPERFICIE SUELO:	37.085	m^2	Adscripción suelo a adquirir:	Administración
USO PORMENORIZADO	VIARIO			
COSTE OBRAS € ref. 2007	1.660.000	€	Adscripción financiación:	Administración

LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACION COMPLETA PORMENORIZADA



SISTEMA DE ACTUACIÓN: ACTUACIÓN DIRECTA

PROGRAMACIÓN: PRIMER CUATRIENIO

V-U-1.7 Antigua Circunvalación

Tramo 7: entre Montealto a un lado, y Los Villares y El Carrascal al otro; desde la rotonda de Garvey (no i/) a la nueva rotonda al suroeste de Croft (i/).

Clasificación del suelo:	URBANO

Plano de Ordenación Completa Pormenorizada:	E-10; F-9; F-10

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS Y CRITERIOS:

Transformación en Avenida Urbana de la antigua N-IV a su paso por Jerez.
Incluye la duplicación de la vía, la recualificación urbana de los bordes, con aceras en ambos márgenes, y la conexión peatonal entre un lado y otro, incluyendo la nueva rotonda frente a los depósitos de agua.

SUPERFICIE SUELO:	39.710	m^2	Adscripción suelo a adquirir:	Administración
USO PORMENORIZADO	VIARIO			
COSTE OBRAS € ref. 2007	1.965.000	€	Adscripción financiación:	Administración

LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACION COMPLETA PORMENORIZADA



SISTEMA DE ACTUACIÓN: ACTUACIÓN DIRECTA

PROGRAMACIÓN: PRIMER CUATRIENIO

ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS

V-U-1.8 Antigua Circunvalación

Tramo 8: entre Los Álamos de Montealto y Croft; desde la nueva rotonda al suroeste de Croft (no i/) hasta la rotonda de la Avenida de Lebrija (i/) .

Clasificación del suelo:	URBANO

Plano de Ordenación Completa Pormenorizada:	F-9; G-9

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS Y CRITERIOS:				
Transformación en Avenida Urbana de la antigua N-IV a su paso por Jerez. Incluye la duplicación de la vía, la recualificación urbana de los bordes, con aceras en ambos márgenes, y la conexión peatonal entre un lado y otro.				
SUPERFICIE SUELO:	25.196	m^2	Adscripción suelo a adquirir:	Administración
USO PORMENORIZADO	VIARIO			
COSTE OBRAS € ref. 2007	2.654.000	€	Adscripción financiación:	Administración

LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACION COMPLETA PORMENORIZADA



SISTEMA DE ACTUACIÓN: ACTUACIÓN DIRECTA

PROGRAMACIÓN:	PRIMER CUATRIENIO

V-U-1.9 Antigua Circunvalación

Tramo 9: entre el Parque Empresarial y el Altillo; desde la rotonda de la Avenida de Lebrija (no i/) hasta la rotonda de Hipercor (i/) .

Clasificación del suelo:	URBANO

Plano de Ordenación Completa Pormenorizada:	G-9; H-9

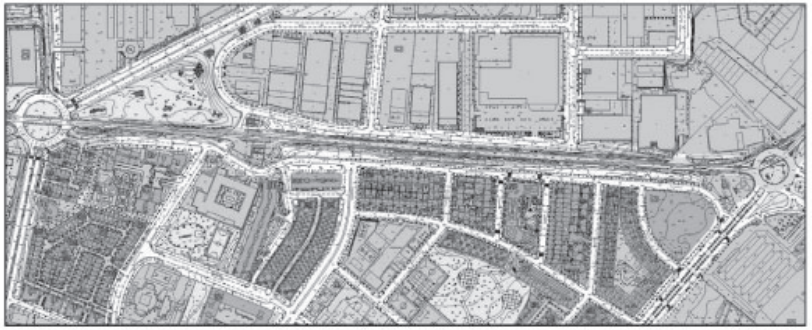
ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS Y CRITERIOS:				
Transformación en Avenida Urbana de la antigua N-IV a su paso por Jerez. Incluye la duplicación de la vía, la recualificación urbana de los bordes, con aceras en ambos márgenes, y la conexión peatonal entre un lado y otro.				
SUPERFICIE SUELO:	28.552	m^2	Adscripción suelo a adquirir:	Administración
USO PORMENORIZADO	VIARIO			
COSTE OBRAS € ref. 2007	3.370.000	€	Adscripción financiación:	Administración

LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACION COMPLETA PORMENORIZADA



SISTEMA DE ACTUACIÓN: ACTUACIÓN DIRECTA

PROGRAMACIÓN:	PRIMER CUATRIENIO

ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS

V-U-1.10 Antigua Circunvalación

Tramo 10: Ampliación de la Avenida de Andalucía, entre los concesionarios de coches bajo el Parque Empresarial 8E2 a un lado y el Porvenir, el ámbito 10.3 y el Polígono Santa Cruz al otro lado; desde la rotonda de Hipercor (no i/) hasta la nueva rotonda a ejecutar a la altura del Polígono Santa Cruz (i/).

Clasificación del suelo:	URBANO

Plano de Ordenación Completa Pormenorizada:	H-9; I-8; I-9

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS Y CRITERIOS:				
Transformación en Avenida Urbana de la antigua N-IV a su paso por Jerez. Incluye la duplicación de la vía, la recualificación urbana de los bordes, con aceras en ambos márgenes, y la conexión peatonal entre un lado y otro, incluyendo la nueva rotonda de Santa Cruz.				
SUPERFICIE SUELO:	21.773	m^2	Adscripción suelo a adquirir:	Administración
USO PORMENORIZADO	VIARIO			
COSTE OBRAS € ref. 2007	1.100.000	€	Adscripción financiación:	Administración

LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACION COMPLETA PORMENORIZADA



SISTEMA DE ACTUACIÓN: ACTUACIÓN DIRECTA

PROGRAMACIÓN:	PRIMER CUATRIENIO

V-U-1.11 Antigua Circunvalación

Tramo 11: Ampliación de la Avenida de Andalucía, entre La Noriela y los concesionarios de coches en contacto con ella (8C2) a un lado, y los sectores 31 y 32 al otro lado; desde la nueva rotonda a ejecutar a la altura del Polígono Santa Cruz (no i/), hasta la rotonda de conexión con la nueva circunvalación Oeste.

Clasificación del suelo:	URBANO

Plano de Ordenación Completa Pormenorizada:	I-7; I-8; J-7

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS Y CRITERIOS:				
Transformación en Avenida Urbana de la antigua N-IV a su paso por Jerez. Incluye la duplicación de la vía, la recualificación urbana de los bordes, con aceras en ambos márgenes, y la conexión peatonal entre un lado y otro.				
SUPERFICIE SUELO:	36.469	m^2	Adscripción suelo a adquirir:	Administración
USO PORMENORIZADO	VIARIO			
COSTE OBRAS € ref. 2007	1.191.000	€	Adscripción financiación:	Administración

LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACION COMPLETA PORMENORIZADA



SISTEMA DE ACTUACIÓN: ACTUACIÓN DIRECTA

PROGRAMACIÓN:	PRIMER CUATRIENIO

ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS

V-U-2.1 Carretera de Cartuja

Desdoblamiento y mejora del acceso a la ciudad desde la Jerez-Los Barrios A-381
Tramo 1: Desde la nueva rotonda al sur de la Gasolinera de la Av. De Medina y el Sector 21 hasta la rotonda de los Albarizones (no i/)

Clasificación del suelo:	URBANO

Plano de Ordenación Completa Pormenorizada:	H-18; H-19; I-19;I-20;J-20; J-21

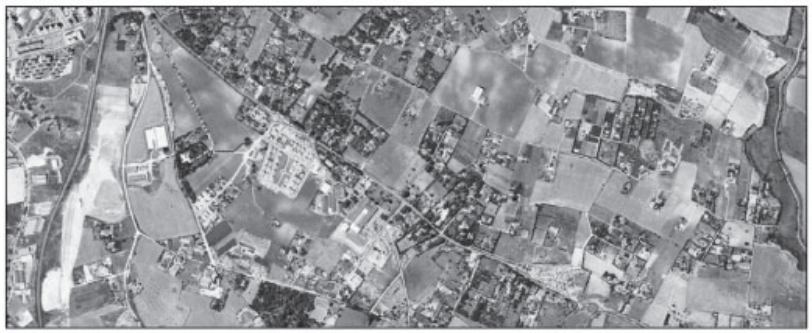
ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS Y CRITERIOS:

Transformación en Avenida Urbana de la carretera Jerez-Los Barrios a su paso por Jerez, en su tramo urbano, entre Montealegre Alto y Montealegre Bajo.
Incluye la duplicación de la vía, la recualificación urbana de los bordes, con aceras en ambos márgenes, y la conexión peatonal entre un lado y otro.

SUPERFICIE m^2 SUELO:	73.488	m^2	Adscripción suelo a adquirir:	PERI Montealegre
USO PORMENORIZADO	VIARIO			
COSTE OBRAS € ref. 2007	7.000.000	€	Adscripción financiación:	PERI Montealegre

LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACION COMPLETA PORMENORIZADA



SISTEMA DE ACTUACIÓN: ACTUACIÓN DIRECTA

PROGRAMACIÓN:	PRIMER CUATRIENIO

V-U-2.2 Carretera de Cartuja

Desdoblamiento y mejora del acceso a la ciudad desde la Jerez-Los Barrios A-381
Tramo 2: Desde la rotonda de los Albarizones hasta la intersección con la autopista, incluida la reforma de dicho nudo.

Clasificación del suelo:	NO URBANIZABLE

Plano de Ordenación Completa Pormenorizada:	I-20; J-20; J-21; K-21; K-22; L-22

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS Y CRITERIOS:

Transformación en Avenida Urbana de la carretera de Cartuja, en su tramo no urbanizable, a la altura del Monasterio de la Cartuja y hasta el cruce con la autopista.
Incluye la duplicación de la vía, la recualificación urbana de los bordes, con aceras en ambos márgenes, y la conexión peatonal entre un lado y otro. La Avenida tendrá un nuevo trazado a la altura del Monasterio, para proteger el monumento.

SUPERFICIE m^2 SUELO:	105.690	m^2	Adscripción suelo a adquirir:	Administración
USO PORMENORIZADO	VIARIO			
COSTE OBRAS € ref. 2007	4.150.000	€	Adscripción financiación:	Administración

LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACION COMPLETA PORMENORIZADA



SISTEMA DE ACTUACIÓN: ACTUACIÓN DIRECTA

PROGRAMACIÓN:	PRIMER CUATRIENIO

ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS

V-NU-2 Carretera de la Corta

Clasificación del suelo:	NO URBANIZABLE			
Plano de Ordenación Completa Pormenorizada:	F-27; G-24; G-25; G-26; G-27; H-23; H-24; I-22; I-23; J-21-22			

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS Y CRITERIOS:				
Desdoblamiento y adecuación de la Carretera de la Corta, desde los Albarizones hasta El Portal, y alcanzando al entronque con la futura Ronda Sur. Incluye el acerado en ambos márgenes, y un paseo peatonal a todo lo largo de la carretera, en el margen que da al Guadalete, en la cota superior a la Vega, desde los Albarizones hasta entroncar con la Vía Verde a realizar en el antiguo trazado del ferrocarril, en la trasera de la Depuradora.				
SUPERFICIE SUELO:	228.904	m^2	Adscripción suelo a adquirir:	Administración
USO PORMENORIZADO	VIARIO			
COSTE OBRAS € ref. 2007	23.300.000	€	Adscripción financiación:	Administración

LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACION COMPLETA PORMENORIZADA



SISTEMA DE ACTUACIÓN: ACTUACIÓN DIRECTA

PROGRAMACIÓN:	SEGUNDO CUATRIENIO

I-U-1 Elevación del Tren

Elevación de Vía e integración urbana del ferrocarril entre Sementales y Ciudad del Transporte

Clasificación del suelo:	URBANO			
Plano de Ordenación Completa Pormenorizada:	H-11; H-12; I-9; I-9; I-10; I-11; J-7; J-8; J-9; K-6; K-7			

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS Y CRITERIOS:				
Continuación de la elevación de la Vía del Tren desde lo ya ejecutado, procurando la máxima permeabilidad entre las dos zonas de la ciudad situadas a ambos lados del tren, con penetraciones continuas o puntuales mediante túneles o calles. Se incluye la reurbanización de toda la zona adyacente, para la integración urbana de los citados bordes.				
SUPERFICIE SUELO:	3.300	ml	Adscripción suelo a adquirir:	Administración
USO PORMENORIZADO	TREN			
COSTE OBRAS € ref. 2007	48.000.000	€	Adscripción financiación:	Administración

LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACION COMPLETA PORMENORIZADA



SISTEMA DE ACTUACIÓN: ACTUACIÓN DIRECTA

PROGRAMACIÓN:	PRIMER CUATRIENIO

ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS

I-U-2 TREN - Nuevo apeadero ferroviario en la Zona Sur

Clasificación del suelo:	URBANO

Plano de Ordenación Completa Pormenorizada:	G-20; G-21; H-20; H-21

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS Y CRITERIOS:				
Realización de un nuevo apeadero ferroviario en la Zona Sur, incluyendo un gran aparcamiento disuasorio y un pequeño intercambiador de transportes, como parte del plan de mejora de la movilidad urbana.				
SUPERFICIE SUELO:	38.050	m^2	Adscripción suelo a adquirir:	Administración
USO PORMENORIZADO	TREN			
COSTE OBRAS € ref. 2007	3.850.000	€	Adscripción financiación:	Administración

LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACION COMPLETA PORMENORIZADA



SISTEMA DE ACTUACIÓN: ACTUACIÓN DIRECTA

PROGRAMACIÓN:	SEGUNDO CUATRIENIO

I-U-3 TREN - Nuevo apeadero ferroviario de Sementales

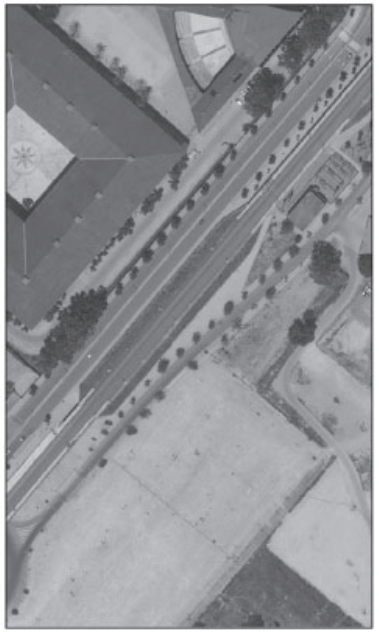
Clasificación del suelo:	URBANO

Plano de Ordenación Completa Pormenorizada:	H-12

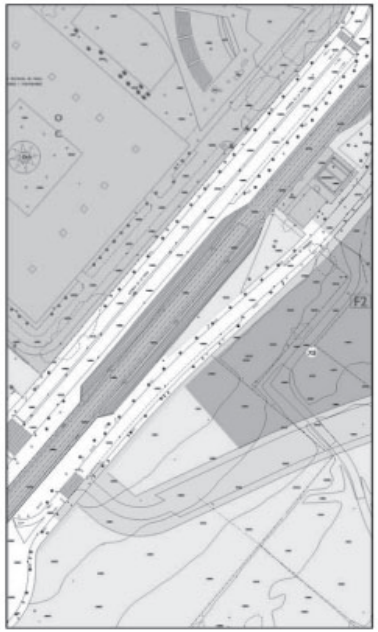
ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS Y CRITERIOS:				
Realización de un nuevo apeadero ferroviario junto a IFECA, en el Parque González Hontoria				
SUPERFICIE SUELO:	4.900	m^2	Adscripción suelo a adquirir:	Administración
USO PORMENORIZADO	TREN			
COSTE OBRAS € ref. 2007	2.600.000	€	Adscripción financiación:	Administración

LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACION COMPLETA PORMENORIZADA



SISTEMA DE ACTUACIÓN: ACTUACIÓN DIRECTA

PROGRAMACIÓN:	PRIMER CUATRIENIO

ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS

I-U-4 TREN - Nuevo apeadero ferroviario en la Zona Norte

Clasificación del suelo:	URBANO

Plano de Ordenación Completa Pormenorizada:	I-10

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS Y CRITERIOS:				
Realización de un nuevo apeadero ferroviario en la zona norte, junto a Las Flores, y cerca de un nuevo nudo de comunicaciones. La ubicación final dependerá de lo marcado en el Plan de Movilidad, de su idoneidad respecto de la realización definitiva de la elevación del Tren, y de las nuevas vías estructurantes que lo atraviesan.				
SUPERFICIE SUELO:	7.850	m^2	Adscripción suelo a adquirir:	Administración
USO PORMENORIZADO	TREN			
COSTE OBRAS € ref. 2007	2.200.000	€	Adscripción financiación:	Administración

LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACION COMPLETA PORMENORIZADA



SISTEMA DE ACTUACIÓN: ACTUACIÓN DIRECTA

PROGRAMACIÓN:	SEGUNDO CUATRIENIO

EL-NU-1 RÍO GUADALETE

Actuación integral sobre el tramo entre el "Rancho de la Bola" y La Cartuja

Clasificación del suelo:	NO URBANIZABLE

Plano de Ordenación Estructural del Término:	Plano 4 del Tomo VII

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS Y CRITERIOS:				
Intervención sobre el tramo del Guadalete más cercano a la ciudad. Sería necesaria la redacción de un Plan Especial que marcara las directrices a seguir para la integración del Río a nivel paisajístico y medioambiental, y para su disfrute por los ciudadanos.				
SUPERFICIE SUELO:	16.130	ml	Adscripción suelo a adquirir:	Administración
USO PORMENORIZADO	RIO			
COSTE OBRAS € ref. 2007	35.000.000	€	Adscripción financiación:	Administración

LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACION COMPLETA PORMENORIZADA



SISTEMA DE ACTUACIÓN: ACTUACIÓN DIRECTA

PROGRAMACIÓN:	SEGUNDO CUATRIENIO

ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS

EL-NU-2 Vía Verde Sur

VÍA VERDE sur- en la antigua traza ferroviaria entre Río Viejo y el "Rancho de la Bola"

Clasificación del suelo:	NO URBANIZABLE

Plano de Ordenación Estructural del Término:	Plano 4 del Tomo VII

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS Y CRITERIOS:

Creación de Vía Verde, como un paseo, a realizar en el antiguo trazado del ferrocarril, en un primer tramo que va por la trasera de la Depuradora, desde el paseo propuesto en el desdoble de la carretera de La Corta, y hasta la nueva Ronda Sur a los pies de la Sierra de San Cristóbal.
A partir de ese punto, seguir con el trazado por la recientemente desmontada vía del ferrocarril, y por su camino de servicio, hasta El Puerto de Santa María.

Longitud del tramo	9.500	ml	Adscripción suelo a adquirir:	Administración
USO PORMENORIZADO	Paseo			
COSTE OBRAS € ref. 2007	650.000	€	Adscripción financiación:	Administración

LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACION COMPLETA PORMENORIZADA



SISTEMA DE ACTUACIÓN: ACTUACIÓN DIRECTA

PROGRAMACIÓN: PRIMER CUATRIENIO

EL-NU-3 Vía Verde Noreste

VÍA VERDE noreste- como desarrollo del antiguo ferrocarril de Almargen

Clasificación del suelo:	NO URBANIZABLE

Plano de Ordenación Estructural del Término:	Plano 4 del Tomo VII

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS Y CRITERIOS:

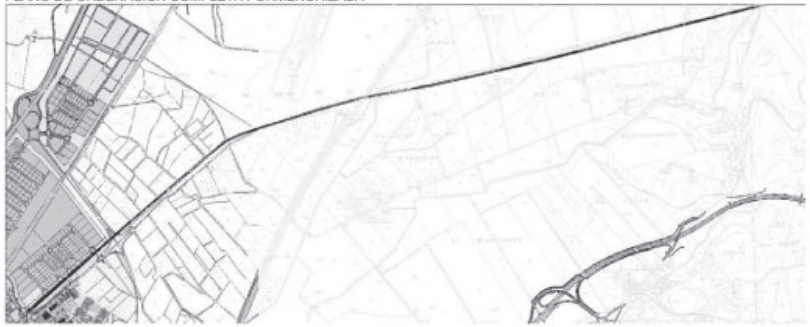
Creación de Vía Verde, como un paseo, a realizar en el antiguo trazado del ferrocarril, en un primer tramo que va desde el suroeste de la ciudad del Transporte y el extremo oeste de Guadalcacín, hasta pasada la autopista.
A partir de ese punto, seguir con el trazado por la antigua vía del ferrocarril, hasta conectar con la Vía Verde de Arcos de la Frontera, que llega hasta Olvera.

Longitud del tramo	30.000	ml	Adscripción suelo a adquirir:	Administración
USO PORMENORIZADO	Paseo			
COSTE OBRAS € ref. 2007	2.050.000	€	Adscripción financiación:	Administración

LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACION COMPLETA PORMENORIZADA



SISTEMA DE ACTUACIÓN: ACTUACIÓN DIRECTA

PROGRAMACIÓN: SEGUNDO CUATRIENIO

ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS

V-NU-3 Carretera de Cortes

Desdoblamiento y mejora de la CA-501 entre La Milagrosa y la carretera "del cinco al cinco"

Clasificación del suelo:	NO URBANIZABLE

Plano de Ordenación Completa Pormenorizada:	K-14; L-14

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS Y CRITERIOS:				
Desdoblamiento y adecuación de la Carretera de Cortes, entre la Milagrosa y la carretera "del cinco al cinco", la que da acceso sur a Caulina. Incluye el acerado en ambos márgenes, y su tratamiento como Avenida urbana.				
SUPERFICIE SUELO:	36.211	m^2	Adscripción suelo a adquirir:	Administración
USO PORMENORIZADO	VIARIO			
COSTE OBRAS € ref. 2007	3.980.000	€	Adscripción financiación:	Administración

LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACION COMPLETA PORMENORIZADA



SISTEMA DE ACTUACIÓN: ACTUACIÓN DIRECTA

PROGRAMACIÓN: PRIMER CUATRIENIO

V-NU-4 Carretera de Cortes

Mejora CA-501 entre carretera "del cinco al cinco" y Estella, y mejora del paso sobre la AP-4

Clasificación del suelo:	NO URBANIZABLE

Plano de Ordenación Completa Pormenorizada:	L-14; M-14

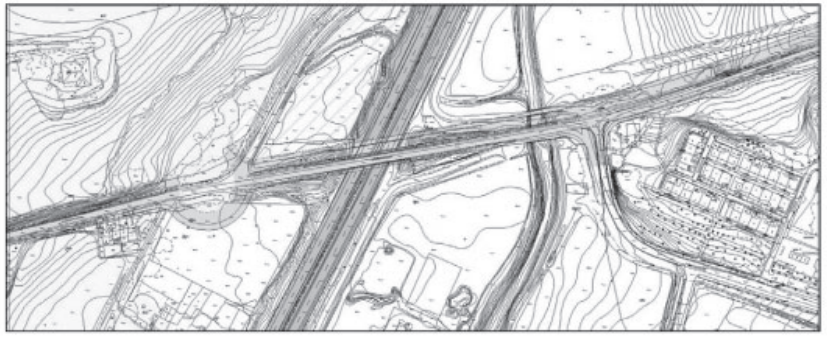
ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS Y CRITERIOS:				
Desdoblamiento y adecuación de la Carretera de Cortes, entre la carretera "del cinco al cinco" (la que da acceso sur a Caulina), y Estella. Incluye el acerado en ambos márgenes, su tratamiento como Avenida urbana, y la mejora del paso sobre la Autopista. Incluye crear la rotonda de entrada a Estella, al oeste de la población.				
SUPERFICIE SUELO:	28.249	m^2	Adscripción suelo a adquirir:	Administración
USO PORMENORIZADO	VIARIO			
COSTE OBRAS € ref. 2007	3.288.000	€	Adscripción financiación:	Administración

LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACION COMPLETA PORMENORIZADA



SISTEMA DE ACTUACIÓN: ACTUACIÓN DIRECTA

PROGRAMACIÓN: PRIMER CUATRIENIO

ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS

V-NU-5 Conexión entre Carretera de Cortes y Caulina

Clasificación del suelo:	URBANIZABLE NO SECTORIZADO

Plano de Ordenación Completa Pormenorizada:	L-12; L-13; L-14; M-13; M-14

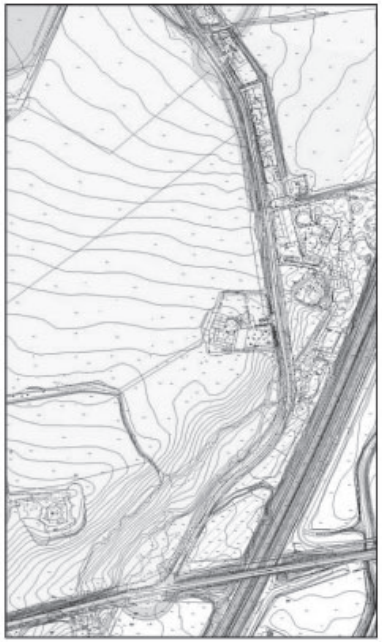
ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS Y CRITERIOS:				
Desdoblamiento y adecuación de la Carretera al sur de Caulina, que la conecta con la Carretera de Cortes. Incluye el acerado en ambos márgenes y su tratamiento como Avenida urbana.				
SUPERFICIE SUELO:	25.364	m^2	Adscripción suelo a adquirir:	Administración
USO PORMENORIZADO	VIARIO			
COSTE OBRAS € ref. 2007	1.750.000	€	Adscripción financiación:	Administración

LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACION COMPLETA PORMENORIZADA



SISTEMA DE ACTUACIÓN: ACTUACIÓN DIRECTA

PROGRAMACIÓN:	SEGUNDO CUATRIENIO

V-U-3 Cinturón Zona Sur

Culminación segundo cinturón periférico Zona Sur, alternativo a Av. Libertad en San Telmo

Clasificación del suelo:	URBANO y URBANO NO CONSOLIDADO

Plano de Ordenación Completa Pormenorizada:	H-18; H-19; I-19;I-20;J-20; J-21

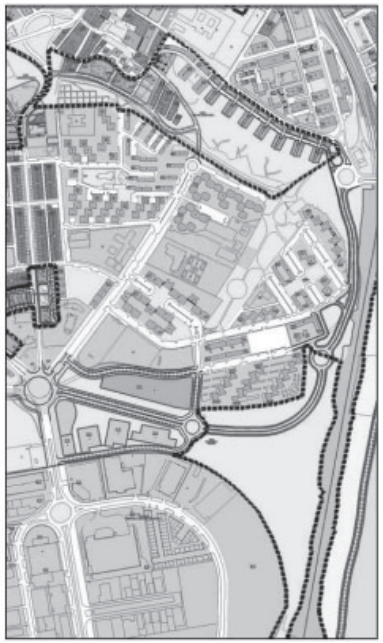
ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS Y CRITERIOS:				
Realización de un nuevo vial al sur de San Telmo, entre el Puente de Cádiz y la Rotonda al norte del Polígono El Portal. Incluye la transformación en doble vía de la bajada actual desde la rotonda del Puente de Cádiz, y un nuevo vial que circunvala la Barriada del MOPU, como alternativa a la Av. De la Libertad; también incluye la reforma de la Rotonda al norte del Polígono El Portal.				
SUPERFICIE SUELO:	57.939	m^2	Adscripción suelo a adquirir:	SUNC
USO PORMENORIZADO	VIARIO			
COSTE OBRAS € ref. 2007	7.100.000	€	Adscripción financiación:	SUNC

LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACION COMPLETA PORMENORIZADA



SISTEMA DE ACTUACIÓN: ACTUACIÓN DIRECTA

PROGRAMACIÓN:	PRIMER CUATRIENIO

ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS

V-U-4 Avenida de Espera

Clasificación del suelo:	URBANO y URBANO NO CONSOLIDADO

Plano de Ordenación Completa Pormenorizada:	I-8; I-9; J-7; J-8

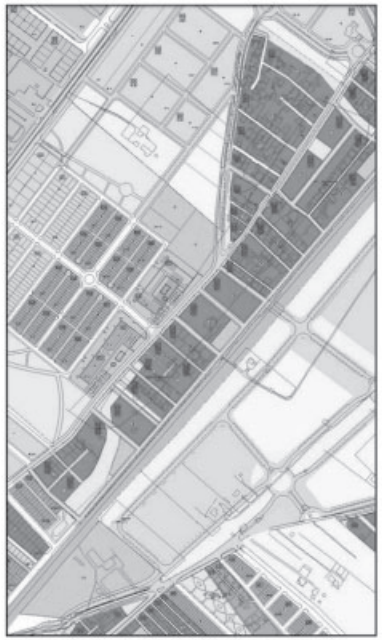
ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS Y CRITERIOS:				
Remodelación de la Avenida de Espera, en el tramo junto a Las Flores. Comprende la reforma desde antes del cruce con la calle Cabo de Nao, hasta el cruce con la nueva Avenida a realizar pasada la calle Halcón.				
SUPERFICIE SUELO:	18.242	m^2	Viario existente	
USO PORMENORIZADO	VIARIO			
COSTE OBRAS € ref. 2007	1.200.000	€	Adscripción financiación:	SUNC

LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACION COMPLETA PORMENORIZADA



SISTEMA DE ACTUACIÓN: ACTUACIÓN DIRECTA

PROGRAMACIÓN:	PRIMER CUATRIENIO

EL-U-1 Espacio Libre y Equipamiento en Chapín - El Polo

Clasificación del suelo:	URBANO

Plano de Ordenación Completa Pormenorizada:	G-13; H-12; H-13

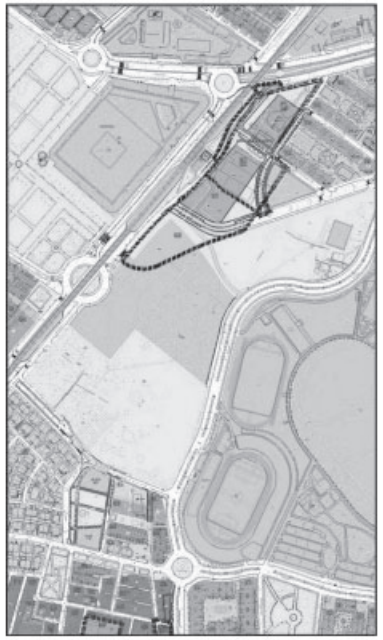
ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS Y CRITERIOS:				
Urbanización del Sistema General de Espacios Libres situado al oeste del equipamiento deportivo y el estadio de Chapín, y que es continuación al este de la vía del tren del Parque González Hontoria y de la Feria.				
SUPERFICIE SUELO:	113.965	m^2	Suelo de la Administración	
USO PORMENORIZADO	Espacio Libre y Equipamientos			
COSTE OBRAS € ref. 2007	3.970.000	€	Adscripción financiación:	SUNC

LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACION COMPLETA PORMENORIZADA



SISTEMA DE ACTUACIÓN: ACTUACIÓN DIRECTA

PROGRAMACIÓN:	PRIMER CUATRIENIO

ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS

EL-U-2 Espacio Libre en Polígono El Portal-Torrox

Clasificación del suelo:	URBANO

Plano de Ordenación Completa Pormenorizada:	F-19; G-19

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS Y CRITERIOS:			
Urbanización del Espacio Libre calificado como Suelo Urbano ya en el PGMO '95, al norte del Polígono Industrial de El portal. El terreno se encuentra al sur de la Avenida Puertas del Sur, y al oeste de la Avenida Alcalde Cantos Ropero. Está en contacto con el Sistema General de Espacios Libres y Equipamiento Torrox, por lo que debería diseñarse este Espacio Libre de forma conjunta con el mismo.			
SUPERFICIE SUELO:	42.672 m^2	Adscripción suelo a adquirir:	Administración
USO PORMENORIZADO	Espacio Libre		
COSTE OBRAS € ref. 2007	1.980.000 €	Adscripción financiación:	SUNC

LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACION COMPLETA PORMENORIZADA



SISTEMA DE ACTUACIÓN: ACTUACIÓN DIRECTA

PROGRAMACIÓN:	SEGUNDO CUATRIENIO

EL-U-3 Espacio Libre en Barriada El Portal

Clasificación del suelo:	URBANO

Plano de Ordenación Completa Pormenorizada:	F-27; G-26; G-27

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS Y CRITERIOS:			
Urbanización del Espacio Libre de El Portal, situado en la zona de El Portalillo, entre la Carretera antigua de El Puerto, la carretera CA-3109 y el Río. Al ser zona inundable, no será posible edificar, y cualquier urbanización deberá hacerse teniendo en cuenta las posibles avenidas.			
SUPERFICIE SUELO:	86.407 m^2	Adscripción suelo a adquirir:	SUNC
USO PORMENORIZADO	Espacio Libre		
COSTE OBRAS € ref. 2007	3.210.000 €	Adscripción financiación:	SUNC

LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACION COMPLETA PORMENORIZADA



SISTEMA DE ACTUACIÓN: ACTUACIÓN DIRECTA

PROGRAMACIÓN:	SEGUNDO CUATRIENIO

ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS

EL-U-4 Espacio Libre en El Calvario

Clasificación del suelo:	URBANO
Plano de Ordenación Completa Pormenorizada:	C-12; D-12

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS Y CRITERIOS:			
Urbanización del Espacio Libre a realizar al comienzo de la margen izquierda de la actual carretera del Calvario. Incluiría el coste y la gestión de la desaparición de las viviendas asentadas sobre ese suelo.			
SUPERFICIE SUELO:	14.349 m^2	Adscripción suelo a adquirir y expropiación edificios:	SUNC
USO PORMENORIZADO	Espacio Libre		
COSTE OBRAS € ref. 2007	683.000 €	Adscripción financiación:	SUNC

LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACION COMPLETA PORMENORIZADA



SISTEMA DE ACTUACIÓN: ACTUACIÓN DIRECTA

PROGRAMACIÓN:	PRIMER CUATRIENIO

V-U-5 Guadalcacín – Mejora viaria de su periferia (CA-3104)

Clasificación del suelo:	URBANO
Plano de Ordenación Completa Pormenorizada:	K-6;K-7; L-6

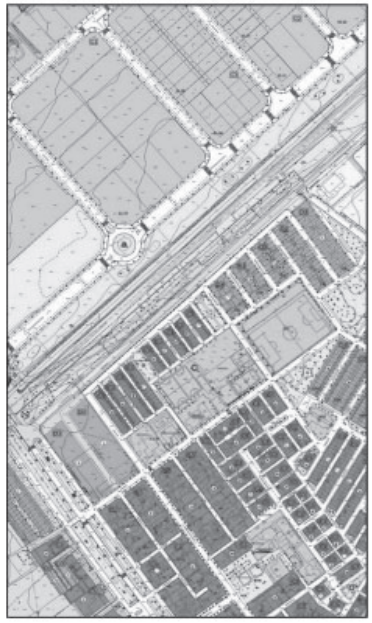
ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS Y CRITERIOS:			
Convertir en Avenida con carácter urbano el tramo inicial de la carretera que lleva desde Guadalcacín hasta Nueva Jarilla. Incluye la realización de las zonas verdes incluidas en la delimitación, y su continuación con las zonas verdes con las que están en contacto.			
SUPERFICIE SUELO:	32.894 m^2	Adscripción suelo a adquirir:	SUNC
USO PORMENORIZADO	VIARIO		
COSTE OBRAS € ref. 2007	2.300.000 €	Adscripción financiación:	SUNC

LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACION COMPLETA PORMENORIZADA



SISTEMA DE ACTUACIÓN: ACTUACIÓN DIRECTA

PROGRAMACIÓN:	PRIMER CUATRIENIO

ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS

V-U-6 Pasos bajo el tren junto a San José Obrero

Clasificación del suelo:	URBANO
Plano de Ordenación Completa Pormenorizada:	I-9; I-10

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS Y CRITERIOS:

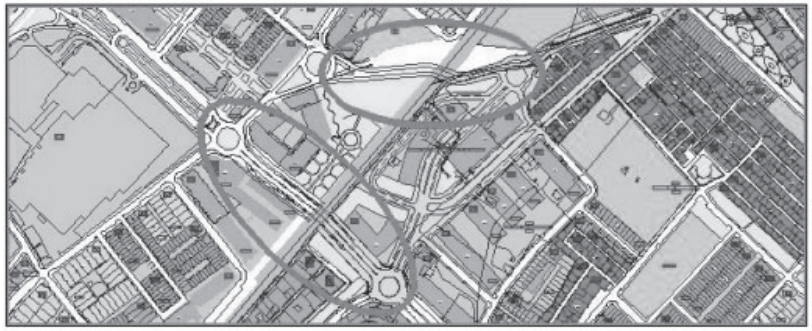
Obras complementarias a la elevación del tren en la zona norte: Dos pasos subterráneos que comunican a la zona de San José Obrero con la zona de Hipercor y el Camino de Espera, y las obras viarias a ambos lados de esos pasos subterráneos. Estas obras van incluidas en el proyecto de elevación del tren.

SUPERFICIE SUELO:	18.600	m^2	Adscripción suelo a adquirir:	Administración
USO PORMENORIZADO	VIARIO			
COSTE OBRAS € ref. 2007	1.350.000	€	Adscripción financiación:	Según Convenio

LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACION COMPLETA PORMENORIZADA



SISTEMA DE ACTUACIÓN: ACTUACIÓN DIRECTA

PROGRAMACIÓN: PRIMER CUATRIENIO

V-US-1 Las Flores: paso bajo el tren

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO
Plano de Ordenación Completa Pormenorizada:	J-7

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS Y CRITERIOS:

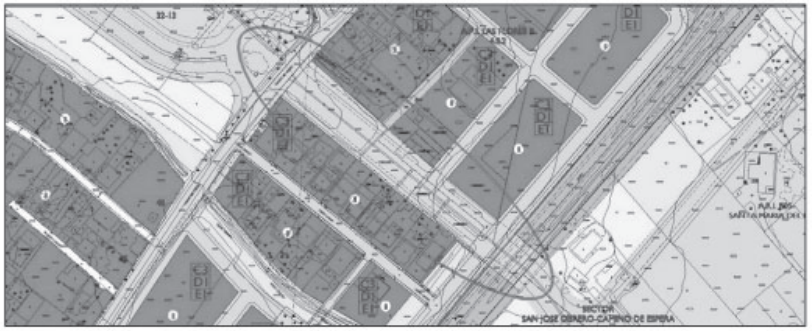
Paso bajo el tren entre Las Flores y el Sector San José Obrero- Camino de Espera Esta actuación incluye también la realización de un vial dentro del ámbito del API Las Flores B 4S2. Estas obras van incluidas en el proyecto de elevación del tren.

SUPERFICIE SUELO:	5.140	m^2	Adscripción suelo a adquirir:	Administración
USO PORMENORIZADO	VIARIO			
COSTE OBRAS € ref. 2007	450.000	€	Adscripción financiación:	SUS

LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACION COMPLETA PORMENORIZADA



SISTEMA DE ACTUACIÓN: ACTUACIÓN DIRECTA

PROGRAMACIÓN: PRIMER CUATRIENIO

ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS

V-U-7 Sector 32 – Desdoblar vial central entre Las Flores y N-IV

Clasificación del suelo:	URBANO

Plano de Ordenación Completa Pormenorizada:	J-7

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS Y CRITERIOS:

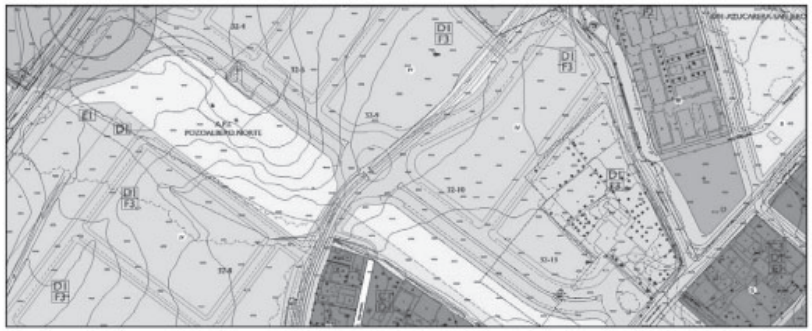
Se trata de la duplicación del vial central del Sector 32, entre Las Flores y la antigua N-IV, obra necesaria para conectar con los viales principales que surgen en los nuevos sectores creados al otro lado del tren. El límite de la actuación viene definido en el plano J-7 de Ordenación Completa Pormenorizada

SUPERFICIE SUELO:	5.790	m^2	Adscripción suelo a adquirir:	Administración
USO PORMENORIZADO	VIARIO			
COSTE OBRAS € ref. 2007	480.000	€	Adscripción financiación:	SUS

LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACION COMPLETA PORMENORIZADA



SISTEMA DE ACTUACIÓN: ACTUACIÓN DIRECTA

PROGRAMACIÓN: PRIMER CUATRIENIO

V-U-8 San José Obrero – Mejora conexión viaria norte

Clasificación del suelo:	URBANO

Plano de Ordenación Completa Pormenorizada:	I-9 I-10

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS Y CRITERIOS:

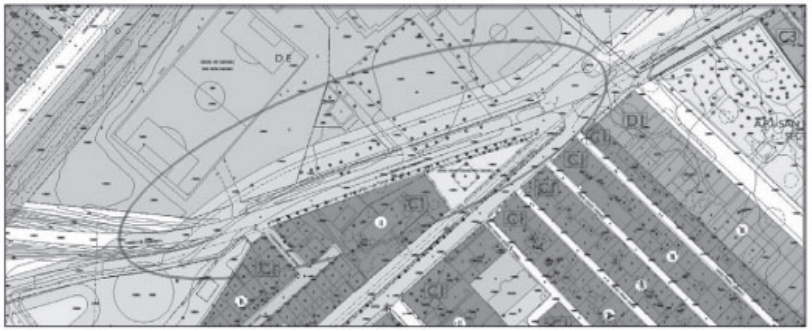
Duplicación y mejora viaria al norte de San José Obrero, para conectar con los nuevos viales en el Camino de Espera a través del paso bajo el tren. No se incluye la parte del vial que está dentro de ámbitos de desarrollo.

SUPERFICIE SUELO:	7.230	m^2	Adscripción suelo a adquirir:	SUS
USO PORMENORIZADO	VIARIO			
COSTE OBRAS € ref. 2007	520.000	€	Adscripción financiación:	SUS

LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACION COMPLETA PORMENORIZADA



SISTEMA DE ACTUACIÓN: ACTUACIÓN DIRECTA

PROGRAMACIÓN: PRIMER CUATRIENIO

ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS

V-U-9 Vial y Zona Verde junto a rotonda al norte del Políg. El Portal

Clasificación del suelo:	URBANO

Plano de Ordenación Completa Pormenorizada:	G-19

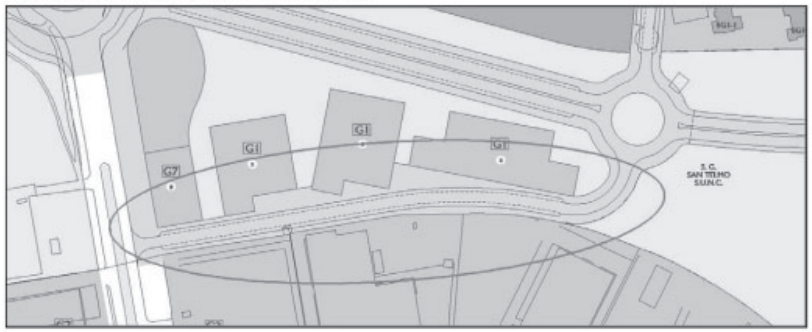
ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS Y CRITERIOS:				
Se trata de una manzana para actividades económicas de nueva creación en suelo urbano, al norte del Polígono Industrial El Portal. Es necesaria la creación de un vial de 9.570 m^2 y una zona verde de 9.720 m^2. El nuevo vial está al sur de la manzana. También hay que urbanizar el tramo contiguo al oeste de la manzana.				
SUPERFICIE SUELO:	19.290	m^2	Adscripción suelo a adquirir:	SUNC art. 55.2 LOUA
USO PORMENORIZADO	VIARIO			
COSTE OBRAS € ref. 2007	1.475.000	€	Adscripción financiación:	SUNC art. 55.2 LOUA

LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACION COMPLETA PORMENORIZADA



SISTEMA DE ACTUACIÓN: ACTUACIÓN DIRECTA

PROGRAMACIÓN:	PRIMER CUATRIENIO

V-U-10 Sectores 19 y 20: mejora del vial sur

Clasificación del suelo:	URBANO

Plano de Ordenación Completa Pormenorizada:	D-19; E-19; E-20

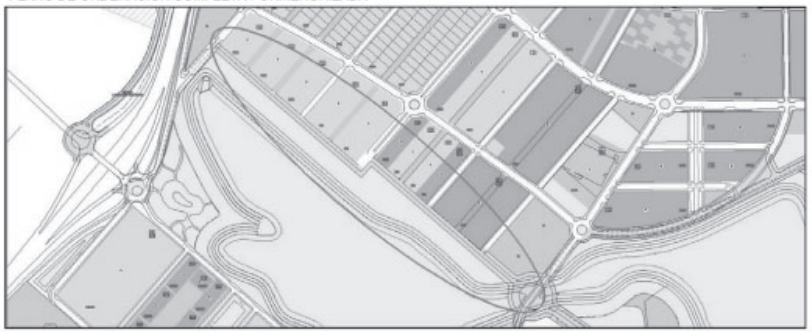
ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS Y CRITERIOS:				
Creación de un nuevo vial de borde entre los Sectores 19 y 20 y la zona verde perimetral al norte del Lago de Torrox, para comunicar esta zona con los sectores al este.				
SUPERFICIE SUELO:	15.730	m^2	Adscripción suelo a adquirir:	Administración
USO PORMENORIZADO	VIARIO			
COSTE OBRAS € ref. 2007	1.605.000	€	Adscripción financiación:	SUNC

LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACION COMPLETA PORMENORIZADA



SISTEMA DE ACTUACIÓN: ACTUACIÓN DIRECTA

PROGRAMACIÓN:	PRIMER CUATRIENIO

ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS

EL-U-5 Zona Verde SG San Telmo entre Políg. El Portal y el tren

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO

Plano de Ordenación Completa Pormenorizada:	G-19; G-20; G-21

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS Y CRITERIOS:

Creación de Espacio Libre Público, al noreste del Polígono Industrial El Portal. Esta gran zona está limitada al este por las vías del tren; al norte, por las urbanizaciones de bloques al sur de San Telmo, a ambos lados de la Avenida de la Libertad; y al oeste, por las traseras de las parcelas de Actividades Económicas que tienen frente a la calle Marruecos.

SUPERFICIE SUELO:	150.650	m^2	Adscripción suelo a adquirir:	SUNC
USO PORMENORIZADO	VIARIO			
COSTE OBRAS € ref. 2007	4.500.000	€	Adscripción financiación:	SUNC

LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACION COMPLETA PORMENORIZADA



SISTEMA DE ACTUACIÓN: ACTUACIÓN DIRECTA

PROGRAMACIÓN: SEGUNDO CUATRIENIO

V-U-11 Conexión Viaria Torrox - Políg. El Portal

Clasificación del suelo:	URBANO

Plano de Ordenación Completa Pormenorizada:	F-21; G-21

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS Y CRITERIOS:

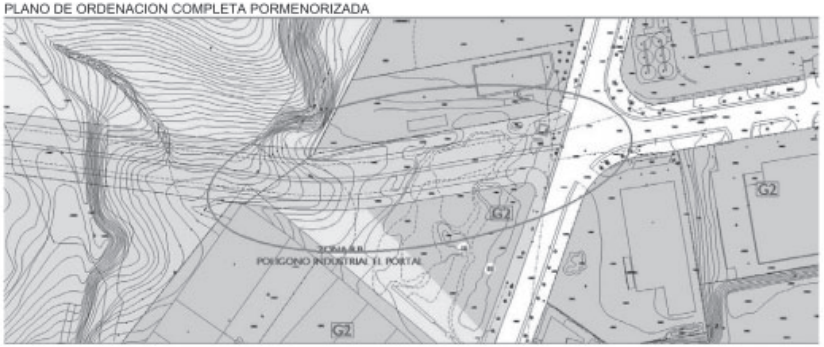
Creación de parte de la vía estructurante que une el Polígono Industrial El Portal con el S.G. Torrox al oeste de dicho Polígono. Se trata del tramo urbano de dicha vía que transcurre dentro del Polígono Industrial el Portal.

SUPERFICIE SUELO:	5.490	m^2	Adscripción suelo a adquirir:	SUNC
USO PORMENORIZADO	VIARIO			
COSTE OBRAS € ref. 2007	645.000	€	Adscripción financiación:	SUNC

LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACION COMPLETA PORMENORIZADA



SISTEMA DE ACTUACIÓN: ACTUACIÓN DIRECTA

PROGRAMACIÓN: SEGUNDO CUATRIENIO

ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS

V-U-12 Polígono El Portal: Conexión con Sector Pino Solete

Clasificación del suelo:	URBANO

Plano de Ordenación Completa Pormenorizada:	G-21

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS Y CRITERIOS:				
Creación de la vía de conexión entre el Polígono Industrial El Portal y el Sector Pino Solete. Esta actuación urbanizadora contempla la parte de la vía que se encuentra dentro del Polígono El Portal, al sur de la calle Marruecos, incluida una nueva rotonda.				
SUPERFICIE SUELO:	10.980	m^2	Adscripción suelo a adquirir:	SUS
USO PORMENORIZADO	VIARIO			
COSTE OBRAS € ref. 2007	928.000	€	Adscripción financiación:	SUS

LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACION COMPLETA PORMENORIZADA



SISTEMA DE ACTUACIÓN: ACTUACIÓN DIRECTA

PROGRAMACIÓN: SEGUNDO CUATRIENIO

V-U-13 Santo Tomás de Aquino: Calle de conexión con Políg. Sur

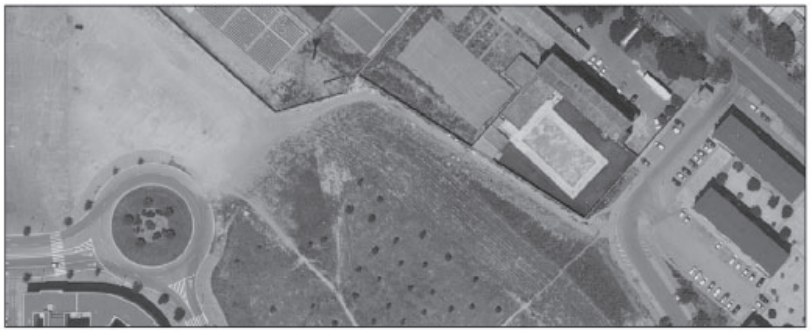
Clasificación del suelo:	URBANO

Plano de Ordenación Completa Pormenorizada:	F-18

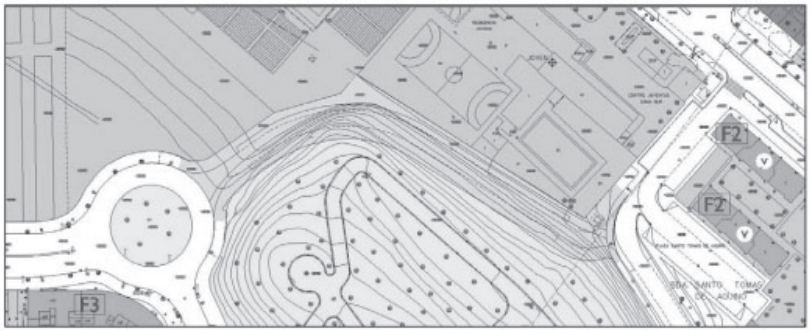
ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS Y CRITERIOS:				
Creación de la calle de conexión entre la Barriada Santo Tomás de Aquino y el Polígono Sur, lindando con las instalaciones deportivas del Campo de la Juventud.				
SUPERFICIE SUELO:	2.860	m^2	Adscripción suelo a adquirir:	Administración
USO PORMENORIZADO	VIARIO			
COSTE OBRAS € ref. 2007	200.000	€	Adscripción financiación:	SUNC

LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACION COMPLETA PORMENORIZADA



SISTEMA DE ACTUACIÓN: ACTUACIÓN DIRECTA

PROGRAMACIÓN: PRIMER CUATRIENIO

ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS

EL-U-6 Reforma Zona Verde en Sto. Tomás de Aquino

Clasificación del suelo:	URBANO

Plano de Ordenación Completa Pormenorizada:	F-18

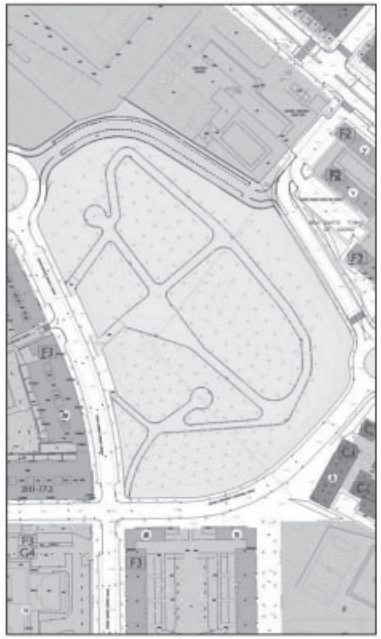
ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS Y CRITERIOS:				
Reforma del Espacio Libre Público existente entre el Polígono Sur y la Barriada Santo Tomás de Aquino. Se incluye el desmonte de la Zona Verde actual, para permitir la permeabilidad peatonal a través del parque y el mejor disfrute del mismo.				
SUPERFICIE SUELO:	28.640	m^2	Adscripción suelo a adquirir:	Administración
USO PORMENORIZADO	Espacio libre			
COSTE OBRAS € ref. 2007	2.160.000	€	Adscripción financiación:	SUNC

LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACION COMPLETA PORMENORIZADA



SISTEMA DE ACTUACIÓN: ACTUACIÓN DIRECTA

PROGRAMACIÓN:	PRIMER CUATRIENIO

V-U-14 Cruce en Paseo de las Delicias

Clasificación del suelo:	URBANO

Plano de Ordenación Completa Pormenorizada:	H-15

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS Y CRITERIOS:				
Mejora del cruce del Paseo de las Delicias con la Ronda Viñedos, incluyendo el primer tramo de la calle Valdepajuela.				
SUPERFICIE SUELO:	3.914	m^2	Adscripción suelo a adquirir:	Administración
USO PORMENORIZADO	VIARIO			
COSTE OBRAS € ref. 2007	500.000	€	Adscripción financiación:	SUNC

LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACION COMPLETA PORMENORIZADA



SISTEMA DE ACTUACIÓN: ACTUACIÓN DIRECTA

PROGRAMACIÓN:	PRIMER CUATRIENIO

ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS

V-U-15 Ciudasol: mejora viaria de su conexión con Av. Nazaret

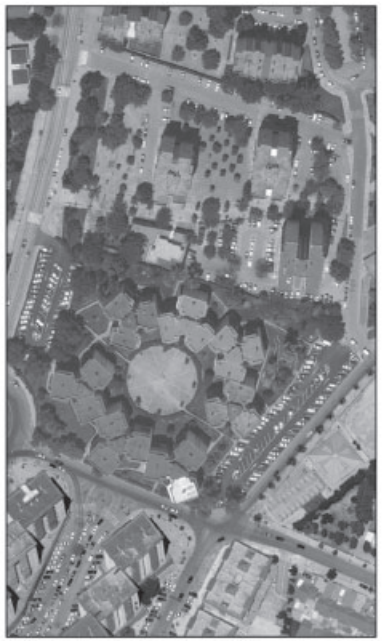
Clasificación del suelo:	URBANO

Plano de Ordenación Completa Pormenorizada:	H-16

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS Y CRITERIOS:				
Reforma de la Avenida Nazaret en su primer tramos, y del acceso peatonal desde la misma hasta Ciudasol.				
SUPERFICIE SUELO:	1.620	m^2	Adscripción suelo a adquirir:	Administración
USO PORMENORIZADO	VIARIO			
COSTE OBRAS € ref. 2007	180.000	€	Adscripción financiación:	SUNC

LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACION COMPLETA PORMENORIZADA



SISTEMA DE ACTUACIÓN: ACTUACIÓN DIRECTA

PROGRAMACIÓN:	PRIMER CUATRIENIO

V-U-16 Ciudasol: Apertura fondo saco c/ José Peñalver

Clasificación del suelo:	URBANO

Plano de Ordenación Completa Pormenorizada:	H-15; H-16

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS Y CRITERIOS:				
Apertura del fondo de saco de la calle José Peñalver, para una mejora de la permeabilidad urbana, y también por la necesidad de medidas de seguridad vial y contraincendios.				
SUPERFICIE SUELO:	1.053	m^2	Adscripción suelo a adquirir:	SUNC
USO PORMENORIZADO	VIARIO			
COSTE OBRAS € ref. 2007	100.000	€	Adscripción financiación:	SUNC

LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACION COMPLETA PORMENORIZADA



SISTEMA DE ACTUACIÓN: ACTUACIÓN DIRECTA

PROGRAMACIÓN:	PRIMER CUATRIENIO

ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS

V-U-17 Las Palmeras: Apertura vial en fondo de saco en calle Tucán

Clasificación del suelo:	URBANO
Plano de Ordenación Completa Pormenorizada:	I-15

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS Y CRITERIOS:				
Apertura del fondo de saco de la calle Tucán, y conexión con la calle Faisán, junto a la Barriada Las Palmeras.				
SUPERFICIE SUELO:	400	m^2	Adscripción suelo a adquirir:	SUNC
USO PORMENORIZADO	VIARIO			
COSTE OBRAS € ref. 2007	60.000	€	Adscripción financiación:	SUNC

LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACION COMPLETA PORMENORIZADA



SISTEMA DE ACTUACIÓN: ACTUACIÓN DIRECTA

PROGRAMACIÓN: PRIMER CUATRIENIO

V-U-18 Paseo Las Delicias: Reurbanización entre La Canaleja y La Milagrosa

Clasificación del suelo:	URBANO
Plano de Ordenación Completa Pormenorizada:	I-14; J-14

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS Y CRITERIOS:				
Reurbanización del Paseo de Las Delicias, entre la rotonda de La Canaleja y la rotonda de La Milagrosa.				
SUPERFICIE SUELO:	8.864	m^2	Adscripción suelo a adquirir:	Administración
USO PORMENORIZADO	VIARIO			
COSTE OBRAS € ref. 2007	850.000	€	Adscripción financiación:	SUNC

LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACION COMPLETA PORMENORIZADA



SISTEMA DE ACTUACIÓN: ACTUACIÓN DIRECTA

PROGRAMACIÓN: PRIMER CUATRIENIO

ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS

V-U-19 Barriada El Rocío: mejora viaria en calle Tamarilla

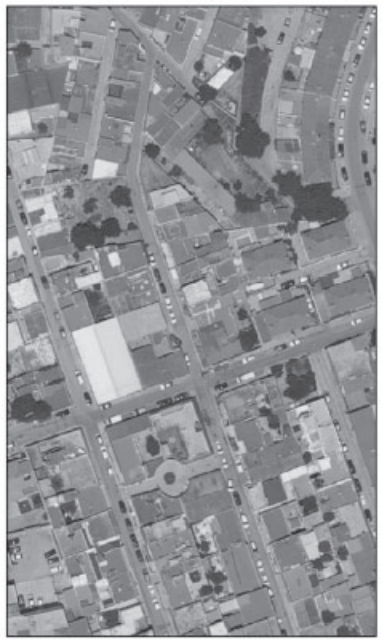
Clasificación del suelo:	URBANO

Plano de Ordenación Completa Pormenorizada:	J-14

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS Y CRITERIOS:				
Mejora viaria en la calle Tamarilla de la Barriada El Rocío, con un reestudio de las alineaciones.				
SUPERFICIE SUELO:	575	m^2	Adscripción suelo a adquirir:	SUNC
USO PORMENORIZADO	VIARIO			
COSTE OBRAS € ref. 2007	60.000	€	Adscripción financiación:	SUNC

LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACION COMPLETA PORMENORIZADA



SISTEMA DE ACTUACIÓN: ACTUACIÓN DIRECTA

PROGRAMACIÓN:	PRIMER CUATRIENIO

V-U-20 Calle Abiertas de Caulina: Reurbanización

Clasificación del suelo:	URBANO

Plano de Ordenación Completa Pormenorizada:	K-11

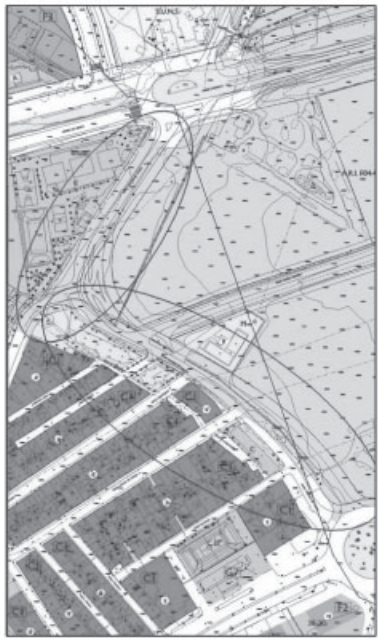
ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS Y CRITERIOS:				
Reurbanización de la calle Abiertas de Caulina, incluidos los accesos desde ella a la Barriada San Enrique.				
SUPERFICIE SUELO:	8.940	m^2	Adscripción suelo a adquirir:	SUNC
USO PORMENORIZADO	VIARIO			
COSTE OBRAS € ref. 2007	870.000	€	Adscripción financiación:	SUNC

LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACION COMPLETA PORMENORIZADA



SISTEMA DE ACTUACIÓN: ACTUACIÓN DIRECTA

PROGRAMACIÓN:	SEGUNDO CUATRIENIO

ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS

V-U-21 San Jerónimo 4S: Mejora viaria de calle junto a cam. Espera

Clasificación del suelo:	URBANO

Plano de Ordenación Completa Pormenorizada:	J-8

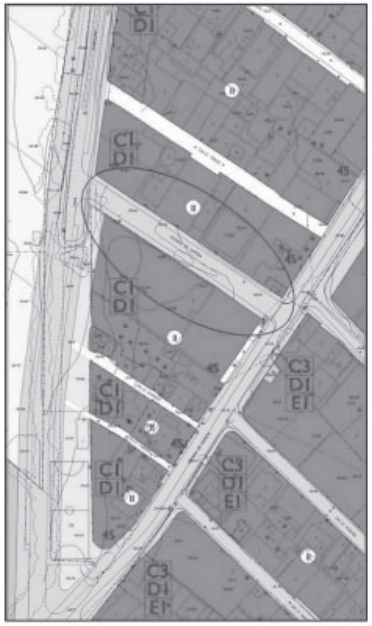
ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS Y CRITERIOS:				
Mejora viaria en la calle señalada en planos, perpendicular al Camino de Espera, en la Barriada San Jerónimo-4S.				
SUPERFICIE SUELO:	1.222	m^2	Adscripción suelo a adquirir:	Administración
USO PORMENORIZADO	VIARIO			
COSTE OBRAS € ref. 2007	80.000	€	Adscripción financiación:	SUNC

LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACION COMPLETA PORMENORIZADA



SISTEMA DE ACTUACIÓN: ACTUACIÓN DIRECTA

PROGRAMACIÓN:	PRIMER CUATRIENIO

V-U-22 Carretera de El Calvario: Mejora viaria

Clasificación del suelo:	URBANO

Plano de Ordenación Completa Pormenorizada:	D-12

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS Y CRITERIOS:				
Mejora viaria de la antigua Carretera del Calvario, incluyendo el tramo de la misma al sur de las naves de la Cooperativa vinícola, y la necesaria conexión con la rotonda existente más al sur.				
SUPERFICIE SUELO:	6.575	m^2	Adscripción suelo a adquirir:	Administración
USO PORMENORIZADO	VIARIO			
COSTE OBRAS € ref. 2007	480.000	€	Adscripción financiación:	SUNC

LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACION COMPLETA PORMENORIZADA



SISTEMA DE ACTUACIÓN: ACTUACIÓN DIRECTA

PROGRAMACIÓN:	PRIMER CUATRIENIO

ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS

V-U-23 Calle Judería: Apertura de calle en su prolongación

Clasificación del suelo:	URBANO

Plano de Ordenación Completa Pormenorizada:	F-15

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS Y CRITERIOS:				
Apertura de calle al fondo de la calle Judería, para evitar los fondos de saco existentes.				
SUPERFICIE SUELO:	212	m^2	Adscripción suelo a adquirir:	SUNC
USO PORMENORIZADO	VIARIO			
COSTE OBRAS € ref. 2007	45.000	€	Adscripción financiación:	SUNC

LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACION COMPLETA PORMENORIZADA



SISTEMA DE ACTUACIÓN: ACTUACIÓN DIRECTA

PROGRAMACIÓN:	PRIMER CUATRIENIO

V-U-24 Pago Solete: Conexión viaria con Giraldino

Clasificación del suelo:	URBANO

Plano de Ordenación Completa Pormenorizada:	I-20

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS Y CRITERIOS:				
Apertura de vial colindante con el API Pago Solete Bajo, para unir a este ámbito con el Sector Giraldino.				
SUPERFICIE SUELO:	3.950	m^2	Adscripción suelo a adquirir:	SUNC
USO PORMENORIZADO	VIARIO			
COSTE OBRAS € ref. 2007	360.000	€	Adscripción financiación:	SUNC

LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACION COMPLETA PORMENORIZADA



SISTEMA DE ACTUACIÓN: ACTUACIÓN DIRECTA

PROGRAMACIÓN:	PRIMER CUATRIENIO

ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS

V-U-25 Mirabal: Conexión viaria del sector Mirabal con Ronda Este

Clasificación del suelo:	URBANO

Plano de Ordenación Completa Pormenorizada:	K-13

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS Y CRITERIOS:				
Realización del vial que conecta el sector Mirabal con la Ronda Este. La presente Actuación Urbanizadora comprende el tramo del vial situado entre el mencionado sector y la Ronda Este, conectando en la rotonda existente al sur del sector 27 y al norte del API Pago Percebá.				
SUPERFICIE SUELO:	5.085	m^2	Adscripción suelo a adquirir:	SUNC
USO PORMENORIZADO	VIARIO			
COSTE OBRAS € ref. 2007	480.000	€	Adscripción financiación:	SUS/SUNC

LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACION COMPLETA PORMENORIZADA



SISTEMA DE ACTUACIÓN: ACTUACIÓN DIRECTA

PROGRAMACIÓN:	PRIMER CUATRIENIO

I-U-5 Eliminación del puente de la calle Arcos

Clasificación del suelo:	URBANO

Plano de Ordenación Completa Pormenorizada:	G-15

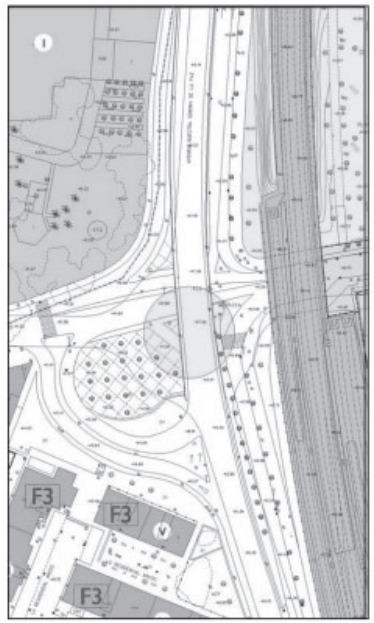
ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS Y CRITERIOS:				
Eliminación del puente de la calle Arcos, mejora de la accesibilidad peatonal y viaria y nueva rotonda y reforma de viales.				
SUPERFICIE SUELO:	11.770	m^2	Adscripción suelo a adquirir:	Administración
USO PORMENORIZADO	VIARIO			
COSTE OBRAS € ref. 2007	1.250.000	€	Adscripción financiación:	Administración

LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACION COMPLETA PORMENORIZADA



SISTEMA DE ACTUACIÓN: ACTUACIÓN DIRECTA

PROGRAMACIÓN:	SEGUNDO CUATRIENIO

ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS

V-U-26 MARQUÉS DE CÁDIZ: Mejora viaria de la calle

Clasificación del suelo:	URBANO

Plano de Ordenación Completa Pormenorizada:	E-13; E-14

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS Y CRITERIOS:				
Mejora viaria de la calle Marqués de Cádiz, en el tramo señalado en planos de Ordenación Completa Pormenorizada, al norte del ARI F 06 Taxdirt, pero sin incluir la parte de calle incluida dentro de ese ARI.				
SUPERFICIE SUELO:	3.470	m^2	Adscripción suelo a adquirir:	Administración
USO PORMENORIZADO	VIARIO			
COSTE OBRAS € ref. 2007	350.000	€	Adscripción financiación:	SUNC

LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACION COMPLETA PORMENORIZADA



SISTEMA DE ACTUACIÓN: ACTUACIÓN DIRECTA

PROGRAMACIÓN:	PRIMER CUATRIENIO

V-U-27 BARRERAS: Demolición de 4 casas en calle Barreras

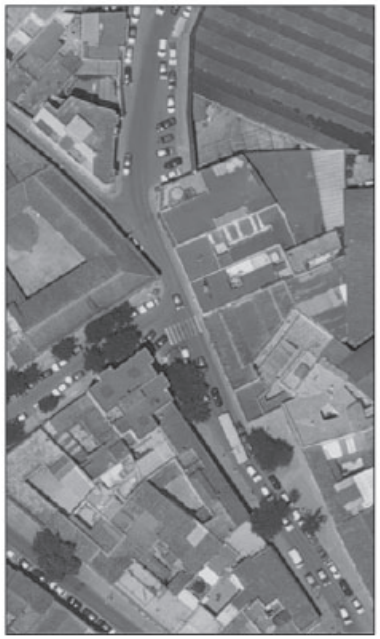
Clasificación del suelo:	URBANO

Plano de Ordenación Completa Pormenorizada:	E-14

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS Y CRITERIOS:				
Demolición de cuatro casas en la calle Barreras, para evitar el estrangulamiento existente en su conexión con Santiago.				
SUPERFICIE SUELO:	3.950	m^2	Adscripción suelo a adquirir:	SUNC
USO PORMENORIZADO	VIARIO			
COSTE OBRAS € ref. 2007	500.000	€	Adscripción financiación:	SUNC

LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACION COMPLETA PORMENORIZADA



SISTEMA DE ACTUACIÓN: ACTUACIÓN DIRECTA

PROGRAMACIÓN:	SEGUNDO CUATRIENIO

ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS

V-U-28 Puerta de Rota: Mejora viaria del nudo y Zonas Verdes

Clasificación del suelo:	URBANO

Plano de Ordenación Completa Pormenorizada:	G-21

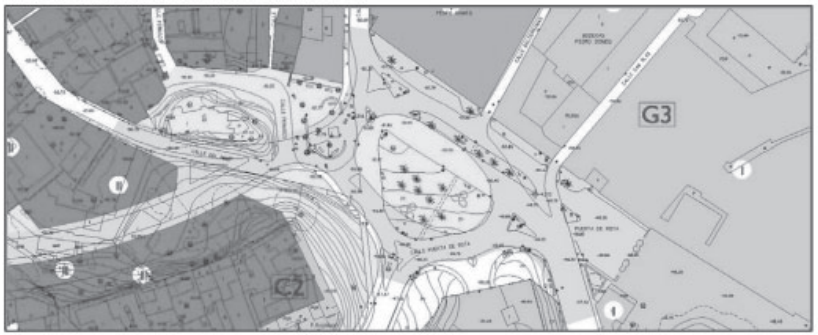
ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS Y CRITERIOS:				
Modificación del trazado viario de la Puerta de Rota, creando una nueva rotonda. La intervención se amplía a todo el ámbito urbano colindante, incluyendo la realización de tres zonas verdes pequeñas.				
SUPERFICIE SUELO:	4.200	m^2	Adscripción suelo a adquirir:	SUNC
USO PORMENORIZADO	VIARIO			
COSTE OBRAS € ref. 2007	635.000	€	Adscripción financiación:	SUNC

LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACION COMPLETA PORMENORIZADA



SISTEMA DE ACTUACIÓN: ACTUACIÓN DIRECTA

PROGRAMACIÓN:	SEGUNDO CUATRIENIO

V-U-29 Cuatro Caminos: Mejora viaria del nudo y Av. Sanlúcar

Clasificación del suelo:	URBANO

Plano de Ordenación Completa Pormenorizada:	F-18

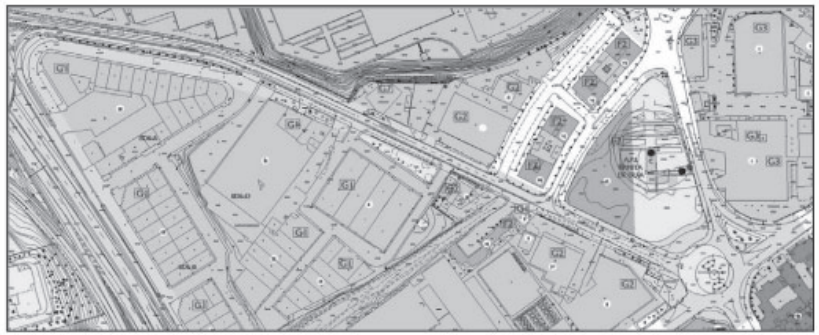
ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS Y CRITERIOS:				
Modificación del trazado viario de Cuatro Caminos, creando una nueva rotonda. También se reurbanizará toda la Avenida de Sanlúcar, desde Cuatro Caminos hasta el Cruce de Sanlúcar en la antigua Circunvalación.				
SUPERFICIE SUELO:	19.840	m^2	Adscripción suelo a adquirir:	Administración
USO PORMENORIZADO	VIARIO			
COSTE OBRAS € ref. 2007	2.000.000	€	Adscripción financiación:	SUNC

LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACION COMPLETA PORMENORIZADA



SISTEMA DE ACTUACIÓN: ACTUACIÓN DIRECTA

PROGRAMACIÓN:	PRIMER CUATRIENIO

ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS

V-U-30 Viario y Espacios libres calle Pizarro / Marianistas

Clasificación del suelo:	URBANO

Plano de Ordenación Completa Pormenorizada:	E-12; F-12

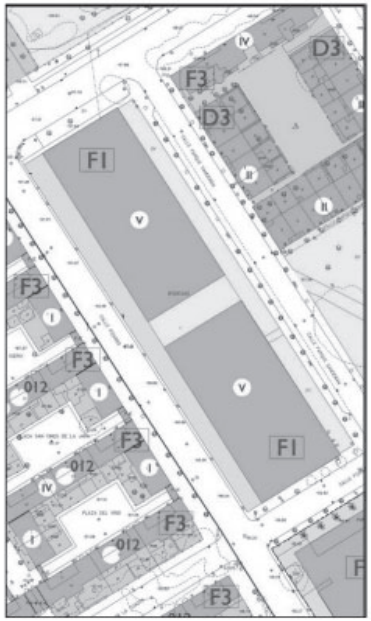
ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS Y CRITERIOS:				
Se trata de realizar una ampliación del viario de la calle Pizarro, en su tramo final junto a Avenida Marianistas, en su contacto con las nuevas edificaciones a realizar. Del mismo modo, entra en esta actuación la realización de los espacios libres de la calle Parque Sandeman, al otro lado de las edificaciones, cuya promoción será la que costeará las actuaciones descritas.				
SUPERFICIE SUELO:	1.966	m^2	Adscripción suelo a adquirir:	SUNC art. 55.2 LOUA
USO PORMENORIZADO	VIARIO			
COSTE OBRAS € ref. 2007	147.500	€	Adscripción financiación:	SUNC art. 55.2 LOUA

LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACION COMPLETA PORMENORIZADA



SISTEMA DE ACTUACIÓN: ACTUACIÓN DIRECTA

PROGRAMACIÓN:	PRIMER CUATRIENIO

V-U-31 Calles en Barriada Hijuela de las Coles

Clasificación del suelo:	URBANO

Plano de Ordenación Completa Pormenorizada:	E-17; E-18

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS Y CRITERIOS:				
Trazado de calles en Barriada Hijuela de las Coles. También se incluirá en esta Actuación Urbanizadora realizar la Zona Verde prevista al oeste.				
SUPERFICIE VIARIO:	1.635	m^2	Adscripción suelo a adquirir:	SUNC art. 55.2 LOUA
SUPERFICIE ZONA VERDE:	903	m^2		
COSTE OBRAS € ref. 2007	220.000	€	Adscripción financiación:	SUNC art. 55.2 LOUA

LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACION COMPLETA PORMENORIZADA



SISTEMA DE ACTUACIÓN: ACTUACIÓN DIRECTA

PROGRAMACIÓN:	PRIMER CUATRIENIO

ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS

V-U-32 Sector 20: Vial perimetral este

Clasificación del suelo:	URBANO

Plano de Ordenación Completa Pormenorizada:	E-19; E-20; F-19

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS Y CRITERIOS:				
Mejora del vial perimetral al este del Sector 20, en contacto con el Sistema General de Espacios Libres Torrox-El Portal, y con las manzanas G del Sector 20.				
SUPERFICIE SUELO:	21.540	m^2	Adscripción suelo a adquirir:	SUNC
USO PORMENORIZADO	VIARIO			
COSTE OBRAS € ref. 2007	1.745.000	€	Adscripción financiación:	SUNC

LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACION COMPLETA PORMENORIZADA



SISTEMA DE ACTUACIÓN: ACTUACIÓN DIRECTA

PROGRAMACIÓN:	SEGUNDO CUATRIENIO

V-U-33 Vial al este de Matacardillo

Clasificación del suelo:	URBANO

Plano de Ordenación Completa Pormenorizada:	E-20; E-21

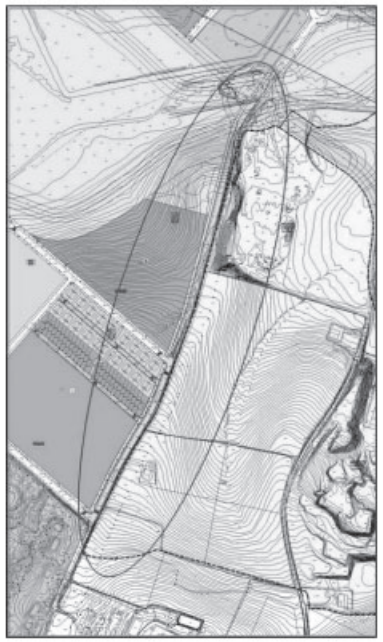
ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS Y CRITERIOS:				
Mejora del vial este del área Matacardillo (Área X del Plan del 95), en contacto con el SUNS Área IX – Torrox.				
SUPERFICIE SUELO:	17.800	m^2	Adscripción suelo a adquirir:	SUS 1.1
USO PORMENORIZADO	VIARIO			
COSTE OBRAS € ref. 2007	1.200.000	€	Adscripción financiación:	SUS 1.1

LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACION COMPLETA PORMENORIZADA



SISTEMA DE ACTUACIÓN: ACTUACIÓN DIRECTA

PROGRAMACIÓN:	SEGUNDO CUATRIENIO

ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS

V-U-34 San Benito zona equipamientos: Aparcamientos y viario

Clasificación del suelo:	URBANO
Plano de Ordenación Completa Pormenorizada:	F-11

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS Y CRITERIOS:				
Remodelación de la dotación de aparcamientos y del viario existente en la zona de equipamientos de San Benito, para obtener una parcela de equipamientos con dimensiones y geometría más adecuadas para los fines previstos.				
SUPERFICIE SUELO:	4.932	m^2	Adscripción suelo a adquirir:	Administración
USO PORMENORIZADO	VIARIO			
COSTE OBRAS € ref. 2007	310.000	€	Adscripción financiación:	SUNC

LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACION COMPLETA PORMENORIZADA



SISTEMA DE ACTUACIÓN: ACTUACIÓN DIRECTA

PROGRAMACIÓN: SEGUNDO CUATRIENIO

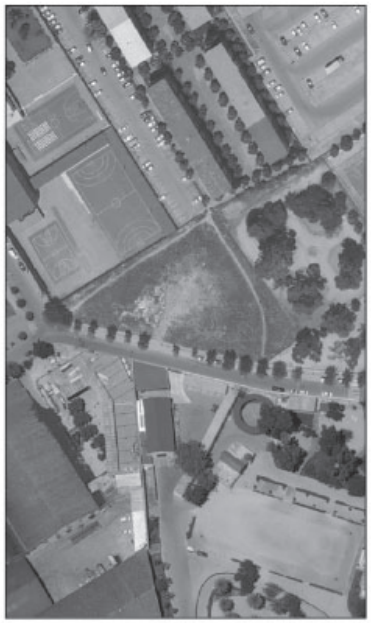
V-U-35 Traseras Real Escuela: nuevas calles

Clasificación del suelo:	URBANO
Plano de Ordenación Completa Pormenorizada:	F-12

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS Y CRITERIOS:				
Apertura de dos nuevas calles en la zona trasera de la Real Escuela de arte Ecuestre, junto a la calle Hijuela de la Zorra (frente a "La Tonelería"), bajo los primeros bloques de La Unión que dan a Av. Marianistas.				
SUPERFICIE SUELO:	2.115	m^2	Adscripción suelo a adquirir:	SUNC art. 55.2 LOUA
USO PORMENORIZADO	VIARIO			
COSTE OBRAS € ref. 2007	180.000	€	Adscripción financiación:	SUNC art. 55.2 LOUA

LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACION COMPLETA PORMENORIZADA



SISTEMA DE ACTUACIÓN: ACTUACIÓN DIRECTA

PROGRAMACIÓN: PRIMER CUATRIENIO

ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS

V-U-36 Calle Pizarro: Remodelación tramo sur junto a Sandeman

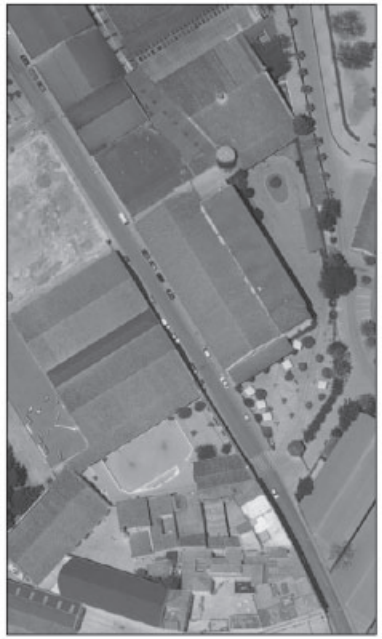
Clasificación del suelo:	URBANO

Plano de Ordenación Completa Pormenorizada:	F-13

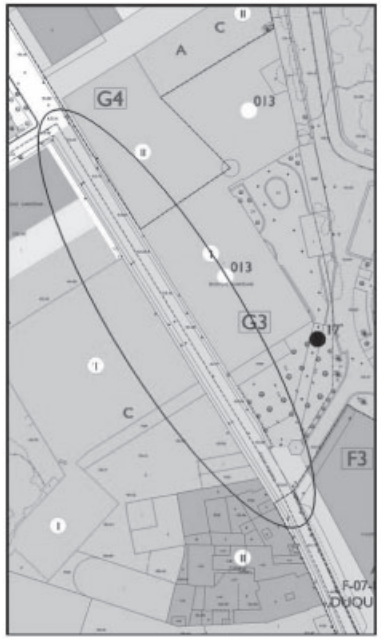
ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS Y CRITERIOS:				
Remodelación del tramo sur de la calle Pizarro, desde el cruce con la calle Atalaya hasta la puerta de entrada de Sandeman. No se incluye el tramo más al sur, cuya intervención está asociada al AIA F 07 Pizarro				
SUPERFICIE SUELO:	1.785	m^2	Adscripción suelo a adquirir:	Administración
USO PORMENORIZADO	VIARIO			
COSTE OBRAS € ref. 2007	210.000	€	Adscripción financiación:	SUNC

LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACION COMPLETA PORMENORIZADA



SISTEMA DE ACTUACIÓN: ACTUACIÓN DIRECTA

PROGRAMACIÓN:	PRIMER CUATRIENIO

V-U-37 Remodelación Ronda Muleros y Av. Torresoto

Clasificación del suelo:	URBANO

Plano de Ordenación Completa Pormenorizada:	E-16; F-16; F-17; G-17

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS Y CRITERIOS:				
Remodelación de la Avenida Torresoto y de la Ronda Muleros, desde la Cuesta de la Alcubilla hasta calle Rufina / bajada a Ronda de San Telmo. No se valoran aquí los tramos incluidos en ARI F5 Hoyanca, colindante y a ejecutar a la vez.				
SUPERFICIE SUELO:	17.350	m^2	Adscripción suelo a adquirir:	Administración
USO PORMENORIZADO	VIARIO			
COSTE OBRAS € ref. 2007	1.610.000	€	Adscripción financiación:	SUNC

LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACION COMPLETA PORMENORIZADA



SISTEMA DE ACTUACIÓN: ACTUACIÓN DIRECTA

PROGRAMACIÓN:	PRIMER CUATRIENIO

ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS

V-U-38 Mejora viaria parte alta de la Hijuela del Agrimensor

Clasificación del suelo:	URBANO

Plano de Ordenación Completa Pormenorizada:	F-16; F-17

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS Y CRITERIOS:				
Mejora viaria de la parte alta de la hijuela del Agrimensor, y de su enlace con la calle Fernán Caballero. No se contabiliza en esta actuación la parte que corresponde al AIA C15 "Hijuela del Agrimensor", cuya urbanización deberá hacerse a la vez.				
SUPERFICIE SUELO:	1.768	m^2	Adscripción suelo a adquirir:	SUNC art. 55.2 LOUA
USO PORMENORIZADO	VIARIO			
COSTE OBRAS € ref. 2007	180.000	€	Adscripción financiación:	SUNC art. 55.2 LOUA

LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACION COMPLETA PORMENORIZADA



SISTEMA DE ACTUACIÓN: ACTUACIÓN DIRECTA

PROGRAMACIÓN: SEGUNDO CUATRIENIO

I-U-6 Aliviadero de la Laguna de Torrox

Clasificación del suelo:	URBANO, URBANIZABLE Y SNU

Plano de Ordenación Completa Pormenorizada:	F-22; F-23

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS Y CRITERIOS:				
Canal aliviadero de la Laguna de Torrox. El recorrido del mismo transcurre por suelo urbano no consolidado, Urbanizable No Sectorizado y No Urbanizable.				
SUPERFICIE SUELO:	66.000	m^2	Adscripción suelo a adquirir:	Administración
USO PORMENORIZADO	CANAL			
COSTE OBRAS € ref. 2007	1.000.000	€	Adscripción financiación:	Administración

LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACION COMPLETA PORMENORIZADA



SISTEMA DE ACTUACIÓN: ACTUACIÓN DIRECTA

PROGRAMACIÓN: SEGUNDO CUATRIENIO

ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS

V-U-39 Barriada El Portal: Mejora viaria en el suroeste

Clasificación del suelo:	URBANO

Plano de Ordenación Completa Pormenorizada:	F-27

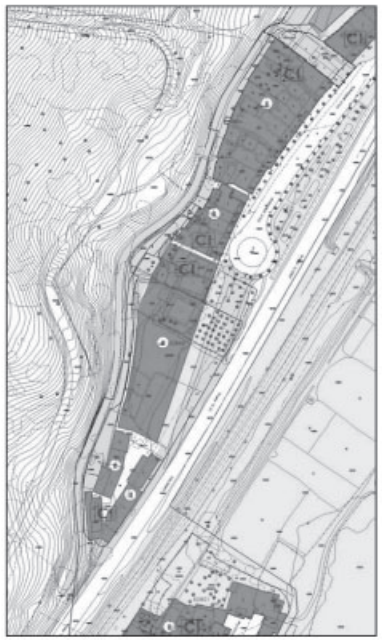
ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS Y CRITERIOS:				
Realización de nuevas calles en el extremo suroeste de la Barriada El Portal.				
SUPERFICIE SUELO:	5.300	m^2	Adscripción suelo a adquirir:	SUNC
USO PORMENORIZADO	VIARIO			
COSTE OBRAS € ref. 2007	400.000	€	Adscripción financiación:	SUNC

LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACION COMPLETA PORMENORIZADA



SISTEMA DE ACTUACIÓN: ACTUACIÓN DIRECTA

PROGRAMACIÓN:	PRIMER CUATRIENIO

V-U-40 Rotonda del Catavino: ampliación y mejora viaria.

Clasificación del suelo:	URBANO

Plano de Ordenación Completa Pormenorizada:	G-14

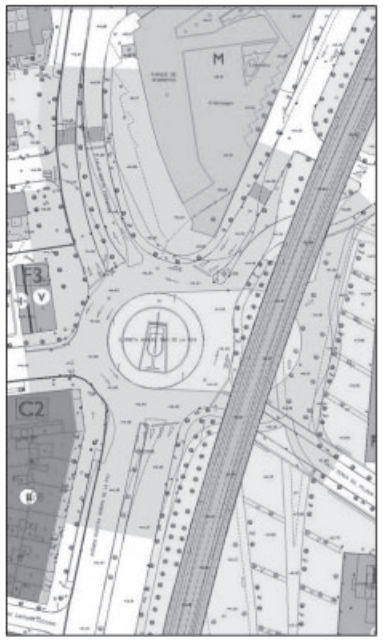
ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS Y CRITERIOS:				
Ampliación de la Rotonda del Catavino, entre Martín Ferrador y Avenida de la Paz. Incluye la mejora viaria de todo el entorno.				
SUPERFICIE SUELO:	7.900	m^2	Adscripción suelo a adquirir:	Administración
USO PORMENORIZADO	VIARIO			
COSTE OBRAS € ref. 2007	750.000	€	Adscripción financiación:	SUNC

LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACION COMPLETA PORMENORIZADA



SISTEMA DE ACTUACIÓN: ACTUACIÓN DIRECTA

PROGRAMACIÓN:	PRIMER CUATRIENIO

ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS

V-U-41 Avenida de la Libertad: Remodelación de su tramo oeste

Clasificación del suelo:	URBANO

Plano de Ordenación Completa Pormenorizada:	G-18

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS Y CRITERIOS:				
Remodelación del tramo oeste de la Avenida de la Libertad, creando un nuevo entronque con Moreno Mendoza, en sustitución del actual entronque directo con la rotonda al norte del Polig. El Portal.				
SUPERFICIE SUELO:	9.300	m^2	Adscripción suelo a adquirir:	SUNC art. 55.2 LOUA
USO PORMENORIZADO	VIARIO			
COSTE OBRAS € ref. 2007	650.000	€	Adscripción financiación:	SUNC art. 55.2 LOUA

LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACION COMPLETA PORMENORIZADA



SISTEMA DE ACTUACIÓN: ACTUACIÓN DIRECTA

PROGRAMACIÓN:	PRIMER CUATRIENIO

V-U-42 Barriada El Portal: Calles Cuartelillo y Salvador Mairena

Clasificación del suelo:	URBANO

Plano de Ordenación Completa Pormenorizada:	G-26

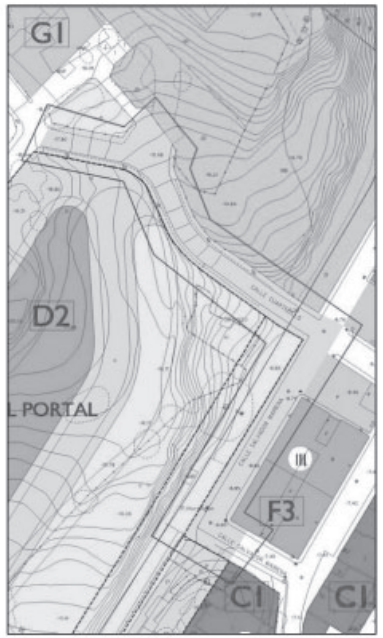
ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS Y CRITERIOS:				
Mejora viaria de las calles Cuartelillo y Salvador Mairena, al norte de la Barriada El portal.				
SUPERFICIE SUELO:	1.380	m^2	Adscripción suelo a adquirir:	Administración
USO PORMENORIZADO	VIARIO			
COSTE OBRAS € ref. 2007	250.000	€	Adscripción financiación:	SUNC

LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACION COMPLETA PORMENORIZADA



SISTEMA DE ACTUACIÓN: ACTUACIÓN DIRECTA

PROGRAMACIÓN:	PRIMER CUATRIENIO

ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS

V-U-43 Barriada El Portal: Mejora viaria de la calle Remolino

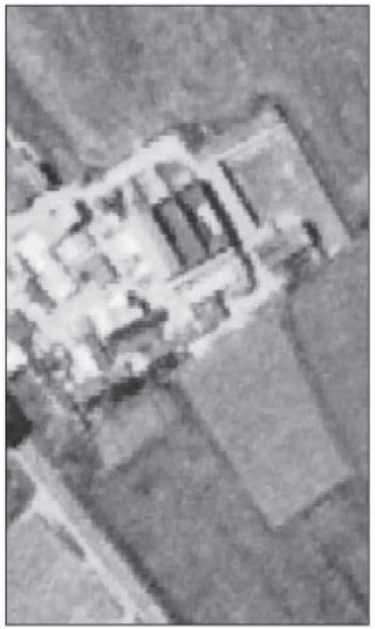
Clasificación del suelo:	URBANO

Plano de Ordenación Completa Pormenorizada:	G-27

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS Y CRITERIOS:				
Mejora viaria de la calle Remolino, al este de la Barriada El Portal.				
SUPERFICIE SUELO:	2.150	m^2	Adscripción suelo a adquirir:	SUNC art. 55.2 LOUA
USO PORMENORIZADO	VIARIO			
COSTE OBRAS € ref. 2007	250.000	€	Adscripción financiación:	SUNC art. 55.2 LOUA

LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACION COMPLETA PORMENORIZADA



SISTEMA DE ACTUACIÓN: ACTUACIÓN DIRECTA

PROGRAMACIÓN: PRIMER CUATRIENIO

V-U-44 Nueva calle al norte del Sist. General de Chapín.

Clasificación del suelo:	URBANO

Plano de Ordenación Completa Pormenorizada:	H-12; H-13

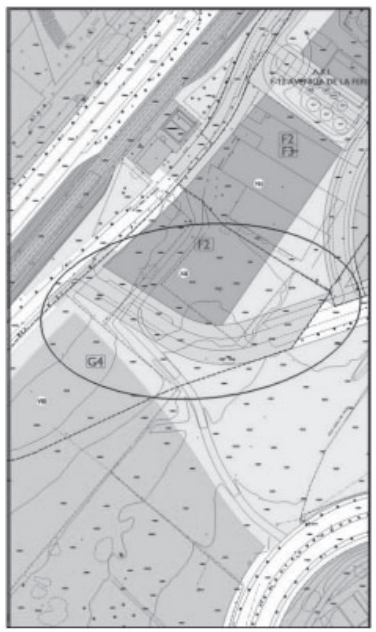
ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS Y CRITERIOS:				
Nueva calle al norte del Sistema General de Espacios Libres y Equipamientos de Chapín, y al sur y oeste del ARI F-12 Avenida de la Feria.				
SUPERFICIE SUELO:	3.843	m^2	Adscripción suelo a adquirir:	SUNC
USO PORMENORIZADO	VIARIO			
COSTE OBRAS € ref. 2007	360.000	€	Adscripción financiación:	SUNC

LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACION COMPLETA PORMENORIZADA



SISTEMA DE ACTUACIÓN: ACTUACIÓN DIRECTA

PROGRAMACIÓN: PRIMER CUATRIENIO

ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS

V-U-45 Chapín-El Polo: Apertura de calles en UE 10.7

Clasificación del suelo:	URBANO

Plano de Ordenación Completa Pormenorizada:	H-13; H-14

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS Y CRITERIOS:				
Apertura de calles correspondiente a la antigua UE 10.7 en Chapín-El Polo. Se trata de culminar las calles Dublín y Londres, y conectarlas con la Avenida Olimpiada				
SUPERFICIE SUELO:	1.140	m^2	Adscripción suelo a adquirir:	SUNC art. 55.2 LOUA
USO PORMENORIZADO	VIARIO			
COSTE OBRAS € ref. 2007	85.000	€	Adscripción financiación:	SUNC art. 55.2 LOUA

LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACION COMPLETA PORMENORIZADA



SISTEMA DE ACTUACIÓN: ACTUACIÓN DIRECTA

PROGRAMACIÓN: PRIMER CUATRIENIO

V-U-46 Avenida del Serrallo: Reurbanizar el tramo inicial

Clasificación del suelo:	URBANO

Plano de Ordenación Completa Pormenorizada:	H-17; H-18

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS Y CRITERIOS:				
Reurbanización del primer tramo de la Avenida del Serrallo, entre el Sector 21 y Montealegre. No se cuantifica en esta Actuación Urbanizadora la porción que pertenece al Sector Montealegre aunque la urbanización haya de ser conjunta.				
SUPERFICIE SUELO:	6.850	m^2	Adscripción suelo a adquirir:	Administración
USO PORMENORIZADO	VIARIO			
COSTE OBRAS € ref. 2007	400.000	€	Adscripción financiación:	SUS

LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACION COMPLETA PORMENORIZADA



SISTEMA DE ACTUACIÓN: ACTUACIÓN DIRECTA

PROGRAMACIÓN: SEGUNDO CUATRIENIO

ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS

V-U-47 Calle La Salud de Montealegre: Reurbanización tramo este

Clasificación del suelo:	URBANO

Plano de Ordenación Completa Pormenorizada:	H-18

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS Y CRITERIOS:				
Reurbanización del tramo este de la calle La Salud de Montealegre, hasta su encuentro con la Avenida del Serrallo.				
SUPERFICIE SUELO:	1.820	m^2	Adscripción suelo a adquirir:	Administración
USO PORMENORIZADO	VIARIO			
COSTE OBRAS € ref. 2007	90.000	€	Adscripción financiación:	SUNC

LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACION COMPLETA PORMENORIZADA



SISTEMA DE ACTUACIÓN: ACTUACIÓN DIRECTA

PROGRAMACIÓN:	PRIMER CUATRIENIO

V-U-48 Reurbanizar parte de calle Omán esq. Irán

Clasificación del suelo:	URBANO

Plano de Ordenación Completa Pormenorizada:	H-17

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS Y CRITERIOS:				
Reurbanización de un pequeño tramo de la calle Omán, en la esquina con la calle Irán.				
SUPERFICIE SUELO:	142	m^2	Adscripción suelo a adquirir:	SUNC
USO PORMENORIZADO	VIARIO			
COSTE OBRAS € ref. 2007	18.000	€	Adscripción financiación:	SUNC

LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACION COMPLETA PORMENORIZADA



SISTEMA DE ACTUACIÓN: ACTUACIÓN DIRECTA

PROGRAMACIÓN:	PRIMER CUATRIENIO

ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS

V-U-49 Remodelación de viario en Polígono Ind. Carretera Sevilla 8C2

Clasificación del suelo:	URBANO

Plano de Ordenación Completa Pormenorizada:	I-7

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS Y CRITERIOS:				
Remodelación de viario en Polígono Industrial Carretera de Sevilla 8C2, y conexión con el colindante Sector 34 La Norieta.				
SUPERFICIE SUELO:	3.030	m^2	Adscripción suelo a adquirir:	SUNC
USO PORMENORIZADO	VIARIO			
COSTE OBRAS € ref. 2007	150.000	€	Adscripción financiación:	SUNC

LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACION COMPLETA PORMENORIZADA



SISTEMA DE ACTUACIÓN: ACTUACIÓN DIRECTA

PROGRAMACIÓN: PRIMER CUATRIENIO

V-U-50 Apertura vial y remodelación plaza en S. José Obrero

Clasificación del suelo:	URBANO

Plano de Ordenación Completa Pormenorizada:	I-10

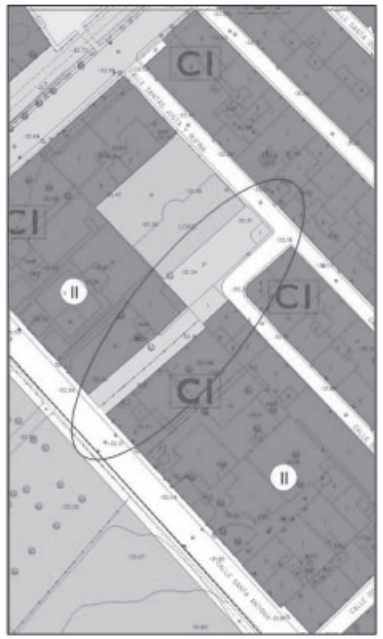
ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS Y CRITERIOS:				
Apertura de vial y plaza en San José Obrero, entre las calles Santa Justa y Rufina y Santa Antonia.				
SUPERFICIE SUELO:	448	m^2	Adscripción suelo a adquirir:	SUNC
USO PORMENORIZADO	VIARIO			
COSTE OBRAS € ref. 2007	45.000	€	Adscripción financiación:	SUNC

LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACION COMPLETA PORMENORIZADA



SISTEMA DE ACTUACIÓN: ACTUACIÓN DIRECTA

PROGRAMACIÓN: PRIMER CUATRIENIO

ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS

V-U-51 San José Obrero: Remodelación calle Santa Jesusa

Clasificación del suelo:	URBANO

Plano de Ordenación Completa Pormenorizada:	I-10

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS Y CRITERIOS:				
Remodelación de la calle Santa Jesusa, al norte de la barriada San José Obrero.				
SUPERFICIE SUELO:	4.200	m^2	Adscripción suelo a adquirir:	SUNC
USO PORMENORIZADO	VIARIO			
COSTE OBRAS € ref. 2007	300.000	€	Adscripción financiación:	SUNC

LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACION COMPLETA PORMENORIZADA



SISTEMA DE ACTUACIÓN: ACTUACIÓN DIRECTA

PROGRAMACIÓN: SEGUNDO CUATRIENIO

V-U-52 Calle Oro: Apertura de su tramo norte

Clasificación del suelo:	URBANO

Plano de Ordenación Completa Pormenorizada:	I-11

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS Y CRITERIOS:				
Apertura del tramo norte de la calle Oro, entre las calles Cobre y Pirita, en el Polígono Industrial al noroeste de la Avenida de Europa.				
SUPERFICIE SUELO:	1.480	m^2	Adscripción suelo a adquirir:	SUNC art. 55.2 LOUA
USO PORMENORIZADO	VIARIO			
COSTE OBRAS € ref. 2007	180.000	€	Adscripción financiación:	SUNC art. 55.2 LOUA

LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACION COMPLETA PORMENORIZADA



SISTEMA DE ACTUACIÓN: ACTUACIÓN DIRECTA

PROGRAMACIÓN: SEGUNDO CUATRIENIO

ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS

EL-U-7 Zona Verde triangular junto al tren, al noroeste de Av. Europa

Clasificación del suelo:	URBANO

Plano de Ordenación Completa Pormenorizada:	H-11; I-11

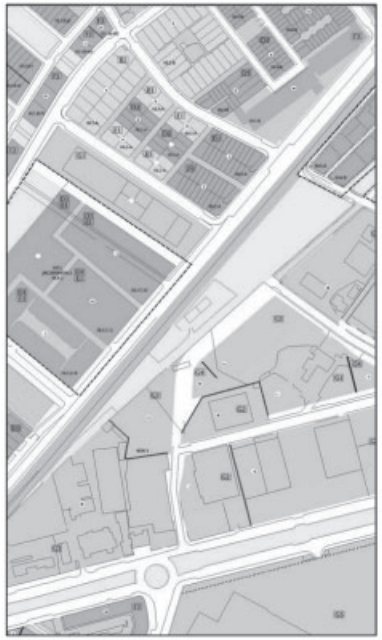
ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS Y CRITERIOS:				
Realización de Espacio Libre Público colindante con la vía del tren, al sur de la misma, y al norte de la calle Oro, en el polígono industrial al noroeste de la Avenida de Europa.				
SUPERFICIE SUELO:	16.670	m^2	Adscripción suelo a adquirir:	SUNC
USO PORMENORIZADO	VIARIO			
COSTE OBRAS € ref. 2007	775.000	€	Adscripción financiación:	SUNC

LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACION COMPLETA PORMENORIZADA



SISTEMA DE ACTUACIÓN: ACTUACIÓN DIRECTA

PROGRAMACIÓN:	PRIMER CUATRIENIO

V-U-53 Av. Nazaret y calles en torno a la UE 2K1

Clasificación del suelo:	URBANO

Plano de Ordenación Completa Pormenorizada:	I-16

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS Y CRITERIOS:				
Realización de calles en el perímetro de la UE 2K1, incluido el tramo correspondiente de la Avenida Nazaret.				
SUPERFICIE SUELO:	11.040	m^2	Adscripción suelo a adquirir:	Administración
USO PORMENORIZADO	VIARIO			
COSTE OBRAS € ref. 2007	640.000	€	Adscripción financiación:	SUNC

LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACION COMPLETA PORMENORIZADA



SISTEMA DE ACTUACIÓN: ACTUACIÓN DIRECTA

PROGRAMACIÓN:	PRIMER CUATRIENIO

ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS

V-U-54 Apertura de la calle Ópalo, junto a la Av. Medina Sidonia

Clasificación del suelo:	URBANO

Plano de Ordenación Completa Pormenorizada:	I-19; I-20

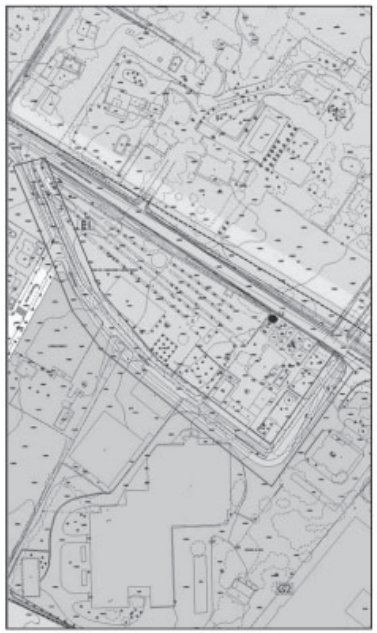
ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS Y CRITERIOS:				
Apertura de la calle Ópalo, junto a la Avenida de Medina-Sidonia (Carretera de Cartuja), el este de la antigua UE 2.N.1.				
SUPERFICIE SUELO:	4.400	m^2	Adscripción suelo a adquirir:	SUNC art. 55.2 LOUA
USO PORMENORIZADO	VIARIO			
COSTE OBRAS € ref. 2007	405.000	€	Adscripción financiación:	SUNC art. 55.2 LOUA

LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACION COMPLETA PORMENORIZADA



SISTEMA DE ACTUACIÓN: ACTUACIÓN DIRECTA

PROGRAMACIÓN: SEGUNDO CUATRIENIO

V-U-55 Calle que separa el Sector Carrascal de Depósitos

Clasificación del suelo:	URBANO

Plano de Ordenación Completa Pormenorizada:	F-9

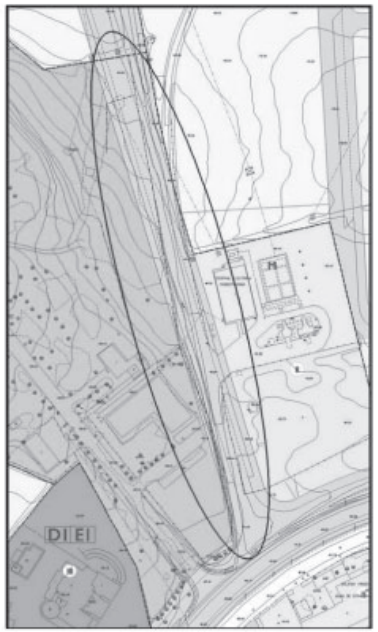
ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS Y CRITERIOS:				
Urbanización de la calle que separa el Sector Carrascal de los Depósitos de Agua, desde la antigua Circunvalación hasta el Área VIII del SUNS "Montealto".				
SUPERFICIE SUELO:	4.005	m^2	Adscripción suelo a adquirir:	SUS
USO PORMENORIZADO	VIARIO			
COSTE OBRAS € ref. 2007	288.000	€	Adscripción financiación:	SUS

LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACION COMPLETA PORMENORIZADA



SISTEMA DE ACTUACIÓN: ACTUACIÓN DIRECTA

PROGRAMACIÓN: SEGUNDO CUATRIENIO

ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS

V-U-56 Apertura de calles entre Guadalcacín y el Sector Pago de Lima

Clasificación del suelo:	URBANO
Plano de Ordenación Completa Pormenorizada:	K-7; K-8

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS Y CRITERIOS:				
Apertura y reurbanización de varias calles entre Guadalcacín y el Sector Pago de Lima de Suelo Urbanizable Sectorizado				
SUPERFICIE SUELO:	1.350	m^2	Adscripción suelo a adquirir:	SUNC art. 55.2 LOUA
USO PORMENORIZADO	VIARIO			
COSTE OBRAS € ref. 2007	125.000	€	Adscripción financiación:	SUNC art. 55.2 LOUA

LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACION COMPLETA PORMENORIZADA



SISTEMA DE ACTUACIÓN: ACTUACIÓN DIRECTA

PROGRAMACIÓN: PRIMER CUATRIENIO

V-U-57 Ampliación de vial junto a Albarizones

Clasificación del suelo:	URBANO
Plano de Ordenación Completa Pormenorizada:	J-20: J-21

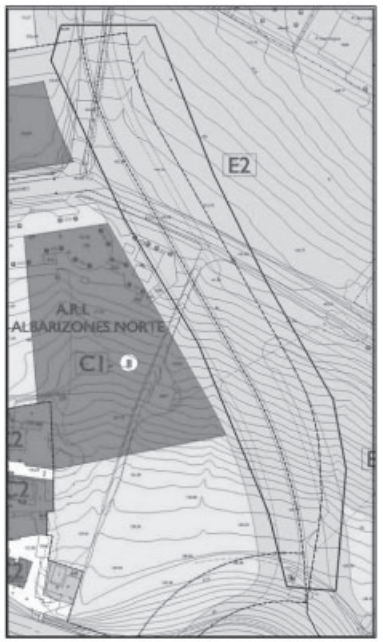
ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS Y CRITERIOS:				
Apertura y reurbanización de varias calles entre Guadalcacín y el Sector Pago de Lima de Suelo Urbanizable Sectorizado				
SUPERFICIE SUELO:	2.761	m^2	Adscripción suelo a adquirir:	SUNC
USO PORMENORIZADO	VIARIO			
COSTE OBRAS € ref. 2007	207.075	€	Adscripción financiación:	SUNC

LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACION COMPLETA PORMENORIZADA



SISTEMA DE ACTUACIÓN: ACTUACIÓN DIRECTA

PROGRAMACIÓN: SEGUNDO CUATRIENIO

ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS

V-U-58 La Barca: Perimetral sur

Clasificación del suelo:	NO URBANIZABLE
Plano de Ordenación Estructural:	Clasificación y Categorías de Suelo – Otros Núcleos

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS Y CRITERIOS:

Realización de la Ronda Perimetral Sur de La Barca. Enlazará la A-2003 con la CA-3112, sin pasar por el pueblo.

SUPERFICIE SUELO:	53.474	m^2	Adscripción suelo a adquirir:	Administración
USO PORMENORIZADO	VIARIO			
COSTE OBRAS € ref. 2007	4.500.000	€	Adscripción financiación:	Administración

LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACION COMPLETA PORMENORIZADA



SISTEMA DE ACTUACIÓN: ACTUACIÓN DIRECTA

PROGRAMACIÓN: SEGUNDO CUATRIENIO

V-U-59 La Barca: Nueva ronda norte

Clasificación del suelo:	NO URBANIZABLE
Plano de Ordenación Estructural:	Clasificación y Categorías de Suelo – Otros Núcleos

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS Y CRITERIOS:

Realización de la nueva Ronda Norte de La Barca, prevista para evitar el paso de la A-2003 por el pueblo. El trazado está previsto se haga circunvalando La Barca por el Suelo No Urbanizable, al norte del suelo que aparece clasificado como urbano o urbanizable en los planos de ordenación.

			Adscripción suelo a adquirir:	Administración
USO PORMENORIZADO	VIARIO			
COSTE OBRAS € ref. 2007	14.500.000	€	Adscripción financiación:	Administración

LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACION COMPLETA PORMENORIZADA



SISTEMA DE ACTUACIÓN: ACTUACIÓN DIRECTA

PROGRAMACIÓN: PRIMER CUATRIENIO

ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS

V-U-60 La Barca: Remodelación acceso oeste (A-203)

Clasificación del suelo:	URBANO

Plano de Ordenación Completa Pormenorizada:	Ib-a-2; Ib-b-2

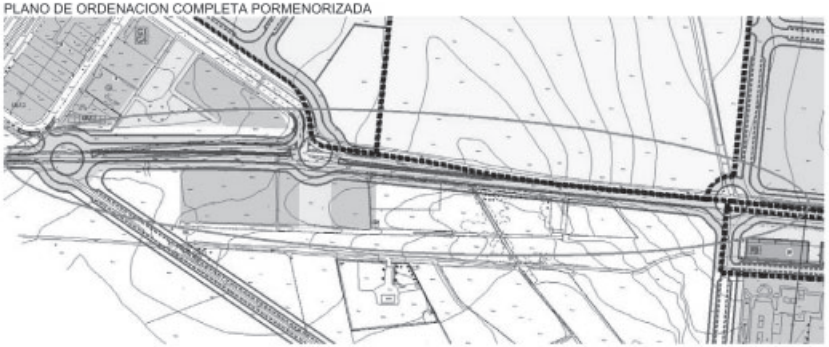
ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS Y CRITERIOS:				
Remodelación del acceso oeste a La Barca. Actualmente es la A-203				
SUPERFICIE SUELO:	18.720	m^2	Adscripción suelo a adquirir:	SUS La Barca
USO PORMENORIZADO	VIARIO			
COSTE OBRAS € ref. 2007	1.520.000	€	Adscripción financiación:	SUS La Barca

LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACION COMPLETA PORMENORIZADA



SISTEMA DE ACTUACIÓN: ACTUACIÓN DIRECTA

PROGRAMACIÓN: SEGUNDO CUATRIENIO

V-U-61 Mesas de Asta: Ampliación calle Padre Fidel

Clasificación del suelo:	URBANO

Plano de Ordenación Completa Pormenorizada:	ma-a-1

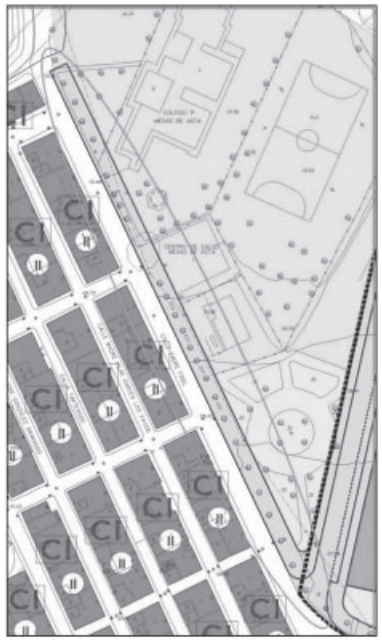
ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS Y CRITERIOS:				
Ampliación de la calle Padre Fidel en Mesas de Asta, en la manzana de equipamientos y zonas verdes, frente al conjunto principal de viviendas existentes.				
SUPERFICIE SUELO:	790	m^2	Adscripción suelo a adquirir:	Administración
USO PORMENORIZADO	VIARIO			
COSTE OBRAS € ref. 2007	75.000	€	Adscripción financiación:	Administración

LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACION COMPLETA PORMENORIZADA



SISTEMA DE ACTUACIÓN: ACTUACIÓN DIRECTA

PROGRAMACIÓN: PRIMER CUATRIENIO

ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS

V-U-62 Mesas de Asta: Calles en salida noreste a Trebujena

Clasificación del suelo:	URBANO

Plano de Ordenación Completa Pormenorizada:	ma-a-1

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS Y CRITERIOS:				
Mejora viaria en las calles existentes en la salida oeste de Mesas de Asta hacia Trebujena.				
SUPERFICIE SUELO:	3.600	m^2	Adscripción suelo a adquirir:	Administración
USO PORMENORIZADO	VIARIO			
COSTE OBRAS € ref. 2007	195.000	€	Adscripción financiación:	Administración

LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACION COMPLETA PORMENORIZADA



SISTEMA DE ACTUACIÓN: ACTUACIÓN DIRECTA

PROGRAMACIÓN:	SEGUNDO CUATRIENIO

V-U-63 Torremelgarejo: Mejora tramo sur calle Arroyo Dulce

Clasificación del suelo:	URBANO

Plano de Ordenación Completa Pormenorizada:	tm-c-1

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS Y CRITERIOS:				
Mejora viaria del tramo sur de la calle Arroyo Dulce de Torremelgarejo.				
SUPERFICIE SUELO:	1.854	m^2	Adscripción suelo a adquirir:	Administración
USO PORMENORIZADO	VIARIO			
COSTE OBRAS € ref. 2007	185.000	€	Adscripción financiación:	Administración

LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACION COMPLETA PORMENORIZADA



SISTEMA DE ACTUACIÓN: ACTUACIÓN DIRECTA

PROGRAMACIÓN:	PRIMER CUATRIENIO

ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS

V-U-64 Estella: Apertura de viario al sur del Colegio P. Picasso

Clasificación del suelo:	URBANO

Plano de Ordenación Completa Pormenorizada:	es-a-1

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS Y CRITERIOS:				
Apertura de calles y reforma de viario para conformar nuevas manzanas al sur del Colegio Público Pablo Picasso.				
SUPERFICIE SUELO:	5.890	m^2	Adscripción suelo a adquirir:	SUNC art. 55.2 LOUA
USO PORMENORIZADO	VIARIO			
COSTE OBRAS € ref. 2007	625.000	€	Adscripción financiación:	SUNC art. 55.2 LOUA

LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACION COMPLETA PORMENORIZADA



SISTEMA DE ACTUACIÓN: ACTUACIÓN DIRECTA

PROGRAMACIÓN:	PRIMER CUATRIENIO

V-U-65 Estella: Mejora viaria al sureste de calles Duque e Hijuela

Clasificación del suelo:	URBANO

Plano de Ordenación Completa Pormenorizada:	es-a-2; es-b-2

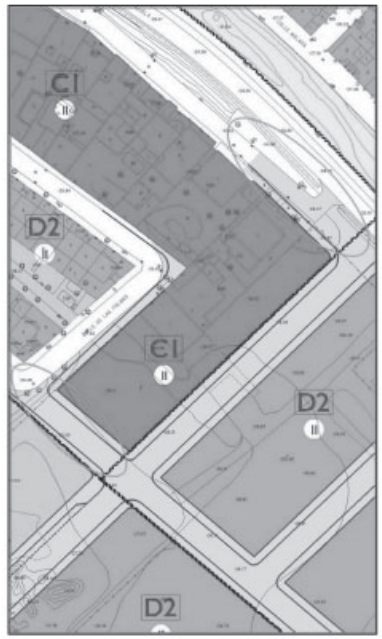
ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS Y CRITERIOS:				
Mejora viaria al sureste de las calles Duque, La Hijuela y Las Palmas.				
SUPERFICIE SUELO:	1.024	m^2	Adscripción suelo a adquirir:	SUNC Estella
USO PORMENORIZADO	VIARIO			
COSTE OBRAS € ref. 2007	85.000	€	Adscripción financiación:	SUNC Estella

LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACION COMPLETA PORMENORIZADA



SISTEMA DE ACTUACIÓN: ACTUACIÓN DIRECTA

PROGRAMACIÓN:	PRIMER CUATRIENIO

ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS

V-U-66 Nueva Jarilla: Mejora viaria al norte

Clasificación del suelo:	URBANO			

Plano de Ordenación Completa Pormenorizada:	nj-a-1; nj-b-1

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS Y CRITERIOS:				
Mejora viaria en Avenida Jerez, en contacto con el sector Nueva Jarilla Norte.				
SUPERFICIE SUELO:	5.150	m^2	Adscripción suelo a adquirir:	Administración
USO PORMENORIZADO	VIARIO			
COSTE OBRAS € ref. 2007	445.000	€	Adscripción financiación:	SUS 2 Nueva Jarilla

LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACION COMPLETA PORMENORIZADA



SISTEMA DE ACTUACIÓN: ACTUACIÓN DIRECTA

PROGRAMACIÓN: SEGUNDO CUATRIENIO

V-U-67 Nueva Jarilla: Mejora viaria y zonas verdes al este

Clasificación del suelo:	URBANO			

Plano de Ordenación Completa Pormenorizada:	nj-b-2

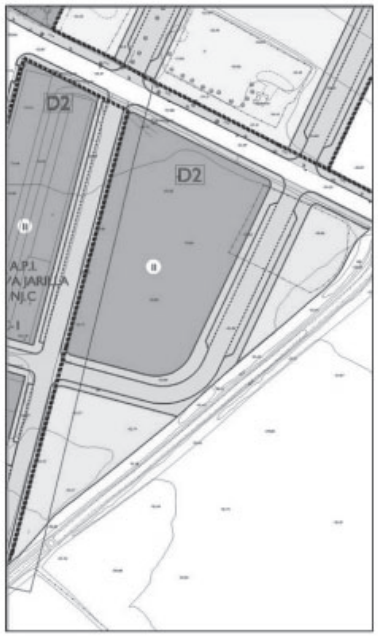
ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS Y CRITERIOS:				
Apertura de viales y zonas verdes al este del núcleo de Nueva Jarilla, en contacto con el API Nueva Jarilla - NJC.				
SUPERFICIE VIARIO:	2.630	m^2	Adscripción suelo a adquirir:	SUNC art. 55.2 LOUA
Zona verde	2.780	m^2	Adscripción suelo a adquirir:	SUNC art. 55.2 LOUA
COSTE OBRAS € ref. 2007	452.000	€	Adscripción financiación:	SUNC art. 55.2 LOUA

LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACION COMPLETA PORMENORIZADA



SISTEMA DE ACTUACIÓN: ACTUACIÓN DIRECTA

PROGRAMACIÓN: PRIMER CUATRIENIO

ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS

V-U-68 La Ina: Rotonda oeste

Clasificación del suelo:	URBANO y NO URBANIZABLE

Plano de Ordenación Completa Pormenorizada:	Ii-a-1

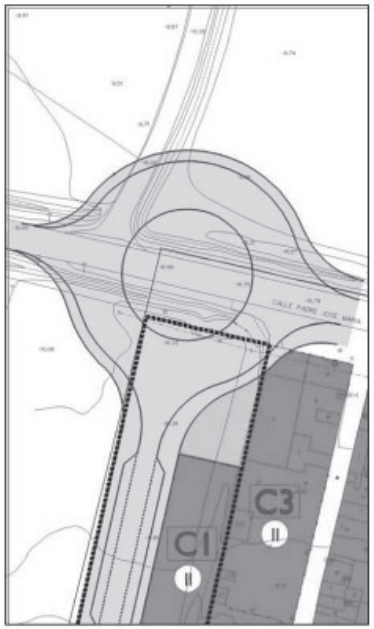
ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS Y CRITERIOS:				
Nueva rotonda de acceso al núcleo de La Ina, al noroeste del mismo, en la CA-3110				
SUPERFICIE SUELO:	2.500	m^2	Adscripción suelo a adquirir:	Administración
USO PORMENORIZADO	VIARIO			
COSTE OBRAS € ref. 2007	260.000	€	Adscripción financiación:	Administración

LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACION COMPLETA PORMENORIZADA



SISTEMA DE ACTUACIÓN: ACTUACIÓN DIRECTA

PROGRAMACIÓN:	SEGUNDO CUATRIENIO

V-U-69 La Ina: calles al sur

Clasificación del suelo:	URBANO

Plano de Ordenación Completa Pormenorizada:	Ii-a-1

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS Y CRITERIOS:				
Remodelación del tramo suroeste de la calle Nuestra Señora de Araceli.				
SUPERFICIE SUELO:	1.940	m^2	Adscripción suelo a adquirir:	SUNC La Ina
USO PORMENORIZADO	VIARIO			
COSTE OBRAS € ref. 2007	250.000	€	Adscripción financiación:	SUNC La Ina

LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACION COMPLETA PORMENORIZADA



SISTEMA DE ACTUACIÓN: ACTUACIÓN DIRECTA

PROGRAMACIÓN:	SEGUNDO CUATRIENIO

ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS

V-U-70 El Torno: Calles al sur de la calle Olmo

Clasificación del suelo:	URBANO

Plano de Ordenación Completa Pormenorizada:	et-a-1

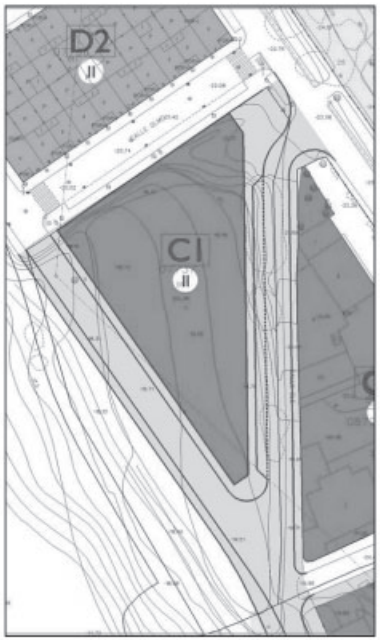
ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS Y CRITERIOS:				
Apertura de calles al sur de la calle Olmo, incluida la remodelación del tramo norte de la calle Ele.				
SUPERFICIE SUELO:	2.500	m^2	Adscripción suelo a adquirir:	SUNC art. 55.2 LOUA
USO PORMENORIZADO	VIARIO			
COSTE OBRAS € ref. 2007	225.000	€	Adscripción financiación:	SUNC art. 55.2 LOUA

LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACION COMPLETA PORMENORIZADA



SISTEMA DE ACTUACIÓN: ACTUACIÓN DIRECTA

PROGRAMACIÓN:	PRIMER CUATRIENIO

V-U-71 El Torno: Calles y zonas verdes al sur de la calle Nueva

Clasificación del suelo:	URBANO

Plano de Ordenación Completa Pormenorizada:	et-a-2

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS Y CRITERIOS:				
Remodelación de la calle Nueva, y apertura de calles y remodelación de zonas verdes al sur de la misma.				
SUPERFICIE VIARIO:	5.440	m^2	Adscripción suelo a adquirir:	SUNC art. 55.2 LOUA
ZONAS VERDES:	8.150	m^2	Adscripción suelo a adquirir:	SUNC art. 55.2 LOUA
COSTE OBRAS € ref. 2007	630.000	€	Adscripción financiación:	SUNC art. 55.2 LOUA

LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACION COMPLETA PORMENORIZADA



SISTEMA DE ACTUACIÓN: ACTUACIÓN DIRECTA

PROGRAMACIÓN:	PRIMER CUATRIENIO

ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS

V-U-72 Torrecera Baja: Calles y zonas verdes

Clasificación del suelo:	URBANO

Plano de Ordenación Completa Pormenorizada:	tb-a-1

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS Y CRITERIOS:				
Remodelación viaria y zonas verdes.				
SUPERFICIE VIARIO:	4.510	m^2	Adscripción suelo a adquirir:	Administración
ZONAS VERDES	3.780	m^2	Adscripción suelo a adquirir:	Administración
COSTE OBRAS € ref. 2007	585.000	€	Adscripción financiación:	Administración

LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACION COMPLETA PORMENORIZADA



SISTEMA DE ACTUACIÓN: ACTUACIÓN DIRECTA

PROGRAMACIÓN: PRIMER CUATRIENIO

V-U-73 Torrecera: Nueva calle y zona verde al sur

Clasificación del suelo:	URBANO

Plano de Ordenación Completa Pormenorizada:	to-b-1

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS Y CRITERIOS:				
Apertura de nueva calle entre las calles Cuesta Arriba y Ganaderos, y realización de zona verde adjunta.				
SUPERFICIE VIARIO:	1.860	m^2	Adscripción suelo a adquirir:	SUNC Torrecera
ZONAS VERDES	240	m^2	Adscripción suelo a adquirir:	SUNC Torrecera
COSTE OBRAS € ref. 2007	200.000	€	Adscripción financiación:	SUNC Torrecera

LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACION COMPLETA PORMENORIZADA



SISTEMA DE ACTUACIÓN: ACTUACIÓN DIRECTA

PROGRAMACIÓN: PRIMER CUATRIENIO