



SUMARIO

(Continuación del fascículo 1 de 2)

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios

PÁGINA

CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Anuncio de 31 de julio de 2009, de la Delegación Provincial de Almería, por el que se hace pública la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 14 de mayo de 2009, recaída en el expediente que se cita sobre el Plan General de Ordenación Urbanística de Lubrín (Almería).

82

Número formado por dos fascículos

Jueves, 27 de agosto de 2009

Año XXXI

Número 167 (2 de 2)

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



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

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios

CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

ANUNCIO de 31 de julio de 2009, de la Delegación Provincial de Almería, por el que se hace pública la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 14 de mayo de 2009, recaída en el expediente que se cita sobre el Plan General de Ordenación Urbanística de Lubrín (Almería).

Para general conocimiento se hace pública la Resolución que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, en su sesión ordinaria de fecha 14 de mayo de 2009 adoptó en relación al expediente PTO 02/08 sobre el Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Lubrín (Almería), siendo promotor el Ayuntamiento.

Conforme establece el art. 41.2 de la ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se comunica que con fecha 15/04/2009, y con el número de registro 3488 se ha procedido al depósito del instrumento de planeamiento de referencia en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los bienes y Espacios Catalogados dependiente de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

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

-La Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería de fecha 14 de mayo de 2009, por la que se aprueba definitivamente el PGOU, del municipio de Lubrín (Almería), (Anexo I).

-Las Normas Urbanísticas del referido instrumento de planeamiento. (Anexo II).

-Catálogo de Bienes Protegidos (Anexo III).

ANEXO I

RESOLUCIÓN

Reunida la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, en sesión celebrada el día 14 de mayo de 2009, examinó el expediente núm. PTO-2/08 sobre Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Lubrín (Almería), siendo promotor el Ayuntamiento, resultando del mismo los siguientes

H E C H O S

A. Antecedentes.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, en sesión de fecha 17 de octubre de 2008, acordó suspender la práctica totalidad del PGOU de Lubrín, a excepción del suelo urbano consolidado de los siguientes núcleos: Lubrín, los 4 enclaves que constituyen Rambla Aljibe, Los Dioses, El Pocico, El Marchal, Fuemblanquilla, El Chive, Los Cortijitos, El Jauro, El Pilar y Campico Moletas que fueron aprobados definitivamente.

B. Descripción/valoración.

La Disposición Transitoria Quinta de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía es-

tablece que el procedimiento y contenido de los Planes se realizará conforme a la citada ley. Es en este ámbito donde se formula y tramita el presente Plan General de Ordenación Urbanística de Lubrín.

Se aporta documento completo de PGOU de Lubrín, donde además de lo suspendido en la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 17 de octubre de 2009, se contiene lo aprobado definitivamente en la misma y que ahora sufre ligeras modificaciones en los núcleos de Lubrín y El Pilar para dar cumplimiento a lo que la legislación de carreteras establece respecto a los dominios públicos viarios.

B.1. Integración en el ámbito territorial.

El municipio de Lubrín se encuentra en la zona centro-oriental de la provincia de Almería, a 72 km de la capital, y forma parte de la Comarca de Filabres-Alhamilla o Campo de Tabernas, con una extensión de 138 km², representando esta superficie el 1,57% de la provincia. Limita al Norte con Arboleas, Zurgena y Antas; al Este con Antas y Bédar; al Sur con Bédar y Sorbas; y al Oeste con Sorbas, Uleila del Campo, Cóbdar y Albánchez.

Las carreteras principales existentes en el término municipal son la ALP-742 (que une Lubrín con Sorbas y Uleila), la ALP-117 (que une Lubrín con Bédar), la ALP-813 (que une Lubrín con Zurgena), la ALP-732 (que une la ALP-813 con Albánchez), y la carretera local que une Lubrín con El Chive.

Se aprecia la extrema dispersión de la población por el territorio, de forma que en el núcleo principal sólo se asienta un 42%, un 46% en los otros 20 núcleos, y el 12% restante en diseminado.

Según las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y Complementarias en Suelo No Urbanizable de Ámbito Provincial, el término municipal de Lubrín contaba en 1987 con 22 «agrupaciones de población consideradas como núcleos urbanos»: Alameda (La), Alcarria (La), Barranco Muñoz, Breña (La), Campico Moletas, Chive (El), Dioses (Los), Fonte (El), Fuenblanquilla, Herreras (Los), Hinojo (El), Huertecica (La), Jarales (Los), Jauro, Lubrín, Marchal (El), Pilar (El), Pocico (El), Pozo Sáez (El), Rambla Aljibe (La), Rambla Honda (La) y Sacristán (El).

B.2. Tramitación.

El expediente contiene la tramitación municipal, así como la tramitación ante la Consejería de Vivienda y Ordenación del territorio. El nuevo documento, aprobado con fecha 30.1.2009, presenta una serie de modificaciones respecto del documento anterior que el Ayuntamiento no ha considerado de carácter sustancial.

B.3. Documentación.

El expediente consta de la siguiente documentación:

- Expediente Administrativo:

- Anexo 1: Alegaciones a la aprobación provisional.
- Anexo 2: Solicitudes de informes a las administraciones.
- Anexo 3: Informes emitidos por las distintas administraciones.

- Expediente Técnico:

Consta de 3 documentos:

- Tomo de «Memoria, Normas Urbanísticas y Ordenanzas, Catálogo de Bienes Protegidos y Anexos», que incluye la planimetría.
- Tomo de «Estudio de Impacto Ambiental», con diligencia de aprobación provisional por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 16/07/2008.
- Tomos de «Catalogación e identificación de Cortijos en el t.m. de Lubrín», cada uno compuesto de cuatro tomos, con-

juntamente con plano donde se grafía de forma aproximada la ubicación de las construcciones relacionadas.

La documentación cartográfica presentada consta de los siguientes planos:

- Planos de Información;
- Planos de Ordenación:
 - a. Ordenación estructural
 - b. Ordenación completa.
 - c. Secciones de viarios propuestos.
- B.4. Determinaciones.

Las determinaciones establecidas por la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía para la ordenación se indican en el art. 10, tanto las de carácter estructural como pormenorizado.

El Plan General de Ordenación Urbanística de Lubrín establece las siguientes determinaciones de carácter estructural:

B.4.1. Ordenación estructural.

B.4.1.1. Clasificación del suelo con sus respectivas categorías.

Con respecto a la clasificación y categorías del suelo, el Plan General de Ordenación Urbanística ha previsto las siguientes:

1. Suelo urbano:
 - Suelo urbano consolidado.
 - Suelo urbano no consolidado.
2. Suelo urbanizable:
 - Suelo urbanizable sectorizado (SUS).
 - Suelo urbanizable no sectorizado (SUNS).
3. Suelo no urbanizable:
 - I. SNU de especial protección por la legislación específica.
 - I.1- Zonas propuestas como LICS
 - I.2- Recursos mineros
 - I.3- Dominio Público Viario
 - I.4- Dominio Público Hidráulico
 - I.6- Yacimientos Arqueológicos
 - I.7- Vías Pecuarias
 - Yacimientos de Gneises del Marchal y Metabasitas del Cerro Jaroso

- II. SNU de especial protección por la planificación territorial.

- II.1- Plan Especial del Medio Físico

- III. S.N.U. de carácter rural o natural.

- III.1- Uso agrícola

B.4.1.1.1. Suelo urbano.

El documento clasifica como suelo urbano un total de 75,38 ha. En este suelo se distinguen las categorías de consolidado y no consolidado.

Suelo Urbano Consolidado.

El PGOU adscribe a esta clase de suelo un total de 56,22 ha, repartidas en numerosos núcleos.

Suelo Urbano No Consolidado.

Se adscriben a esta clase de suelo un total de 19,16 ha, repartidas en 18 sectores (todos de uso residencial). Asimismo, se ha corregido la delimitación de los ámbitos de suelo urbano no consolidado que invadían el dominio público viario en Rambla Aljibe y El Chive.

Para cada uno de estos ámbitos de suelo urbano no consolidado se adjunta una ficha que incorpora las condiciones de ordenación estructural y pormenorizada, la reserva de dotaciones obligatoria, las determinaciones de ordenación vinculantes, así como las determinaciones para su desarrollo, gestión y programación.

B.4.1.1.2. Suelo urbanizable.

En esta clase de suelo el PGOU establece las categorías de Sectorizado y No Sectorizado, no adscribiendo suelo alguno a la categoría de Ordenado.

En el cuadro núm. 3 del Anexo 1 se justifica el cumplimiento de los parámetros que establece el art. 45 del POT y la Disposición Adicional Segunda del Decreto 11/2008, de 22 de enero. De los datos aportados (población actual: 1.788 habitantes) se deduce que, el crecimiento territorial propuesto

por el Plan es del 34,59% del suelo que actualmente tiene la consideración de urbano. Por tanto, queda justificado el cumplimiento del crecimiento territorial máximo del 40% del suelo urbano que establece el art. 45 del POT.

Asimismo, el crecimiento poblacional propuesto es del 51% de la población actual del municipio, inferior al máximo del 60% permitido por la Disposición Adicional Segunda del Decreto 11/2008, de 22 de enero.

Suelo Urbanizable Sectorizado.

Se adscriben a esta clase de suelo un total de 24,70 ha, distribuidas en 13 sectores (nueve de uso residencial, dos de uso terciario y dos de uso industrial).

Para cada uno de estos ámbitos de suelo urbanizable se adjunta una ficha que incorpora las condiciones de ordenación estructural y pormenorizada, la reserva de dotaciones obligatoria, las determinaciones de ordenación vinculantes, así como las determinaciones para su desarrollo, gestión y programación.

Asimismo, se ha corregido la delimitación de varios sectores de Lubrín, que invadían las zonas de dominio público de la carretera A-1101.

Suelo Urbanizable No Sectorizado.

El documento incluye una superficie de 4,01 ha clasificadas como suelo urbanizable no sectorizado, que se divide en los siguientes ámbitos:

-En Lubrín: SUNS-L1 y SUNS-L2.

-En El Marchal: SUNS-MA-1.

Se han redelimitado dichos ámbitos con objeto de no invadir la zona de dominio público adyacente de la vía A-1101.

B.4.1.1.3. Suelo no urbanizable.

Se adscriben a esta clase de suelo un total de 13.841,87 ha, que se desglosan en las siguientes categorías del art. 46 de la LOUA:

- SNU de especial protección por legislación específica.

- SNU de especial planificación por planificación territorial.

- SNU de carácter rural o natural.

No se adscribe ninguna superficie del término municipal a la categoría de suelo no urbanizable del Hábitat Rural Diseminado prevista en el artículo 46 de la LOUA.

B.4.1.2. Reserva de edificabilidad para vivienda protegida.

En cuanto a la reserva de los terrenos equivalentes, al menos, al 30% de la edificabilidad residencial de cada área o sector con dicho uso para su destino a viviendas protegidas (art. 10.1.A.b) LOUA), todos los sectores de suelo urbanizable cuentan con esta reserva. Respecto a las áreas de suelo urbano no consolidado, donde por tener una densidad inferior a quince viviendas por hectárea y tener una tipología considerada no apta para este tipo de viviendas, se ha eximido de esta reserva a tenor de este mismo artículo, su compensación se ha previsto en los distintos sectores.

El Plan contiene un total de 28.236,36 m²t destinado a vivienda protegida, que se corresponden con 211 viviendas, considerando que cubren las necesidades de dicha dotación para este municipio.

B.4.1.3. Sistemas generales.

Según se indica en los planos de Ordenación Completa y en el art. C.1.4.3.3. de las Normas Urbanísticas, los sistemas generales establecidos son de cuatro tipos:

- Sistema general de espacios libres.

- Sistema general de comunicaciones.

- Sistema general de equipamientos.

- Sistema general de infraestructuras.

En lo que se refiere a los sistemas generales de comunicaciones, el PGOU establece que están compuestos por el viario de la red autonómica y provincial existentes:

- Red Autonómica: La A-1101 y la A-1102.

- Red Provincial: La AL-5102, la AL-6107, la AL-6108 y la AL-6109.

B.4.1.3.1. Parques, jardines y espacios libres públicos.

La superficie de sistemas generales de espacios libres que propone el PGOU es de 30.564 m², distribuidos en tres

espacios libres (dos en Lubrín y uno en Rambla Aljibe), todos ellos ya existentes. Dado que el techo poblacional que propone el Plan es de 5.723 habitantes (según queda justificado en el apartado C.1.4.3.3 de las Normas Urbanísticas), resulta un ratio de 5,34 m² de sistemas generales de espacios libres por habitante, cumpliéndose el estándar mínimo de entre 5 y 10 m²/hab. para dicha reserva establecido en el art. 10.1.A.c) de la LOUA.

B.4.1.3.2. Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamiento.

Vienen establecidas en los art. C.1.4.3.4 y C.1.4.3.5, así como en los Anexos 1 y 3 del documento.

B.4.1.4. Usos, densidades y edificabilidades.

Para las distintas zonas, el Plan General de Ordenación Urbanística establece las siguientes determinaciones:

B.4.1.4.1. Suelo urbano consolidado.

Los planos de ordenación pormenorizada indican para cada una de las manzanas la ordenanza de aplicación. La densidad de viviendas para suelo urbano consolidado de establece en el art. C.2.1.4 de las Normas Urbanísticas, siendo la resultante de dividir la máxima superficie construible sobre rasante por los siguientes promedios:

- a) Para vivienda libre: 80 m².
- b) Para vivienda protegida: 70 m².
- c) Para rehabilitación: 70 m².

Para estos suelos se definen tres ordenanzas de aplicación, dos para el uso residencial (Ordenanza CA-L (Alineación a vial en manzana cerrada, en el núcleo de Lubrín) y Ordenanza CA-N (Alineación a vial en manzana cerrada, en el resto de núcleos)) y una para el uso industrial (ORDENANZA I (Alineación a vial en manzana cerrada y manzana cerrada retranqueada)).

B.4.1.4.2. Suelo urbano no consolidado.

En los sectores de suelo urbanizable se establecen uso, densidad y edificabilidad en cada una de sus fichas.

Respecto a los sectores de uso residencial variando la edificabilidad máxima desde 0,40 a 0,45 t/m²s y la densidad desde 20 a 40 viv./ha.

Respecto al uso industrial, todos los sectores tienen una edificabilidad máxima de 0,30 m²t/m²s.

B.4.1.4.3. Suelo urbanizable.

En los sectores de suelo urbanizable se establecen uso, densidad y edificabilidad en cada una de sus fichas.

Respecto a los sectores de uso residencial variando la edificabilidad máxima desde 0,40 a 0,45 m²t/m²s y la densidad desde 20 a 40 viv./ha.

Respecto al uso industrial, todos los sectores tienen una edificabilidad máxima de 0,30 m²t/m²s.

B.4.1.5. Determinaciones para el suelo urbanizable no sectorizado.

Se establecen en el apartado C.2.3.4. de las Normas Urbanísticas.

Los ámbitos delimitados como suelo urbanizable no sectorizado suponen un total de 40.154,71 m² de superficie y son los siguientes:

- En el núcleo de Lubrín:
 - SUS-L-1: 9.190,01 m²h.
 - SUS-L-1: 10.012,85 m²h.
- En el núcleo de El Marchal:
 - SUS-L-1: 20.951,85 m².

Los ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado SUNS-L-1 y SUNS-L-2 se encuentran en su totalidad en la franja de protección de 200 m., comprendida entre los 50 y 250 metros alrededor del cementerio, que establece el Reglamento de Policía Mortuoria. Por tanto, en dichos ámbitos quedará restringido el uso residencial.

B.4.1.6. Delimitación y aprovechamiento medio de áreas de reparto en suelo urbanizable.

Se establecen 4 áreas de reparto para el suelo urbanizable. Las diferencias entre el aprovechamiento medio supe-

riores al 10% de las áreas de reparto existentes en suelo urbanizable quedan justificadas en base a los diferentes usos característicos de las mismas.

B.4.1.7. Ámbitos de especial protección en centros históricos de interés. Elementos o espacios urbanos que requieren especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural.

No se contemplan ámbitos de especial protección en el casco histórico. Sin embargo, el PGOU sí incluye un Catálogo de Bienes Protegidos donde se recogen los siguientes elementos correspondientes tanto al patrimonio arquitectónico como arqueológico del municipio, con sus correspondientes fichas:

Asimismo, el PGOU incluye una relación de cortijos existentes, que se distribuye en cuatro tomos denominados «catálogo e identificación de cortijos en el t.m. de Lubrín», junto con un plano donde se establece la ubicación de los mismos de forma aproximada. En la memoria del «Catálogo de Bienes Protegidos» se indica que dichas construcciones se describen para su conservación y reforma, siempre de consolidación, y en algunos casos de recuperación, ya que existen ejemplos de cortijos centenarios cuya puesta en valor estaría claramente justificada. Asimismo, se permite la ampliación de dichos cortijos centenarios hasta un 20% de su superficie original, como consecuencia de obras de consolidación, reparación y mejora de las condiciones de habitabilidad de los mismos.

B.4.1.8. Normativa de la categoría de suelo no urbanizable de especial protección.

Se establece en el apartado C.2.6 de las Normas Urbanísticas.

B.4.1.9. Definición de la red de tráfico y transportes públicos.

El documento establece en el Anexo 2 de la memoria un Estudio sobre Movilidad y Tráfico.

B.4.1.10. Sistemas generales de incidencia o interés regional o singular.

No se establecen, no es necesario por no ser Lubrín un municipio de relevancia territorial (art. 10.1.B LOUA).

B.4.2. Ordenación pormenorizada.

El Plan General de Ordenación Urbanística de Lubrín establece las siguientes determinaciones de carácter pormenorizado preceptivo:

B.4.2.1. Ordenación pormenorizada del suelo urbano consolidado.

Se establece en los planos de ordenación completa, recogiendo en normativa las ordenanzas de aplicación. En cada manzana se grafía con trama de color el uso pormenorizado correspondiente, así como la indicación de la categoría del suelo, la calificación (ordenanza) y el número de plantas.

B.4.2.2. Delimitación de áreas de reparto y áreas de reforma interior en el suelo urbano no consolidado.

Se establece para cada una de las zonas de suelo urbano no consolidado su ficha con los parámetros urbanísticos correspondientes a cada una de ellas; estableciéndose el Plan Especial de Reforma Interior como instrumento de desarrollo para todas ellas.

Se ha delimitado una única área de reparto en suelo urbano no consolidado con uso residencial y un aprovechamiento medio de 0,3 m²tuc.

B.4.2.3. Criterios y directrices para la ordenación del suelo urbanizable sectorizado.

En cada ficha del sector se establecen una serie de determinaciones para su ordenación pormenorizada.

B.4.2.4. Normativa de la categoría de suelo no urbanizable no estructural y urbanizable no sectorizado.

La regulación urbanística del Suelo No Urbanizable no estructural se contiene en el apartado C.2.6. de las Normas Urbanísticas.

Con respecto al suelo urbanizable no sectorizado, la normativa de aplicación se recoge en el apartado C.2.3.4 y C.2.3.8 de las Normas Urbanísticas.

B.4.2.5. Definición de elementos o espacios que requieran especial protección y que no sean estructurales.

No se establecen.

B.4.2.6. Previsión de programación y gestión de la ordenación.

Se establece en el art. A.3.15 de la Memoria General y en cada una de las fichas de los ámbitos a desarrollar.

B.4.2.7. Documento de Memoria General y normativa.

La Memoria General establece un resumen del análisis y diagnóstico efectuado, una descripción y justificación de la ordenación propuesta, así como los resultados de los procesos de participación pública.

En cuanto a las Normas Urbanísticas, las mismas contienen unas normas generales, unas disposiciones particulares para cada clase de suelo, las fichas de todos los ámbitos remitidos a planeamiento de desarrollo posterior, así como las justificaciones de cumplimiento del POT, del estándar del sistema general de espacios libres y de la vivienda protegida.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I. Competencia y procedimiento.

I. El artículo 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía coherente con el artículo 10 del mismo cuerpo legal, establece que corresponde a la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio: «La aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, los Planes de Ordenación Intermunicipal y los Planes de Sectorización, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural»; previsión legal desarrollada por el art. 13.2.a) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, a cuyo tenor: «2. A la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo le corresponde el ejercicio de las siguientes funciones: a) Resolver sobre la aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural, en relación con los municipios que no superen los 75.000 habitantes, salvo lo dispuesto en el artículo 4.3.b) de este Decreto, en desarrollo del artículo 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía».

II. La Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, regula en sus artículos 31, 32 y 33 las competencias y procedimiento para la formulación y aprobación de los instrumentos de planeamiento.

En su virtud,

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda: La Aprobación Definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Lubrín (Almería).

En virtud de lo preceptuado en el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, la publicación en BOJA de los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento que correspondan a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, requiere el previo depósito en el registro del Ayuntamiento, así como en el de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.

Contra la presente Resolución, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar la notificación o publicación de la presente resolución, tal y como prevé el artículo 23.3 del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, en relación con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Almería, 14 de mayo de 2009. V.ºB.º El Vicepresidente de la CPOTU, Fdo.: Luis Caparrós Mirón.

ANEXO II

NORMAS URBANÍSTICAS

C.	NORMAS URBANÍSTICAS Y ORDENANZAS
C.1.	NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES
C.1.0.	INTRODUCCIÓN
C.1.1.	DISPOSICIONES GENERALES
C.1.1.1.	LEGISLACIÓN APLICABLE
C.1.1.2.	ÁMBITO TERRITORIAL Y NATURALEZA
C.1.1.3.	OBJETIVOS DEL MODELO DE CIUDAD Y ESTRATEGIAS TERRITORIALES.
C.1.1.4.	APLICACIÓN E INTERPRETACIÓN
C.1.1.5.	FINALIDAD DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
C.1.1.6.	CLASIFICACIÓN DEL SUELO
C.1.1.7.	VIGENCIA Y REVISIÓN
C.1.1.8.	DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL
C.1.2.	NORMAS GENERALES SOBRE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO
C.1.2.1.	DESARROLLO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
C.1.2.2.	PLANES PARCIALES
C.1.2.3.	PLANES ESPECIALES
C.1.2.4.	ESTUDIOS DE DETALLE
C.1.2.5.	INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS
C.1.2.6.	PROYECTOS DE URBANIZACIÓN
C.1.3.	CONDICIONES GENERALES DE USO
C.1.3.1.	REGULACIÓN DE LOS USOS EN LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO
C.1.3.2.	CONDICIONES GENERALES
C.1.3.3.	CONDICIONES COMUNES A TODOS LOS USOS
C.1.3.4.	USO RESIDENCIAL
C.1.3.5.	CONDICIONES GENERALES DE LAS VIVIENDAS
C.1.3.6.	USO TERCIARIO
C.1.3.7.	CONDICIONES GENERALES DE USO COMERCIAL
C.1.3.8.	CONDICIONES GENERALES DE USO DE ALOJAMIENTO HOTELERO
C.1.3.9.	CONDICIONES GENERALES DEL USO ESPECTÁCULOS Y SALAS DE REUNIÓN
C.1.3.10.	CONDICIONES GENERALES DE USO DE OFICINAS
C.1.3.11.	CONDICIONES GENERALES DE USO DE INDUSTRIA Y ALMACENES
C.1.3.12.	CONDICIONES GENERALES AMBIENTALES
C.1.3.13.	USO GLOBAL DOTACIONAL
C.1.3.14.	USO DE ESPACIOS LIBRES.
C.1.3.15.	USO GLOBAL DE COMUNICACIONES
C.1.3.16.	CONDICIONES PARTICULARES DEL USO PORMENORIZADO VIARIO.
C.1.3.17.	CONDICIONES PARTICULARES DEL USO PORMENORIZADO ESTACIONES DE AUTOBUSES Y CENTROS DE TRANSPORTE
C.1.3.18.	CONDICIONES PARTICULARES DEL USO PORMENORIZADO INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS
C.1.4.	RÉGIMEN DE SISTEMAS
C.1.4.1.	DISPOSICIONES GENERALES
C.1.4.2.	SERVICIOS
C.1.4.3.	SISTEMAS LOCALES Y SISTEMAS GENERALES
C.1.5.	CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN
C.1.5.1.	DEFINICIONES
C.1.6.	CONDICIONES ESTÉTICAS Y AMBIENTALES
C.1.6.1.	DEFINICIÓN
C.1.6.2.	ÁMBITO DE APLICACIÓN
C.1.6.3.	OBJETIVOS
C.1.6.4.	CONDICIONES GENERALES
C.1.6.5.	CONSIDERACIÓN DEL ENTORNO
C.1.6.6.	FACHADAS
C.1.6.7.	MATERIALES
C.1.6.8.	MODIFICACIÓN DE FACHADAS
C.1.6.9.	VUELOS Y SALIENTES
C.1.6.10.	MEDIANERÍAS O PARAMENTOS AL DESCUBIERTO
C.1.6.11.	CERRAMIENTOS
C.1.6.12.	PROTECCIÓN DEL ARBOLADO
C.1.6.13.	INSTALACIONES VISTAS
C.1.6.14.	EDIFICIOS SINGULARES
C.1.6.15.	ELEMENTOS VISIBLES
C.1.6.16.	PUBLICIDAD EXTERIOR
C.1.6.17.	MARQUESINAS
C.1.6.18.	PORTADAS, ESCAPARATES Y VITRINAS
C.1.6.19.	TOLDOS
C.1.6.20.	MUESTRAS
C.1.6.21.	BANDERINES
C.1.7.	CONDICIONES HIGIÉNICAS Y DE CALIDAD
C.1.7.1.	DEFINICIÓN
C.1.7.2.	ILUMINACIÓN, VENTILACIÓN Y SOLEAMIENTO
C.1.7.3.	PATIOS
C.1.7.4.	DOTACIÓN DE AGUA
C.1.7.5.	EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES Y PLUVIALES
C.1.7.6.	EVACUACIÓN DE HUMOS
C.1.7.7.	APARATOS ELEVADORES

- C.1.7.8. APARCAMIENTOS OBLIGATORIOS
- C.1.7.9. ELEMENTOS DE CIRCULACIÓN INTERIOR
- C.1.7.10. ESCALERAS Y RAMPAS
- C.1.7.11. SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS
- C.1.7.12. PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS
- C.1.7.13. PROTECCIÓN CONTRA EL RAYO
- C.1.7.14. BALAUSTRAS, ANTEPECHOS Y BARANDILLAS
- C.1.7.15. AISLAMIENTO TÉRMICO Y ACÚSTICO
- C.1.7.16. BARRERAS ANTIHUMEDAD
- C.1.8. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN
- C.1.8.1. CONDICIONES DE DISEÑO PARA LA URBANIZACIÓN DE CALLES
- C.1.8.2. DISEÑO DE PARQUES Y JARDINES
- C.1.8.3. CONDICIONES A OBSERVAR EN LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN
- C.1.9. LEGISLACIÓN SECTORIAL APLICABLE
- C.1.9.1. RED DE CARRETERAS DEL ESTADO
- C.1.9.2. RED DE CARRETERAS DE ANDALUCÍA
- C.1.9.3. CARRETERAS DE TITULARIDAD: JUNTA DE ANDALUCÍA
- C.1.9.4. CARRETERAS DE TITULARIDAD: DIPUTACIÓN PROVINCIAL
- C.1.9.5. LEY DE AGUAS Y PRESCRIPCIONES DE LA COMISARÍA DE AGUAS
- C.1.9.6. VÍAS PECUARIAS
- C.1.9.7. ZONAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICAS Y BIENES CULTURALES A PROTEGER
- C.1.9.8. PROTECCIÓN MEDIOAMBIENTAL
- C.1.9.9. PROTECCIÓN SANITARIA
- C.1.10. NORMAS GENERALES SOBRE LOS DEBERES DE CONSERVACIÓN Y DE PROTECCIÓN DE EDIFICIOS Y YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS.
- C.1.10.1. OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN
- C.1.10.2. ESPECIAL PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA
- C.1.10.3. NUEVOS DESCUBRIMIENTOS
- C.1.10.4. EDIFICACIONES DE VALOR AMBIENTAL
- C.1.11. NORMAS DE GESTIÓN
- C.1.11.1. DISPOSICIONES GENERALES
- C.1.11.2. GESTIÓN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE
- C.1.11.3. NORMAS DE PROCEDIMIENTO
- C.2. DISPOSICIONES PARTICULARES PARA CADA CLASE DE SUELO
- C.2.1. NORMAS PARTICULARES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
- C.2.1.1. CONSIDERACIONES GENERALES
- C.2.1.2. ZONAS DE SUELO URBANO CONSOLIDADO
- C.2.1.3. REQUISITOS PARA ACTUACIONES EDIFICATORIAS O DE URBANIZACIÓN
- C.2.1.4. EDIFICABILIDAD Y DENSIDAD MÁXIMA
- C.2.2. NORMAS PARTICULARES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
- C.2.2.1. GENERALIDADES
- C.2.2.2. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO INCLUIDO EN UNIDADES DE EJECUCIÓN
- C.2.2.3. JUSTIFICACIÓN DEL ART.17 DE LA LOUA. DOTACIONES PARA SECTORES DEL URBANO NO CONSOLIDADO.
- C.2.2.4. AGRUPACIÓN DE SECTORES
- C.2.2.5. DESARROLLO DE LOS SECTORES
- C.2.2.6. CONDICIONES DE DISEÑO
- C.2.2.7. DETERMINACIONES DEL SUELO URBANIZABLE QUE SON DE APLICACIÓN AL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
- C.2.3. NORMAS PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE
- C.2.3.1. ACTUACIÓN EN SUELO URBANIZABLE
- C.2.3.2. DELIMITACIÓN DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
- C.2.3.3. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
- C.2.3.4. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO. DERECHOS, DEBERES Y USOS.
- C.2.3.8. NORMA PARTICULAR PARA SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
- C.2.4. DEFINICIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO. APROVECHAMIENTOS MEDIOS
- C.2.4.1. COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA
- C.2.4.2. USOS GLOBALES, INTENSIDADES DE EDIFICACIÓN Y EDIFICABILIDAD
- C.2.4.3. REGULACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y DE LA EDIFICACIÓN
- C.2.4.4. RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA
- C.2.4.5. ESTÁNDARES PARA SISTEMAS LOCALES Y EDIFICABILIDAD DE LOS EQUIPAMIENTOS
- C.2.4.6. VIALIDAD Y APARCAMIENTOS
- C.2.5. ORDENANZAS DE APLICACIÓN
- C.2.5.1. NORMA PARTICULAR DEL CASCO ANTIGUO DEL NÚCLEO DE LUBRÍN (CA-L)
- C.2.5.2. NORMA PARTICULAR DEL CASCO ANTIGUO DEL RESTO DE NÚCLEOS (CA-N)
- C.2.5.3. NORMA PARTICULAR DE LA ZONA – ENSANCHE INTENSIVO (EN-1)
- C.2.5.4. NORMA PARTICULAR DE LA ZONA INDUSTRIAL (I)
- C.2.5.5. NORMA PARTICULAR DE LA ZONA TERCIARIA (T)
- C.2.5.6. NORMA PARTICULAR PARA EQUIPAMIENTOS (EQ)
- C.2.5.7. NORMA PARTICULAR EN ESPACIOS LIBRES (EL)
- C.2.6. NORMAS PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE
- C.2.6.1. GENERALIDADES
- C.2.6.2. REGULACIÓN DE USOS

- C.2.6.3. NORMAS PARTICULARES DE ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA (SNU-LE)
- C.2.6.4. NORMAS PARTICULARES DE ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL (SNU-PT)
- C.2.6.5. NORMAS PARTICULARES DE ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL (SNU-NR)
- C.2.6.6. NORMAS APLICABLES A LAS DIFERENTES ZONAS DEL SUELO NO URBANIZABLE
- C.2.7. CUADRO RESUMEN PGOU LUBRÍN
- C.3. FICHAS DE ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO
- C.3.1. FICHAS REGULADORAS DE LOS SECTORES
- C.3.2. FICHAS REGULADORAS DE LAS ÁREAS DE REPARTO
- C.4. JUSTIFICACIÓN DE CRECIMIENTO DE SUELO URBANIZABLE SEGÚN POTÁ Y DE LA EDIFICABILIDAD DE VIVIENDA PROTEGIDA DE LOS SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS

C. Normas urbanísticas y ordenanzas.

C.1. Normas urbanísticas generales.

C.1.0. Introducción.

-Estas normas urbanísticas contienen prescripciones de carácter general sobre parcelación, edificación, uso, urbanización, estética y calidad del medio urbano, así como otras de carácter específico para las zonas de ordenanzas que son tratadas con precisión en el apartado C.2: «Disposiciones Particulares para cada clase de suelo».Las normas particulares, por principio, no podrán oponerse a estas generales.

- Al objeto de unificar la normativa urbanística municipal en el futuro, los planes parciales y especiales que se redacten, no podrán contener, a no ser que específicamente se indique y justifique, normas particulares diferentes de las contempladas en estas normas, debiendo respetar todos y cada uno de los parámetros.

De esta forma, estas normas contienen los siguientes aspectos determinados en el pliego de prescripciones técnicas de la Junta de Andalucía:

- Establece las condiciones de vigencia, revisión y modificación por las que se va a seguir el documento.

- Establece las determinaciones de carácter estructural, según lo establecido en el art.10.1 de la LOUA, que contendrán las presentes norma, tales como:

1. Las relativas a determinación de la clasificación del suelo y sus categorías.
2. Las relativas al suelo no urbanizable de especial protección así como las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos.
3. Determinación de usos, densidades, y edificabilidades globales.
4. Áreas de reparto y aprovechamiento medio.
5. Las relativas a garantizar el suelo suficiente para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.
6. Los que establecen el régimen de protección y utilización del ámbito de la zona de influencia del litoral, así como el régimen de protección y servidumbres de los bienes de dominio público....etc.

- Establecer más normas acerca de los instrumentos de desarrollo, así como de la planificación urbanística.

- Definición de las normas de regulación general de usos: Definición de los elementos y normas de suelo propios de los sistemas generales, de comunicaciones, dotaciones y servicios públicos e infraestructuras urbanas básicas, así como la regulación del resto de los usos globales y pormenorizados.

-Regular las condiciones estéticas de las construcciones y edificaciones; así como el régimen de protección y servidumbres de los bienes de dominio público.

- Establecer unas normas de protección e incompatibilidad de los usos en los ámbitos que presentan ciertos riesgos,

o en las zonas en las que se desarrollen actividades o usos generales de riesgos de accidentes mayores.

- Establecer unas normas generales sobre los deberes de conservación y rehabilitación del patrimonio edificado.

- Precisar el régimen jurídico a aplicar al planeamiento de desarrollo aprobado anteriormente y la regulación general del régimen de fuera de ordenación.

C.1.1. Disposiciones generales.

C.1.1.1. Legislación aplicable.

a) Estatal.

- Artículo 47 de la Constitución Española.

- Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo. Entra en vigor el 1 de julio de 2007. Quedan derogados a la entrada en vigor de esta Ley:

- La Ley 6/1988, de 13 de abril, de régimen del suelo y valoraciones.

- El artículo 133, el apartado 1 del artículo 134, el apartado 1 del artículo 134, el apartado 1 del artículo 280 y los artículos 287,288 y 289 del texto refundido de la ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana de 26 de junio de 1992.

- Los artículos 38 y 39 de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954.

- Cuantas otras disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en esta ley.

b) Autonómica.

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

- Ley 7/2002, de 17 de diciembre de ordenación urbanística de Andalucía, modificada por las siguientes leyes:

- Ley 18/2003, de 29 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas.

- Ley 13/2005, de medidas para la vivienda protegida y el suelo.

- Ley 1/2006, de 16 de mayo, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, de la Ley 1/1996, de 10 de enero, de comercio interior de Andalucía y de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo.

- Decreto 150/2003 por el que se determinan los municipios de relevancia territorial a los efectos de lo previsto en la Ley 7/2002.

- Decreto 525/2008 por el que se regula el ejercicio de las competencias de la administración de la comunidad autónoma de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

- Decreto 202/2003 por el que se define el concepto de vivienda de protección pública a los efectos de la Ley 7/2002.

- Decreto 2/2004, de 7 de Enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el registro autonómico.

- Decreto 85/2004, que aprueba el reglamento de organización y funcionamiento de las comisiones provinciales de valoraciones.

- Decreto 202/2004, por el que se establece la estructura orgánica de la consejería de obras públicas y transportes.

Instrucciones autonómicas:

- Instrucción 1/2003 de la secretaría general de ordenación del territorio y urbanismo en relación con la entrada en vigor de la LOUA.

- Instrucción 1/2004 de la secretaría general de ordenación del territorio y urbanismo sobre el procedimiento de aprobación provisional de instrumentos de planeamiento urbanístico según LOUA y de las modificaciones de los PGOU que no afecten a la ordenación estructural.

- Instrucción 3/2004 de la dirección general de urbanismo sobre organización y funcionamiento del registro autonómico

de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados.

Legislación aplicable con carácter supletorio (según disposición transitoria novena de la LOUA).

- Real Decreto 2.159/1.978 de 23 de junio - Reglamento de planeamiento.

- Real Decreto 3.288/1978 de 25 de agosto - Reglamento de gestión urbanística.

- Real Decreto 2.187/1978 de 23 de junio - Reglamento de disciplina urbanística.

C.1.1.2. Ámbito territorial y naturaleza.

El presente Plan General de Ordenación Urbanística de Lubrín, comprende la totalidad de los terrenos pertenecientes al término municipal de Lubrín en la provincia de Almería, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo, delimitando las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades.

El presente documento tiene la naturaleza jurídica de plan general de ordenación urbanística del término municipal de Lubrín, con el contenido y alcance atribuidos por la legislación urbanística vigente. Su contenido corresponde a lo dispuesto en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de 2002, de ordenación urbanística de Andalucía (en adelante LA 7/02), la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo (en adelante LS-8/07), Reglamentos de planeamiento, gestión urbanística y disciplina urbanística y, ley 1/1994, de 11 de enero, de ordenación del territorio de la comunidad Andalucía, así como con las restante legislación emanada de la junta de Andalucía, y la legislación sectorial de aplicación.

C.1.1.3. Objetivos del modelo de ciudad y estrategias territoriales.

El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (en adelante POTA), establece los elementos básicos para la organización y estructura del territorio andaluz. Es el marco de referencia de los planes generales.

En el municipio de Lubrín, su ubicación geográfica en las estribaciones orientales de la sierra de los Filabres, hace que su paisaje y elementos que lo conforman constituyan un bien colectivo donde históricamente ha existido una relación armónica entre medio natural y actividades humanas basada en una explotación razonable de los recursos.

Por consiguiente, el principal objetivo que establece el presente plan general, es:

- Generar un conjunto de actividades productivas que incrementen la renta, el empleo y la calidad de vida de la población, considerando la capacidad y valor del medio natural y cultural como elemento crítico para la sostenibilidad y el desarrollo.

Para su realización, el plan considera que uno de los ejes de actuación debe ir encaminado hacia la conservación y valorización del patrimonio natural y cultural.

Otro de los objetivos será el conservar la imagen del núcleo urbano por su singularidad tipológica de sus construcciones como elementos singulares de una identidad comarcal.

Por otro lado, se atienden a los criterios generales que expone el POTA en el artículo 45(N). A continuación se reproducen fragmentos de este artículo:

1. (...) el plan considera un modelo de ciudad en su conjunto de acuerdo a la tradición mediterránea, (...).

2. (...) el planeamiento tendrá entre sus objetivos la consecución de un modelo de ciudad compacta, funcional, y económicamente diversificada(...).

3. (...) el modelo de ciudad compacta y diversificada debe ser preservado y defendido frente a tendencias que produzcan la segregación social y funcional, especialmente del

espacio residencial y comercial, y que produzcan un espacio urbano continuo o conurbado en el que se eliminan los componentes rurales y naturales de mayor valor.

Los asentamientos rurales deben considerar que en sus operaciones de expansión se garantice su adecuada integración en el medio, así como promover su patrimonio construido para las nuevas funciones residenciales y turísticas, procurando en todo momento el respeto a la trama de ocupación histórica del territorio.

4. La dimensión del crecimiento propuesto, en función de parámetros objetivos (...) . Con carácter general no se admitirán los crecimientos que supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% del suelo urbano existente ni los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30 en ocho años. Los planes de ordenación del territorio de ámbito subregional determinarán criterios específicos para cada ámbito.

En consecuencia, el presente plan general de ordenación urbanística de Lubrín se desarrolla atendiendo a estos criterios y plantea un desarrollo urbano y territorial sostenible, que comprende un desarrollo económico a la vez que la protección medioambiental. Se trata de satisfacer las necesidades del presente sin comprometer la capacidad de las generaciones futuras para satisfacer las suyas propias.

Finalmente, para la redacción de este documento se ha tratado de atender a los criterios generales que establece el art.9 de la LOUA, y que se reproduce en el apartado A.3.1 de la memoria.

C.1.1.4. Aplicación e interpretación.

La interpretación del plan general corresponde al ayuntamiento de Lubrín, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía y de las funciones jurisdiccionales del poder judicial.

Los distintos documentos del plan general constituyen una unidad cuyas determinaciones deben aplicarse en relación con el contexto y con los antecedentes históricos y legislativos, en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales fijados en las propias normas y atendida la realidad social en que se apliquen.

Las determinaciones del plan se interpretarán con arreglo al valor de sus documentos, no obstante, si en la aplicación de los criterios interpretativos contenidos anteriormente subsistiere imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellos, prevalecerá la interpretación de el plan más favorable a efectos del aumento de espacios libres, la disminución del deterioro del paisaje y de la imagen urbana, la referida al tipo de documento de plano y escala de determinación más concreta, siempre de acuerdo con los criterios inspiradores de el plan general, y en atención al interés general de la colectividad.

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

La corrección de los posibles errores materiales que se detecten en el plan, corresponderá al órgano que haya aprobado definitivamente la determinación de que se trate.

C.1.1.5. Finalidad del plan general de ordenación urbanística.

El fin del presente plan general de ordenación urbanística de Lubrín, es realizar la ordenación urbanística de la totalidad del término municipal de Lubrín, y organizar la gestión de su ejecución, de acuerdo con las características del municipio de Lubrín y los procesos de ocupación y utilización del suelo actuales y previsiones a medio plazo (artículo 8 de la ley 7/2002, de ordenación urbanística de Andalucía).

C.1.1.6. Clasificación del suelo.

El presente plan, de acuerdo con lo previsto en el Art. 10 de la Ley 7/2002, clasifica la totalidad del suelo del término municipal en las siguientes categorías:

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

C.1.1.6.1. Suelo Urbano.

La delimitación del suelo urbano se realiza de acuerdo con los criterios del artículo 45 de la ley 7/2.002. Dentro del mismo se distingue entre el suelo urbano consolidado, formado por las áreas edificadas en su casi totalidad, en general, se corresponde con el suelo clasificado como urbano en la vigente delimitación de suelo urbano y el suelo urbano no consolidado, integrado por el conjunto de sectores que comprende los terrenos que carecen de urbanización consolidada por no comprender todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicas precisas para servir a la edificación que se haya de construir.

C.1.1.6.2. Suelo no urbanizable.

El suelo no urbanizable se delimita siguiendo los criterios contenidos en el artículo 46 de la Ley 7/2002, distinguiéndose los siguientes tipos de suelo no urbanizable:

- SNU-LE. Especial protección por legislación específica. Se corresponde con las protecciones del plan especial del medio físico, las de los montes públicos y yacimientos arqueológicos. Las protecciones de ramblas y/o cauces, protecciones de vías pecuarias y protecciones de Infraestructuras.
- SNU-PT. Especial protección por la planificación territorial. Establecido por las presentes normas.
- SNU-NR. Protección de carácter natural o rural.

C.1.1.6.3. Suelo Urbanizable.

El suelo urbanizable se delimita siguiendo los criterios contenidos en el artículo 47 de la Ley 7/2002.

Todo el suelo urbanizable previsto en el presente plan general, se incluye en la categoría de suelo urbanizable sectorizado y suelo urbanizable no sectorizado.

- El suelo urbanizable sectorizado se corresponde con los sectores delimitados, estando integrado por los terrenos considerados más idóneos para absorber los crecimientos previsibles; son suelos cuyos propietarios han mostrado interés en su clasificación. Los planes parciales que desarrollen este tipo de suelo urbanizable se tramitaran y aprobarán en los plazos previstos en las presentes normas, redactándose un único plan parcial por cada uno de los sectores delimitados, constituyendo la totalidad de sus ámbitos una única unidad de ejecución.

- El suelo urbanizable no sectorizado deberá tener en cuenta las características naturales y estructurales del municipio, así como la capacidad de integración de los usos del suelo y la exigencia de su crecimiento racional, proporcionado y sostenible.

Está integrado por los terrenos comprendidos al norte del núcleo urbano, ya que son los más idóneos para absorber posibles crecimientos a largo plazo.

El plan general prevé suelo urbanizable, de uso característico residencial compatible con uso hotelero (casas rurales) para garantizar un posible desarrollo del sector turístico. También se prevé suelo para uso industrial.

C.1.1.6.4. Usos incompatibles en suelo urbanizable no sectorizado y condiciones para su sectorización.

En este apartado establecemos por un lado, los usos incompatibles en suelo urbanizable no sectorizado, así como las condiciones para su sectorización:

1. Usos Incompatibles.

- Uso industrial en cualquiera de sus categorías.

- Uso comercial desarrollado en grandes superficies desvinculadas de la estructura urbana.

- Se limita el uso turístico al veinte (20%) por ciento de la superficie del sector para la implantación de posibles casas rurales o pequeños hostales para el desarrollo del turismo rural.

2. Condiciones para su sectorización:

El suelo clasificado en esta categoría, según art.47 de la LOUA:

(...) deberá tener en cuenta las características naturales y estructurales del municipio, así como la capacidad de integración de los usos del suelo y las exigencias de su crecimiento racional, proporcionado y sostenible.

Asimismo se considera como condición para su sectorización que cumpla con los objetivos del modelo de ciudad establecido en el apartado C.1.1.3 de las presentes normas urbanísticas.

El régimen de suelo urbanizable no sectorizado, derechos y deberes, se recoge el apartado C.2.3. normas particulares de suelo urbanizable.

C.1.1.7. Vigencia y revisión.

El presente plan general de ordenación urbanística entrará en vigor, con un período de vigencia indefinido, una vez sea publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, así como el contenido del articulado de sus normas en el BOJA, llevando este acto asociado la inmediata derogación del PDSU de Lubrín.

Se considera revisión del plan toda alteración que suponga una variación sustancial de su ordenación estructural.

Transcurridos 8 años desde la entrada en vigor del PGOU el ayuntamiento estudiará la posibilidad de proceder a su revisión.

Independientemente de lo anterior se procederá a su revisión siempre que se dé alguno de los siguientes supuestos:

1. Aprobación de un plan de ordenación de escala superior con alto contenido de determinaciones opuestas a las establecidas en el PGOU.

2. Alteración de las circunstancias de carácter social, demográfico, territorial, etc, en base a las cuales se elaboraron las previsiones y modelos del PGOU, cuando se considere que las nuevas circunstancias pueda afectar a la consecución de los objetivos del PGOU.

3. Incumplimiento en los plazos de ejecución previstos para los elementos fundamentales de infraestructura consecuencia de lo cual se originen un retraso parcial o total en la ejecución de las restantes previsiones del plan.

4. Incumplimiento en las previsiones generales de desarrollo establecidas en el PGOU para cualquier bienio, en un porcentaje superior al 75 %.

La programación incluida en el estudio económico-financiero habrá de ser constatada y en su caso revisada transcurridos 4 años desde la entrada en vigor del plan.

C.1.1.7.1. Efectos de la aprobación del Plan General.

La entrada en vigor del plan general supone la producción inmediata de los siguientes efectos:

Vinculación: Los terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones quedarán vinculadas al destino y régimen urbanístico que establece el presente plan.

Publicidad: Todo ciudadano tiene la facultad de consultar o recabar información del Ayuntamiento sobre el contenido y aplicación del plan general según se regula en el siguiente capítulo.

Obligatoriedad: Las determinaciones y normas contenidas en él han de ser cumplidas inexcusablemente tanto por la Administración/es como por todos los ciudadanos.

Declaración de fuera de ordenación: En los términos que se recogen en el presente plan quedarán como fuera de ordenación las instalaciones, construcciones y edificaciones existentes que resulten disconformes con la ordenación de éste.

Ejecutividad y legitimación de cualquier medio de ejecución forzosa: Resultarán ejecutivos las determinaciones del plan, a fin de aplicación por la administración pública de cualquier medio de ejecución forzosa, conllevando la implícita declaración de utilidad pública y necesidad de ocupación de los terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones correspondientes a los fines de expropiación e imposición de servidumbres.

C.1.1.8. Documentación del Plan General.

El Plan General contiene las determinaciones de carácter general para la totalidad del territorio y las específicas relativas a cada clase de suelo que, de conformidad con la legislación urbanística desarrolla en los siguientes documentos que se ajusta a las determinaciones del Pliego de Prescripciones Técnicas elaborado por la Dirección General de Urbanismo para los PGOU de municipios de menos de 5.000 habitantes, como es el caso de Lubrín.

A. Memoria General:

A.1. Introducción. Criterios y objetivos Generales.

A.2. Información, Análisis y Diagnóstico.

A.3. Descripción y Justificación de la Ordenación Propuesta.

A.4. Marco Participativo. Resultados de los Procesos de Participación Pública.

B. Planos:

B.1. Planos de Información

B.2. Planos de Ordenación:

Planos de Ordenación Estructural

Planos de Ordenación Completa

C. Normas Urbanísticas y Ordenanzas.

C.1. Normas Urbanísticas Generales.

C.2. Disposiciones particulares para cada clase de suelo.

C.3. Fichas de ámbitos de Planeamiento y/o de Gestión.

D. Catálogo de Bienes Protegidos:

E. Estudio de Impacto Ambiental.

ANEXOS.

- Cuantificación de las Determinaciones del Plan.

- Estudio de Movilidad y Tráfico.

- Informes Sectoriales de la Aprobación Inicial.

C.1.2. Normas generales sobre los instrumentos de planeamiento.

C.1.2.1. Desarrollo del Plan General de Ordenación Urbanística.

El desarrollo del planeamiento urbanístico del término municipal de Lubrín, previsto en el presente plan general, se realizará según los casos, mediante los siguientes instrumentos de planeamiento:

- Planes parciales de ordenación en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable sectorizado.

- Planes especiales y estudios de detalle en suelo urbano.

- Ordenanzas municipales de edificación de suelo urbano consolidado.

- Ordenanzas municipales de urbanización.

La materialización de las determinaciones contenidas en el presente plan general y en los planes que la desarrollen, se llevará a la práctica a través de proyectos de urbanización.

La redacción, tramitación y aprobación de estas figuras de planeamiento y proyectos deberá ajustarse a la ley 7/2.002 de ordenación urbanística de Andalucía, así como a las condiciones que para cada uno de ellos se establecen en estas normas.

C.1.2.2. Planes parciales.

1. El objeto de los planes parciales es desarrollar las previsiones del plan general, en los sectores de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable sectorizado delimitados.

2. Los planes parciales ordenarán un sector completo de los delimitados en los planos de ordenación.

3. El contenido de los planes parciales se referirá a las siguientes determinaciones:

a) Delimitación del área de aplicación del plan, abarcando uno o más de los sectores delimitados, siempre que se le asigne igual uso característico (residencial, terciario-industrial, o turístico).

b) Asignación de usos pormenorizados para la totalidad de los terrenos incluidos en su ámbito de actuación, con expresión del uso público o privado de los terrenos que resulten edificables y las intensidades de uso, todo ello de conformidad con la ficha reguladora que corresponda a la actuación.

En las actuaciones de uso residencial se determinará el número máximo de viviendas que corresponde a cada manzana y la ordenanza de aplicación.

Los planes parciales preverá la reserva de terrenos equivalentes, al menos, al treinta (30) por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

El ámbito del plan parcial, siempre que se corresponda con uno de los sectores delimitados, constituirá una única unidad de ejecución. El sistema de actuación será el determinado en la ficha correspondiente del sector; cuando se agrupen sectores y se desarrollen mediante un único plan parcial, podrán delimitarse tantas unidades de ejecución como sectores agrupados.

c) Señalamiento de reservas de terreno para dotaciones urbanísticas y equipamiento comunitario, en cantidad no inferior a las que se indican en las correspondientes fichas reguladoras de la actuación.

Las cesiones, en el caso de que no vengan señaladas en los planos de ordenación de las presentes normas, se ubicarán en lugares donde sean fácilmente utilizables por el suelo urbano con el que pueden lindar, al objeto de paliar el posible déficit que puedan existir en los mismos.

d) Determinación del trazado y características de la red de comunicaciones propias de la actuación, y su conexión con el sistema general de comunicaciones previsto en las presentes normas, teniendo en cuenta la obligación de la supresión de las barreras arquitectónicas que pudieran afectar a las personas impedidas o minusválidas, con dimensiones que se adapten, en lo posible, a las siguientes secciones mínimas:

	A c e r a Mínima Metros	Calzada Mínima metros	Ancho Total Mínimo Metros
1. Calles peatonales y de coexistencia	3,00		3,00
2. Calles de servicio de dirección única con aparcamiento alternativo en línea	1,40	5,50 (3,30+2,20)	8,30
3. Calles de servicio de dirección única y doble aparcamiento en línea	1,40	7,70(2,20+3,30+2,20)	10,50
4. Calles colectoras de doble dirección y aparcamiento alternativo en línea	1,75	8,80 (6,60+2,20)	12,30
5. Calles colectoras doble dirección y dos bandas de aparcamiento en línea	1,75	1 1 0 0 (2,20+6,60+2,20)	14,50

No podrá existir ningún estrechamiento de las aceras que deje un margen libre de paso inferior a ciento veinte centímetros (120 cm.), si fuera necesario para la implantación del mobiliario urbano, se suprimirán las plazas de aparcamiento que sean necesarias, sin incumplir la dotación mínima indicada en el apartado siguiente.

e) Previsión de plazas de aparcamiento público, en número no inferior, según el uso característico del sector, de 0,50

plazas por cada 100 metros cuadrados de techo edificable en usos residencial, en todo caso se estará a lo establecido en el artículo C.1.7.8 de las presentes normas urbanísticas.

f) Trazado y características de las redes de todos los servicios necesarios y que serán:

- Redes de abastecimiento de agua, hidrantes de riego y contraincendios y red de riego cuando proceda. Se indicarán las distintas fuentes del suministro de agua potable y riego, justificando la disponibilidad del caudal necesario, indicando las fuentes de suministro; si el abastecimiento proviene de pozos, deberá aportarse con el plan parcial la siguiente documentación:

1. Situación del pozo
2. Disponibilidad del caudal necesario.
3. Aforo oficial actualizado.
4. Certificado oficial de potabilidad.
5. Autorización para la extracción y uso del caudal necesario para la actuación.
6. Infraestructura necesaria para conectar el pozo con la red prevista en el plan, que necesariamente se incluirá en la evaluación económica.

- Red de alcantarillado, que será separativo. El plan contendrá las condiciones de vertido a la red general, y el sistema de depuración a emplear cuando proceda. Hasta tanto no exista una red de recogida de aguas pluviales municipal, o cuando no exista posibilidad de su evacuación a cauces naturales, la evacuación de aguas de lluvia se realizará por escorrentía en superficie, manteniéndose taponados los imbornales de la red de pluviales.

- Red de distribución de energía eléctrica. Se indicará la fuente del suministro y la capacidad de los centros de transformación existentes o previstos, con informe de la Empresa Suministradora de Energía Eléctrica. En los Planes que desarrollen sectores con uso dominante residencial, la red de distribución será subterránea y los centros de transformación serán subterráneos o quedarán integrados en la edificación.

- Red de alumbrado público y Red de canalizaciones telefónicas, con informe de la compañía telefónica nacional de España o, en su caso, compañía suministradora del servicio.

g) Plan de etapas, para el desarrollo de la actuación, debiendo justificarse su coherencia con las determinaciones del plan. En todo caso, los plazos empezarán a contarse desde el día siguiente a la publicación de la aprobación definitiva del plan parcial.

En el caso de preverse el desarrollo mediante más de una etapa, la superficie mínima de cada una de ellas será de 5 hectáreas, siendo el ámbito de la primera de las etapas no inferior al 50% de la superficie total del sector.

En la primera de las etapas, caso de existir más de una, deberán quedar resueltas las arterias principales y los elementos básicos de las redes de servicios, de forma que las parcelas edificables, incluidas en esta etapa, puedan alcanzar la condición de solar de conformidad con lo previsto en la Ley 7/2002, de ordenación urbanística de Andalucía.

En cada etapa deberá preverse su duración con referencia a la fecha de la publicación de la aprobación definitiva del plan parcial; la primera de las etapas tendrá una duración no superior a tres años, limitándose a diez años el plazo para la urbanización de la totalidad del ámbito del plan parcial.

En cada etapa se indicarán las obras de urbanización correspondientes a cada una de ellas, la puesta en servicio de las reservas de suelo para equipamiento que deban establecerse a medida que se urbanice.

h) Evaluación económica del plan con el contenido y el alcance previsto en el artículo 55 del reglamento de planeamiento.

i) Si el plan es de iniciativa particular, contendrá, además, las determinaciones y compromisos del artículo 64 del reglamento de planeamiento.

4. Las determinaciones indicadas en el apartado 3 anterior, se desarrollarán en los siguientes documentos:

a) Memoria descriptiva y justificativa de la ordenación y de sus determinaciones.

b) Planos de Información a escala no superior a 1:2.000.

c) Planos de ordenación a escala no superior a 1:1.000, conteniendo las determinaciones exigidas en los artículos 45 y 48 al 54 del reglamento de planeamiento y con el grado de desarrollo mínimo previsto en el artículo 60 del mismo texto legal y lo indicado en el apartado 3 anterior.

d) Ordenanzas reguladoras, desarrolladas conforme a lo previsto en el artículo 61 del R.P. y de acuerdo con el contenido del apartado C.2. «Disposiciones particulares para cada clase de suelo» de las presentes normas.

e) Plan de etapas con el contenido indicado en el artículo 54 del R.P. y lo indicado en el apartado 3 anterior.

f) Estudio económico-financiero con el contenido previsto en el artículo 53 del R.P. y el grado de desarrollo indicado en el artículo 63 del mismo texto legal.

g) Anejo conteniendo las determinaciones y compromisos del artículo 46 del R.P., con el grado del desarrollo indicado en el artículo 64 del R.P. Expresamente contemplará la obligación de constitución de entidad de conservación para la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos.

C.1.2.2.1. Redacción y Tramitación.

El procedimiento para la aprobación de los planes parciales de ordenación se iniciará por el Ayuntamiento de oficio mediante aprobación inicial adoptada a iniciativa propia o requerimiento de cualquier otra administración o entidad pública, o bien a instancia de persona interesada acompañada del correspondiente instrumento de planeamiento.

Los planes parciales serán redactados por técnico competente y deberán contar con el visado del colegio profesional correspondiente. Este visado no será necesario en caso de tratarse de planes parciales redactados por el estado, organismos autónomos y entidades locales, en cuyo caso bastará con la intervención de la oficina de supervisión de proyectos o la aprobación técnica de la entidad correspondiente (artículos 45 a 50 del reglamento de disciplina urbanística).

La tramitación de los planes parciales se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 32 de la Ley 7/02, requiriendo la administración municipal, previamente a su aprobación inicial informe técnico y jurídico respecto a la adecuación del plan parcial a los instrumentos de planeamiento de orden superior, y de al presente plan general, así como respecto a la adecuación de su contenido a las determinaciones señaladas anteriormente.

El ayuntamiento admitirá a trámite el plan parcial, si de los informes emitidos se deduce la viabilidad técnica, económica y jurídica del mismo, en caso contrario, salvo que decida no admitirla mediante resolución motivada, podrá requerir al solicitante, dentro del mes siguiente a la recepción del documento, y en todo caso antes de la aprobación inicial, para que subsane y, en su caso, mejore la documentación.

La aprobación inicial del plan parcial obligará al sometimiento de éste a información pública por plazo no inferior a un mes, así como, en su caso, al requerimiento de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativos gestores de intereses públicos afectados. El anuncio de información pública habrá de publicarse en el Boletín Oficial de la Provincia, en uno de los diarios de mayor difusión provincial y en el tablón de anuncios del municipio.

Deberá llamarse al trámite de información pública a los propietarios de terrenos comprendidos en el ámbito del plan

parcial de ordenación. El llamamiento se realizará a cuantos figuren como propietarios en el registro de la propiedad, y en defecto de inscripción, a los que aparezcan como tales en el Catastro, mediante comunicación de la apertura y duración del periodo de información pública al domicilio que figure en aquel.

El Ayuntamiento resolverá, a la vista del resultado de la información pública, sobre la aprobación provisional con las modificaciones que procedieren, requiriendo a los órganos y entidades indicados anteriormente, para que a la vista del documento aprobado provisionalmente y del informe emitido previamente verifiquen o adapten, el contenido de dicho informe.

De igual forma se requerirá a la consejería competente en materia de urbanismo para que evacue informe respecto a la aprobación de dicho documento.

Finalmente el ayuntamiento resolverá, a la vista de los informes emitidos, bien sobre la suspensión de la aprobación por deficiencias sustanciales a subsanar, bien por la denegación de la aprobación, o sobre la aprobación definitiva del plan parcial, ya sea completa, de manera parcial o a reserva de la subsanación de deficiencias.

C.1.2.2.2. Plazos.

En todo caso en el plazo de doce meses (un año), contado desde la publicación de la aprobación definitiva de las presentes Normas, tendrá que haberse presentado en el Ayuntamiento de Lubrín el correspondiente avance de Plan Parcial.

En plazo de veinticuatro meses (dos años), contado desde la misma fecha anterior, y siempre que no se haya incumplido el plazo anterior, se deberá de haber presentado en el Ayuntamiento de Lubrín, para su tramitación, el documento de plan parcial apto para aprobación inicial; el plan parcial contendrá los documentos y estudios complementarios que sean necesarios en su caso.

Si el Ayuntamiento detectara deficiencias en el documento que se tramite, cuya subsanación correspondiera a los promotores del plan parcial, se establece un plazo máximo de tres meses para su subsanación a contar desde la fecha de su notificación; el referido plazo quedará paralizado si el atraso fuese imputable a la Administración.

El incumplimiento de alguno de los plazos anteriores, siempre que sea imputable a los promotores del plan parcial, será causa suficiente para la modificación puntual o revisión del presente plan general, en el sentido de reconsiderar la clasificación del suelo, ajustándola a la tendencia contraria a la nueva urbanización.

No obstante lo anterior, producido el incumplimiento de alguno de los plazos indicados, el ayuntamiento de Lubrín podrá acordar el cambio del sistema actuación de compensación (genérico en todas las actuaciones en suelo urbanizable) por el de cooperación, pasando de esta forma la iniciativa al ayuntamiento.

Los plazos para la urbanización cumplirán lo establecido en el artículo C.1.2.5, y para la petición de licencia de edificación y ejecución de la misma, se estará a lo dispuesto en artículo C.1.11.2.4 de estas normas.

C.1.2.2.3. Caso especial: Planes parciales que ordenen terrenos afectados por normativa sectorial. Ámbitos afectados por la zona de policía de cauces públicos.

En el supuesto de que el ámbito objeto de ordenación esté afectado por la zona de policía de cauces el plan parcial habrá de ser informado por el organismo de cuenca.

En su caso si resultara necesario el plan parcial habrá de contener estudio hidrológico-hidráulico en el que se delimiten las zonas de servidumbre legal así como:

Zona de prohibición: corresponderá al área inundada por la avenida de 50 años.

Zona de restricción: Corresponderá al área comprendida entre el límite de inundación para 50 años y el de 500 años.

Zona de precaución: Corresponderá a los terrenos situados entre el nivel ocupado por las aguas en la avenida de 500 años y el de la avenida máxima probable.

La ordenación incluida en dicho plan habrá de tener en cuenta las siguientes limitaciones de usos en dichas zonas y que se recogen a continuación:

Zona de prohibición: Se prohibirán edificaciones y usos que conlleven un riesgo potencial de pérdida de vidas humanas.

Zona de restricción: Se prohibirán instalaciones destinadas a servicios públicos esenciales o que conlleven un alto nivel de riesgo en situación de avenida.

Zona de precaución: se prohibirán instalaciones o actividades singulares como centrales nucleares, almacenamiento de residuos de alta toxicidad, o peligrosidad, y determinadas industrias.

C.1.2.2.4. Ámbitos afectados por normativa de carreteras.

Aquellos planes parciales que ordenen terrenos afectados por normativa sectorial de carreteras habrán de ser informados por el organismo titular correspondiente.

El plan parcial habrá de considerar en su ordenación la normativa sectorial de aplicación, teniendo en cuenta las zonas de protección así como las determinaciones respecto a accesos, incluyendo toda aquella documentación que resultase necesaria.

C.1.2.3. Planes especiales.

El suelo urbano podrá ser objeto de planes especiales de reforma interior, estudios de detalles y proyectos de urbanización, como condición previa para la concesión de licencias de edificación o parcelación en los ámbitos físicos, y con las características, dimensiones, objetivos y plazos mínimos que se señalan, para cada caso, en estas ordenanzas y en las fichas reguladoras.

Sin perjuicio de los anteriores, el suelo urbano será susceptible de otros planes especiales de protección o mejora que se delimiten o pudieran delimitarse de oficio, ajustándose a lo previsto en el artículo 14 de la ley 7/2002, así como de estudios de detalle que los planes anteriores fijaran, o potestativamente con las condiciones que al efecto se establecen.

Podrán asimismo redactarse planes especiales de reforma interior de ámbito restringido, no previstos en estas Normas, que podrán desarrollarlas sin modificar sus determinaciones básicas, ni estructura fundamental del área urbana afectada.

1. Los planes especiales podrán redactarse para cualquiera de las siguientes finalidades:

- Establecer, desarrollar, definir y, en su caso, ejecutar o proteger infraestructuras, servicios básicos, dotaciones o equipamientos, así como implantar aquellas otras actividades caracterizadas como actuaciones de interés público en terrenos que tengan el régimen de suelo no urbanizable.

- Conservar, proteger y mejorar el medio urbano y, con carácter especial, el patrimonio portador o expresivo de valores urbanísticos, arquitectónicos, históricos o culturales.

- Establecer la ordenación detallada de las áreas urbanas sujetas a actuaciones u operaciones integradas de reforma interior, para la renovación, mejora, rehabilitación o colmatación de las mismas.

- Vincular el destino de terrenos o construcciones a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, o a otros usos sociales.

- Conservar, proteger y mejorar el medio rural, en particular los espacios con agriculturas singulares y los ámbitos del hábitat rural diseminado.

- Conservar, proteger y mejorar el paisaje, así como contribuir a la conservación y protección de los espacios y bienes naturales.

- Establecer reservas de terrenos para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo.

- Cualquiera otra finalidad análoga.

2. En cuanto a las determinaciones, contenido, documentación y procedimiento a seguir para su tramitación, son asimilables a los planes parciales, por ello les son de aplicación todo lo indicado para éstos en el artículo C.1.2.2 de estas normas, con las particularidades que le sean de aplicación en función del ámbito y características del mismo.

En cada una de las fichas reguladoras de los sectores, se ha previsto el porcentaje de suelo destinado a reserva para dotaciones y cesión al Ayuntamiento.

3. El procedimiento a seguir para su tramitación será el establecido en el artículo 32 de la Ley 7/2002.

C.1.2.3.1. Limitaciones de los planes especiales.

Los planes especiales, sea cual sea su naturaleza no podrán en ningún caso:

- Cambiar o reducir la calificación de suelo destinado a servicios y dotaciones comunitarias previstos en el presente Plan.

- Establecer ordenanzas que aumente la edificabilidad, altura máxima, densidad o volumen edificable previsto en este plan.

- Reducir las superficies destinadas a viales y espacios libres de uso público o privado, o reducir los retranqueos previstos en este plan.

- En ningún caso podrán introducir cambios en la clasificación de suelo contenida en este plan.

- En caso de que la redacción del plan especial no estuviera prevista en el presente plan, no podrá innovar la ordenación pormenorizada prevista por el.

- La redacción de planes especiales deberá sujetarse además a la normativa específica que sobre dicho tema contenga el presente plan en relación con las distintas zonas en que se divide el territorio municipal.

C.1.2.3.2. Contenido.

El contenido de los planes especiales deberá ajustarse a lo dispuesto en el presente plan y en la LOUA-7/02.

Los planes especiales tendrán el contenido necesario y adecuado a su objeto y deberán redactarse con el mismo grado de desarrollo, en cuanto a documentación y determinaciones, que los instrumentos de planeamiento que complementen o modifiquen.

Cuando su finalidad sea la de establecer infraestructuras, servicios básicos, dotaciones o equipamientos generales, o la de habilitar actuaciones de interés público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, deberán valorar y justificar de manera expresa la incidencia de sus determinaciones en las de la planificación territorial y su coherencia con estas.

Cuando los planes especiales de protección se refieran a monumentos, jardines, parques naturales o paisajes, será necesaria la inclusión de los mismos en el correspondiente catálogo, que se tramitará simultáneamente con el Plan de que se trate.

Cuando su finalidad sea la de establecer la ordenación detallada de áreas urbanas su contenido habrá de ser como mínimo el previsto en el presente plan general para los planes parciales de ordenación.

C.1.2.3.3. Redacción y Tramitación:

Los Planes especiales serán redactados por técnico competente y deberán contar con el visado del colegio profesional correspondiente. Este visado no será necesario en caso de tratarse de planes especiales redactados por el estado, organismos autónomos y entidades locales, en cuyo caso basta la intervención de la oficina de supervisión de proyectos o la aprobación técnica de la entidad correspondiente (Artículo 45 a 50 del reglamento de disciplina urbanística).

La tramitación de los planes especiales se realizará de la forma indicada para los planes parciales.

C.1.2.4. Estudios de detalle.

1. Los estudios de detalle, según artículo 15 de la Ley 7/2002, podrán formularse con la exclusiva finalidad de:

- Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por el plan general, y/o planes parciales de ordenación o planes especiales que desarrollen el plan general, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.

- Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en el apartado anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

- Solo podrán formularse para completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelo urbano de ámbito reducido.

2. Los estudios de detalle, al llevar a cabo cualquiera de las operaciones indicadas, no podrán:

- Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.

- Incrementar el aprovechamiento urbanístico.

- Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.

- Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

- En ningún caso la fijación o reajuste de alineaciones y rasantes podrá dar lugar a una disminución del ancho del espacio destinado a viales ni de las superficies destinadas a espacios libres.

- En ningún caso la fijación o reajuste de alineaciones podrá dar lugar a un aumento de volumen edificatorio al aplicar las ordenanzas al resultado de la fijación o reajuste de alineaciones o rasante.

- La ordenación de volúmenes no podrá suponer una aumento de la ocupación del suelo prevista originalmente ni de las alturas máximas edificables, ni incrementar la densidad de población prevista, ni alterar los usos predominantes o exclusivos.

3. Será obligatoria la formulación de estudios de detalle, cuando así se exigiese explícitamente en el presente plan general.

4. Los estudios de detalle contendrán, como mínimo, los documentos indicados en el artículo 66 del reglamento de planeamiento, con la precisión allí indicada.

En todo caso, contendrán justificación de la no reducción de las superficies destinadas a viales, espacios libres o equipamientos comunitarios, y cuando se modifique la disposición de volúmenes, se efectuará justificación, comparativa, del no aumento de los volúmenes edificables y cuantas otras justificaciones sean necesarias.

Los planos de información se redactarán a la escala adecuada al fin para el que se ejecutan, incluyendo, necesariamente, planos de situación, parcelario y de delimitación, de ordenación vigente, del estado actual de los terrenos y de la edificación. Los planos de ordenación se redactarán, como mínimo, a escala 1:500, incluyendo planos con detalle de la ordenación propuesta superponiéndola a la vigente, debidamente acotados, con alineaciones y rasantes, y finalmente, los, croquis esquemas que permitan una correcta valoración de la racionalidad de los espacios públicos y del conjunto de la solución propuesta en relación estética y tipológica con las edificaciones del entorno urbano.

C.1.2.4.1. Redacción y Tramitación.

El procedimiento para la aprobación de los estudios de detalle se iniciará por el ayuntamiento de oficio mediante aprobación inicial adoptada a iniciativa propia o requerimiento de cualquier otra administración o entidad pública, o bien a

instancia de persona interesada acompañada del correspondiente instrumento de planeamiento.

Los estudios de detalle serán redactados por técnico competente y deberán contar con el visado del colegio profesional correspondiente. Este visado no será necesario en caso de tratarse de estudios de detalle redactados por el estado, organismos autónomos y entidades locales, en cuyo caso basta la intervención de la oficina de supervisión de proyectos o la aprobación técnica de la entidad correspondiente (artículo 45 a 50 del Reglamento de Disciplina Urbanística).

La tramitación de los estudios de detalle se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 32 de la Ley 7/02, requiriendo la administración municipal, previamente a su aprobación inicial informe técnico y jurídico respecto a la adecuación del estudio de detalle a los instrumentos de planeamiento de orden superior, y de al presente plan general, así como respecto a la adecuación de su contenido a las determinaciones señaladas anteriormente.

El ayuntamiento admitirá a trámite el estudio de detalle, si de los informes emitidos se deduce la viabilidad técnica, económica y jurídica del mismo, en caso contrario, salvo que decida no admitirla mediante resolución motivada, podrá requerir al solicitante, dentro del mes siguiente a la recepción del documento, y en todo caso antes de la aprobación inicial, para que subsane y, en su caso, mejore la documentación.

La aprobación inicial del estudio de detalle obligará al sometimiento de este a información pública por plazo no inferior a veinte días, así como, en su caso, al requerimiento de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativos gestores de intereses públicos afectados. El anuncio de información pública habrá de publicarse en el boletín oficial de la provincia, en uno de los diarios de mayor difusión provincial y en el tablón de anuncios del municipio.

Deberá llamarse al trámite de información pública a los propietarios de terrenos comprendidos en el ámbito del estudio de detalle. El llamamiento se realizará a cuantos figuren como propietarios en el registro de la propiedad, y en defecto de inscripción, a los que aparezcan como tales en el catastro, mediante comunicación de la apertura y duración del período de información pública al domicilio que figure en aquel.

El ayuntamiento resolverá, a la vista del resultado de la información pública, sobre la aprobación provisional con las modificaciones que procedieren, requiriendo a los órganos y entidades indicados anteriormente, para que a la vista del documento aprobado provisionalmente y del informe emitido previamente verifiquen o adapten, el contenido de dicho informe.

Finalmente el ayuntamiento resolverá, a la vista de los informes emitidos, bien sobre la suspensión de la aprobación por deficiencias sustanciales a subsanar, bien por la denegación de la aprobación, o sobre la aprobación definitiva del estudio de detalle, ya sea completa, de manera parcial o a reserva de la subsanación de deficiencias.

C.1.2.5. Instrumentos complementarios.

C.1.2.5.1. Definición y Clases.

Se denominan instrumentos complementarios aquellos que tienen por objeto completar las determinaciones establecidas por los instrumentos de planeamiento, pudiendo llegar a integrarse en estos. Se diferencian los tres siguientes tipos de instrumentos complementarios:

- Catálogos.
- Ordenanzas Municipales de Edificación.
- Ordenanzas Municipales de Urbanización.

C.1.2.5.2. Los catálogos:

Los catálogos tendrán por objeto completar las determinaciones del plan general y del planeamiento de desarrollo relativas a la conservación, protección o mejora del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o pai-

sajístico del municipio, identificando y describiendo los bienes o espacios en los que concurren dichos valores singulares y cuya existencia haya sido apreciada por dichos instrumentos, habiendo establecido las determinaciones de protección adecuadas al efecto.

Los catálogos contendrán la siguiente documentación:

a) Memoria justificativa de su conveniencia.

b) Relación de fichas individualizadas de los bienes o inmuebles objeto de conservación, protección o mejora, en las que se recoja de forma concisa toda la información disponible del bien o espacio y que justifique la inclusión en dicho Catálogo, identificando claramente sus valores singulares y detallando las medidas propuestas a fin de su potenciación.

El procedimiento para la redacción y aprobación de los catálogos será el mismo que el establecido en el presente plan general para los planes parciales, con la salvedad que en el trámite de información pública no será necesario llamar a los propietarios de los terrenos comprendidos en el ámbito de actuación.

C.1.2.5.3. Ordenanzas Municipales de Edificación.

Las ordenanzas municipales de edificación tendrán por objeto completar las determinaciones del plan general y del planeamiento de desarrollo regulando los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos, y cuantas otras condiciones, no definitorias directamente de la edificabilidad y el destino del suelo, sean exigibles para la autorización de los actos de construcción, edificación y usos susceptibles de realización en los inmuebles. Deberán ajustarse, en todo caso, a las disposiciones sectoriales reguladoras de la seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones y edificaciones, y de la protección del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico.

Las ordenanzas municipales de edificación contendrán la siguiente documentación:

- Memoria justificativa de su conveniencia.

- Articulado y cartografía que pudiera resultar necesario a fin de establecer la regulación de la que son objeto.

La formulación de las ordenanzas municipales de edificación corresponde al Ayuntamiento, siendo el procedimiento para su aprobación el previsto en la legislación de régimen local para las ordenanzas municipales, pudiendo efectuarse de manera conjunta con el instrumento de planeamiento al que complementan.

C.1.2.5.4. Ordenanzas Municipales de Urbanización.

Las ordenanzas municipales de urbanización tendrán por objeto completar las determinaciones del plan general y del planeamiento de desarrollo regulando los aspectos relativos al proyecto, ejecución material, entrega y mantenimiento de las obras y los servicios de urbanización. En todo caso, deberán ajustarse a las disposiciones sectoriales reguladoras de los distintos servicios públicos o de interés público.

Las ordenanzas municipales de edificación contendrán la siguiente documentación:

- Memoria justificativa de su conveniencia.

- Articulado y cartografía que pudiera resultar necesario a fin de establecer la regulación de la que son objeto.

La formulación de las ordenanzas municipales de urbanización corresponde al Ayuntamiento, siendo el procedimiento para su aprobación el previsto en la legislación de régimen local para las ordenanzas municipales, pudiendo efectuarse de manera conjunta con el instrumento de planeamiento al que complementan.

C.1.2.6. Proyectos de urbanización.

1. Los proyectos de urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica, en suelo urbano o urbanizable,

las determinaciones correspondientes del plan general, de los planes parciales, de los planes especiales y/o de los estudios de detalle, conforme al artículo 98 de la Ley 7/2002.

2. Los proyectos de urbanización constituirán, en todo caso, instrumentos para el desarrollo de todas las determinaciones que el plan general prevea en cuanto a obras de urbanización, tales como vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas y se referirán a unidades de ejecución o sectores completos.

3. Con independencia de los proyectos de urbanización podrán redactarse y aprobarse, conforme a la ley de régimen local, proyectos de obras ordinarias de urbanización que no tengan por objeto desarrollar integralmente el conjunto de determinaciones de un plan de ordenación, pudiendo referirse a obras parciales o menores de pavimentación, alumbrado, ajardinamiento, saneamiento local u otras similares.

4. En ningún caso, los proyectos de urbanización ni los de obras ordinarias de urbanización, podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación; tampoco podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.

5. Los Proyectos de urbanización y los de obras ordinarias de urbanización, estarán suscritos por técnicos competentes y con visado colegial y deberán detallar, desarrollar y programar las obras, con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto.

6. Las obras de urbanización a incluir en el proyecto de urbanización, que deberán ser desarrolladas en los documentos respectivos, serán las siguientes:

- Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.

- Redes de distribución de agua potable, de riego y en su caso, de hidrantes contra incendios.

- Red de alcantarillado para evacuación de residuales, y de pluviales cuando proceda.

- Red de distribución de energía eléctrica.

- Red de alumbrado público.

- Jardinería en los espacios libres.

- Mobiliario Urbano.

- Redes de telefonía y otras, si procede.

7. Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales del núcleo de que se trate, debiendo acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

8. El proyecto de urbanización estará integrado por los documentos siguientes:

- Memoria descriptiva de las características de las obras.

- Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.

- Planos de proyecto, con planta y perfiles de viales y servicios, así como los detalle de cada uno de los elementos y cuantos sean necesarios para la perfecta definición de las obras que se pretenden ejecutar.

- Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas de las obras y los servicios.

- Mediciones.

- Cuadros de precios descompuestos.

- Presupuesto.

No será necesaria la formulación del pliego de condiciones económico-administrativas cuando las obras de urbanización se ejecuten por el sistema de compensación en terrenos de un solo propietario.

9. La tramitación de los proyectos de urbanización se efectuará de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 99.1 de

la Ley 7/2002. Los proyectos de obras ordinarias de urbanización que complementen proyectos de edificación, se entenderán aprobados con la concesión de la licencia de obras de edificación.

El proyecto de urbanización deberá ser presentado para su tramitación ante el ayuntamiento de Lubrín, antes de transcurridos veinticuatro meses (dos años) desde la publicación de la aprobación definitiva del documento al que desarrollen, asimismo, deberán ser corregidos los defectos que se observen en el documento durante su tramitación antes de transcurridos cuatro meses desde su notificación. La totalidad de las obras y servicios urbanísticos contenidos en el proyecto de urbanización, con independencia de los plazos que a continuación se establecen para el desarrollo de los sectores de suelo urbanizable, se terminarán totalmente antes de transcurridos cuarenta y ocho meses (cuatro años) desde la aprobación definitiva del correspondiente proyecto de urbanización.

Los obras de urbanización e implantación de las infraestructuras, en el caso de prever el plan parcial una sola etapa para su desarrollo, se terminarán totalmente antes de transcurridos cuarenta y ocho meses (cuatro años) desde la aprobación definitiva del correspondiente proyecto de urbanización; en el caso de preverse el desarrollo mediante más de una etapa, la superficie mínima de cada una de ellas será de 5 hectáreas, siendo el ámbito de la primera de las etapas no inferior al 50% de la superficie total del sector; el plazo máximo por etapa no superará un máximo de treinta y seis meses (tres años) a contar desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización y la terminación de las obras de urbanización totales del ámbito del plan parcial no podrá ser superior a diez años contados desde la aprobación definitiva del mismo.

C.1.3. Condiciones generales de uso.

C.1.3.1. Regulación de los usos en las distintas clases de suelo.

Con arreglo a las determinaciones de contenido especificadas en el artículo 93 del reglamento de planeamiento, este plan general de ordenación urbanística establece, para cada una de las distintas clases de suelo en que se clasifica el territorio, la siguiente regulación de usos:

- a) En suelo urbano la regulación del uso pormenorizado.
- b) En suelo urbanizable los usos globales de cada sector, y en su caso, los usos complementarios o, incompatibles.
- c) En suelo no urbanizable, los usos admisibles, entendiéndose que aquellos no expresamente autorizados son usos prohibidos.

C.1.3.2. Condiciones generales.

C.1.3.2.1 Uso global, compatible y pormenorizado.

Por su grado de determinación en los distintos instrumentos de planeamiento los usos pueden ser globales y pormenorizados.

Uso global es aquel que las presentes normas asignan con carácter dominante o mayoritario a una zona o sector, y que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados por las propias normas o por alguna otra figura de planeamiento.

La asignación de usos globales admite la implantación de usos distintos del dominante, bien sea como usos complementarios, bien sea como usos compatibles.

Son usos complementarios aquellos que, por exigencia de la legislación urbanística o de las propias normas, su implantación es obligatoria en cualquier caso como demanda del uso dominante y en una proporcionada relación con este.

Uso compatible es aquel cuya implantación puede coexistir con el uso dominante, sin perder éste ninguna de las características que le son propias dentro del ámbito o sector delimitado.

Uso pormenorizado es aquél que las normas o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollan asignan a un área

o sector del suelo y que no es susceptible de ser desarrollado por ninguna otra figura de planeamiento. El uso pormenorizado puede ser:

a) Determinado: Es aquel cuya implantación con carácter principal o mayoritario asigna el planeamiento a la zona o sector.

b) Permitido: Es aquel cuya implantación puede autorizarse con el uso determinado, sin perder ninguna de las características que le son propias en las condiciones establecidas por el planeamiento.

Los usos pormenorizados pueden ser exclusivos o no exclusivos en función de la intensidad de su implantación en la parcela o edificación en que se desarrollen.

a. Uso exclusivo: Es aquel que ocupa en su implantación la totalidad de la parcela o edificación en la que se desarrolla, ya sea porque lo permita el planeamiento o porque venga exigido por el mismo, por calificación expresa o por aplicación de las condiciones particulares de zona.

b. Uso no exclusivo: Es aquel que ocupa en su implantación parte de la parcela o edificación en la que desarrolla, ya sea porque el planeamiento lo exija o lo permita.

C.1.3.2.2. Uso prohibido.

Uso prohibido es aquel cuya implantación está excluida por las normas o los instrumentos que lo desarrollen por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación en un ámbito territorial.

Son usos prohibidos:

a) Los usos que no sean el determinado o los permitidos en la zona.

b) Los usos permitidos cuando superen los límites de intensidad que, en su caso, pudiera imponerles en su implantación el planeamiento.

c) Los así conceptuados en las disposiciones vigentes.

d) Con carácter general se prohíbe en todo el término municipal la implantación de parques eólicos y de nuevas antenas repetidoras de telefonía móvil, admitiéndose la instalación de estas últimas en el caso de que se encuentren instaladas y legalmente autorizadas a la entrada en vigor de el presente plan general, debiendo además compartirse por los postes por las distintas compañías. En el caso de que se proponga el cambio de emplazamiento de estas, el ayuntamiento definirá su nueva ubicación a fin de minimizar su impacto visual.

C.1.3.2.3. Usos públicos:

Usos públicos son aquellas actividades que se desarrollan por la administración o los particulares en régimen de servicio público.

En el apartado A.3.8 de la memoria general: «Viviendas sujetas a algún régimen de protección pública» se garantiza el suelo suficiente para viviendas de protección oficial así como en las fichas reguladoras de cada sector.

Los usos públicos son desarrollados por la administración o los particulares en régimen de servicio público.

C.1.3.2.4. Usos privados.

Usos privados son aquellas actividades que se desarrollan por los particulares o la administración, en régimen de derecho privado ya se presten a título lucrativo o gratuito.

C.1.3.2.5. Tipos de usos.

Los usos globales admiten como uso dominante cualquiera de los usos pormenorizados incluidos en su epígrafe, y como usos compatibles el resto de los usos pormenorizados en las condiciones establecidas por el planeamiento.

Cualquier otro uso pormenorizado no incluido en el cuadro de tipos de usos se regulará analógicamente por las condiciones generales y particulares de aquel uso tipificado con el que sea funcionalmente más semejante.

C.1.3.2.6. Usos temporales.

Son los establecidos por un plazo limitado o por tiempo indeterminado, revocables a voluntad de la Administración, en función de los objetivos de la ordenación urbanística.

C.1.3.2.7. Usos provisionales.

Son los que, por no necesitar de obras o instalaciones permanentes y no dificultar la ejecución de los planes, pueden autorizarse construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el Ayuntamiento y sin derecho a indemnización alguna. 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, en los términos que procedan, del carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones, y del deber de cese y demolición sin indemnización alguna a requerimiento del ayuntamiento de Lubrín.

C.1.3.3. Condiciones comunes a todos los usos.

C.1.3.3.1. Condiciones de los usos.

Las condiciones de los usos que se establecen en este título serán de aplicación en la forma y circunstancias que para cada uno de ellos se establece.

Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y de su entorno, y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentre.

Estas condiciones generales no serán de aplicación a los usos existentes, salvo que en ellos se hagan obras que afectaren a los elementos o parámetros que particularmente se regulan en este título. Serán, sin embargo, de aplicación a aquellas obras a realizar en edificios existentes en las que su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de las mismas.

En todo caso deberán cumplir la normativa estatal, autonómica o municipal que les fuera de aplicación.

Solamente podrán instalarse en los suelos urbanos las actividades que, por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resultaren inocuas, debiendo cumplir, además, las condiciones que se establecen en estas

C.1.3.3.2. Usos en los sótanos.

En los sótanos solo podrán establecerse:

- a. Las instalaciones al servicio de la edificación.
- b. Aparcamientos y garajes.
- c. Usos no residenciales complementarios de cualquier otro que estuviere implantado en el edificio sobre rasante.

C.1.3.3.3. Diferentes usos en un mismo edificio o local.

Cuando en su mismo edificio o local se desarrollaran dos o más actividades, cada una de ellas cumplirá las condiciones de su uso respectivo.

Para la definición de las condiciones de edificación que correspondieran al edificio que las albergue, se tendrá en cuenta el uso que ocupara mayor superficie útil.

C.1.3.3.4. Dotación de aparcamientos.

Las edificaciones se dotarán de plazas de aparcamientos en la cantidad y condiciones que se establecen en estas normas generales de los usos y en las ordenanzas de zona, excepto que se justifique la inviabilidad del cumplimiento y esta sea apreciada así por el Ayuntamiento.

En las nuevas edificaciones, a fin de dar cumplimiento a las reservas mínimas de plazas de aparcamiento establecidas en estas normas generales de los usos y en las ordenanzas de zona, se podrán computar un número de plazas de aparcamiento al aire libre igual a la longitud de fachada del edificio dividida por cinco metros y siempre que en esta reserva no se rebase el 50 % del número total de plazas a prever.

La previsión de plazas puede ser en el propio edificio o en lugar próximo.

El ayuntamiento de Lubrín 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.

C.1.3.4. Uso residencial.

C.1.3.4.1. Definición y usos pormenorizados.

- 1. Uso residencial es el de aquellos edificios o parte de ellos destinados a vivienda.
- 2. Comprende los siguientes tipos:

a. Vivienda unifamiliar: Es la situada en parcela independiente, en edificio aislado, pudiendo constituir parcela común caso de tratarse de edificios agrupados horizontalmente a otros de vivienda o de distinto uso y acceso exclusivo.

b. Vivienda plurifamiliar: es la situada en edificio constituido por viviendas con accesos y elementos comunes.

C.1.3.4.2. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para este uso en las ordenanzas municipales de edificación del t.m. de Lubrín serán de aplicación:

- a. En las obras de nueva edificación.
- b. En las obras de reforma en la parte y condiciones que les afecte.
- c. En el resto de los tipos de obras cuando su aplicación no suponga desviación importante de los objetivos de las mismas.

C.1.3.5. Condiciones generales de las viviendas.

1. Toda pieza habitable de viviendas de nueva construcción, tendrán huecos que abran a espacio abierto o patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas y al menos dos de sus habitaciones vivideras darán a vía pública o a espacio libre público o privado en el que pueda inscribirse un círculo de quince metros de diámetro frente a los huecos de iluminación y ventilación de la vivienda; en el caso de apartamentos de uno o dos dormitorios, bastará con que el salón-comedor abra huecos a vía pública o espacio libre público o privado en las condiciones indicadas anteriormente.

2. Toda vivienda se compondrá, como mínimo, de cocina, estancia-comedor, cuarto de baño completo y un dormitorio doble o dos dormitorios sencillos; además de las superficies de almacenamiento, lavado y tendido que le correspondan, en función del número de personas que vivan en ella.

3. Se admite la unión de las cocinas con el estar-comedor en un único recinto.

4. La altura libre interior mínima de las piezas vivideras será de 2,50 metros.

5. La superficie de los huecos de ventilación e iluminación de las habitaciones vivideras no será inferior a un décimo (1/10) de la superficie útil de las mismas; en las habitaciones no vivideras (baños, aseos, trasteros y despensas) se permite la ventilación e iluminación por cualquier sistema artificial.

Se procurarán soluciones de diseño arquitectónico que posibiliten la ventilación cruzada de la vivienda.

6. La superficie útil mínima de la estancia (E) y la acumulación de estar, comedor y cocina (E+C+K), serán en función del número de dormitorios, las siguientes:

VIVIENDAS DE	(E)m ²	(E+C+K)m ²
Un dormitorio	14	20
Dos Dormitorios	16	20
Tres dormitorios	18	24
Cuatro dormitorios	20	24

Por cada dormitorio más, las superficies anteriores se incrementarán en 2,00 metros cuadrados.

Si la cocina es independiente de la estancia, tendrá como mínimo una superficie de siete (7,00) metros cuadrados, que se puede dividir en cinco (5,00) metros cuadrados de cocina y dos (2,00) metros cuadrados de lavadero. Cuando la cocina se incorpore a la zona de estancia, se reforzará la ventilación mediante la instalación de un ventilador centrífugo que asegure la extracción de trescientos (300) metros cúbicos por hora.

7. La superficie útil mínima de los dormitorios será, en individuales de seis (6) metros cuadrados y ocho (8) metros cuadrados en los dobles; en toda vivienda o apartamento que posea un solo dormitorio, éste tendrá una superficie útil no inferior a diez (10,00) metros cuadrados.

8. En las diferentes piezas se podrá inscribir un círculo de los diámetros mínimos siguientes: Estancia – trescientos (300) centímetros.; Comedor – doscientos cincuenta (250) centímetros.; Cocina – ciento cincuenta (150) centímetros.; Dormitorio Individual – ciento ochenta (180) centímetros; Dormitorio Doble – doscientos cuarenta (240) centímetros.

9. Los pasillos tendrán una anchura mínima, en todos los puntos de su desarrollo, de ochenta y cinco (85) centímetros. El vestíbulo tendrá una superficie mínima de ciento cuarenta (140) decímetros cuadrados y una anchura mínima de ciento diez (110) centímetros.

10. Toda vivienda dispondrá de cuarto de baño completo, disponiendo esta habitación de una bañera mínima de ciento veinte (120) centímetros de longitud, de un lavabo y de un inodoro. Si en la vivienda existe un sólo baño, el acceso al mismo se realizará desde vestíbulos o pasillos.

11. En toda vivienda existirá la posibilidad de tendido de ropa con protección de vistas desde la vía pública, con un mínimo de cinco (5) metros lineales por vivienda.

12. El usuario de una vivienda podrá acceder libremente a ella desde el espacio público exterior. El portal en viviendas plurifamiliares tendrá unas dimensiones mínimas acordes con lo estipulado en el Decreto 72/1992 de 5 de mayo de la Consejería de la Presidencia de la Junta de Andalucía; la puerta de acceso a la vivienda, permitirá un paso libre mínimo de ochenta (80) centímetros.

13. En todo el recorrido de acceso a una vivienda dentro del edificio, las bandas de circulación limitadas por paramentos u otros elementos, tendrá un ancho mínimo de ciento veinte (120) centímetros, y permitirán el paso de un rectángulo horizontal de 2,00 x 0,70 metros. Todo el recorrido dispondrá de un nivel de iluminación mínimo de 40 lux, al menos durante el tiempo necesario para efectuar el trayecto.

14. Se prohíben las viviendas en sótano o semisótano; no obstante lo anterior, se podrán permitir viviendas bajo la rasante del terreno o acera siempre que se cumplan las condiciones de iluminación y ventilación que se contienen en este artículo; estas viviendas computarán a efectos de número de plantas y de edificabilidad.

15. El acceso a todas las dependencias de la vivienda se realizará a través de zonas cubiertas, no admitiéndose el acceso mediante escaleras o pasos descubiertos.

16. Cuando se trate de viviendas protegidas, se estará a lo dispuesto en la normativa técnica de vivienda protegida (Orden de 21 de julio de 2008).

C.1.3.6. Uso terciario.

El uso terciario es todo aquel que tiene por finalidad la prestación de servicios tales como los de comercio en sus distintas formas, hospedaje, servicios de información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc.

El uso global terciario se pormenoriza en los siguientes usos:

C.1.3.6.1. Comercial.

Estará sujeto a lo que establece la Ley 1/1996 del comercio interior de Andalucía, en cuanto a las clasificaciones

y definiciones comerciales, de acuerdo con los artículos 3,4 y 23 de la citada Ley que a continuación se reproducen:

Artículo 3. Actividad comercial minorista.

1. Se entiende por actividad comercial de carácter minorista, a los efectos de esta Ley, el ejercicio profesional de la actividad de adquisición de productos para su reventa al consumidor final.

2. En particular, no tienen la condición de actividades comerciales de carácter minorista:

- La venta por fabricantes, dentro del propio recinto industrial, de los residuos y subproductos obtenidos en el proceso de producción.

- La venta directa por agricultores y ganaderos de productos agropecuarios en estado natural y en su lugar de producción, o en los centros cooperativos de recogida de tal producción.

- La venta realizada por los artesanos de sus productos en su propio taller.

Artículo 4. Actividad comercial mayorista.

- Se entiende por actividad comercial de carácter mayorista, a los efectos de esta Ley, el ejercicio profesional de la actividad de adquisición de productos para su reventa a:

- Otros comerciantes minoristas o mayoristas.

- Empresarios industriales o artesanos para su transformación.

Artículo 23. Concepto de gran establecimiento comercial.

1. A los efectos de esta Ley, tendrá la consideración de gran establecimiento comercial, con independencia de su denominación, todo establecimiento de carácter individual o colectivo en el que se ejerza la actividad comercial minorista que tenga una superficie útil para la exposición y venta al público superior a:

- 2.500 metros cuadrados, en municipios de más de 25.000 habitantes.

- 1.300 metros cuadrados, en municipios con una población de entre 10.000 y 25.000 habitantes.

- 1.000 metros cuadrados, en municipios de menos de 10.000 habitantes.

Los establecimientos comerciales que se dediquen exclusivamente a la venta de automóviles y otros vehículos, embarcaciones de recreo, maquinaria, materiales para la construcción, mobiliario, artículos de saneamiento, puertas y ventanas y, asimismo, los establecimientos de jardinería, tendrán la condición de gran establecimiento comercial cuando la superficie útil para la exposición y venta al público sea superior a 2.500 metros cuadrados, sin considerar en estos supuestos el número de habitantes del municipio donde se instalen.

2. No perderá la condición de gran establecimiento comercial el establecimiento individual que, teniendo una superficie útil para la exposición y venta al público que supere los límites establecidos en el apartado 1 del presente artículo, forme parte, a su vez, de un establecimiento comercial de carácter colectivo.

3. Quedan excluidos de la consideración de grandes establecimientos comerciales de carácter colectivo los mercados municipales de abastos. No obstante, si en el recinto del mercado hubiera un establecimiento individual cuya superficie útil para la exposición y venta al público supere los límites establecidos en el apartado 1 del presente artículo, dicho establecimiento será considerado, en sí mismo, un gran establecimiento comercial.

Tampoco tendrán la consideración de grandes establecimientos comerciales de carácter colectivo las agrupaciones de comerciantes establecidos en el viario urbano que tengan por finalidad realizar en común actividades de promoción o cualquier otra forma de gestión del conjunto de establecimientos

agrupados y de la zona comercial donde se ubican, con independencia de la forma jurídica que dicha agrupación adopte.

4. A los efectos de exigencia de la previa licencia comercial para la instalación, quedan asimilados a los grandes establecimientos comerciales, sujetándose al régimen específico que se establece en el Capítulo II de este Título, los establecimientos que, teniendo una superficie útil para la exposición y venta al público igual o superior a 400 metros cuadrados sin superar los límites señalados en el apartado 1 de este artículo, deban calificarse como establecimientos de descuento o de venta de restos de fábrica, conforme se dispone en el artículo siguiente y en el artículo 82 de esta Ley, respectivamente.

Dicha condición no se perderá en el supuesto de que los citados establecimientos se integren en establecimientos comerciales de carácter colectivo o en mercados municipales de abastos.

C.1.3.6.2. Hotelero.

El uso hospedaje es el de aquellos edificios destinados a alojamiento permanente o temporal de personas, tanto individuos como núcleos familiares, comprende los siguientes usos pormenorizados:

- Uso hotelero es aquel de los recintos, edificios y locales de servicio a la población transeúnte que se destinan al alojamiento no permanente, por tiempo reducido y mediante precio. En el uso hotelero se incluyen los hoteles, pensiones y moteles.

- Uso colectivo especial es aquel servicio público destinado a proporcionar alojamiento temporal a grupos especiales de población, con un fin social que puede excluir el precio. Este uso incluye, las residencias de huérfanos, de estudiantes, de ancianos y similares.

C.1.3.6.3. Espectáculos y salas de reunión.

El uso de espectáculos y salas de reunión es aquél destinado a actividades ligadas con la relación entre las personas, acompañadas en ocasiones de espectáculos, tales como cafés-concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubes nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos, y otros locales en que se practiquen juegos de azar.

C.1.3.6.4. Oficinas, Servicios administrativos y de seguridad ciudadana.

Es aquel servicio que corresponde a las actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar servicios de carácter administrativo, técnico, financiero, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares.

Se incluyen en este uso las actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consuman un espacio propio e independiente.

Asimismo, se incluyen servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística, sedes de participación, política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior, así como todas las asociadas a actividades públicas o privadas, industriales o de servicios que consumen espacio propio e independiente de la actividad principal, y cuantas otras cumplieren funciones análogas.

C.1.3.7. Condiciones generales de uso comercial.

En ningún caso la superficie útil de la zona de venta poseerá una superficie inferior a 6,00 metros cuadrados.

En el caso de que en el edificio exista uso de vivienda, éste deberá disponer acceso independiente, excepto si el edificio es unifamiliar y el comercio es familiar.

Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 150 m², un inodoro y un lavabo, de 150 m² a de 400 m², se instalará un segundo inodoro y lavabo

y se dispondrán con absoluta independencia para señoras y caballeros; a partir de 400 m², por cada 250 m² o fracción, se dispondrá de un inodoro y un lavabo más para cada sexo. En cualquier caso estos servicios no podrán comunicarse directamente con el resto de los locales y por consiguiente deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

Para actividades cuya reglamentación sectorial establezca estándares, para estos servicios, más restrictivos, se estará a lo dispuesto en dicha reglamentación.

Las alturas libres interiores mínimas serán de 2,80 m entresuelo y techo.

Cuando la superficie de venta alcance los 1.500 metros cuadrados o 750 metros cuadrados en comercios de alimentación, dispondrán en el interior de la edificación de una zona en que se puedan realizar las operaciones de carga y descarga sin ocupar la vía pública ni entorpecer el tráfico de vehículos.

Por razones de composición del espacio urbano y concordancia con el resto de los edificios, las fachadas se deberán integrar, en su diseño, con el resto del edificio y con los edificios colindantes.

Por último, no se permitirá la implantación de grandes superficies comerciales, salvo en las zonas y condiciones de tamaño establecidas en el presente plan general de ordenación urbana.

C.1.3.8. Condiciones generales de uso de alojamiento hotelero.

Se adecuarán a las normativas específicas del organismo competente, cumpliendo la dotación mínima de aparcamientos establecida en estas normas urbanísticas.

Todos los locales de utilización pública dispondrán de un retrete y un lavabo, independiente para cada sexo, por cada 100 metros cuadrados de superficie útil, por cada 200 metros cuadrados o fracción superior a 150 metros cuadrados se aumentará un retrete y un lavabo para cada sexo, y para cada 500 metros cuadrados o fracción superior a 250 metros cuadrados se aumentará un lavabo.

C.1.3.9. Condiciones generales del uso espectáculos y salas de reunión.

Cumplirán las condiciones del uso comercial y las establecidas en el reglamento general de policía de espectáculos públicos y actividades recreativas.

Las discotecas y similares solo podrán situarse en suelo urbano y urbanizable de uso industrial y en suelo no urbanizable, debiendo cumplir el reglamento de calidad del aire y demás normativa vigente.

Si se ubican en un recinto abierto, han de situarse al menos a 1.000 metros del suelo residencial más próximo (urbano o urbanizable). Si el recinto es cerrado no ha de cumplir la condición de los 1.000 metros.

Las alturas libres interiores mínimas serán de 3,00 m. entresuelo y techo.

C.1.3.10. Condiciones generales de uso de oficinas.

Los locales de oficinas dispondrán de los siguientes servicios comunitarios: Hasta 150 m², un inodoro y un lavabo; de 150 m² a menos de 250, se dispondrá un segundo inodoro y lavabo, diferenciado por sexos; a partir de los 250 m² por cada 100 m² o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo para cada sexo. En cualquier caso estos servicios no podrán comunicarse directamente con el resto de los locales y por consiguiente deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

C.1.3.11. Condiciones generales de uso de industria y almacenes.

Se define este uso como el que corresponde a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones de elaboración y/o tratamiento para la obtención y transformación de materias primas, incluso envasado, transporte y distribución, así como también el almacenaje de las mercancías primarias o elaboradas, incluso el servicio de venta al por mayor de estas mercancías.

Las actividades industriales debidamente legalizadas, existentes en el momento de la aprobación inicial del presente Plan General, incluidas en áreas de zonificación residencial o usos terciarios, que no hayan sido declaradas expresamente como fuera de ordenación y siempre que no sean actividades consideradas no compatibles en el t.m. de Lubrín o incompatibles con el medio urbano, podrán seguir su funcionamiento siempre que se mantengan la actividad actual, permitiéndose obras de acondicionamiento, reforma y ampliación, sin sobrepasar los parámetros de edificabilidad y ocupación de las ordenanzas de la zona en que se encuentre incluida. En el momento en que se produzca modificación de la actividad actualmente desarrollada, la instalación existente quedará declarada, automáticamente, fuera de ordenación.

Son actividades industriales no compatibles con el territorio del término municipal de Lubrín, y, por tanto, prohibidas en todo su ámbito, las siguientes:

a. Refinerías de petróleo bruto, incluso las que produzcan solamente lubricantes a partir de petróleo bruto; las instalaciones de gasificación y licuefacción.

b. Centrales térmicas y cualquier instalación de combustión que utilice combustibles fósiles; las centrales nucleares y otros reactores nucleares; instalaciones para el almacenamiento permanente o la eliminación definitiva de residuos radioactivos.

c. Plantas siderúrgicas integrales.

d. Instalaciones destinadas a la extracción de amianto, así como el tratamiento y transformación del amianto y de los productos que contienen amianto.

e. Instalaciones químicas integradas.

f. Industrias de fabricación de pasta de celulosa.

g. Coquerías.

h. Fabricación y formulación de pesticidas, productos farmacéuticos, pinturas, barnices, elastómeros y peróxidos.

i. Almacenamiento de productos inflamables con una carga de fuego ponderada de la instalación superior a 200 Mcal/m².

j. Instalaciones para la fabricación de explosivos.

k. Plantas de fabricación de aglomerantes hidráulicos.

l. Instalaciones industriales de almacenamiento al por mayor de productos químicos.

m. Instalaciones para el aprovechamiento de la energía eólica cuya potencia nominal sea igual o superior a 300 KW.

n. Fabricación de aglomerados asfálticos.

Las actividades industriales admisibles en el Término Municipal de Lubrín, por categorías, son las siguientes:

A. 1.ª Categoría. Industrias compatibles con la vivienda: Talleres artesanales, actividades de servicios y pequeños locales de almacenaje.

Estas actividades compatibles serían las siguientes (o de análoga naturaleza):

1. Taller artesanal y oficios artísticos: Se corresponde con actividades cuyo fin principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos artesanales (no seriados o en pequeñas series), que pueden ser vendidos al público directamente o mediante intermediarios.

2. Talleres de reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico: Comprende aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico con la finalidad de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Pueden incluir la venta directa al público o mediante intermediarios.

En este epígrafe se incluyen los talleres de fontanería; corte y decoración de vidrios; decoración y pintura; reparaciones electro-mecánicas; juguetería; tapizado; vestido y calzado;

encuadernación y artes gráficas, y cualquier otra actividad asimilable.

3. Laboratorios clínicos; Hornos de panadería y confiteros; Fabricación de helados; Cámaras frigoríficas de hasta 20 m³ de capacidad; Estudios fotográficos y fotomecánicos.

4. Almacenaje con las siguientes condiciones: Quedan prohibidas las sustancias almacenadas que puedan sufrir proceso de descomposición o fermentación (siempre que no se toman las medidas correctoras pertinentes); las sustancias combustibles inflamables o explosivos, salvo las necesarias para las instalaciones del acondicionamiento del edificio y el pequeño comercio al menor en droguerías, y siempre con las medidas de seguridad preceptivas; los abonos, insecticidas y pesticidas.

Estas instalaciones industriales se pueden situar en Suelo Urbano, entre medianerías, en planta baja de edificios residenciales y en cualquier planta en edificios de uso exclusivo.

B. 2.ª Categoría. Industrias compatibles con la zonificación residencial: Industrias ligeras, pequeñas y almacenes.

Estas actividades, además de las incluidas en la 1.ª Categoría, serán las siguientes (o de análoga naturaleza):

1. Taller de mantenimiento del automóvil: Comprende los talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria de peso máximo autorizado inferior a 3.500 kg, y el lavado y engrase de vehículos a motor sin limitación de peso.

2. Talleres de carpintería de madera y Talleres de Géneros de Punto y Textiles.

3. Almacenaje, en las condiciones indicadas para la 1.ª Categoría y cámaras frigoríficas sin límite de capacidad, adoptándose las medidas correctoras oportunas.

Estas instalaciones se pueden situar en Suelo Urbano con dominio residencial siempre que sean en edificio exclusivo.

C. 3.ª Categoría. Industrias compatibles con la zonificación de usos terciarios.

Estas actividades, además de las incluidas en las categorías anteriores, serán las siguientes (o de análoga naturaleza):

1. Talleres de carpintería metálica y cerrajería; talleres de chapa y pintura.

2. Estaciones de servicio destinadas a la venta de gasolina y otros combustibles.

3. Almacenaje, que además de lo estipulado en las categorías anteriores, permite el almacenamiento de sustancias combustibles sólidas o líquidas, con limitación de 10 toneladas para las sólidas y 20 metros cúbicos para las líquidas en depósitos independientes y disponiendo de las medidas de seguridad oportunas.

Estas instalaciones se pueden situar en Suelo Urbano con dominio terciario siempre que sean en edificio exclusivo.

En lo aquí no precisado, se estará a todo lo dispuesto con carácter general en:

- Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas (Decreto 2.414/61, de la Presidencia del Gobierno).

- Instrucciones técnicas complementarias para la aplicación del reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas (Orden 15.3.63, del Ministerio de la Gobernación).

- Ley de protección ambiental (Ley 7/1994, de la Presidencia de la Junta de Andalucía).

- Reglamento de evaluación de impacto ambiental (Decreto 292/1995, de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía).

- Reglamento de informe ambiental (Decreto 153/1996, de la Consejería de Medio Ambiente).

- Reglamento de calificación ambiental (Decreto 297/1995, de la Consejería de Medio Ambiente).

- Reglamento de la calidad del aire (Decreto 74/1996 y Orden de 23 de febrero de 1996, de la Consejería de Medio Ambiente).

- Reglamento de residuos (Decreto 283/1995, de la Consejería de Medio Ambiente).

Los locales en los que se prevean puestos de trabajo, deberán tener como mínimo una superficie, por cada puesto de 2,00 m² y un volumen de 10 m³. Se exige la iluminación y ventilación natural, ayudada por la artificial si es necesario. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un décimo de la que tenga la planta del local. En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire.

Se dispondrán aseos independientes para los dos sexos, a razón de un inodoro, un lavabo y una ducha por cada grupo de 20 obreros o fracción.

Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial, previamente a su vertido a la red, deberán estar desprovistas de productos agresivos para las propias instalaciones y /o contaminantes, garantizando unos niveles de DBO, residuos minerales, etc., similares a los usos domésticos y asumibles por los sistemas de depuración municipales.

Las instalaciones que produzcan aguas residuales con parámetros admisibles, podrán verter directamente a la red, interponiendo sifón hidráulico.

Si los residuos sólidos que produzca cualquier industria, por sus características, no puedan ser recogidos por el servicio de limpieza domiciliario, deberán ser trasladados a vertedero legalmente autorizado por cuenta del titular de la actividad.

Toda actividad industrial a implantar tendrá que disponer, en su caso, de los medios propios de prevención y extinción de incendios adecuados a las características de la misma.

En caso de que existiera un grado suficiente de peligrosidad debido a las características de las actividades que se implanten en el suelo industrial, será necesario elaborar un plan de emergencia exterior, contando para ello con el apoyo del servicio de bomberos correspondiente, protección civil y demás organismos implicados.

C.1.3.12. Condiciones generales ambientales.

Las normas de carácter ambiental que se contienen en el presente epígrafe tienen por objeto preservar el medio ambiente urbano y rural, controlando los efectos no deseables en función de la ubicación e intensidad de los usos que puedan ocasionar molestias, (nocividad, insalubridad o peligrosidad), en relación con los otros usos. Las condiciones que a continuación se recogen, afectan de manera directa a cualquier tipo de industrias y al uso básico de talleres, que recoge actividades artesanales necesitadas de regulación.

C.1.3.12.1. Niveles admisibles por ruidos.

Los ruidos se medirán y expresarán en decibelios en la escala de ponderación A (dBA.).

1.a. Niveles máximos admisibles en el medio exterior

En el medio ambiente exterior no se podrá producir ningún ruido que sobrepase los niveles (expresados en dBA.) que se indican a continuación:

USOS DE LA ZONA	DIA (8 - 23 H.)	NOCHE (23 - 8 H.)
SANITARIA	50	40
VIVIENDA Y OFICINA	60	50
COMERCIAL	65	55
INDUSTRIAL Y ALMACÉN	70	60

La medición se realizará en el exterior de la actividad y a 1,5 metros de la fachada o línea de la propiedad de las actividades generadores de ruido.

Cuando el nivel de ruido de fondo, medido en el mismo horario y condiciones, supere el valor del límite establecido en el cuadro anterior, se considerará el valor aquél como límite autorizable.

En las vías de tráfico intenso o pesado, los límites citados se aumentarán en 5 dBA. A estos efectos, se consideran únicamente como tales, las vías que comprende el recorrido de la carretera AL-405 (nueva nomenclatura AL-3103), sin perjuicio de las reordenaciones urbanísticas y restantes circunstancias que modifiquen el caudal circulatorio.

Por razón de la organización de actos con especial proyección oficial, social, cultural o de naturaleza análoga, el Ayuntamiento podrá adoptar las medidas necesarias para modificar, con carácter temporal, en determinadas vías o sectores de la ciudad los niveles señalados en los párrafos precedentes, mediante resolución o acuerdo motivado por los informes técnicos y jurídicos que sean pertinentes.

1.b. Niveles máximos admisibles en el interior de los edificios.

En el ambiente interior de una edificación, el nivel de ruido no deberá superar, como consecuencia de las fuentes sonoras no situadas en los mismos, los siguientes valores expresados en dBA:

TIPO DE EDIFICIO AFECTADO	USO DEL RECINTO AFECTADO	DIA (8-23 H.)	NOCHE (23-8 H.)
RESIDENCIAL	DORMITORIOS	35	30
	OTROS	40	35
OFICINAS		40	35
COMERCIO		55	45
HOTELERO		40	30
HOSPITALARIO	DORMITORIOS	30	25
	OTROS	40	35
DOCENTE	AULAS/BIBLIOTECA	40	30
BIBLIOTECAS, MUSEOS, IGLESIAS Y SALA DE CONCIERTO		40	30
EN GENERAL	ZONAS COMUNES	50	40

La medición se realizará en el interior de la sala a 1 m. de las paredes y a 1,5 m de las ventanas. Si las mediciones se realizaran con las ventanas abiertas, los límites expresados se aumentarán en 5 dBA. Las correcciones aplicables a los valores establecidos en la tabla del presente apartado, serán las contempladas en el apartado «1.a.» anterior.

1.c. En todo caso se estará a lo establecido en la Orden de 3 de septiembre de 1998 de la consejería de medio ambiente por la que se aprueba el modelo tipo de ordenanza municipal de protección del medio ambiente contra los ruidos y vibraciones (BOJA núm. 105 de 17 septiembre de 1998).

C.1.3.12.2. Niveles admisibles por vibraciones.

La magnitud determinante de la vibración será su aceleración en metros por segundo al cuadrado (m/seg²).

Se adoptan los criterios de medida y valoración de vibraciones de acuerdo con la norma internacional ISO 2631 (1.989) parte 2: «Evaluación de la exposición del cuerpo humano a vibraciones. Vibraciones continuas y choque en edificios (1-80 Hz.)».

De acuerdo con la referida norma y para tener en cuenta la diferente sensibilidad del cuerpo humano a lo largo del rango de frecuencias que va desde 1 Hz a 80 Hz, se utilizará el valor eficaz ponderado de la aceleración (en m/seg²) según la curva base combinada. También podrá efectuarse análisis espectral de la aceleración no ponderada en banda de 1/3 de octava, comparando el resultado con la curva base combinada.

Ningún elemento podrá transmitir vibraciones que superen en el recinto afectado a la curva base combinada multiplicada por los siguientes factores:

USO DEL RECINTO AFECTADO	PERÍODO	FACTOR MULTIPLICADOR	
		VIBRACIÓN CONTINUA	VIBRACIÓN TRANSITORIA
SANITARIO	DIA Y NOCHE	1	1
RESIDENCIAL	DIA	2	30
	NOCHE	1,4	2
OFICINAS	DIA Y NOCHE	4	60
INDUSTRIAL	DIA Y NOCHE	8	90

Solo se considerarán como vibraciones transitorias aquellas cuya forma temporal sea la de un pico súbito seguido por una caída amortiguada que puede o no incluir varios ciclos de vibración. Para el resto de las vibraciones, incluyendo las de tipo intermitente (periodos vibratorios de corta duración, separados entre sí por intervalos sin vibración) se tendrán en cuenta los límites correspondientes a las vibraciones continuas.

En todo caso se estará a lo establecido en la orden de 3 de septiembre de 1998 de la consejería de medio ambiente por la que se aprueba el modelo tipo de ordenanza municipal de protección del medio ambiente contra los ruidos y vibraciones (BOJA núm. 105, de 17 septiembre de 1998).

C.1.3.12.3. Emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos.

No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvos, humos, vapores, gases ni de otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar peligro para la salud, a la riqueza animal o vegetal, a otras clases de propiedad, o que causen suciedad.

Son actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera las que emitan alguno o algunos de los contaminantes siguientes, o de naturaleza similar:

1. Anhídrido sulfuroso y otros compuestos de azufre.
2. Óxidos de nitrógeno y otros compuestos de nitrógeno.
3. Monóxido de carbono.
4. Sustancias orgánicas y, en particular, hidrocarburos, con exclusión del metano.
5. Metales pesados, y compuestos de metales pesados.
6. Polvo, amianto (partículas en suspensión y fibras), fibras de vidrio y fibras minerales.
7. Cloro y compuestos de cloro.
8. Flúor y compuestos de flúor.

Con independencia de los estipulado en el presente artículo, se estará a lo regulado reglamentariamente en el Reglamento de la calidad del aire, Decreto 74/1996 de 20 de febrero de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía y Orden de 23 de febrero de 1996, que desarrolla el Decreto 74/1996, de 20 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Calidad del Aire, en materia de medición, evaluación y valoración de ruidos y vibraciones.

C.1.3.12.4. Gestión de residuos.

a) Residuos Sólidos:

En aplicación del artículo 18 del reglamento de residuos de la comunidad autónoma de Andalucía, aprobado por el Decreto 283/95, de 21 de noviembre, el ayuntamiento de Lubrín deberá elaborar una ordenanza de residuos, cuyo contenido mínimo obligatorio será el establecido en el artículo 19 del citado reglamento, con el fin de regular la gestión de los mismos en el ámbito de su término municipal, debiendo solicitar consulta a la consejería de medio ambiente, quien deberá emitir informe en un plazo máximo de 30 días.

Las instalaciones de gestión de los desechos y residuos sólidos urbanos de titularidad pública o mixta, requerirán autorización de la Consejería de Medio Ambiente, previo cumplimiento del procedimiento de evaluación de impacto ambiental previsto en la Ley 7/1994, de Protección Ambiental (art. 27 del reglamento de residuos).

Las tierras y demás materiales sobrantes de las obras de construcción, urbanización, o movimientos de tierras, que no tengan un uso previsto, serán conducidos a vertedero legalizado, entendida su compatibilidad con el medio, ya que aquellos que, por sus características intrínsecas estén regulados por normas específicas, en especial en lo referente a residuos tóxicos y peligrosos, deberán tratarse según se establezca en la referida ordenanza de residuos.

Así, cualquier residuo tóxico y peligroso que pueda generarse en alguna de las fases de desarrollo del planeamiento o durante el periodo de su explotación, deberá gestionarse de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente (Ley 10/1998, de 21 de abril, de residuos; Decreto 283/1.995, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el reglamento de residuos de la comunidad autónoma de Andalucía; Orden de 28 de febrero de 1.989, por la que se regula la gestión de los aceites usados; Ley 7/1994, de 18 de mayo, de protección ambiental de la comunidad autónoma de Andalucía,...).

b) Aguas Residuales

Se garantizará el cumplimiento de lo dispuesto en el real decreto Ley 11/1.995, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de aguas residuales urbanas, y real decreto 509/1.996, de 15 de marzo que lo desarrolla, mediante el tratamiento adecuado de las aguas residuales producidas.

Toda actividad cuyo funcionamiento produzca un vertido potencialmente contaminante debido a su caudal y/o características físicas, químicas o biológicas, que no pueda ser tratado por la estación depuradora de aguas residuales, ha de efectuar el pretratamiento de este vertido antes de su evacuación a la red de saneamiento o, en su caso, disponer de un Plan de Gestión, de manera que se adapte a las Normativas que sean de aplicación. En todo caso, estas actividades han de adoptar las medidas de seguridad necesarias y técnicamente disponibles para evitar vertidos accidentales.

Según la naturaleza de la actividad y el volumen de aguas residuales a tratar, el Ayuntamiento de Lubrín podrá obligar a la colocación de una arqueta de control desde la que se podrá tomar muestras del efluente.

C.1.3.13. Uso global dotacional.

Se define como uso dotacional o equipamiento el que corresponde a todas las actividades relacionadas con el equipamiento y la dotación, bien sean de carácter público, privado o colectivo. Dentro de estos usos se distinguen:

C.1.3.13.1. Uso de equipamiento comunitario.

Es el uso dotacional que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y su bienestar, así como para proporcionar los servicios propios de la vida en el municipio.

Comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Docente, que abarca la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas (centro de idiomas, academias, etc.) y la investigación, así como los Colegios Mayores, Residencias de estudiantes y profesorado, etc.

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

c) Servicios de interés público y social, que comprende, a su vez, los siguientes usos:

1. Sanitario, consistente en la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen los que se presten en despachos profesionales.

2. Asistencial, que comprende la prestación de servicios de asistencia especializada no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales, así como alojamiento o residencia de grupos como ancianos, discapacitados, transeúntes, ...

3. Cultural, consistente en la creación, conservación, exposición y difusión de conocimientos culturales y expresiones artísticas comprendiendo bibliotecas, museos, cines, teatros, salas de exposición, jardines botánicos, etc.

4. Administrativo público, mediante los que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos del Estado en todos sus niveles y se atienden los de los ciudadanos.

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

6. Religioso, que comprende la celebración de los diferentes cultos y el alojamiento de los miembros de sus comunidades.

d) Comercial: Consistente en el aprovisionamiento de productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población comprendiendo los centros de comercio básico y los mercados de abastecimiento.

Para este uso dotacional comercial se establece la obligatoriedad de uso de exclusiva titularidad pública y específicamente para los mercados de abastos.

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

f) Equipamiento genérico, es aquel que aún no tiene definido un uso concreto, siendo posible destinarlo a uno de los usos dotacionales recogidos anteriormente o a espacio libre.

C.1.3.13.2. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para las dotaciones serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ellas y que, a tales efectos se representan en la documentación gráfica de el plan general y en la de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen.

Serán también de aplicación en los lugares que, aún sin tener calificación expresa de dotación, se destinen a tal fin por estar estos usos permitidos por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren.

Las condiciones que hacen referencia a las características de posición y forma de los edificios sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de reforma.

C.1.3.13.3. Compatibilidad de usos.

En las parcelas calificadas para usos dotacionales, además del uso indicado se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, hasta un máximo del 25% de la superficie construida total, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación o para residencia comunitaria de los agentes del servicio.

C.1.3.13.4. Sustitución de usos dotacionales.

Ningún uso dotacional podrá ser sustituido sin mediar informe de la Administración competente, en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas en la zona por otro medio.

En tal circunstancia los usos dotacionales podrán sustituirse por cualquier uso, dotacional o no, autorizado en la zona en que se encuentre.

C.1.3.13.5. Calificación de Servicios de Interés Público y Social.

En las parcelas calificadas para servicios de interés público y social (SIPS) podrá implantarse cualquier uso de los

comprendidos en este uso pormenorizado salvo que las normas especificaran uno de los usos determinados definidos anteriormente.

C.1.3.13.6. Edificaciones especiales.

Las edificaciones para uso dotacional como norma general cumplirán con las Ordenanzas Municipales de la Edificación del t.m. de Lubrín y las Ordenanza Particulares de edificación de zona definidas en las presentes Normas, no obstante, si las características necesarias para la construcción dotacional hicieran improcedente la edificación siguiendo las condiciones particulares de la zona en que se localice, podrá relevarse de su cumplimiento, mediante la aprobación de un Estudio de Detalle, y el cumplimiento de las condiciones que se establecen en los epígrafes siguientes:

a. La ocupación podrá llegar hasta el cien por cien (100%) de la parcela siempre que se asegure la servidumbre de otras parcelas y la ventilación de los locales.

b. Deberá retranquearse a linderos si así lo especifica la ordenanza de zona, siendo la cuantía de dicho retranqueo la determinada en la ordenanza. Si se separa la edificación de las parcelas colindantes, no estando establecido en la ordenanza de zona un retranqueo mínimo a linderos, lo hará en la misma distancia que fuese de aplicación en la zona para sus patios.

c. Se construirá un cerramiento para la parcela en la alineación o en la línea de retranqueo obligatorio, si estuviese determinado.

d. Se acondicionarán por los promotores del equipamiento las fachadas medianeras de los edificios de las parcelas colindantes.

C.1.3.13.7. Plazas de aparcamiento, y superficie de carga y descarga.

Cuando ello sea posible por las condiciones de parcela y las necesidades del uso, se dispondrá sobre rasante de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

Cuando ello sea posible por las condiciones de parcela y las necesidades del uso, los mercados de abastos y centros de comercio básico dispondrán de una zona destinada a carga y descarga de mercancías.

C.1.3.13.8. Edificabilidad de los equipamientos.

La edificabilidad de los equipamientos será la correspondiente a la ordenanza de zona en la que se encuentre; con independencia de lo anterior, el aprovechamiento (edificabilidad) de los sistemas de equipamientos grafiados en los planos de «Clasificación y Calificación del suelo» de los planos de ordenación serán los establecidos en el artículo C.2.4.5. de las presentes Normas Urbanísticas.

C.1.3.14. Uso de espacios libres.

El uso de espacios libres comprende los terrenos destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población; a proteger el sistema viario y en general a mejorar las condiciones estéticas de los núcleos. En razón a su destino se distinguen:

a) Zona Verde (ZV).

Estas zonas se caracterizan por sus plantaciones de arbolado y/o jardinería, su superficie será siempre superior a 1.000 metros cuadrados y permitirá la inscripción de un círculo de diámetro mínimo 30 metros. El único uso permitido en estas zonas será el de parques y jardines, y en los sectores de suelo urbanizable en los que expresamente se indique para el mantenimiento de las formaciones naturales preexistentes.

En el uso de parques y jardines, las zonas pavimentadas (no ajardinadas) podrán ocupar un máximo del Veinte por ciento (20 %) de la superficie total del espacio.

b) Espacios Libres (EL).

Estas zonas se caracterizan por su nula o escasa edificación, edificación que, en todo caso, estará vinculada a la naturaleza del uso; este uso incluye los siguientes:

- Juego recreo para niños:
Superficie mínima: 250 m².
Diámetro inscrito: 12,00 metros.

Además formará parte de los espacios libres cualquier terreno urbano destinado al uso público o privado no edificado que se destine para ese fin en las presentes normas; estos espacios no tendrán limitaciones de superficie ni de diámetro y se podrán destinar a ajardinamiento, a zonas pavimentadas peatonales, a áreas de aparcamiento, instalaciones deportivas al aire libre y a cualquier otro uso que no requiera edificación.

De la superficie total del espacio libre podrá destinarse a usos diferentes de áreas de juego para niños, zonas ajardinadas y zonas peatonales, un total para el conjunto de esos usos del treinta por ciento (30 %) de su superficie.

C.1.3.15. Uso global de comunicaciones.

C.1.3.15.1. Definición y usos pormenorizados.

1. El uso transporte e infraestructuras urbanas básica comprende los terrenos destinados a las redes y edificaciones al servicio del movimiento de personas, por sí mismas o en medios de locomoción, al transporte de mercancías y a la dotación de servicios vinculados a las infraestructuras urbanas básicas, tales como suministro de agua, saneamiento, redes de energía, telefonía, etc.

2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

- Viario: corresponde a los terrenos destinados al movimiento de personas, por sí mismas o en medios de locomoción y al transporte de mercancías.

También comprende el estacionamiento de vehículos dentro de la propia red, los servicios del automóvil compatibles con la misma, y las franjas de reserva.

- Estación de autobuses y centros de transporte, constituido por los terrenos donde se localizan edificios u otras instalaciones para facilitar la parada, intercambio, contratación, etc, de los servicios de transporte viario de viajeros y mercancías, así como las actividades directamente relacionadas con los mismos.

- Intercambiadores de transporte: constituidos por los terrenos, donde se localizan instalaciones para hacer posible a la parada y el transbordo entre diferentes líneas de transporte o, entre éstas, y otros modos de transporte.

- Infraestructuras urbanas básicas, integrado por los terrenos destinados y afectados a la provisión de servicios vinculados a dichas infraestructuras, tales como suministro de agua, saneamiento, electricidad, gas, telefonía, etc.

C.1.3.15.2. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para estos usos serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y aquellos terrenos que aún sin estar expresamente calificados para tales usos, se destinen a ellos por permitirlo las presentes normas.

C.1.3.16. Condiciones particulares del uso pormenorizado viario.

C.1.3.16.1. Sendas públicas para los peatones.

De acuerdo al destino que vayan a tener se diferencian:

Vías para peatones: Las aceras, sendas peatonales de cualquier tipo y las calles peatonales. Las características y dimensiones de estas vías habrán de ajustarse a lo que establecido en las presentes Normas. En el diseño de las calles peatonales habrá de preverse que excepcionalmente podrán ser usadas por vehículos autorizados, teniendo esto en cuenta en el dimensionamiento de su pavimento.

- Vías para bicicletas: Son aquellas vías concebidas para el movimiento de bicicletas.

- Vías para automóviles: Son aquellas vías concebidas para el movimiento de automóviles.

- Vías compartidas: Son aquellas vías que pueden ser utilizadas por más de uno de los usuarios indicados anteriormente.

El viario habrá de proyectarse de acuerdo a los usuarios a los que sirve, a las características que se deriven de las intensidades de circulación previstas, así como a las del medio que atraviesen.

Las condiciones de diseño de los diversos elementos se ajustarán a lo indicado en las presentes normas habiendo de preverse en el diseño del pavimento de las calles peatonales su posible utilización excepcionalmente por parte de vehículos.

C.1.3.16.2. Estaciones de servicio y unidades de suministro de venta de carburantes y productos petrolíferos.

Dentro de los suelos calificados como protección de viario y en aquellos que por las condiciones de uso no se contradiga las presentes, podrán disponerse instalaciones para el abastecimiento de combustible a los vehículos automóviles y actividades complementarias.

Cuando la estación de servicio se pretenda instalar en suelo urbano o urbanizable habrá de redactarse un estudio en el que se justifique el cumplimiento de las siguientes condiciones:

- 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 doscientos (200) metros, dicha distancia se medirá por recorrido real sobre el viario y podrá ser aumentada, salvo justificación en el Estudio, en función de la perturbación que pueda producirse en el tráfico rodado.
- 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 mas desfavorable.

Las estaciones de Servicio «tipo b» se ubicarán en manzana exclusiva, con un ancho mínimo de las calles perimetrales de doce (12) metros.

A los efectos ambientales, 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.

C.1.3.17. Condiciones particulares del uso pormenorizado estaciones de autobuses y centros de transporte.

C.1.3.17.1. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para las estaciones de autobuses y centros de transporte viario se aplicarán a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se representan en la documentación gráfica de las presentes normas.

C.1.3.17.2. Condiciones de uso.

En las estaciones de autobuses y centros de transporte podrán construirse edificios para la atención del usuario y servicios terciarios complementarios.

C.1.3.17.3. Condiciones de edificación.

La edificabilidad será la que se establezca en las condiciones particulares de zona, y, en cualquier caso, un (1) metro cuadrado por cada metro cuadrado, si aquella fuese menor.

El treinta por ciento (30%) de su edificabilidad podrá destinarse a usos de servicios terciarios que complementen el uso principal. En todos los casos, cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas Normas.

C.1.3.18. Condiciones particulares del uso pormenorizado infraestructuras urbanas básicas.

C.1.3.18.1. Desarrollo.

Cualquier instrumento de planeamiento o proyecto redactado en desarrollo de las presentes Normas y que afecte a las instalaciones de las infraestructuras deberá ser elaborado coordinadamente con las compañías concesionarias o instituciones gestores.

C.1.3.18.2. Ejecución de las Infraestructuras Urbanas Básicas.

La ejecución de las infraestructuras básicas se efectuará de acuerdo a las condiciones recogidas en las presentes Normas.

Cuando para la ejecución de las infraestructuras no fuere menester la expropiación del dominio, se podrá establecer sobre los terrenos afectados por las instalaciones la constitución de alguna servidumbre prevista en el derecho privado o administrativo, con las condiciones establecidas por la ley del suelo. A estos efectos, implícita la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.

C.1.3.18.3. Condiciones específicas de las infraestructuras para el abastecimiento de energía eléctrica.

Estas condiciones se aplicarán a los tendidos de líneas y a sus estructuras de soporte y a las instalaciones en las que se lleva a cabo el cambio de tensión de la energía transportada.

Toda instalación de nueva planta de carácter definitivo, tanto de transporte de alta tensión como de transformación, deberá implantarse en los lugares que se señalen por el planeamiento, dando origen a sus correspondientes servidumbres.

En el suelo urbanizable no se podrá levantar instalaciones aéreas de alta tensión fuera de las señaladas por el planeamiento. Si los suelos de esta clase estuvieran atravesados o contuvieran elementos de las instalaciones de energía eléctrica señaladas por el Plan General, se verán sometidos a las servidumbres que se señalan y así deberán recogerse en los desarrollos del mismo.

C.1.4. Régimen de sistemas.

C.1.4.1. Disposiciones generales.

C.1.4.1.1. La Red de sistemas y sus clases.

La red de sistemas del municipio de Lubrín será 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 para alguno de los usos pormenorizados comprendidos en los usos globales centros y servicios terciarios, dotacional y servicios públicos, espacios libres y transportes e infraestructuras básicas.

Los sistemas pueden ser:

- Servicios.
- Sistemas locales.
- Sistemas generales.

C.1.4.1.2. Condiciones de uso y edificación.

Los elementos integrantes de los sistemas cumplirán las condiciones, generales y particulares, de uso y de construcción que se contienen en estas normas urbanísticas y que le sean de aplicación.

Las edificaciones e instalaciones de los sistemas se ajustarán a las condiciones particulares de la zona en la que se

ubiquen, sin perjuicio de lo que se dispone en estas normas urbanísticas para edificios singulares (C.1.6.14).

Si la edificación o instalación no estuviere dentro de ninguna zona. Se atenderá al sistema de ordenación de la zona colindante y deberá ajustarse a los siguientes parámetros:

- La altura máxima será la del tramo de calle en que se encuentre, con la salvedad contenida en el artículo C.1.6.14.

- La edificabilidad será la que en cada caso marquen las presentes Normas Urbanísticas.

C.1.4.1.3. Ejecución.

La ejecución de las obras e instalaciones de los sistemas deberán llevarse a cabo de acuerdo con los plazos que se prevean en el presente Plan General, y, cuando sea necesario, exigirá la efectiva coordinación de las actuaciones e inversiones públicas y privadas, según los casos, en consonancia con las previsiones que en este sentido se establezcan.

C.1.4.2. Servicios.

C.1.4.2.1. Definición:

A los efectos del presente Plan General, se denominan Servicios, los suelos, edificaciones e instalaciones de propiedad o gestión privada a los que el Plan General o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen determinan para los siguientes usos:

a. Para centros y servicios terciarios: Hospedaje, espectáculo y salas de reunión, comercios, oficinas, campamentos, y aparcamientos y garajes.

b. Para dotaciones y espacios libres privados: Deportivo, docente, sanitario, asistencial, cultural, zonas verdes y áreas de ocio.

c. Para transportes e infraestructuras urbanas básicas: Los servicios del automóvil definidos en estas normas urbanísticas y las infraestructuras urbanas básicas de energía eléctrica, telefonía, y, en su caso, gas ciudad.

C.1.4.2.2. Regulación de los servicios.

La calificación como uso determinado de un suelo, edificio o instalación para cualquiera de los usos pormenorizados relacionados en el apartado anterior, excluye la implantación de cualquier otro uso permitido, salvo los previstos en estas normas.

C.1.4.2.3. Titularidad y régimen urbanístico.

Las edificaciones e instalaciones que se sitúen sobre suelo para servicios consumirán aprovechamiento lucrativo.

Los suelos para servicios contribuirán a las cargas en proporción al aprovechamiento lucrativo que consuman, sin perjuicio de los parámetros de valoración relativa establecidos o que se establezcan en los instrumentos de reparcelación.

C.1.4.2.4. Procedimiento para la obtención del suelo para servicios.

La urbanización y edificación de los suelos que el planeamiento califique y programe para servicios será a cargo de la iniciativa privada.

Si no se hubiere emprendido la edificación de los suelos destinados a servicios transcurridos dos años desde que fuera posible su edificación, dicho suelo quedará sujeto al régimen de expropiación o venta forzosa previa la correspondiente declaración de incumplimiento.

C.1.4.2.5. Edificabilidad de los suelos dotacionales privados.

La edificabilidad de los suelos dotacionales privados será la que se determine por el planeamiento de desarrollo del presente plan general.

Cuando no sea necesaria la redacción de planeamiento posterior la edificabilidad máxima será la de la Ordenanza de Zona que le sea de aplicación.

C.1.4.3. Sistemas locales y sistemas generales.

C.1.4.3.1. Disposiciones comunes.

a. Definiciones.

Constituyen los sistemas generales los conjuntos de elementos fundamentales de la estructura general y orgánica del

territorio que establece el plan general conforme al modelo de ordenación que adopta para el municipio de Lubrín.

Los sistemas locales son aquellos equipamientos, espacios libres y viales cuyo ámbito funcional y de servicio se limita principalmente a una determinada área de la ciudad. Desde esta perspectiva local o de barrio complementarán la estructura general y orgánica.

b. Titularidad y régimen urbanístico.

Los sistemas generales y locales son de titularidad y gestión pública.

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

Los terrenos afectados por sistemas locales o generales que a la entrada en vigor del presente Plan General sean de titularidad privada, pasarán a la titularidad del Ayuntamiento de Lubrín o de la administración titular del servicio, de conformidad con lo dispuesto en la ley de ordenación urbanística de Andalucía.

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 administración titular del servicio, con arreglo a la normativa aplicable.

c. Valoración de los suelos destinados a sistemas.

La valoración de los terrenos destinados a sistemas locales en suelo urbano consolidado a obtener por expropiación, será el resultado de referir a su superficie el setenta y cinco por cien (75 %) de la edificabilidad de la ordenanza zonal que le sea de aplicación.

La valoración de los terrenos destinados a sistemas generales en suelo urbano consolidado a obtener por expropiación será el resultado de referir a su superficie el setenta y cinco por cien (75 %) del promedio de las edificabilidades de las ordenanzas de zona aplicables en suelo urbano.

Cuando los suelos destinados a sistemas indicados en los apartados anteriores no fueran obtenidos por expropiación, su valor será el resultado de referir a su superficie el setenta y cinco por cien (75 %) de los aprovechamientos tomados como referencia en dichos apartados.

La valoración de los suelos destinados a sistemas generales en suelo urbanizable, será el resultado de referir a su superficie el setenta y cinco por cien (75%) del aprovechamiento medio del Área de Reparto en que se encuentren.

La valoración de los suelos destinados a sistemas en suelo no urbanizable, se efectuará conforme a su valor inicial.

C.1.4.3.2. Sistemas locales.

a. Elementos de los sistemas locales.

Los sistemas locales estarán 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.

b. Obtención de suelo para los sistemas locales.

La obtención de estos suelos será por cesión obligatoria y se formalizará mediante los instrumentos de gestión previstos en la legislación urbanística vigente.

La transmisión de la titularidad de los terrenos al Ayuntamiento de Almería o a la Administración titular del servicio para afectarlos a los usos propios de estos sistemas, se efectuará:

- En las actuaciones sistemáticas (ámbito de unidades de ejecución en suelo urbano y sectores en suelo urbanizable), a la aprobación de los proyectos de reparcelación y, cuando se actúe por el sistema de expropiación, a la extensión de las actas de ocupación.

- En actuaciones asistemáticas en suelo urbano (no incluidas en unidades de ejecución), mediante la expropiación, ocupación directa, y demás formas previstas en la legislación vigente.

C.1.4.3.3. Sistemas generales.

a. Elementos de los sistemas generales.

De acuerdo con las determinaciones del artículo 10.1.A) de la LOUA se han establecido los siguientes sistemas generales:

- El de comunicaciones, integrado por los sistemas viario, ferroviario y centros de transportes.

- El de espacios libres.

- El sistema general de infraestructuras, integrados por las redes de abastecimiento, saneamiento y depuración de agua.

- El de equipamientos.

b. Regulación de los Sistemas Generales.

Podrán redactarse planes especiales si fuera conveniente ajustar y detallar la ordenación de los sistemas generales previstos en el plan general, o cuando así se establezca.

c. Procedimiento de la obtención de los sistemas generales.

La obtención de los suelos urbanizables destinados a sistemas generales se efectuará mediante los procedimientos previstos en la legislación urbanística vinculados a la delimitación e integración en los sectores y, en su defecto por expropiación, ocupación directa, y las demás formas previstas en la legislación vigente.

d. Sistema general viario y de infraestructuras.

El sistema general viario se ha definido para que todos los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable dispongan de red viaria, conectado con la estructura general viaria del término municipal.

C.1.4.3.4. Obtención de las cuantías de SGEL y de Equipamientos en el núcleo urbano.

En la actualidad, el municipio cuenta con una superficie de equipamientos y zona verde ajardinada siguiente:

1. Núcleo urbano de Lubrín:

- Docente: Escuela: 584 m².

- Servicios: Ayuntamiento: 82 m².

Consultorio local: 113 m².

Casas Maestros: 535 m².

Comedor: 153 m².

Centro Cultural: 103 m².

Salón Social: 58 m².

Iglesia: 692 m².

Lavadero: 55 m².

Almacén : 316 m².

Matadero: 115 m².

Total servicios: 2.222 m².

- Total equipamientos: 2.806 m².

- Espacio Libre:

Parque Urbano 1: 282 m².

Parque Urbano 2: 234 m².

Total equipamientos y espacio libre: 3.322 m².

2. Núcleo la Rambla Aljibe:

- Docente: Escuela: 58 m².

Aula de Adultos: 73 m².

- Servicios: Consultorio: 53 m².

Local Social: 353 m².

Casas de Maestro: 69 m².

- Total equipamientos : 606 m².

3. Núcleo el Marchal.

- Docente: Escuela: 290 m².

4. Núcleo el Chive:

- Servicios: Iglesia: 204 m².

Consultorio: 133 m².

Local Social: 118 m².

Cementerio: 560 m².

- Total equipamientos : 1.015 m².

5. Núcleo el Pilar:

- Servicios: Iglesia: 151 m².

6. Núcleo el Pocico:
 - Servicios: Local Social: 58 m².
 Consultorio: 105 m².
 Ermita: 90 m².
 - Total equipamientos: 253 m².

7. Núcleo la Fuenblanquilla:
 No existen equipamientos.

8. Núcleo Jauro:
 No existen equipamientos.

9. Núcleo Campico Moletas:
 No existen equipamientos.

10. Núcleo los Dioses:
 No existen equipamientos.

Sistemas generales existentes:

Núcleo de Lubrín:
 SGEL-L-1 17.045,00 m²
 SGEL-L-2 12.024,00 m²

Núcleo Rambla Aljibe:
 SGEL-RA-1 1.495,00 m²

Total SGEL Lubrín 30.564,00 m²

				UNIDADES: HECTÁREAS		NÚM. VIVIENDAS	NÚM. HABITANTES		
CLASIFICACIÓN DE SUELO Y CATEGORIAS	URBANO	CONSOLIDADO		RESIDENCIAL	56,22		75,38	693	1788
		NO CONSOLIDADO	nueva ampliación		3,83	19,16		57	137
			preexistente		15,33			228	548
	URBANIZABLE	ORDENADO					28,71	-	-
		SECTORIZADO	RESIDENCIAL		14,15	24,70		321	770
			INDUSTRIAL		3,78				
			TERCIARIO		6,77				
	NO SECTORIZADO			4,01					
	SISTEMAS GENERALES	NO VINCULADOS A SECTORES			3,05		3,05		
	NO URBANIZABLE	I.- LEGISLACIÓN ESPECÍFICA			2.095,09		13.841,87	-	-
		II.- PLANIFICACIÓN TERRITORIAL			1.960,73				
		III.- RURAL O NATURAL			9.786,05				
		IV.- DISEMINADO			-				
	TOTALES				13.949,01		1.299	3.243	
	Viviendas no habitadas y solares vacíos						1.033	2.480	
TECHO DEL PLAN TOTAL							5.723		

Los sistemas generales de parques y jardines, según artículo 10.c.1) de la LOUA deberán respetar un estándar mínimo entre 5 y 10 metros cuadrados por habitante.

El techo del presente plan establece una población de 5.723 habitantes, por tanto según la LOUA necesitamos

llegar a 28.615 m² de sistemas generales de espacios libres. En la actualidad Lubrín cuenta con 30.564 m² de sistemas generales de espacios libres que genera un ratio de 5,34 m² de SGEL por habitante.

C.1.4.3.5. Deberes de la Propiedad del suelo respecto a los sistemas generales.

El artículo 51.c.d) de la LOUA dice:

«51.c.d) Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones, que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos o adscritos al mismo.»

El artículo 54.2 de la LOUA dice:

«54.2. Las cesiones a 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. En los supuestos previstos en esta Ley, esta cesión podrá sustituirse, mediante resolución motivada, por el abono al municipio de su valor en metálico, tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes.

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

El artículo 10, en sus apartados 10.1.A.e) y 10.1.B.c) de la LOUA dicen respectivamente:

«10.1.A.e) Para el suelo urbanizable no sectorizado, ya sea con carácter general o referido a zonas concretas del mismo: Los usos incompatibles con esta categoría de suelo, las condiciones para proceder a su sectorización y que aseguren la adecuada inserción de los sectores en la estructura de

la ordenación municipal, y los criterios de disposición de los sistemas generales en caso de que se procediese a su sectorización.

10.1.B.c) Previsión de los sistemas generales de incidencia o interés regional o singular que requieran las características de estos municipios.»

El artículo 12.4.a de la LOUA dice:

«12.4.a) La delimitación del sector o sectores que serán objeto de transformación, según los criterios básicos que se contengan en el Plan General de Ordenación Urbanística, que incorporará los sistemas generales incluidos o adscritos con objeto de garantizar la integración de la actuación en la estructura general municipal y, en su caso, supramunicipal, así como las determinaciones relativas a la definición del aprovechamiento medio, de conformidad con lo establecido en el artículo 10.a.A).f) de esta Ley».

y finalmente el artículo 44 de la LOUA dice:

«Artículo 44. Clase de suelo.

El Plan General de Ordenación Urbanística clasifica la totalidad del suelo de cada término municipal en todas o algunas de las siguientes clases de suelo: Urbano, no urbanizable y urbanizable, distinguiendo en cada una de éstas las correspondientes categorías.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, los terrenos destinados a sistemas generales por su naturaleza, entidad u objeto tenga carácter o interés supramunicipal o singular podrán ser excluidos de la clasificación del suelo, sin perjuicio de su adscripción a una de las clases de éste a los efectos de su valoración y obtención».

Con base en lo anterior, en el presente PGOU, éste determina que en lo que respecta a los sistemas generales, los deberes de la Propiedad del suelo comprenden no solo la cesión del suelo a ocupar por dichos sistemas generales sino también la ejecución de los mismos, todo ello con base en lo prescrito en las presentes Normas Urbanísticas ó en su defecto en lo que dicte el Ayuntamiento para un reparto equitativo de dichos deberes.

C.1.4.3.6. Cuadro resumen de Sistemas Generales.

SISTEMAS GENERALES				
	ESTADO ACTUAL (1)	PROPUESTA	PROGRAMACIÓN	OBTENCIÓN
ESPACIOS LIBRES	30.564,00 m ²	-	-	YA OBTENIDO
INFRAESTRUCTURA	DEPÓSITOS DE ABASTECIMIENTO DE AGUA 3 x 30 m ³ 1 x 40 m ³ 2 x 50 m ³ 1 x 60 m ³ 1 x 70 m ³ 8 x 80 m ³ 1 x 90 m ³ 1 x 400 m ³	DEPÓSITOS DE ABASTECIMIENTO DE AGUA 300 m ³	50m ³ /año (TOTAL 6 AÑOS)	SIN DETERMINAR (2)
	DEPURADORAS 9	DEPURADORAS 1	2 años desde aprobación definitiva del PGOU	SIN DETERMINAR (2)
COMUNICACIONES	RED AUTONÓMICA A -1101 A -1102 RED PROVINCIAL AL -5102 AL-6107 AL-6108 AL -6109	-	-	YA OBTENIDO
EQUIPAMIENTOS	10.362,95 m ²			YA OBTENIDO

(1) Comprenden los depósitos y depuradoras existentes y en proceso de construcción descritas en el punto 3.2 del Anexo 3 del presente documento.

(2) Su obtención dependerá de su ubicación, aún no determinada.

C.1.5. Condiciones generales de edificación.

C.1.5.1. Definiciones.

C.1.5.1.1. Parcela.

Es toda porción de suelo que constituye una unidad física y predial y que sirve como unidad de referencia mínima o máxima, para albergar los usos posibles, según su destino.

1. Son parcelas rústicas las que se adscriben a usos admisibles en Suelo No Urbanizable.

2. Son parcelas con destino urbano, los lotes delimitados con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y edificación en unidades mínimas o máximas, que sirven además como marco de referencia para el parámetro de edificabilidad, en consecuencia, dicho parámetro se referirá a la totalidad de la parcela anterior a la nueva ordenación (parcela bruta) y los restantes parámetros de la edificación se referirán a la parcela resultante de la ordenación establecida por estas normas o por los planes que las desarrollen (parcela neta).

C.1.5.1.2. Solar.

1. Tendrán consideración de solares las parcelas de suelo incluidas en la delimitación de suelo urbano, aptas para la edificación, que reúnan todos los siguientes requisitos:

a) Que tengan un acceso rodado con calzada pavimentada, que dispongan como mínimo de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica. Todo ello con los mínimos que este plan establecen.

b) Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.

2. Igualmente tendrán la consideración de solar los terrenos que por ejecución del planeamiento de desarrollo tengan ejecutadas el cien por ciento de las obras de urbanización en las condiciones que le sean exigibles.

3. No tendrán la consideración de solares aquellas parcelas que, aún cumpliendo los anteriores requisitos, estuviesen situadas en zonas que deban ser objeto de planeamiento posterior (plan especial, estudio de detalle o proyecto de urbanización), porque así lo determinan este plan.

C.1.5.1.3. Parcela mínima.

Es la establecida por el planeamiento en base a las características de ordenación y tipología edificatorias previstas para una determinada zona, por considerar que las unidades que no reúnan las condiciones de forma o superficie marcadas como mínimas, conducirían a soluciones urbanísticas inadecuadas.

De acuerdo con el artículo 67 de la ley de ordenación urbanística de Andalucía las parcelas mínimas serán indivisibles, cualidad que obligatoriamente debe reflejarse en la inscripción de la finca en el registro de la propiedad.

No podrán realizarse parcelaciones o reparcelaciones que contengan parcelas inferiores a la mínima, o que linden con tales sin incluirlas.

Las parcelas urbanas, con superficies inferiores a la mínima, existentes con anterioridad a la aprobación inicial del presente plan general de ordenación urbanística, y situadas entre edificios o en parcelaciones consolidadas, serán edificables, no siéndoles de aplicación el apartado referido a parcelación contenido en las ordenanzas particulares de cada zona.

C.1.5.1.4. Linderos y medianerías.

Los linderos son las líneas perimetrales que delimitan las parcelas o terrenos, separando unos de otros.

La medianería, es el lienzo vertical 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.

C.1.5.1.5. Alineaciones.

- Se distinguen los siguientes tipos de alineaciones:

a) Alineación actual.

Es la existente antes de la ordenación, puede ser coincidente o no con la alineación oficial.

b) Alineación oficial.

Es la determinación gráfica contenida en los planos de alineaciones del plan general o en el planeamiento que lo desarrolla, que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público de las parcelas; puede coincidir o no con la alineación actual.

c) Alineación o línea de la edificación.

La alineación o línea de la edificación es la intersección del plano de fachada con el terreno, en concepto coincide con la denominación línea de fachada.

d) Alineación o línea del cerramiento.

Marca la posición en que deben colocarse los elementos de cerramiento o vallado de la propiedad respecto del espacio público. Normalmente coincidirá con la de calle (alineación oficial) y linderos.

- Las parcelas existentes, edificadas con anterioridad a la aprobación inicial del presente Plan General, cuyo acceso exclusivo sea a través de callejones o servidumbres, no reconocidas como viario público en las Normas, pero suficientemente consolidadas en el interior de la manzana, podrán ser objeto de obras de ampliación, reforma o sustitución de la edificación existente, con sujeción a la zona de ordenanza en que se encuentren, siempre que se justifique documentalmente la existencia de la Servidumbre de paso y vistas y luces.

- No tendrán consideración de calle, a los efectos de este plan general, los callejones traseros de servidumbres de servicios y acceso a parcelas que actualmente cuentan con acceso en fachada principal.

C.1.5.1.6. Rasantes.

Se entiende por rasante la línea que determina el perfil de un terreno o vía, referido a un plano horizontal.

Se distinguen las siguientes clases de rasantes:

a) Rasante oficial.

Será la determinada en el presente Plan General o en las figuras de planeamiento que lo desarrollen.

La rasante oficial se corresponde con el perfil longitudinal de los viales a los bordillos de las aceras y en su defecto al eje de los viales.

b) Rasante natural del terreno.

Es la correspondiente al perfil natural del terreno, anterior a cualquier ordenación propuesta y/o ejecutar las obras de urbanización.

C.1.5.1.7. Ancho de calle.

A efectos de la contabilización de parámetros, se define como ancho de calle en un tramo comprendido entre dos calles transversales, la anchura media de esa calle en el tramo considerado. El ancho de calle se refiere al espacio realmente afectado al uso público como calle (espacio de acceso rodado más aceras) y en su defecto, el que en virtud del correspondiente planeamiento se afecte, ceda o urbanice a tal efecto, con sujeción a las Normas de Urbanización.

Únicamente los viales urbanizados, o aquellos para los que se asegure la urbanización simultánea a la edificación, servirán de parámetro regulador.

C.1.5.1.8. Retranqueo.

Es el valor, medido en metros, de la distancia a que debe situarse la línea de edificación respecto a la Alineación Oficial. El retranqueo puede ser una separación fija, cuando se desea obtener una posición homogénea de los planos de fachada de las edificaciones a lo largo de una vía, o tener el carácter de separación mínima. Asimismo podrá ser para todo el plano de fachada, o sólo para algunas plantas. La franja de retranqueo, con independencia de su dominio, no podrá ser ocupada por los particulares, con construcciones de uso privado situadas por encima de la rasante Oficial.

El valor del retranqueo se medirá perpendicularmente a la alineación oficial.

La separación a linderos, es la distancia horizontal entre el plano o línea de fachada y el lindero correspondiente; se medirá perpendicularmente al lindero correspondiente. En las franjas de separación a linderos no se admite ningún tipo de edificación sobre rasante.

C.1.5.1.9. Posición de las plantas bajo rasante.

Se estará a lo establecido en el apartado C.2 Disposiciones particulares para cada clase de suelo de la presente normativa.

Estas plantas bajo rasante, no computarán a efectos de edificabilidad, aunque sí como superficie construida.

C.1.5.1.10. Fondo edificable máximo.

Es la dimensión máxima en metros, medida perpendicularmente a la alineación oficial de fachada en cada punto de la misma, que establece la profundidad máxima que puede ser ocupada por la edificación.

El parámetro fondo edificable puede establecerse mediante dos procedimientos:

- a) Directamente como valor fijo expresado en metros, o gráficamente, estableciendo alineación interior de manzana.
- b) Indirectamente, fijando un valor de retranqueo al lindero posterior de la parcela.

C.1.5.1.11. Ocupación.

Es la relación máxima, expresada en términos porcentuales, entre la superficie que puede ser ocupada por la edificación y la superficie total de la parcela o terreno resultante de la ordenación (parcela neta). Si se expresa en metros cuadrados se llama superficie ocupable.

La acción conjunta de ocupación y retranqueo, determina el derecho urbanístico en cuanto a superficie que la edificación puede ocupar en planta.

C.1.5.1.12. Espacio libre privado.

1. Son espacios libres de parcela o manzana, los terrenos no ocupables por edificación, en aplicación de las reglas de ocupación máxima, y/o de salubridad e higiene. Si son interiores se denominan patios de parcela o manzana.

También son espacios libre privados los expresamente grafiados así en la documentación gráfica del presente Plan General, que se corresponden, en general, con huertos familiares actualmente en producción, para los que se prevé el mantenimiento del aprovechamiento agrícola.

2. Los espacios libres privados no podrán ser objeto de aprovechamiento distinto al de espacio libre, jardín, huertos familiares o instalaciones deportivas descubiertas que no podrán ocupar más del 25 % de la superficie del espacio, salvo lo dispuesto en el artículo C.1.5.1.13. siguiente.

3. Todo proyecto de obras contendrá el diseño de los espacios libres de parcela o manzana de que se trate, buscando la composición con lo edificado (sobre todo en planta baja) y contendrá el tratamiento adecuado al uso que dicho proyecto le asigne comprendiendo en su caso:

- Pavimentación.
- Jardinería y arbolado.
- Mobiliario urbano (banco, papeleras, etc.).
- Alumbrado y red de riego.
- Elementos deportivos y de recreo (piscinas, aparatos de juegos, pistas deportivas, etc.).
- Cerramiento si no es de uso público.

4. Es compatible el dominio y mantenimiento privados del espacio libre con el uso público del mismo.

5. Si el espacio libre se incorpora al viario público con igual función que éste, deberá tratarse como tal viario y cederse al dominio público.

C.1.5.1.13. Plazas y Jardines interiores de manzana.

En las plazas y jardines de manzana, sean de dominio público o privado, se podrán permitir construcciones subterrá-

neas con destino a aparcamiento, con cubierta que permita su ajardinamiento e instalación de juegos infantiles, observándose obligatoria y simultáneamente la conservación de especies arbóreas existentes, recurriendo al trasplante o sustitución por especies del mismo porte si fuese absolutamente imprescindible la eliminación de las existentes. En todo caso quedará al menos el 15% de la superficie del espacio libre sin ocupar, distribuido de tal forma que permita un tratamiento de arbolado con raíces profundas.

El uso del subsuelo de los terrenos de dominio público no generará derecho alguno en los propietarios originales de los mismos.

Los pasajes que se señalen para el acceso a las plazas y jardines interiores, ocuparán todo el alto de la planta baja, con un ancho mínimo igual o superior a: 3 metros, o 1/4 del fondo edificado.

C.1.5.1.14. Edificabilidad.

Es el parámetro que define la cantidad de metros edificables o construibles (con independencia del uso a que se dedique) en un determinado ámbito territorial. Se expresa en metros cuadrados edificables. Si la edificabilidad se refiere a un metro cuadrado de suelo se denomina coeficiente de edificabilidad o edificabilidad unitaria.

C.1.5.1.15. Aprovechamiento.

Es la edificabilidad de un determinado uso y en su caso tipología edificatoria (residencial, industrial, terciario,...). Se expresa en metros cuadrados edificables de un determinado uso, en su caso tipología edificatoria.

Se definen los distintos tipos de aprovechamientos en el artículo 59 de la LOUA que se transcribe a continuación:

a) Se entiende por aprovechamiento objetivo la superficie edificable, medida en metros cuadrados, permitida por el planeamiento general o los instrumentos que lo desarrollen sobre un terreno dado conforme al uso, tipología y edificabilidad atribuidos al mismo.

b) Se entiende por aprovechamiento subjetivo la superficie edificable, medida en metros cuadrados, que expresa el contenido urbanístico lucrativo de un terreno, al que su propietario tendrá derecho mediante el cumplimiento de los derechos urbanísticos.

c) Se entiende por aprovechamiento medio la superficie construible del uso y tipología característico que el planeamiento establece por cada metro cuadrado de suelo perteneciente a un área de reparto, a fin de garantizar a todos los propietarios de terrenos incluidos o adscritos a la misma un aprovechamiento subjetivo idéntico, con independencia de los diferentes aprovechamientos objetivos que el Plan permita materializar en sus terrenos.

C.1.5.1.16. Superficie edificada o superficie construida.

Se define como la comprendida entre los límites exteriores de la edificación en cada planta, siendo la total, la suma de todas las plantas, incluyendo sótanos.

1. Salvo indicación expresa en la normativa de cada zona de ordenanza, quedan incluidos en el cómputo de la superficie edificada:

a) Todas las plantas transitables del edificio, con independencia del uso a que se destinen y de su posición, incluyendo las plantas bajo cubierta.

b) Los espacios ocupados por elementos estructurales o sistemas de instalaciones del edificio que sean transitables.

c) Las terrazas, balcones y cuerpos volados, computarán de acuerdo con el siguiente criterio:

- Los espacios cubiertos por forjado y cerrados lateralmente por tres lados, computarán al 100%.
- Los espacios cubiertos por forjado y cerrados lateralmente por menos de tres lados, computarán al 50%.

d) Las construcciones secundarias sobre espacio libre de parcela, siempre que de la disposición de sus cerramientos y cubierta, y de los materiales y sistema constructivo empleado, pueda deducirse que se está consolidando volumen cerrado y de carácter permanente.

2. Quedan excluidos del cómputo de la superficie edificada:

a) Los espacios cubiertos con materiales traslúcidos y construidos con estructura ligera y desmontable, y los patios interiores cubiertos con materiales traslúcidos sobre elementos ligeros y desmontables.

b) Los soportales, pasajes y plantas diáfanos porticados de acceso y comunicación entre espacios libres públicos; estos elementos, en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento posterior, que suponga rebasar la superficie edificable. Tendrán tratamiento adecuado al uso público.

c) Los elementos ornamentales de jardín, pérgolas, etc..., o de remates de cubierta, siempre que sean abiertos, o carezcan de posibilidad de utilización como espacio cerrado.

d) Las superficies interiores a la edificación, cerrada o no, de altura libre interior menor de 1,80 metros.

e) Los espacios descubiertos y abiertos de retranqueo de la planta ático, comprendidos entre las dos alineaciones de fachada.

C.1.5.1.17. Superficie útil.

Se entiende por superficie útil de un local o vivienda, la comprendida en el interior de los límites marcados por los muros, tabiques, o elementos de cerramiento y división que la conformen.

La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de paramentos terminados. Caso de no estar definido previamente el material de acabado de los paños verticales, se deducirá del valor de la distancia entre caras interiores opuestas, 2 centímetros, en concepto de guarnecidos y remates.

El cómputo de la superficie útil se realizará de acuerdo con el siguiente criterio:

- Los espacios cubiertos por forjado y cerrados lateralmente por más de tres lados, computarán al 100%.
- Los espacios cubiertos por forjado y cerrados lateralmente por tres o menos lados, computarán al 50%.

C.1.5.1.18. Adaptación topográfica y movimientos de tierras.

En los casos de edificación aislada o retranqueada, en que sea imprescindible la nivelación del suelo en terrazas, se dispondrá de forma que cumpla las condiciones siguientes:

a) Las plataformas de nivelación situadas en los linderos de la parcela no se podrán situar a más de 1,50 metros por encima o a más de 2,00 metros por debajo de la cota natural del terreno en el lindero.

b) Las plataformas de nivelación en el interior de la parcela se habrán de disponer de forma que no sobrepasen el talud ideal de pendiente 30 °, trazado desde las cotas posibles de los linderos. Los muros de nivelación y contención de tierras interiores, no podrán pasar, en la parte vista, de una altura de 2,50 metros.

Los planes, estudios de detalle, proyectos de urbanización y proyectos de edificación, podrán establecer parámetros diferentes de los señalados en este artículo, demostrando su necesidad y su mejor integración en el ambiente, y justificando técnicamente la estabilidad de los taludes; no obstante lo anterior, los taludes y desmontes no deberán superar una altura máxima de 4,50 metros, medidos en mas o menos (según caso) desde la rasante natural del terreno.

C.1.5.1.19. Altura máxima y número máximo de plantas.

La altura que este plan general establece para la edificación, tienen el carácter de máximo, no de valor fijo.

Consecuentemente, podrán construirse edificios de altura inferior a la marcada, con las limitaciones del artículo siguiente.

Cuando se establezca como parámetro el número máximo de plantas, deberá respetarse conjuntamente con la altura máxima.

Tanto las normas particulares, como el planeamiento que desarrolle este Plan General pueden establecer alturas obligatorias.

C.1.5.1.20. Altura mínima y número mínimo de plantas.

Toda edificación está obligada a ocultar paños medianeros hasta alcanzar su altura máxima, así si el edificio colindante posee una altura superior, en una planta o más, a la máxima de la zona, esta altura máxima (la de zona) será obligatoria para la nueva edificación. Asimismo, se tenderá a igualar con las cornisas de las fachadas colindantes en + 1,00 metros.

C.1.5.1.21. Medición de la altura y del número de plantas.

a) La altura de los edificios construidos al amparo de este PGOU estará determinada por el número de plantas (planta baja y de pisos) o por la altura medida en metros lineales. Se define como la distancia vertical desde la rasante oficial hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, medida en el punto medio del plano de fachada.

b) En las calles con rasante inclinada o con pendiente, la altura se medirá en el punto medio del plano de fachada, cuando ésta no tenga una longitud superior a 10 ml. En fachadas con longitudes superiores, se medirán en fracciones de longitud máxima 10 ml.

c) La altura de la edificación permitida sobre rasantes en parcelas que integran una manzana de carácter cerrado, se extenderá hasta un fondo de 20 ml. en la calle con rasante de cota más elevada, y 10 ml. para la cota de rasante menos elevada. A partir de las líneas de coronación sobre ambos fondos, los cuerpos de edificación podrán escalonarse, siempre que en ningún punto se sobrepase el plano inclinado imaginario conformado entre ambas líneas de fondo máximo.

d) Cuando se opere en manzanas con estas características, situadas entre distintas calles y espacios públicos con rasantes oficiales de distinta cota y/o inclinación, se hará según el párrafo anterior, entre las alineaciones de calles o espacios libres opuestos, delimitando un plano teórico de alturas. Los cuerpos de edificación podrán escalonarse siempre que en ningún punto se sobrepase este plano teórico de altura.

e) Para cada tipología edificatoria asignada a una manzana se establece un número máximo de plantas.

C.1.5.1.22. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Con independencia de lo establecido en las Ordenanzas particulares de cada zona, se admiten con carácter general las siguientes construcciones por encima de la altura máxima:

1. La vertiente del tejado, que no podrá rebasar el plano de 30 grados desde el borde del alero o del arranque, situándose la cara superior de la cumbre a una distancia (altura) máxima de doscientos treinta (230) centímetros medidos desde la cara superior del último forjado hasta el punto más alto de la cumbre. En las fachadas, la cara superior del arranque del alero de la cubierta inclinada se situará a una altura máxima de 1,35 metros sobre cara superior del forjado de techo de planta inferior.

2. Los antepechos o remates ornamentales, de protección y coronación de cubiertas planas o inclinadas, siempre que no rebasen una altura máxima de 1,20 m, no admitiéndose ningún elemento ni ornamental ni constructivo por encima de esta altura.

3. Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos.

4. Los elementos de captación de energía solar, cuya instalación deberá integrarse en el diseño de la edificación.

5. Los remates de cajas de escaleras, patios, depósitos, maquinaria de ascensores y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar un máximo de 3,50 metros de altura medi-

dos sobre el último forjado; tratándose, siempre, los cuerpos de obra como fachadas y las instalaciones como elementos de diseño que armonicen con el edificio. Los remates de caja de escalera y cuarto de maquinaria de ascensores sobre la altura máxima, tendrán, en conjunto, una superficie construida máxima de 15,00 metros cuadrados.

6. Áticos. Cuando así se establezcan en las ordenanzas específicas de la zona.

Sobre la altura máxima permitida se prohíben expresamente las pérgolas sean estructurales o no.

C.1.5.1.23. Profundidad de la altura máxima y del número máximo de plantas.

La altura máxima y número de plantas máximo regirán para la profundidad edificable, con un máximo hasta el eje longitudinal medio de la manzana, para esa alineación.

En solares en esquina, la profundidad máxima sobre la alineación oficial exterior, en que se conserva la altura máxima de una edificación, será igual o menor del doble del ancho de calle menor, no superándose en ningún caso el fondo máximo edificable.

C.1.5.1.24. Altura libre interior.

La altura libre interior de una planta, se define como la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del techo acabado de la misma planta.

C.1.5.1.25. Definición de planta baja.

Se define como Planta Baja, aquella cuya cara inferior del forjado del suelo esté situada como máximo a 1,00 metros por encima de la rasante oficial de la acera en la fachada considerada medido en cualquier punto de la rasante.

Las entreplantas computarán, en cualquier caso, a efectos de edificabilidad y número de plantas como una planta más.

En el caso de parcelas que den fachada a dos viales opuestos de diferente cota, la cota de la planta baja se referirá a cada frente, como si se tratase de diferentes parcelas cuya profundidad fuese la mitad de la manzana, o el fondo máximo edificable, según los casos.

La altura exterior máxima de la planta baja, medida desde la acera o desde el terreno según las ordenanzas que le sean de aplicación, hasta la cara inferior del forjado de techo de la planta, será de 4,50 metros, salvo los usos públicos o colectivos y los industriales que, justificadamente, necesiten alturas mayores.

C.1.5.1.26. Planta sótano.

Es aquella planta situada por debajo de la planta baja, según se define en el artículo anterior, tenga o no aberturas, a causa de los desniveles, en cualquiera de los frentes de la edificación.

Por consiguiente, la planta sótano es aquella cuya cara inferior del forjado del techo se encuentre a una altura máxima de 1,00 metro, por encima de la rasante de la acera o terreno.

La superficie de la planta sótano, así definida, siempre que su uso sea para aparcamiento de vehículos o dependencias propias del edificio (cuartos de calderas, cuartos de basura, carboneras-leñeras, etc.), no computará a efectos de edificabilidad ni de número de plantas, pero sí como superficie edificada o construida.

El plano del pavimento, en cualquier punto del sótano más profundo, se situará a una profundidad máxima de 5,50 metros medidos desde la rasante de la acera (en alineación a vial), o desde la rasante natural del terreno (en edificación aislada).

Por debajo de la primera planta de sótano, solamente se admiten plantas destinadas a aparcamiento o almacén.

Además de los usos indicados, en la primera planta de sótano, siempre que la cota de su pavimento se sitúe como máximo a 2,50 metros bajo la rasante de acera o terreno, se admiten los usos de taller artesanal y local de pública concurrencia; estos usos computarán a efectos de edificabilidad.

La altura libre interior mínima de las plantas sótano, será como mínimo de 2,20 metros (a la cara inferior del forjado o de las instalaciones descolgadas o estructura horizontal, caso de que existieran) para el uso de aparcamiento o almacenaje y 2,50 en los demás casos.

Conforme al artículo 49.3 de la LOUA, el uso del subsuelo, por debajo de la profundidad máxima permitida para las plantas de sótano, quedará subordinado a las exigencias del interés público y de la implantación de instalaciones, equipamientos y servicios públicos de todo tipo. El aprovechamiento urbanístico del subsuelo por debajo de la profundidad máxima indicada se considera por el presente Plan General como aprovechamiento público.

C.1.5.1.27. Planta piso.

Es aquella cuyo plano de suelo está situado por encima del forjado de techo de la Planta Baja.

La altura interior de las plantas piso será de 2,50 metros, como mínimo, y de 3,00 metros como máximo, salvo los usos públicos o colectivos y los industriales que, justificadamente, necesiten alturas mayores y lo especificado en las ordenanzas particulares de zona.

C.1.6. Condiciones estéticas y ambientales.

C.1.6.1. Definición.

Corresponde al plan general la reglamentación, entre otras de las características estéticas de la edificación y su entorno.

A diferencia de lo que sucede con la reglamentación de uso, volumen, etc., la presente normativa carece de parámetros, en consecuencia, siempre que existan dudas acerca de posibles interpretaciones diferentes, prevalecerá la que, a juicio del Ayuntamiento, responda más fielmente a los objetivos enunciados más adelante.

C.1.6.2. Ámbito de aplicación.

Las presentes Normas Urbanísticas serán de aplicación a todas las obras de edificaciones e instalaciones de nueva planta y en las de reforma, ampliación, etc., siempre que afecten a fachadas o espacios visibles desde la vía pública, o espacio abierto.

C.1.6.3. Objetivos.

Las presentes condiciones estéticas y ambientales tienen por objeto:

1. Elevar el nivel de la calidad del diseño arquitectónico y urbano del municipio, de forma que toda nueva actuación sirva para la mejora y puesta en valor de su entorno inmediato.

2. No obligar a adoptar ninguna tipología ni «estilo» tradicional concretos, pero sí adecuar la edificación a la trama urbana que la sostiene, distinguiendo edificios en la zona centro de aquellos a situar en la periferia.

C.1.6.4. Condiciones generales.

El fomento y defensa de la imagen urbana, así como de los entornos rurales, corresponde en primer lugar al Ayuntamiento, por tanto, cualquier actuación que entre en esos campos, deberá ajustarse al criterio municipal, esto con independencia de lo que dispone la legislación sobre patrimonio en sus ámbitos competenciales.

Consiguientemente, el ayuntamiento podrá condicionar, por motivos estéticos, cualquier actuación que resulte inconveniente o lesiva para la imagen y funciones urbana y rural. Las condiciones podrán referirse a la aplicación de parámetros de altura o fondos máximos, a la solución de fachadas, cubiertas, ritmo de huecos, materiales empleados y texturas, barreras vegetales y, en general, a cualquiera de los aspectos contemplados en esta normativa.

C.1.6.5. Consideración del entorno.

En las áreas consolidadas, las nuevas construcciones deberán responder en su composición y diseño a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse. Ello comporta un conocimiento de los elementos del entorno

que justifiquen la decisión de integrar o singularizar la nueva edificación. A tal fin se pondrá especial cuidado en componer sistemas de cubiertas, cornisas, niveles de forjados, dimensiones de huecos y macizos, remates, detalles constructivos, etc..

Consecuentemente con lo anterior, en áreas residenciales se prohíbe expresamente la construcción de edificios de tipología industrial, y las construcciones-instalaciones de carácter provisional tipo invernaderos o similar.

La obra nueva deberá proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno, la vegetación existente, 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 vecinas, su relación con los espacios públicos, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.

C.1.6.6. Fachadas.

Tendrá la consideración de fachada todo paramento exterior que pueda ser visible desde espacios públicos. Se exceptúan únicamente las partes medianeras que puedan quedar ocultas al edificar el colindante.

Cuando una edificación se encuentre próxima a un edificio singular, deberá reforzar su integración en el entorno. En todo caso, las soluciones de ritmos y proporciones de huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán justificarse en función de las características tipológicas del entorno.

En los edificios de nueva construcción la planta baja deberá componer sus huecos en dimensión y materiales con los del resto de la fachada. Los cerramientos deberán ser homogéneos, debiendo prevalecer la unidad del edificio sobre la diversidad de usos en esta planta.

Los planos de fachada del proyecto de edificación, contendrán todos los elementos visibles (instalaciones, etc..) de forma que no serán esquemas, sino dibujos completos.

Los huecos de fachada estarán separados como mínimo 0,60 metros de las fincas contiguas a partir de la primera planta.

Se prohíbe la ejecución de tendidos eléctricos, telefonía, y cualquier tipo de cableado grapado a las fachadas de los edificios, estas instalaciones serán subterráneas bajo la vía pública y se distribuirán por el interior de las edificaciones, nunca por sus fachadas.

C.1.6.7. Materiales.

Con el fin de evitar el uso desordenado o inadecuado de materiales, se establece la siguiente regulación:

a) Quedan expresamente prohibidas las fachadas de ladrillo visto y bloques de hormigón. Las fachadas, se revestirán con enfoscado fratasado fino y se pintarán en color blanco o se enfoscarán con mortero monocapa con o sin árido y de color blanco.

b) Las barandillas no serán macizas o continuas, para expresar la autonomía del plano de la fachada, empleándose los materiales característicos y tradicionales de la zona, preferiblemente serán de perfiles de acero o de cerrajería.

c) Las fachadas, por encima de la planta baja, no deberán revestirse con placas de piedra, mármol o similares, que por sus características, peso y forma de colocación puedan suponer un riesgo físico para las personas en caso de desprendimiento fortuito de una de ellas; asimismo se impedirá la utilización de piezas de los mismos materiales en cornisas, impostas, poyetes y similares; no obstante lo anterior, los revestimientos y terminaciones indicadas podrán autorizarse siempre que, por su diseño, sistema de colocación y fijación a los paramentos, quede garantizada la ausencia total de riesgo para los viandantes en caso de su accidental desprendimiento, extremo que ha de justificarse detalladamente en el proyecto correspondiente.

d) Se prohíbe expresamente el revestimiento de fachadas con azulejos y terrazos.

e) Las cubiertas se construirán de teja árabe o similar, evitando en cualquier caso la cubierta plana.

C.1.6.8. Modificación de fachadas.

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.

La modificación de fachadas en planta baja, requerirá la toma en consideración y adecuación al conjunto del edificio, tanto en lo que atañe a diseño, como en materiales y solución constructiva.

C.1.6.9. Vuelos y salientes.

Todos los vuelos y salientes tienen un carácter ornamental y no constituyen, por tanto, un derecho de propiedad sino una concesión administrativa, en particular cuando recaigan sobre espacios públicos, del Ayuntamiento.

Con independencia de las condiciones particulares de cada zona de ordenanza, cuando los vuelos recaigan sobre la vía pública serán abiertos, admitiéndose los miradores cerrados con carpintería y cerrajería; las dimensiones máximas del suelo serán:

a). En calles de anchura igual o inferior a 6,00 metros, el vuelo máximo se limita a 40 centímetros de saliente.

b). En calles de anchura superior a 6,00 metros, el vuelo máximo se limita a 1/10 del ancho de la calle y un máximo absoluto de 0,80 metros.

Cuando los vuelos recaigan sobre zonas de retranqueo obligatorio de las edificaciones, la dimensión máxima del vuelo se limita a 0,80 metros; en cualquier caso, estos vuelos se situarán a una distancia mínima de 2,00 metros de los linderos particulares.

En ningún caso podrán existir vuelos ni salientes de fachada a menos de 3,00 metros de altura, desde la rasante de acera que tenga más de 5 centímetros (zócalos, remates, etc..).

Los vuelos quedarán separados de las fincas contiguas una distancia no menor de la del saliente, con un mínimo de 0,60 metros.

El canto máximo de la losa de los balcones y terrazas se establece en 30 centímetros, debiendo escalonarse su perímetro hasta obtener en sus frentes un canto máximo de 20 centímetros.

C.1.6.10. Medianerías o paramentos al descubierto.

Todos los paramentos de esa naturaleza deberán tratarse de forma que su aspecto y su calidad sean análogos a los de las fachadas utilizando los mismos materiales y tratamiento que la fachada principal.

Las medianerías que por cambio de uso o calificación de la parcela colindante, quedasen al descubierto con carácter definitivo, constituyendo fachada a vía pública, deberán ser tratadas como tales fachadas, abriendo huecos, balcones, empleando materiales decorativos adecuados, etc., dentro de los plazos que el Ayuntamiento estableciera, según la importancia de tales medianerías en la imagen urbana.

C.1.6.11. Cerramientos.

Los cerramientos o vallados permanentes de jardines o espacios privados que den a vía pública o espacios libres, serán diáfanos o con vegetación, pudiendo llevar como máximo un murete de fábrica no superior a 1,00 metros de altura, con pilares, postes o machones en su caso de hasta 2,50 metros, medidos desde la rasante correspondiente, y entre ellos, celosía o elemento transparente; en el caso de cerramiento en calles en pendiente, este se escalonará de forma que el murete de fábrica no supere en ningún punto una altura, medida desde la rasante, de 1,50 metros, y los pilares, poste o machones podrán llegar hasta una altura máxima de 3,00 metros, medidos desde la rasante oficial de la calle.

Los cerramientos de linderos privados, podrá ser macizo y tener una altura máxima de 3,00 metros.

En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos punzantes o cortantes, que puedan causar lesiones a personas o animales.

Los solares se vallarán con obra de fábrica de una altura comprendida entre 2,20 metros y 3,00 metros, adaptándose el perímetro de la valla a las alineaciones aprobadas por el Ayuntamiento.

La parte ciega de los cerramientos de parcela, y los vallados de solares, cuando no se ejecuten de ladrillo visto o prefabricadas, se revestirán con enfoscado fratasado fino y se pintarán en color claro (blanco, ocre y tierras) o se enfoscarán con mortero monocapa con o sin árido y de color claro (blanco, ocre o tierras).

Únicamente se permitirán cerramientos permanentes sin limitación de altura, en instalaciones de la Defensa Nacional y en aquellas edificaciones que alberguen actividades para cuya existencia fuese imprescindible el cerramiento (Conventos de Clausura, ..), en estos casos el cerramiento será una fachada más.

El vallado de fincas rústicas será diáfano y con dimensiones que no impidan el natural desplazamiento de las especies animales que existan en la zona, para ello dejarán libre en su zona inferior un paso de veinticinco (25,00) centímetros, y el tamaño mínimo de la malla será de diez (10,00) centímetros.

C.1.6.12. Protección del arbolado.

El arbolado, no de frutales, que exista en zonas no incluidas en unidades de ejecución en suelo urbano, deberá conservarse, cuidarse y protegerse de las plagas y deterioros que pudiesen acarrear su destrucción parcial o total. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente, señalando su situación en planos topográficos que se aporten.

La necesaria sustitución del arbolado existente, (cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes), será a cargo del responsable de la pérdida. Será sustituido, a ser posible, por especies iguales a las antiguas, u otras similares y siempre del mismo porte.

C.1.6.13. Instalaciones vistas.

Con independencia de lo establecido en el artículo C.1.6.6 del presente apartado, las instalaciones visibles desde la vía pública o espacio público cumplirán las siguientes determinaciones:

a) Las instalaciones de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos, vahos, etc., deberán incluirse en los proyectos correspondientes, tanto en edificaciones de nueva planta, como en obras de reforma o adaptación, a fin de demostrar su integración en el diseño del edificio.

b) En ningún caso se permitirán molestias por goteo, ruidos o impulsiones de aires y vahos a menos de 3,00 metros de altura que puedan afectar a la vía pública.

c) Las instalaciones que deban ir vistas (antenas de TV, colectivas, extracciones de humos y vahos tipo «Shunt», etc.,) aparecerán en los planos de proyecto.

C.1.6.14. Edificios singulares.

1. Constituyen este tipo de edificios los que por su posición en la trama urbana, o por su uso, merecen un tratamiento de excepción, aunque en el proyecto de un edificio singular se puede optar por su integración en el entorno sin destacar, o hacerlo parcialmente. En principio son edificios singulares los siguientes:

a) Los de uso público o colectivo, promovido por la Administración pública o sus entes autónomos, en parcelas cuya superficie sea superior a 500 m². Con independencia de la superficie de la parcela, serán considerados singulares, siempre que destaquen claramente en la parcelación del entorno.

b) Los situados en esquinas y ejes de perspectiva de vías principales, que el Ayuntamiento estime procedentes.

c) Los que comprendan manzanas completas o estén situados en parcelas superiores a 2.000 metros cuadrados y por su posición en la trama urbana puedan constituirse en hitos.

2. Condiciones de los edificios singulares:

a) En los casos contemplados en los apartados «b» y «c» anteriores, el Ayuntamiento podrá ordenar la tramitación de estudio de detalle para la ordenación de los volúmenes edificados y espacios libres del terreno, así como su integración en la trama urbana. Las actuaciones promovidas por las Administraciones Públicas estarán exentas de la tramitación de estudio de detalle.

b) Los edificios singulares se exceptúan del exacto cumplimiento de los parámetros de alineaciones, ocupación, vuelos, fondo máximo, altura máxima y número de plantas hasta un máximo de una planta (3,00 metros) por encima de la correspondiente a la zona. Los parámetros urbanísticos referidos, se justificarán en el correspondiente estudio de detalle, esto con la excepción de las actuaciones promovidas por las administraciones públicas.

c) Se exigirá un nivel de calidad estética y acabados superior al resto de edificios y no sólo en cuanto a materiales, sino en cuanto a su ejecución y acabado.

d) Se evitarán las grandes superficies acristaladas, impropias del clima.

e) Estarán sometidos a la limitación de la edificabilidad máxima de la zona de ordenanza que le corresponda.

C.1.6.15. Elementos visibles.

Por motivos estéticos o de interés público, el Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma, aunque no estuvieran previamente incluidas en plan alguno, en todo tipo de elementos visibles, entre los que se incluyen:

1. Fachadas visibles desde la vía pública, que por su mal estado de conservación, transformación de uso del predio colindante, o por quedar medianerías al descubierto, deban de tratarse, adecentarse o decorarse.

Será obligación de los propietarios de las edificaciones erigidas en el término municipal el mantenerlas en buen estado de conservación, seguridad, salubridad y ornato público.

2. Jardines o espacios libres particulares o privados comunitarios, que por ser visibles desde la vía pública, se exigiese su adecentamiento, ornato o higiene.

3. Solares, que mientras permanezcan sin edificar deberán estar vallados en las condiciones del artículo C.1.6.11. de este capítulo, debiendo el propietario mantener su limpieza, previendo cuanto proceda para evitar acumulación de residuos o cualquier otro foco de contaminación.

C.1.6.16. Publicidad exterior.

Sin perjuicio de lo que puedan establecer ordenanzas municipales específicas de publicidad, se dispone:

1. En suelos urbanos sólo se admitirá publicidad sobre bastidores exentos, cuando esté emplazada en solares vallados y/o en construcción.

2. Los anuncios de comercios u oficinas se restringirán a los toldos o marquesinas, placas de identificación de pared, anuncios luminosos, y banderines.

3. El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en las que se permita con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios con fines electorales, de actividades municipales, o propias de fiestas locales.

4. Cuando la obra en construcción y el vallado de solares se encuentre en el entorno visual de cualquier edificio o espacio urbano de interés, el Ayuntamiento podrá prohibir la publicidad a que se refiere el apartado «1» precedente.

C.1.6.17. Marquesinas.

Se permite la construcción de marquesinas permanentes en los siguientes casos únicamente:

1. Cuando estén incluidas en el proyecto del edificio en obras de nueva planta.

2. Cuando se trate de actuaciones acordes con la totalidad de la fachada del edificio.

La altura mínima desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera será 3,00 metros. El saliente de la marquesina no deberá causar lesión al arbolado existente o constituir peligro para el tráfico rodado.

En las marquesinas se integrará todo tipo de instalaciones permitidas, no permitiéndose el goteo a la acera.

C.1.6.18. Portadas, escaparates y vitrinas.

Con independencia de los salientes fijos de obra, tratados en el artículo C.1.6.9. de este capítulo, se permiten portadas, escaparates y vitrinas con las siguientes condiciones:

1. La alineación oficial no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a 5 centímetros, valor que regirá para decoraciones de locales comerciales, portales o cualquier otro elemento.

2. El saliente de decoración de planta baja, no podrá rebasar la cota de la cara superior del forjado de suelo de la primera planta.

C.1.6.19. Toldos.

En cualquier punto, la altura libre sobre la rasante de la acera, será igual o superior a 2,40 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera, sin sobrepasar los 2,50 metros, y respetando en todo caso el arbolado.

Si los toldos fueran fijos, tendrán la consideración de marquesinas, regulándose por el artículo C.1.6.17. de este Capítulo.

C.1.6.20. Muestras.

Se entiende por tal los anuncios paralelos al plano de la fachada.

Su saliente máximo será de 15 centímetros si están a menos de 3,00 metros de altura, por encima de esta altura se estará a lo establecido en el artículo C.1.6.9 de este Capítulo; además cumplirán las siguientes prescripciones:

1. Quedan prohibidos los anuncios en materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad estética y/o sean de rápido envejecimiento.

2. En la planta baja de los edificios podrán ocupar únicamente la franja entre el dintel de los huecos de planta baja y lo cara superior del forjado de la primera planta su altura será inferior a 1,50 metros, dejando libre los macizos y las jambas de los huecos.

3. Las muestras colocadas en las plantas altas de los edificios podrán ocupar solamente una franja máxima de 70 centímetros de altura adosada a los antepechos de los huecos y deberán ser independientes para cada hueco. No podrán reducir la superficie de iluminación de los huecos.

4. Los anuncios se podrán colocar en la coronación de los edificios, pudiendo cubrir la totalidad de la longitud de la fachada, con altura no superior al décimo de la que tenga la edificación y debiendo estar ejecutados en letra suelta.

5. En los muros medianeros que queden al descubierto y cumplan con las condiciones de las Ordenanzas y en particular las de su composición y decoración, pueden instalarse muestras justificándose su integración en el entorno.

C.1.6.21. Banderines.

Se entiende por tales, los anuncios perpendiculares u oblicuos al plano de fachada.

En cualquier punto, la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 3,00 metros. Su saliente máximo será igual al fijado para los vuelos. Podrán tener una altura máxima de 0,90 metros.

C.1.7. Condiciones higiénicas y de calidad

C.1.7.1. Definición.

Forman parte de este concepto regulador todas aquellas variables que afectan a las condiciones de organización interior de los locales que integran una construcción, sus necesidades de iluminación, soleamiento y ventilación, los locales que requieren para su correcto funcionamiento y en general, las normas que regulan una mayor calidad funcional, ambiental, constructiva o de seguridad, de las construcciones e instalaciones.

C.1.7.2. Iluminación, ventilación y soleamiento.

Sin perjuicio de las condiciones específicas que imponen en las normas de uso, ningún local podrá contar con un nivel de iluminación artificial inferior a 50 lux medidos en un plano horizontal situado a 75 centímetros del suelo.

Cualquier local deberá tener garantizada una capacidad mínima de renovación del aire interior de 1 volumen por hora.

Las fachadas de las nuevas edificaciones, siempre que su orientación lo permita, deberán tener un factor de soleamiento mínimo de 1 hora de sol al día.

C.1.7.3. Patios.

En los patios interiores será inscribible un círculo de diámetro mínimo de 0,30 veces la altura de los paramentos del patio, con un mínimo de 3,00 metros y 9,00 m² de superficie.

En el caso de viviendas unifamiliares de dos plantas de altura, los mínimos anteriores se pueden reducir a 2,00 metros para luces rectas y diámetro mínimo del círculo inscrito, y 7,00 m² para la superficie.

La altura de los paramentos que encuadran el patio se medirá en el caso más desfavorable, desde el nivel del pavimento del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al mismo hasta la línea de coronación superior de la fábrica, incluyéndose los antepechos de fábrica o los castilletes de escaleras y ascensores si los hubiera.

Los patinillos de ventilación e iluminación (siempre que no generen servidumbres no autorizadas) se autorizan si a los mismos no abren habitaciones vivideras (salones, comedores, dormitorios, cocinas, etc.), siempre que tengan un lado mínimo de 1,00 metros y quede garantizado el acceso a los mismos para registro y limpieza.

Se admiten escaleras en el interior de los patios mínimos, siempre que no interrumpen la luz a huecos por encima de los 1,50 metros del pavimento de la habitación afectada; salvarán una altura máxima de una planta y serán diáfanos, permitiendo la visión a su través.

Se permiten los patios abiertos a fachada a partir de la primera planta, prohibiéndose en planta baja, debiendo cumplir las siguientes condiciones:

- Estará separado de las esquinas una distancia mínima igual al ancho de la calle y 6,00 metros de las medianerías.

- Su profundidad no será superior a la mitad del frente, el cual será como mínimo de 3,00 metros.

- Todo paramento del patio abierto es fachada del edificio y como tal deberá ser tratado.

C.1.7.4. Dotación de agua.

Todo edificio deberá contar en su interior de agua corriente potable, con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso.

Las viviendas tendrán una previsión de dotación mínima de doscientos cincuenta litros diarios por persona para usos domésticos.

No se otorgarán licencias para la construcción de ningún tipo de edificios, hasta tanto no quede garantizado el caudal

de agua necesario para el desarrollo de la actividad, bien a través del Sistema de Suministro Municipal u otro distinto.

Cuando la procedencia de las aguas no fuere el suministro municipal, deberá justificarse su procedencia, la forma de captación, emplazamiento, aforos, análisis y garantías de suministro.

C.1.7.5. Evacuación de aguas residuales y pluviales.

Se considera obligatoria la conexión de la red de recogida de aguas residuales de los inmuebles, al alcantarillado. En las zonas donde no exista o no esté en servicio la red de alcantarillado, la evacuación de residuales deberá realizarse mediante fosa séptica y pozo filtrante en el interior de la parcela, dejando previsión para conexión a la red de alcantarillado sin pasar por la fosa séptica y pozo de filtro.

Las nuevas actuaciones, mientras no exista red de alcantarillado, o la existente sea insuficiente, garantizarán, de forma mancomunada, la depuración de las aguas residuales y vertido de las aguas depuradas que genere el conjunto de las edificaciones que en la actuación puedan construirse, dejando previsión para el vertido mediante conexión a la red de alcantarillado.

El desagüe de los bajantes de aguas pluviales, deberá canalizarse por conducciones interiores al edificio, con salida hacia el acerado a la misma cota del pavimento.

C.1.7.6. Evacuación de humos.

Se prohíbe la salida de humos por fachada, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

Todo tubo o conducto de chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar molestias o perjuicios a terceros.

Los conductos se elevarán como mínimo un metro por encima de la cubierta u obstáculo más alto situado a una distancia no superior a ocho metros.

Es preceptiva la colocación de purificadores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes, bares o cafeterías.

C.1.7.7. Aparatos elevadores.

Se incluyen en esta categoría los ascensores, montacoches, montacargas y escaleras mecánicas, estas instalaciones se realizarán ajustándose a las disposiciones vigentes en la materia; en el caso de ascensores cumplirán además con el Decreto 72/1992, de 5 de mayo de la consejería de presidencia de la Junta de Andalucía.

C.1.7.8. Aparcamientos obligatorios.

1. Todo proyecto de edificio de nueva planta en suelo urbano, o el que se ejecute en desarrollo de las determinaciones de los planes parciales en suelo urbanizable, estará obligado a incluir, para la obtención de la licencia de obras, las plazas de garaje-aparcamiento precisas para cumplir las siguientes dotaciones:

En general, se la reserva de aparcamientos privados no será inferior a una plaza por cada 100 m² de techo edificable, según el art. 17.3 de la LOUA.

Se dispondrá una plaza de aparcamiento:

a) Por vivienda o apartamento, disponiendo una segunda plaza cuando la superficie útil supere los 200 m².

b) Por cada 100 m² de oficina.

c) Por cada 6 plazas o 150 m² en uso hotelero, centro comercial o centro recreativo.

d) Por cada 200 m² o 5 empleados en industrias.

e) Por cada dos camas en uso sanitario.

f) Por cada 15 localidades en salas de fiesta, cines, teatros, gimnasios, espectáculos, congresos, etc., al aire libre o cubiertos.

2. Se exceptúa de la obligatoriedad de previsión de plazas de aparcamiento, aquellas parcelas de suelo urbano consolidado en las que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

a) Que den frente a una calle con calzada sin tráfico rodado, o siendo rodado tengan anchura entre alineaciones opuestas inferior a 6,00 metros.

b) Que el frente de fachada de la parcela sea igual o inferior a 6,00 metros.

c) Que la superficie neta de la parcela no alcance los 300 metros cuadrados, excepto en viviendas unifamiliares situadas en zonificación de viviendas unifamiliares.

3. La superficie útil mínima por plaza de aparcamiento será la de un espacio de 2,20 x 4,50 metros. No se considerarán plaza de aparcamiento aquellas superficies que aún cumpliendo las dimensiones anteriores carezca de las suficientes condiciones de acceso libre.

La anchura mínima de los accesos será de 3,00 metros para aparcamientos en hilera y 5 m para aparcamientos en batería.

Todos los garajes dispondrán de una meta con una anchura igual a la del acceso reglamentario, con un fondo mínimo, antes de comenzar la rampa, de 4,50 metros, la rasante de este zaguán presentará una pendiente máxima de seis por ciento (6%).

4. El garaje podrá estar comunicado con el ascensor o escalera del inmueble, en cuyo caso será preceptivo disponer un vestíbulo de aislamiento intermedio, con puertas blindadas de cierre automático, excepto cuando se trate de viviendas unifamiliares.

5. La ventilación, natural o forzada garantizará la extracción de vapores y gases con suficiente amplitud; se hará por medio de ventilación directa o chimeneas, para su ventilación exclusiva, no abriendo a fachada más huecos que los del garaje; en el caso de ventilación forzada, se garantizará una renovación de aire interior de seis volúmenes por hora.

6. En garajes individuales, así como en los garajes anexos a viviendas unifamiliares cumplirán las siguientes condiciones:

a) Las dimensiones mínimas de la plaza serán 2,50 x 4,80 metros.

b) La meseta de rampa o espera no será obligatoria siempre que se garantice la visibilidad sobre la vía pública.

c) Se admite la ventilación natural por comunicación directa del garaje con el exterior.

C.1.7.9. Elementos de circulación interior.

Son elementos de circulación los portales, rellanos, escaleras, rampas, distribuidores, pasillos, corredores y similares.

Los rellanos y áreas de espera de ascensores, si las puertas abren hacia ellas, tendrán un ancho no menor de 1,50 metros, en caso contrario o puertas deslizantes el ancho mínimo será 1,25 metros.

Los accesos a escaleras, que no sean de viviendas unifamiliares o de uso privado de un local, tendrán como dimensión mínima un espacio de 1,20 x 1,20 metros en el punto de arranque del tiro.

En todo caso se estará a lo establecido en el decreto 72/1992, de 5 de Mayo de la consejería de la presidencia de la Junta de Andalucía.

C.1.7.10. Escaleras y rampas.

El ancho de las escaleras de utilización pública no podrá ser inferior a 1,20 metros, dimensión que se podrá reducir a 1,00 metros en edificios de uso exclusivo de viviendas; las escaleras interiores de viviendas unifamiliares o locales de usos privado, tendrán un ancho mínimo de 0,85 metros; en todo caso se estará a lo establecido en el decreto 72/1992, de 5 de mayo, de la Consejería de la Presidencia de la Junta de Andalucía, y en el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo,

por el que se aprueba el código técnico de la edificación y su documento básico de su seguridad de utilización, sección 1 seguridad frente al riesgo de caídas, o normativa posterior que la sustituya.

Excepto en viviendas unifamiliares o locales de uso exclusivamente privado, las escaleras dispondrán de ventilación e iluminación en todas las plantas de viviendas, autorizándose la iluminación y ventilación cenital siempre que el hueco, central o lateral, quede libre en toda su altura y en él pueda inscribirse un círculo de 0,50 metros de diámetro y presentar una superficie mínima de 0,85 metros cuadrados. El lucernario se dispondrá sobre el hueco y tendrá una superficie de iluminación y ventilación de la mitad de la superficie útil de la caja de escaleras. Cuando la iluminación y ventilación de la escalera sea directa a fachada o patio, contarán al menos con un hueco por planta con superficie de iluminación de 1,00 m² y 0,50 m² de ventilación.

Las rampas destinadas a circulación de vehículos a motor no podrán tener una pendiente superior al 18% en tramos rectos, ni al 12% en tramos curvos, medidos en el eje de la rampa, con un ancho mínimo de 3,00 metros, con el sobreebancho necesario en las curvas, cuyo radio de curvatura mínimo medido al eje, superará los 5,00 metros.

Las rampas en itinerarios peatonales cumplirán con lo establecido en el Decreto 72/1992, de 5 de mayo, de la consejería de la presidencia de la Junta de Andalucía y en el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el código técnico de la edificación y su documento básico DB SU Seguridad de Utilización, sección SU 1 Seguridad frente al riesgo de caídas, o normativa posterior que la sustituya.

C.1.7.11. Supresión de barreras arquitectónicas.

Se estará a lo dispuesto en el Decreto 72/1992 de 5 de mayo, de la consejería de la presidencia de la Junta de Andalucía, por el que se aprueban las normas técnicas para la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía (BOJA número 44 de 23 de mayo de 1992).

C.1.7.12. Protección contra incendios.

Se estará a lo dispuesto en el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el código técnico de la edificación y su documento básico DB SI seguridad en caso de incendio, o normativa posterior que la sustituya.

C.1.7.13. Protección contra el rayo.

Se estará a lo dispuesto en el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación y su Documento Básico DB SU Seguridad de Utilización, sección SU 8 Seguridad frente al riesgo causado por la acción del rayo, o normativa posterior que la sustituya.

C.1.7.14. Balaustres, antepechos y barandillas.

Las ventanas o huecos que supongan riesgo de caída, estarán protegidas por un antepecho o barandilla de 1,10 m de altura como mínimo; por debajo de esta altura de protección, para evitar el paso de un niño, no habrá huecos de dimensiones mayores de 12 cm, ni ranuras a ras del suelo mayores de 5 cm, ni elementos que permitan escalar el antepecho o barandilla.

Cuando por debajo de la altura de protección existan cerramientos de vidrio, deberán ser templados o armados.

C.1.7.15. Aislamiento térmico y acústico.

Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de transmisión y aislamiento térmico y acústico previstas en el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el código técnico de la edificación y sus documentos básicos DB HE ahorro de energía y DB HR protección contra el ruido, o normativas posteriores que las sustituyan.

C.1.7.16. Barreras antihumedad.

Toda habitación debe ser estancia y estar protegida de la penetración de humedades. A este fin las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones y

demás elementos o puntos que puedan ser causa de filtración de agua estarán debidamente impermeabilizados y aislados.

Las carpinterías exteriores serán estancas y cumplirán la el código técnico de la edificación y sus documentos básicos DB HE ahorro de energía, o normativa posterior que la sustituya.

C.1.8. Normas generales de urbanización.

Las normas generales de urbanización serán de obligado cumplimiento en proyectos de urbanización y en proyectos ordinarios de obras, los cuales enlazarán correctamente con la urbanización existente o prevista, completándola con todos los elementos regulados por estas normas y adecuando su reposición y mantenimiento al de urbanización municipal.

C.1.8.1. Condiciones de diseño para la urbanización de calles.

En los proyectos de urbanización y de obras ordinarias que comprendan pavimentación de calles y aceras, siempre que sea posible, se observarán los siguientes criterios de diseño:

a) Las secciones mínimas de los nuevos viales serán las establecidas en el artículo C.1.2.2. Apartado 3.d) de las presentes normas urbanísticas y las que expresamente se grafian en los planos de alineaciones y de secciones del viario.

b) Se estudiará el trazado longitudinal de la rasante de las calles, estableciendo preferencias según el tráfico, usos e intensidades y adecuando la rasante de las menos importantes a la de las principales.

- Cuando la pendiente de una calle sea superior al 8%, la acera será una escalera con peldaños-rellanos de 1,20 metros de dimensiones mínimas; la pendiente longitudinal máxima de los peldaños-rellanos será del 10%. La tabica de los peldaños-rellanos tendrá una altura máxima de 15 centímetros.***

- La pendiente longitudinal mínima será del 1%. Podrán admitirse pendientes inferiores al 1%, siempre que se asegure transversalmente o con amplitud de dispositivos la evacuación de las aguas pluviales.

***En caso de que se aprueben proyectos o se otorguen licencias de obras que no cumplan las prescripciones del Decreto 72/1992, de 5 de mayo, debido a que las condiciones físicas del terreno lo imposibiliten, las resoluciones serán motivadas, dándose cuenta de las mismas a la comisión de Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de Transporte (D.A.3.ª del Decreto 72/1992, de 5 de mayo).

c) Los árboles serán necesariamente de sombra, frondosos y resistentes.

d) Los bordillos de las aceras en todos los pasos de peatones irán necesariamente rebajados, con pavimento antideslizante, para permitir el paso de inválidos y carritos.

e) En las vías de tráfico intenso se colocarán protecciones metálicas empotradas en el acerado por la cara interior del bordillo.

f) No podrá existir ningún estrechamiento puntual de las aceras superior al 50% de su ancho siendo el mínimo paso libre 1,20 metros.

g) En las plazas de nuevo diseño, se procurará colocar árboles de porte elevado y carácter simbólico (araucarias, jacarandas, ficus, etc.).

C.1.8.2. Diseño de parques y jardines.

Se procurará que el diseño de jardines, parques y plazas, potencie la plantación de árboles de sombra y se reduzca la plantación de césped, flores, setos y otros elementos vegetales de fácil destrucción y costoso mantenimiento.

Se prohíbe expresamente el uso de plantas peligrosas para niños y animales. Tampoco deberá preverse ningún elemento que por su diseño sea peligroso en condiciones normales de uso.

Se crearán sendas o zonas con pavimentos resistentes y zonas de tierras compactada, sin perjuicio de los espacios específicos para juegos infantiles con balsas de arena. En la elección del pavimento resistente se considerará siempre la incidencia del soleamiento y su capacidad de absorción y reflexión, prefiriéndose el ladrillo, grava, etc., a las baldosas hidráulicas.

En general, la superficie de jardín, no excederá del 30% de la superficie total de la misma.

En el alumbrado de parques y jardines, se tendrán en cuenta motivaciones estéticas para la elección de fustes y tipos de luminarias, así como su resistencia al deterioro en zonas poco vigiladas, empleándose modelos en uso por el Ayuntamiento. La iluminación será igual o superior a 7 Lux en servicio y la uniformidad será superior a 0,20.

Se establecerán instalaciones de riego para un consumo mínimo de 20 m³/ha. La distancia entre bocas de riego se justificará con arreglo a la presión de la red, siendo la distancia máxima de 25 metros.

Se colocará el mobiliario urbano (banco, papeleras, etc..) que el Ayuntamiento de Lubrín considere necesario.

C.1.8.3. Condiciones a observar en las obras de urbanización.

C.1.8.3.1. Viales.

Los viales se ejecutarán en forma que reúnan las condiciones adecuadas a su carácter y tránsito. Los pavimentos estarán en función del tráfico previsto para la vía y de la capacidad portante del suelo; en cualquier caso no se admitirán secciones estructurales de firme con espesores inferiores a veinte (20) centímetros sobre la explanación del terreno; de este espesor quince (15) centímetros corresponderán a una base de zahorra artificial Z-1 y cinco (5) centímetros a una capa de aglomerado asfáltico que podrá ser en frío, pero con una capa de sellado.

Se colocará bordillo de hormigón de 15 x 35 centímetros de sección separando acera de calzada, sobresaliendo del nivel de calzada un mínimo de diez (10) centímetros y un máximo de catorce (14) centímetros. El bordillo se asentará sobre una capa de hormigón de diez (10) centímetros de espesor, que lo cubrirá hasta una altura de quince (15) centímetros de la base de este.

Las aceras tendrán la siguiente sección estructural mínima:

- Regulación con zahorra natural, espesor mínimo de diez (10) centímetros.
- Capa de asiento de hormigón H-125 con espesor mínimo de diez (10) centímetros.
- Enlosado.

C.1.8.3.2. Instalaciones.

Todas las conducciones para instalaciones urbanas deberán ir enterradas, con los registros adecuados, en base a las normas tecnológicas publicadas por el MOPU.

a) Abastecimiento y distribución de agua potable.

El cálculo del consumo diario medio se realizará teniendo como base un consumo mínimo para usos domésticos de agua potable de 250 litros/habitante/día, con un mínimo absoluto para todos los usos de 300 litros/habitante/día, siendo el caudal punta para el cálculo de la red 2,4 veces el consumo diario medio.

Será preciso demostrar por medio de la documentación legal requerida en su caso, la disponibilidad del caudal suficiente, bien sea procedente de la red municipal o particular existente, o de manantial propio. En los casos de captación no municipal se deberá aportar la siguiente documentación:

1. Situación del pozo.
2. Disponibilidad del caudal necesario.
3. Aforo Oficial actualizado.

4. Certificado Oficial de potabilidad.

5. Autorización para la extracción y uso del caudal necesario para la actuación.

6. Infraestructura necesaria para conectar el pozo con la red interna de la actuación, que necesariamente se incluirá en la evaluación económica.

Además deberá disponerse un depósito regulador con capacidad para almacenar como mínimo el consumo diario, en el que se incluirán aparatos dosificadores de cloro.

Para diámetros superiores a 150 mm, las conducciones serán de fundición dúctil tipo K9, para diámetros inferiores a 150 mm., las conducciones serán con tubería de polietileno de alta densidad de 10 atmósferas de presión de trabajo, colores azul/negro, apto para uso alimentario y certificado según normas AENOR, y las acometidas domiciliarias se ejecutarán, preferentemente, con tuberías de polietileno de baja densidad color negro, apto para uso alimentario y certificado según normas AENOR; en el proyecto se justificará la elección de los materiales a emplear, así como su idoneidad técnica y durabilidad. La sección mínima en la red de abastecimiento será de 63 milímetros, siendo 1,00 mpa. La presión nominal mínima a 20° C de los conductos a emplear.

La falta de la necesaria presión en la red, deberá ser suplida con medios idóneos para que puedan estar debidamente dotados de presión los puntos de consumo más elevados.

Conectada a la red de abastecimiento se dispondrán bocas de riego de 25 mm de diámetro de forma que cualquier manzana disponga de un punto de riego a menos de 25 metros. Asimismo deberán disponerse bocas de incendio de 100 mm de diámetro de forma que en cualquier punto de la urbanización exista una de ellas a menos de 100 metros.

La red de distribución podrá ser del tipo ramificada, no obstante, se recomienda el tipo mallado, debiendo establecerse anillos que cierren varias manzanas de forma que puedan aislarse de la red general.

Las conexiones a la red general deberán efectuarse mediante pozos de registro en los que se dispondrá obligatoriamente una válvula de cierre en la ramificación.

La red de distribución se colocará de manera que la profundidad de la tubería medida desde la generatriz superior hasta la rasante del terreno, sea superior a 1,00 metro.

Para evitar excesivos cruces de calzada con los ramales de acometida, el trazado de la red discurrirá bajo cada una de las aceras o por espacios libres públicos no edificables; a excepción de los cruzamientos de la calzada, en cuyo caso se protegerán convenientemente.

Todas las piezas especiales (derivaciones y llaves) y valvulerías irán ancladas y alojadas en arquetas, y serán de marca autorizada por la empresa suministradora del servicio.

b) Evacuación de residuales y pluviales.

El sistema de evacuación de residuales y pluviales será separado.

Las aguas de lluvia evacuarán por los viales por escorrentía natural hasta cauces públicos. Si se proyecta una red independiente de evacuación de pluviales los imbornales se situarán a una distancia máxima de 50 metros y la superficie máxima evacuada por cada imbornal no superará los 600 metros cuadrados.

Las aguas residuales verterán a colectores de uso público para su posterior tratamiento en las depuradoras municipales. En las zonas donde no exista red municipal, no esté en funcionamiento, o sea insuficiente, deberá proyectarse depuración y eliminación de las aguas residuales producidas en el propio polígono; en este caso, la depuración se considerará parte integrante de la urbanización y correrá a cargo de los promotores del plan.

En el dimensionado de la red se seguirán los siguientes criterios:

- El cálculo se realizará en base al consumo de agua para uso doméstico (250 l/hab./día), con un caudal punta de 2,4 veces el consumo medio diario.

- La velocidad del agua a sección llena estará comprendida entre 0,50 y 3,00 m/seg.

- La pendiente mínima será del siete por mil (0,7%), pendientes inferiores deberán ser autorizadas expresamente por la empresa que gestione el servicio.

Los pozos de registro serán visitables y se colocarán en los cambios de rasante y de dirección, en cualquier caso la distancia máxima entre ellos será de 50 metros.

El diámetro mínimo de las tuberías a emplear será de 200 milímetros, y serán de PVC tipo «liso teja», con junta elástica y rigidez nominal SN4, homologada según normas UNE.

Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán, aproximadamente, el eje del trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público, adaptando su pendiente, siempre que sea posible, a la del terreno o viario. Las conducciones se situarán bajo las calzadas, alojadas en zanjas.

Cada parcela unifamiliar, antes de su acometida a la red, dispondrá de un bote sifónico de diámetro nominal 160 mm, de polietileno de una pieza, que actuará como sello hidráulico. En el caso de parcelas para cualquier otro uso se dispondrá una arqueta sifónica registrable de 63x63 cm de dimensiones interiores.

Todos los materiales a emplear serán de marca autorizada por la empresa que gestione el servicio.

c) Servicio eléctrico.

Comprende la transformación y distribución de energía eléctrica.

El cálculo de las redes se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos vigentes. El grado de electrificación máximo que se prevea en las viviendas se especificará preceptivamente, tanto en la memoria del proyecto como en todos los planos y documentos relacionados con la misma.

En edificios comerciales se calculará una carga mínima de 100 W/m², con un mínimo por abonado de 2.200 W. En edificios destinados a usos industriales la carga mínima será de 125 W/m².

La distribución en baja tensión se efectuará obligatoriamente a 380/220 voltios. Se prohíben los centros de transformación en las vías públicas, únicamente podrán establecerse sobre terrenos de propiedad particular, o de propiedad pública destinado expresamente a centro de transformación, solamente se admitirá la ubicación en zonas públicas en urbanizaciones existentes y en aquellas zonas que por inexistencia de suelo o locales, las necesidades de la prestación del servicio lo exijan.

En todo caso, el centro de transformación no se podrá realizar por debajo del primer sótano y deberá reunir las debidas condiciones en cuanto a exigencias térmicas, vibraciones, ventilación, acceso protegido del tiro posible de llamas en caso de siniestro y no ocupará la vía pública con ninguna instalación auxiliar.

La red de distribución será subterránea, canalizada bajo tubo de PVC, hormigón o cerámicos, instalada a 0,60 metros de profundidad como mínimo bajo las aceras, salvo en cruces de calzada en que se realizará a 0,80 metros protegiéndose con capa de hormigón. Se dispondrán arquetas de registro en los cambios de dirección y cada 40 metros como máximo en tramos rectos.

Los conductos de canalización de la red de distribución tendrán un diámetro mínimo de 90 mm para un circuito, 150 mm. para dos circuitos y dos de 150 mm para más circuitos.

d) Alumbrado público.

El cálculo se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el reglamento electrotécnico para la baja tensión e instrucciones

complementarias, la instrucción para el alumbrado urbano del ministerio de la vivienda de 1.965 y en la NTE-IEA.

La instalación será subterránea utilizándose canalizaciones de PVC, hormigón o cerámicos de 90 mm. de diámetro interior mínimo, a una profundidad no inferior a 0,60 metros bajo aceras, debiendo protegerse en los cruces de calles con una capa de hormigón de 10 centímetros de espesor. Se dispondrán arquetas de registro en los cambios de dirección y cada 40 metros como máximo en tramos rectos.

La red se proyectará con dos circuitos independientes para conseguir el apagado parcial alternativo. Los cuadros de mando se situarán de tal forma que ocupen un lugar muy secundario en la escena visual y no ocasionen inconvenientes al ciudadano, ni para transitar, ni por la producción de ruidos molestos.

El nivel técnico de iluminación será tal que satisfaga los siguientes parámetros mínimos:

VALORES MÍNIMOS DE SERVICIO				
PARÁMETROS	PARA TRÁFICO RODADO		PARA PEATONES	
	Adecuado	Mínimo de Seguridad	Con tráfico rodado	Exclusivo peatonal
Iluminancia	20 lux	12 lux	8 lux	5 lux
Uniformidad	1:3	1:3	1:4	1:6
Desdoblamiento	SCO	SCO	NCO	NCO

En cada caso particular, de conformidad con las características de la zona, se determinará la temperatura de color correlacionado.

Las luminarias serán cerradas con cierre, de metacrilato o policarbonato, con equipo de encendido incorporado e irán montadas sobre báculos troncocónicos de chapa de acero galvanizado de 2,50 mm de espesor mínimo.

Los báculos serán de 7,00 metros de altura en las calles de hasta 12,00 metros de ancho y 9,00 metros de altura en calles de ancho superior.

Los brazos que se coloquen en los báculos tendrán un vuelo de 1-1,50 metros en báculos de 7,00 metros y 1,50-2,00 metros en báculos de 9,00 metros de altura.

Se podrán autorizar luminaria montadas sobre brazos murales de acero galvanizado de 1,50 metros de saliente, únicamente, en aquellas urbanizaciones existentes que no posean alumbrado público o en aquellos casos en que las aceras sean tan estrechas que no pueda adoptarse otra solución.

En las plazas y zonas verdes, las luminarias se montarán sobre columnas de 3,00 – 4,00 metros de altura.

Todas las partes metálicas de la instalación (cuadro de mando, báculos, etc.) se comunicarán a tierra mediante pica de acero recubierta de cobre; la instalación estará dotada de dispositivo de corte para corriente por defecto.

e) Canalizaciones telefónicas.

Las canalizaciones telefónicas se trazarán por las aceras, a una profundidad similar a la de las eléctricas; las características de las canalizaciones, arquetas y demás elementos de la red se ajustarán a la normativa de la Compañía suministradora del servicio.

f) Consideraciones finales.

Los proyectos de urbanización deberán incorporar el visto bueno de las compañías suministradoras de los servicios de electricidad y telefonía a las redes previstas.

En los proyectos de urbanización se incorporarán las medidas correctoras necesarias para garantizar el cumplimiento de lo establecido en el reglamento de calidad del aire (Decreto 74/1996, de 20 de febrero), respecto a emisiones, ruidos y vibraciones, así como en la Ley 38/1972 de protección del medio ambiente atmosférico y el decreto 833/75 que la desarrolla.

Cuando por su ubicación sea aconsejable, y así lo aprecie el Ayuntamiento de Lubrín, los proyectos de urbanización incorporarán un plan de restauración ambiental y paisajístico, que abarque, entre otros los siguientes aspectos:

a. Análisis de las áreas afectadas por la ejecución de las obras y actuaciones complementarias tales como: Instalaciones auxiliares; vertederos o escombreras de nueva creación; zonas de extracción de materiales a utilizar en las obras; red de drenaje de las aguas de escorrentías superficiales; accesos y vías abiertas para las obras, y carreteras públicas a utilizar por la maquinaria pesada.

b. Actuaciones a realizar en las áreas afectadas para conseguir la integración paisajística de la actuación y la recuperación de las zonas deterioradas, con especial atención a: Nueva red de drenaje de las aguas de escorrentía; Descripción detallada de los métodos de implantación y mantenimiento de las especies vegetales, que tendrán que adecuarse a las características climáticas y del terreno; Conservación y mejora del firme de las carreteras públicas que se utilicen para el tránsito de la maquinaria pesada, y técnicas y materiales a emplear, adaptados a las características geotécnicas del terreno.

C.1.9. Legislación sectorial aplicable.

Las distintas categorías de suelo, están sujetas a distintas afecciones, que tienen incidencia en la ordenación del suelo y en su uso. Estas afecciones están recogidas en las distintas legislaciones sectoriales a las que hay que remitirse.

La legislación sectorial analizada en la redacción del plan general de ordenación urbanística de Lubrín es:

- Ley 43/2003, de Montes.

- Ley 25/88, de Carreteras del Estado: para vías de la Red de carreteras del Estado, por sus características, las carreteras se clasifican en Autopistas, Autovías, vías rápidas y carreteras convencionales.

- Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía: Para vías de la Red de Carreteras de Andalucía:

* De titularidad Autonómica: Junta de Andalucía.

* De titularidad Provincial: Diputación Provincial.

- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas: Ministerio de Medio Ambiente.

- Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas, modificada por la Ley 54/80, de 5 de noviembre.

- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, y el Decreto 155/1998, de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

- Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía.

- Ley 16/85, de Patrimonio Histórico Español, y la Ley 1/1991, del Patrimonio Histórico Andaluz.

- Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental.

C.1.9.1. Red de Carreteras del Estado.

No existe en el término municipal de Lubrín carreteras de la red de carreteras del Estado.

C.1.9.2. Red de Carreteras de Andalucía.

La red de carreteras de Andalucía, la forman las carreteras no comprendidas en la red de carreteras del Estado e incluidas en el catálogo de carreteras de Andalucía, sus categorías son:

- Red autónoma, de especial interés para la comunidad autónoma.

*Red Básica

*Red Intercomarcal

*Red Complementaria

- Red Provincial, de especial interés provincial

*Red Comarcal

*Red Local

- Red Metropolitana, de especial interés para la comunidad Autónoma.

La titularidad de la red autónoma y metropolitana es de la comunidad autónoma. La diputación provincial tiene la titularidad y competencia de la red provincial.

C.1.9.3. Carreteras de titularidad: Junta de Andalucía.

La red de carreteras autonómica y metropolitana le será de aplicación de la Ley 8/2001, de 12 de julio, de carreteras de Andalucía.

El término municipal de Lubrín es atravesado por la carretera A-1101 (antigua ALP-813) cuya titularidad pertenecerá próximamente a la Junta de Andalucía.

En los planos de ordenación la zona de no edificación de la carretera se sitúa de conformidad con el art. 56 de la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía y con la disposición transitoria única del Decreto 78/2003 a cincuenta (50) metros de la arista exterior de la calzada.

De acuerdo con el art. 56.6 de la Ley 8/01, en los tramos urbanos, las prescripciones sobre alineaciones del planeamiento urbanístico correspondiente determinarán la extensión de la zona de no edificación.

La delimitación de sectores colindantes con la carretera A-1101, excluirán el Dominio Público Adyacente de la carretera establecido en el art. 12 de la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía tres (3) metros, medidos en horizontal desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma. Esta franja deberá permanecer como suelo no urbanizable.

Las intersecciones propuestas con dicha carretera para el acceso a los sectores urbanizables se considerarán No Vinculantes. En el momento de redacción de los correspondientes Proyectos de Construcción, se estudiará la intersección y acceso más apropiado, teniendo en cuenta las características de las vías confluentes y la normativa vigente en materia de carreras.

C.1.9.4. Carreteras de titularidad: Diputación Provincial.

La red de carreteras provinciales le será de aplicación la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.

Las vías provinciales del término municipal de Lubrín son aquellas carreteras que permiten la conexión entre los distintos asentamientos principales del mismo y está integrada por: AL-5102, AL-6109, AL-6108 y AL-6107.

En los planos de ordenación la Zona de no Edificación de la carretera se sitúa de conformidad con el art. 56 de la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía y con la disposición transitoria única del decreto 78/2003 a veinticinco (25) metros de la arista exterior de la calzada.

C.1.9.5. Ley de Aguas y prescripciones de la Comisaría de Aguas.

Es de aplicación el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio (BOE núm. 176, de 24.7.01), por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.

En su artículo 4, se define el Álveo o cauce natural de una corriente continua o discontinua al terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias.

En el art. 6 se define a los márgenes como los terrenos que lindan con los cauces y en el art. 6.a) y 6.b) establece la zona de policía y dentro de ella, la de servidumbre en toda la extensión longitudinal.

Art. 6.a) Zona de servidumbre de cinco (5) metros de anchura, para uso público.

Art. 6.b) Zona de policía de cien (100) metros de anchura, en el que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen, con relación, a la planificación del suelo en zonas inundables, se estará dispuesto a lo que establece la Ley 1/01 (art. 11 y Disposición adicional quinta).

El art. 9 de la Ley 6/98, de 13 de diciembre, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (precepto que es legislación básica. Disposición Final Única del mismo cuerpo legal) establece expresamente que «... los terrenos con sujeción a limitaciones o servidumbre para la protección del Dominio Público tiene la condición de Suelo No Urbanizable».

Todos los sectores contiguos a un cauce público, se consideran, en principio, potencialmente inundables.

Para el desarrollo urbanístico del sector es preciso analizar si realmente es o no inundable y obtener la autorización procedente del organismo competente, bien para considerar que no es inundable, bien para evitar la inundabilidad.

Asimismo, se consideran las prescripciones de la comisaría de aguas del sur relativo a planes de urbanización, y que se adjunta al final del presente apartado.

C.1.9.6. Vías pecuarias.

Será de aplicación la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, y el Decreto 155/1998, de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma Andaluza.

De acuerdo a la Ley 3/1995, de Vías Pecuarias, se entiende por vías pecuarias (art. 1.2) las rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discurrendo tradicionalmente el tránsito ganadero, estas vías (art. 2) son bienes de dominio público de las Comunidades Autónomas y, en consecuencia, inalienables, imprescriptibles e inembargables, correspondiendo (art. 3) a la Consejería de Medio Ambiente regular su uso, asegurar su conservación y garantizar su utilización pública, por lo que deberá dar las correspondientes autorizaciones a las acciones que sobre ellas se desarrollen.

Según artículos 10 y 11.1 de la misma Ley se procederá a la desafectación y modificación de su trazado por razones de interés público.

Las vías pecuarias se han clasificado en el presente PGOU como suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica. El municipio de Lubrín está afectado por tres Vías Pecuarias. En los planos de información se identifican cada una de ellas. Asimismo en el apartado C.2.4.10.2 de las presentes Normas Urbanísticas se adjunta la información facilitada por la Consejería de medio ambiente de las mismas.

C.1.9.7. Zonas de Protección Arqueológicas y bienes culturales a proteger.

En los planos de información se han delimitado los yacimientos arqueológicos y edificios catalogados.

Se estará a lo dispuesto en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español y a la Ley 14/2007, de 27 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Para poder realizar obras o demoliciones es necesario solicitar la previa autorización a la Consejería de Cultura para obras que afecten al bien catalogado, con independencia de la oportuna licencia de obras a solicitar en el Ayuntamiento.

Las personas o entidades que se propongan realizar actividades sometidas a licencia de obras que afecten a los bienes inmuebles enumerados en el apartado anterior, incluirán con la solicitud para la obtención de la licencia de obras, un ejemplar más del proyecto para su remisión a los órganos competentes de la Consejería de Cultura.

C.1.9.8. Protección medioambiental.

Normativa de aplicación:

En todo el término Municipal:

- Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos.

- Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

- Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

- Orden de 26 de julio de 2005, por la que se aprueba el modelo tipo de ordenanza municipal de protección contra la contaminación acústica.

- Decreto 74/1995, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

- Ley 10/1998, de 21 de abril, de residuos.

- Ley 11/1997, de 24 de abril, de Envases y Residuos de Envases, y Real Decreto 782/1998, de 30 de abril, que la desarrolla.

- Ley 16/2002, de 1 de julio, de Prevención y Control Integrados de la Contaminación.

- Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la Eliminación de Residuos mediante Depósito en Vertedero.

- Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.

- Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la Flora y Fauna Silvestres.

- Ley 45/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

- Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la flora y fauna silvestres.

- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

- Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos y se establecen medidas adicionales para su protección.

En todo el suelo No Urbanizable:

- Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía.

- Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía.

- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.

- Ley 10/2006, de 28 de abril, que modifica la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.

- Ley 81/1968, de 5 de diciembre, sobre Incendios Forestales.

- Decreto 3769/1972, de 23 de diciembre, Reglamento de Incendios Forestales.

- Ley 5/1999, de 29 de junio, de Prevención y Lucha contra Incendios Forestales en la C.A.A.

- Decreto 470/1994, de 20 de diciembre, de Prevención de Incendios Forestales en la C.A.A.

En las vías pecuarias:

- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

- Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la C.A.A.

En las Zonas designadas como LIC:

- Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por la que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, y Real Decreto 1193/1998, de 12 de Junio, que modifica al anterior.

- Real Decreto 1421/2006, de 1 de diciembre, por el que se modifica el Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por la que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.

En espacios protegidos por el Plan Especial de Protección del Medio Físico:

- Resolución de 25.4.87, de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, por la que se aprueba el Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de la Provincia de Almería.

En los cauces públicos:

- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

C.1.9.9. Protección sanitaria.

Se estará a lo dispuesto en el Decreto 95/2001, de 3 de abril, de Sanidad Mortuoria. De acuerdo con la Disposición transitoria quinta y los artículos 39.1 y 40, que establecen dos zonas de protección: una zona ajardinada de 50 metros de anchura, libre de toda construcción y una segunda zona, cuya anchura mínima será de 200 metros, que no podrá destinarse a uso residencial.

C.1.10. Normas generales sobre los deberes de conservación y de protección de edificios y yacimientos arqueológicos.

C.1.10.1. Objeto y ámbito de aplicación.

La presente normativa tiene por objeto proteger todos los yacimientos de interés arqueológico, histórico y cultural del municipio, tanto los que han sido detectados, reflejados en los planos correspondientes, que complementan estas Normas, como aquellos que pudieran ser descubiertos en el futuro. Todo ello de conformidad con lo que establece además de la Ley del Suelo, la del Patrimonio Histórico (Ley 16/1985, de 25 de junio, BOE de 29 de junio de 1985); la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía, Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía (Decreto 19/1995, de 7 de febrero, BOJA núm. 43, de 17 de marzo de 1995) y demás legislación al respecto.

Constituyen estas zonas, tanto los yacimientos de interés arqueológico, como cuantos tengan especial interés para el estudio de las condiciones geológicas, geomorfológicas o paleontológicas de la zona.

En los suelos en los que se haya detectado la existencia de yacimientos de interés arqueológico o científico, o existan indicios suficientes que hagan suponer la existencia de los mismos, la concesión de licencia para actividades que impliquen la alteración del medio deberá de ser informada por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, quien recabará informe de la Consejería de Cultura.

Cuando en el transcurso de cualquier obra o actividad surjan vestigios de tales yacimientos, deberá comunicarse a la Corporación Municipal quien ordenará la inmediata paralización de la obra o actividad en la zona afectada, y lo comunicará a la Consejería de Cultura para que proceda a su evaluación y tome las medidas protectoras oportunas.

Queda expresamente prohibida la utilización de aparatos susceptibles de captar objetos arqueológicos en el subsuelo dentro de las zonas arqueológicas sin la autorización pertinente de la Consejería de Cultura.

En las zonas señaladas en planos, con carácter previo a cualquier movimiento de tierras o actuación urbanística que pueda afectar a dichas zonas, será preceptiva la autorización administrativa de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, que, en virtud del artículo 22 de la Ley 16/1985, podrá, antes de otorgar la autorización, ordenar la realización de prospecciones y, en su caso, excavaciones arqueológicas.

En las zonas en las que se haya detectado la existencia de yacimientos o existan indicios suficientes que hagan suponer su existencia, queda expresamente prohibido el uso no autorizado de aparatos de detección.

C.1.10.2. Especial protección arqueológica.

Se establecen dos categorías de protección:

Protección Cautelar:

Cualquier actuación urbanística que afecte a yacimientos situados en áreas en las que se sabe positivamente de la existencia de restos de interés pero no existe precisión ni

conocimiento detallado. Precisaré del informe de la delegación Provincial de Cultura antes de su aprobación definitiva. El informe que emita dicho organismo determinará con la precisión suficiente las modificaciones o precauciones a adoptar en la actuación de la forma que se preserve el bien objeto de protección, pudiendo determinar las labores de seguimiento y vigilancia que estime procedentes.

Protección Integral:

Asignada a restos constructivos emergentes y zonas declaradas, incoadas o propuestas como «BIC» o incluidas en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz en su modalidad específica. Incluye tanto a los inmuebles aludidos como a áreas delimitadas en su entorno, que garantizan el acceso público. En los casos en que su ubicación lo permite, se impulsará la integración armónica en los núcleos urbanos, medida que favorece la visita y el disfrute colectivo de los mismos y en buena parte garantiza su higiene y la aplicación de las medidas de conservación y consolidación pertinentes. Las obras y actuaciones que se realicen en estos ámbitos serán exclusivamente tendentes a su recuperación, consolidación mejora y valorización.

En caso de producirse algún hallazgo, los servicios arqueológicos de la Consejería de Cultura emitirán informe sobre la importancia de los restos encontrados en el cual se establecerán las cautelas a tomar, dicho informe determinará si se precisará o no la modificación del proyecto.

Una vez realizadas las consultas correspondientes en la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura de Almería y tras ser recibida la respuesta por parte de la citada Consejería se informa que consultado el Inventario de Yacimientos Arqueológicos de la Provincia de Almería se ha comprobado que en el término municipal de Lubrín existen los siguientes yacimientos arqueológicos. A continuación se hace una breve descripción:

a) Yacimientos declarados Bienes de Interés Cultural.

Existen cuatro yacimientos situados en un mismo ámbito que son:

a.1). Piedra de Cera.

Pinturas rupestres situadas en un erial.

a.2). Abrigo de las Piedras de Cera 1.

En dos bloques rocosos hay una serie de abrigos de pequeñas dimensiones que albergan las pinturas y grabados. En el primer abrigo hay diez figuras antropomorfas esquemáticas pintadas y seis grabadas. Presenta un mediocre estado de conservación. El yacimiento está situado en la cima de una cresta de gneis que hay cerca del caserío Campico-Unca.

a.3). Abrigo de las Piedras de Cera 2.

En dos bloques rocosos hay una serie de abrigos de pequeñas dimensiones que albergan las pinturas y grabados. En el segundo abrigo hay cuatro figuras antropomorfas esquemáticas una de ellas en el techo. Presenta un mediocre estado de conservación.

a.4). Abrigo de las Piedras de Cera 3.

En dos bloques rocosos hay una serie de abrigos de pequeñas dimensiones que albergan las pinturas y grabados. En el tercer abrigo hay dos figuras antropomorfas esquemáticas pintadas. Presenta un mediocre estado de conservación.

b) Yacimientos Inventariados.

Dentro de esta categoría se encuentran:

b.1). Cortijo del Poyo.

Ámbito de terreno agrícola en el que se localizan enterramiento argáricos entre los que son visibles algunas cistas perfectamente conservadas en cuanto a su estructura.

b.2). Cueva de los Morceguillos.

Yacimiento del Paleolítico Superior es una cueva situada en una zona de era.

Además cabría señalar el ámbito del Castillo de Lubrín y el Cerro del Castillo en los que se localizan restos de un asentamiento y un castillo medieval en el peñón que domina el pueblo actual.

C.1.10.3. Nuevos descubrimientos.

Cuando en cualquier clase de suelo, el promotor, director de obra o contratista, en ejecución de una obra descubran restos arqueológicos de cualquier naturaleza, deberán ponerlo en conocimiento del Ayuntamiento.

El conocimiento por el Ayuntamiento de la existencia de restos arqueológicos en una obra con licencia concedida, obligará a éste a suspender temporalmente la vigencia de la misma en las siguientes condiciones:

a) El plazo máximo de suspensión será de dos meses, comunicándose inmediatamente a la Consejería de Cultura.

b) En ese plazo los servicios arqueológicos de la Consejería de Cultura emitirá informe sobre la importancia de los restos encontrados.

Estos yacimientos arqueológicos no han sido datados, estando pendientes de estudio pormenorizado.

C.1.10.4. Edificaciones de valor ambiental.

Pertencen a este nivel de protección aquellos edificios y sus entornos inmediatos, que Inscritos en el Catálogo del Patrimonio Histórico Andaluz, declarados Bien de Interés Cultural, o incluidos en el Inventario del Patrimonio Arquitectónico de Interés Histórico Artístico, o protegidos específicamente por estas Normas, deben mantenerse en su expresión formal y/o integridad tipológica, con independencia de su estado de conservación.

Se ha confeccionado un Catálogo donde figura a través de una ficha cada elemento seleccionado. En ellas se incluyen las características principales y los motivos de su inclusión, los elementos de interés y a conservar, las obras posibles y recomendables en el edificio y su entorno, y una llamada de atención sobre los elementos discordantes existentes y que hay que evitar en el futuro.

No obstante el presente Plan deberá proteger el patrimonio local, histórico de la arquitectura de principios de este siglo y a tal fin se catalogan un grupo de edificios y elementos urbanos, que se protegen por sus condiciones históricas artísticas, típicas o ambientales de especial valor que deben ser conservados por ser representativos de la arquitectura local y testimonio histórico.

Se han incluido en el Catálogo del Plan los siguientes Bienes:

NÚMERO 1 (CASA DE LA PLAZA SAN SEBASTIÁN núm. 14).
 NÚMERO 2 (CASA DE LA CALLE CRUZ núm. 2).
 NÚMERO 3 (CASA DE LA CALLE CRUZ núm. 9).
 NÚMERO 4 (CASA DE CALLE ÁLVAREZ DE SOTOMAYOR núm. 17).
 NÚMERO 5 (CASA DE CALLE IGLESIA núm. 16).
 NÚMERO 6 (IGLESIA DE SAN SEBASTIÁN).
 NÚMERO 7 (MOLINO DE RAMBLA HONDA).
 NÚMERO 8 (FUENTE-LAVADERO DE LUBRÍN).
 NÚMERO 9 (TORRE DEL RELOJ).
 NÚMERO 10 (CASA DE CALLE IGLESIA núm. 1).
 NÚMERO 11 (IGLESIA DE «EL PILAR».)
 NÚMERO 12 (FUENTE DE ARRIBA).
 NÚMERO 13 (VIVIENDA DE LA PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN núm. 14).
 NÚMERO 14 (VIVIENDA DE LA PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN núm. 10).
 NÚMERO 15 (VIVIENDA DE LA PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN núm. 11).
 NÚMERO 16 (VIVIENDA DE LA PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN núm. 6).
 NÚMERO 17 (VIVIENDA DE LA PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN núm. 7).
 NÚMERO 18 (VIVIENDA DE LA PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN núm. 8).
 NÚMERO 19 (NORIA EN «RAMBLA FUENTE».)
 NÚMERO 20 (TORRE ATALAYA).
 NÚMERO 21 (REFUGIO JARAIZ «MAJÁ SEGURA».)
 NÚMERO 22 (REFUGIO CUADRADA «MAJÁ SEGURA».)
 NÚMERO 23 (REFUGIO OVALADA «MAJÁ SEGURA».)
 NÚMERO 24 (REFUGIO DE CARLOS).
 NÚMERO 25 (REFUGIO REDONDO).
 NÚMERO 26 (REFUGIO IGLÚ).

NÚMERO 27 (CASTILLO DE LUBRÍN).
 NÚMERO 28 (ABRIGO DE LAS PIEDRAS DE LA CERA I).
 NÚMERO 29 (ABRIGO DE LAS PIEDRAS DE LA CERA II).
 NÚMERO 30 (ABRIGO DE LAS PIEDRAS DE LA CERA III).

Relación de cortijos del término municipal de Lubrín.

A) Condiciones de intervención y edificación.

En los inmuebles incluidos en el Catálogo del presente documento, se permiten las siguientes intervenciones:

1. Obras de conservación.

Consistentes en la recuperación de las condiciones de higiene y salubridad, así como de ornato público. Se permite por tanto las obras de mejora o complementación de las instalaciones, aislamientos y acabados generales, sin afectar al inmueble como obra civil.

2. Obras de consolidación.

Consistentes en la recuperación de la estabilidad del edificio a través del refuerzo o sustitución de elementos estructurales dañados.

3. Obras de restauración.

Consistentes en la recuperación del edificio devolviéndolo a su estado y condiciones originales, permitiéndose la sustitución de elementos estructurales o de instalaciones, siempre que fueran necesarias para garantizar su estabilidad y funcionalidad en relación a las necesidades y usos a que se destine.

4. Obras de acondicionamiento.

Consistentes en la adaptación del edificio al uso destinado, permitiéndose la redistribución de su espacio interior pero manteniendo, en todo caso, sus características tipológicas y morfológicas fundamentales, se incluyen en este tipo de obras los cambios de tabiquería, instalaciones, modificaciones parciales y no sustanciales de elementos estructurales, etc.

5. Obras de reestructuración.

Consistentes en la adecuación o transformación del espacio interior del edificio, incluyendo la posibilidad de demolición o sustitución parcial del espacio interior, sin afectar en ningún caso a sus respectivas fachadas, remates exteriores y elementos tipológicos, que pudieran existir de relevante valor, tales como patios de luces, cuerpos de escalera ejecutados con materiales nobles, etc.; si, a juicio de los técnicos municipales, en el interior de la edificación no existieran elementos de relevante valor, se podrá admitir la demolición total del interior. No se permitirá el aumento del número de plantas existentes.

Excepcionalmente, cuando no sea técnicamente posible mantener completa la fachada o fachadas de un edificio, por su estado físico de ruina, o por razones justificadas que imposibiliten el mantenimiento de la estructura interior, en el Proyecto de Reestructuración del edificio deberá garantizarse la exacta reproducción de, al menos, el tipo arquitectónico preexistente de sus fachadas y dimensiones, reutilizando los elementos característicos en buen estado (rejerías, barandillas, miradores, paños de piedra o ladrillo, etc.). En todo caso la justificación técnica que ampara este procedimiento deberá venir confirmada por informe técnico municipal, solicitado y emitido necesariamente antes de la demolición de cualquier elemento del edificio o de su fachada.

B) Otras Condiciones.

Con independencia de la clasificación del suelo en que se encuentren situadas las edificaciones, se admiten Obras de Conservación, Consolidación, Restauración y/o Acondicionamiento, para adaptar la edificación protegida a usos relacionados con la hostelería (restaurantes y hostales), calificándose estas actuaciones como de Interés Social.

Cuando se adapte la edificación a los usos referidos, se resolverán los accesos con características adecuadas al tráfico previsible, igualmente se resolverá la dotación de servicios, incluso la depuración de las aguas residuales que se produzcan en el funcionamiento de la edificación, no admitiéndose la evacuación a pozo filtro.

C.1.11. Normas de gestión.

C.1.11.1. Disposiciones generales.

C.1.11.1.1. Sujetos de la Gestión Urbanística.

El Ayuntamiento de Lubrín podrá asumir la gestión urbanística a través de sus órganos de gobierno ordinarios o constituir gerencias con este objeto. Para el desarrollo de actuaciones establecidas en el planeamiento, podrán igualmente crear órganos especiales de gestión, fundaciones públicas de servicios, sociedades o utilizar las demás modalidades gestoras previstas en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

Para el desarrollo de actividades de interés para su población, y que no sean de su competencia exclusiva, el Ayuntamiento podrá constituir Consorcios con Entidades de diferente orden o naturaleza.

Los particulares, individualmente o agrupados en Entidades Urbanísticas Colaboradoras, asumirán las facultades y deberes que les confiere la Ley del Suelo y el planeamiento en orden a la ejecución de éste. Las Entidades Urbanísticas Colaboradoras podrán, igualmente, realizar tareas de conservación y administración de las unidades residenciales y/o industriales creadas, y de bienes y servicios que formen parte de su equipamiento.

C.1.11.1.2. Consorcios Urbanísticos.

Las Administraciones Públicas podrán constituir consorcios para el desarrollo de fines propios de la gestión y ejecución de actividades urbanísticas. A dichos consorcios se podrán incorporar particulares, previo convenio de las bases que hayan de regir su actuación.

Para la constitución definitiva del Consorcio se requerirá:

- Que la actividad cuyo desarrollo se aborde en común esté dentro de la esfera de capacidad de los sujetos consorciados.

- Que cada uno de dichos sujetos cumpla con los requisitos que la legislación que le sea aplicable establezca como necesarios para obligarse contractualmente, y para disponer de fondos de su propiedad o a su cargo.

Los consorcios urbanísticos pueden tener por objeto una o varias de las finalidades siguientes:

- Elaborar estudios y realizar trabajos de promoción urbanística de áreas, zonas o polígonos determinados.

- Abordar la formación y ejecución de planes especiales y planes parciales.

- Unificar tareas de gestión del desarrollo urbanístico de áreas o polígonos, aunque sea sin asumir de modo directo funciones de ejecución del planeamiento, colaborando con la Administración o Administraciones urbanísticas que sean competentes por razón de la materia o del territorio.

- Realizar obras de infraestructura urbanística.

- Crear o gestionar servicios complementarios de urbanizaciones.

- Cuidar de la conservación de nuevas urbanizaciones gestionando de modo unificado las competencias o deberes propios de los miembros del Consorcio.

Los Consorcios Urbanísticos realizarán sus actividades en nombre propio o en nombre de los sujetos consorciados, según las disposiciones establecidas en sus bases de constitución.

En ningún caso podrá delegarse en el Consorcio la potestad de establecer tributos, pero sí se le podrá encomendar la recaudación unificada de aquellos que graven el suelo o su aprovechamiento, pudiendo en este caso recurrir a la vía de apremio.

Los Entes consorciados no pueden delegar en el Consorcio la potestad expropiatoria, si bien pueden encomendarle la gestión de las expropiaciones que los mismos acuerden.

C.1.11.1.3. Entidades Urbanísticas colaboradoras.

Son Entidades Urbanísticas Colaboradoras:

- Las Juntas de Compensación.

- Las Asociaciones Administrativas de propietarios en el sistema de Cooperación.

- Entidades de Conservación.

Las entidades urbanísticas colaboradoras, se regirán por sus estatutos y por lo dispuesto en esta sección, sin perjuicio de la aplicación de los preceptos específicos contenidos en los Capítulos II y III del Título V del reglamento de gestión urbanística para las juntas de compensación y asociaciones administrativas de propietarios en el sistema de cooperación y de las previsiones establecidas en el Capítulo IV del Título II de dicho reglamento para la conservación de las obras de urbanización.

Las entidades de conservación de las obras de urbanización podrán constituirse como consecuencia de la transformación de alguna entidad preexistente (juntas de compensación o asociaciones administrativas de propietarios) o específicamente para dichos fines.

La pertenencia a la entidad de conservación será obligatoria para todos los propietarios comprendidos en su ámbito territorial.

Las entidades de conservación se regirán por lo prescrito en el reglamento de gestión, artículos 24 a 40 y 67 a 70 inclusive, por estas ordenanzas y por sus propios estatutos.

Las entidades de conservación estarán sometidas a la tutela municipal y tendrán competencias en orden a la conservación de las obras de urbanización, mantenimiento de las dotaciones, instalaciones de servicios públicos de agua, saneamiento y alumbrado público. Asimismo serán competentes para la prestación de los servicios públicos mencionados, sin perjuicio de los pactos que a estos efectos se celebren con el Ayuntamiento de Lubrín.

C.1.11.2. Gestión del suelo urbano y urbanizable.

C.1.11.2.1. Principio de la Precaución de Beneficios y Cargas del planeamiento.

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

De conformidad con el artículo 128 de la Constitución Española, toda riqueza del municipio, sea cual fuere su titularidad, está subordinada al interés general.

La ordenación del uso de los terrenos y construcciones enunciatas en estas normas urbanísticas, no conferirá derecho a los propietarios a exigir indemnizaciones, por implicar meras limitaciones y deberes que definen el contenido normal de la propiedad según su calificación urbanística. Los interesados, no obstante, tendrán derecho a la distribución equitativa de los beneficios y cargas del planeamiento en los términos previstos en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

C.1.11.2.2. Derechos y deberes básicos de los propietarios.

La aprobación del planeamiento preciso según la clase de suelo de que se trate, determina el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador y al edificatorio, en las condiciones y plazos previstos en el presente plan general.

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

a) Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.

b) Ceder debidamente urbanizados los terrenos en que se localice el aprovechamiento correspondiente al ayuntamiento, por exceder del susceptible de apropiación privada o, en su caso, adquirir dicho aprovechamiento por su valor urbanístico.

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

d) Solicitar licencia para edificación, previo cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos previstos.

e) Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.

Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos al uso establecido por el presente Plan General y planeamiento que lo desarrolle y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Quedarán igualmente sujetos al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos, y sobre rehabilitación urbana.

El cumplimiento de los deberes legales indicados, determina la gradual adquisición de las facultades urbanísticas.

C.1.11.2.3. Facultades urbanísticas de la propiedad.

El contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria se integra mediante la adquisición sucesiva de los siguientes derechos:

a) A urbanizar, entendiéndose por tal la facultad de dotar a un terreno de los servicios e infraestructuras fijados en este Plan General para que adquiera la condición de solar.

b) Al aprovechamiento urbanístico consistente en la atribución efectiva al propietario afectado por una actuación urbanística de los usos e intensidades susceptible de apropiación privada, o su equivalente económico en los términos fijados en la Ley del Suelo.

c) A edificar, consistente en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.

d) A la edificación, consistente en la facultad de incorporar al patrimonio la edificación ejecutada y concluida con sujeción a la licencia urbanística otorgada, siempre que ésta fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades urbanísticas en contra de lo dispuesto en las presentes normas, en el planeamiento que las desarrolle y en la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de ordenación urbanística de Andalucía.

C.1.11.2.4. Adquisición gradual de facultades urbanísticas.

a) Derecho a urbanizar.

- Suelo Urbano

En suelo urbano el derecho a urbanizar se adquiere por la aprobación del presente plan general y del planeamiento específico que, en su caso, las desarrolle (planes especiales, estudios de detalle, proyectos de urbanización).

- Suelo Urbanizable

En suelo urbanizable, el derecho a urbanizar se adquiere por la aprobación del presente plan general, plan parcial y proyecto de urbanización que desarrolle cada sector de dicho tipo de suelo.

El derecho a urbanizar los terrenos incluidos en un sector de gestión privada se extinguirá si la urbanización efectiva de los mismos y el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución no se realiza en los plazos establecidos en el presente plan general y el planeamiento que las desarrolle. La resolución que declare dicho incumplimiento deberá dictarse previa audiencia del interesado.

b) Derecho al aprovechamiento urbanístico.

El derecho al aprovechamiento urbanístico, se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados en el presente Plan General y en el planeamiento que las desarrolle, debiendo los propietarios acreditar el cumplimiento de los expresados deberes. En Suelo Urbano, en terrenos no incluidos en un Sector, el derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por la aprobación del presente Plan General.

En Suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable, el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de un terreno (aprovechamiento subjetivo), salvo en los supuestos de expropiación, será el resultado de referir a su superficie el 90 por 100 del aprovechamiento objetivo.

- Concreción del aprovechamiento urbanístico.

Cuando se trate de terrenos incluidos en un área de reparto, el aprovechamiento urbanístico se concretará por:

a) La adjudicación de parcelas aptas para la edificación, con las compensaciones económicas que procedan por diferencias de adjudicación.

b) Compensación económica sustitutiva.

Cuando los terrenos no estén incluidos en un área de reparto (suelo urbano consolidado), el aprovechamiento urbanístico se concretará sobre la propia parcela; si la parcela afecta al uso público no podrá concretar el aprovechamiento urbanístico, por ello, tendrá que ser objeto de expropiación.

c) Derecho a edificar.

El otorgamiento de la licencia determinará la adquisición del derecho a edificar, siempre que el proyecto presentado fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

Cuando la licencia autorice la urbanización simultánea a la edificación, la adquisición definitiva de los derechos al aprovechamiento urbanístico y a edificar, quedará subordinada al cumplimiento del deber de urbanizar.

En el acto de otorgamiento de la licencia de edificación, se fijarán los plazos de comienzo, interrupción máxima y finalización de las obras. El derecho a edificar se extingue por incumplimiento de los plazos fijados, mediante su declaración formal, en expediente tramitado con audiencia del interesado.

d) Derecho a la edificación.

El derecho a la edificación se adquiere por la conclusión de las obras al amparo de licencia no caducada y conforme con la ordenación urbanística.

La edificación ejecutada sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones e incompatible con el planeamiento vigente será demolida sin indemnización; cuando la edificación haya sido ejecutada sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones, pero compatible con el planeamiento vigente, podrá legalizarse mediante solicitud de la correspondiente licencia.

C.1.11.2.5. Áreas de reparto.

Se han definido áreas de reparto que comprenden la totalidad del término municipal, excepto el suelo Urbano consolidado y el no urbanizable, es decir, se han delimitado áreas de reparto en los suelos urbano no consolidados y en el suelo urbanizable.

Cada área de reparto incluye el sector o sectores completos, los sistemas generales de viarios y espacios libres incluidos o adscritos a los sectores y el aprovechamiento urbanístico.

La delimitación de áreas de reparto ha tenido asimismo en cuenta los usos: Residencial, turístico e industrial.

En el apartado C.3.2 se incluyen las fichas correspondientes a cada área de reparto.

Son de aplicación los siguientes artículos de la LOUA:

Art. 58. Áreas de reparto.

Art. 59. El Aprovechamiento urbanístico. Conceptos.

Art. 60. Determinación del aprovechamiento medio.

Art. 61. Uso y tipología.

C.1.11.2.6. Aprovechamiento medio.

Con el fin de garantizar el justo reparto de cargas y beneficios entre los propietarios de suelo incluido en alguna de las áreas de reparto previstas, y de acuerdo con lo establecido en la vigente Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se han establecido los aprovechamientos medios de cada área.

La fijación del aprovechamiento medio permite establecer el contenido del derecho de propiedad de cada terreno, distribuyendo los beneficios y cargas entre los propietarios afectados por el planeamiento.

Al objeto de facilitar la gestión del presente plan general, tanto para particulares como para el ayuntamiento, se han delimitado los sectores y áreas de reforma interior en suelo urbano no consolidado y sectores en suelo urbanizable de forma y manera que correspondan a unidades de planeamiento viables.

C.1.11.2.7. Proceso del cálculo de los Aprovechamientos Medios.

El plan general de ordenación urbanística, así como el plan de sectorización, determinarán, mediante coeficientes unitarios del uso característico y, en su caso, de la tipología, el aprovechamiento medio correspondiente a cada área de reparto que delimiten, realizando su cálculo en la forma siguiente:

a) En el suelo urbanizable sectorizado y ordenado, el aprovechamiento medio de cada área de reparto se obtendrá dividiendo el aprovechamiento objetivo total del sector o sectores que formen parte del área, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y, en su caso, de la tipología, entre la superficie total de dicha área, incluida la de los sistemas generales adscritos.

b) En el suelo urbano no consolidado, el aprovechamiento medio de cada área de reparto se obtendrá dividiendo el aprovechamiento objetivo total, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y, en su caso, de la tipología, incluido el dotacional privado, entre la superficie total del área, incluida la de los sistemas generales adscritos por el planeamiento y excluida la ocupada por las dotaciones y existentes y afectadas a su destino.

El criterio para la configuración de las diferentes áreas de reparto es el de agrupar sectores con el mismo uso característico dentro de una misma área.

Los coeficientes de uso y tipología se establecen en el apartado C.2.4.1. Asimismo, para compensar a aquellos propietarios de suelos destinados viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, el plan general debe establecer coeficientes correctores específicos.

En el apartado C.2.4.4 de las presentes normas, se establece el coeficiente para las viviendas de protección oficial.

C.1.11.2.8. Actuaciones en Suelo Urbano.

Dentro del suelo urbano, de acuerdo con lo establecido en el título preliminar, se distingue entre suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado (planificable).

Todo propietario de suelo urbano consolidado tiene derecho a la apropiación del 100% del aprovechamiento objetivo que se fije para la zona en que se encuentren ubicados sus terrenos, pudiendo obtener, dentro de los plazos previstos en el artículo C.1.11.3.9. de este mismo título, licencia de obras si la parcela mereciere la condición de solar o garantizarse su simultánea urbanización.

Todo propietario de suelo urbano no consolidado, tiene derecho al 90% del aprovechamiento objetivo (edificabilidad bruta) que para cada polígono o sector le otorguen las normas, si bien para poderlo hacer efectivo, será necesario e imprescindible realizar y tramitar el plan especial, estudio de detalle o proyecto de urbanización, según se señale en la ficha reguladora correspondiente a cada unidad, tener ejecutadas las obras de urbanización correspondientes y además haber efectuado la correspondiente reparcelación o compensación de cargas y beneficios.

C.1.11.2.9. Modificación de la delimitación de Unidades de Ejecución

Según art. 106, Delimitación de las Unidades de Ejecución de la LOUA:

La modificación de la delimitación de la unidad de ejecución, como consecuencia de la aceptación de las alegaciones durante los trámites de información pública y audiencia, no dará lugar a la repetición de tales trámites cuando el incremento o la disminución de la superficie que suponga no exceda del diez por ciento de la inicialmente prevista. Cuando sobrepase tal límite habrá de darse trámite de audiencia exclusivamente a los propietarios afectados por la modificación.

La delimitación de unidades de ejecución, cuando no se contengan en las presentes normas, así como la modificación

de los ya delimitados, cuando proceda, se acordará de oficio o a petición de los interesados, por el Ayuntamiento, previos los trámites de aprobación inicial, información pública durante quince días con citación personal de los propietarios de terrenos incluidos en el Sector.

C.1.11.2.10. Sistema de actuación en Unidades de Ejecución.

La ejecución de las unidades de ejecución se realizará, con las determinaciones establecidas en las fichas reguladoras de las mismos, mediante cualquiera de los siguientes sistemas de actuación:

a) Sistema de Compensación.

Por este sistema, los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización en los términos y condiciones que se determinen y se constituyen en Junta de Compensación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un sólo titular, repartiéndose entre ellos las cargas y beneficios derivados de la actuación urbanística.

b) Sistema de Cooperación.

El sistema en el que los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la administración ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos.

La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en el sector, salvo que ésta sea innecesaria por resultar suficientemente equitativa la distribución de los beneficios cargas.

c) Sistema de Expropiación.

La expropiación se aplicará, como sistema de actuación, por polígonos o unidades completas y comprenderá todos bienes y derechos incluidos en las mismas.

La administración actuante elegirá el sistema de actuación, oídos los afectados y según las necesidades, medios económico-financieros con que cuente, colaboración de la iniciativa privada y demás circunstancias que concurran dando preferencia a los sistemas de compensación y cooperación, salvo cuando por razones de urgencia o necesidad exijan la expropiación.

En la ficha reguladora correspondiente a cada polígono o Unidad, se ha indicado el sistema de actuación, el cual podrá ser modificado en los supuestos de incumplimiento de los plazos previstos en el presente Plan General. En las expropiaciones no motivadas por el incumplimiento de deberes urbanísticos, la Administración actuante podrá satisfacer el justiprecio mediante la adjudicación de terrenos equivalentes situados en la misma zona de ordenanza que los expropiados. Por convenio con el afectado podrán adjudicarse también terrenos situados fuera de dicha zona.

La gestión urbanística para la obtención de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, referentes a sistemas generales en suelo urbano, se obtendrán mediante expropiación u ocupación directa.

C.1.11.2.11. Reparcelaciones en Suelo Urbano No Consolidado.

La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar la configuración de las fincas y situar su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación con arreglo al Plan.

Las obligaciones y cargas de los propietarios del suelo serán objeto de distribución justa entre los mismos, juntamente con los beneficios derivados del planeamiento, en la forma que la legislación urbanística establezca. La reparcelación será obligatoria en el ámbito de las Sectores y Áreas de Reforma Interior.

C.1.11.2.12. Obtención de terrenos Dotacionales en Suelo Urbano.

Los suelos adscritos por el presente plan general a sistemas generales, en suelo urbano consolidado, se obtendrán para uso y dominio público mediante expropiación o compra

directa, o por cesión gratuita si se incorporan voluntariamente a una reparcelación.

Los terrenos destinados a dotaciones públicas de carácter local no incluidos en unidades de ejecución se obtendrán mediante expropiación, o por compra directa, o por cesión gratuita de su titular.

C.1.11.2.13. Obligaciones de los Propietarios de Suelo Urbanizable.

Los propietarios de suelo urbanizable, estarán obligados, además de lo establecido en la regulación que para tal suelo se establece en las presentes normas subsidiarias, a lo siguiente:

a) A la reserva y cesión obligatoria y gratuita de:

- El suelo destinado a sistemas generales que se incluya en el sector correspondiente.

- El suelo destinado a sistemas locales, es decir, al servicio del sector, comprendiendo en todo caso, los siguientes:

1. Sistema viario (calles, aparcamientos y plazas).

2. Sistema de espacios libres de dominio público.

3. Centros docentes y culturales.

4. Instalaciones de recreo, deportivas y de expansión de carácter público.

5. Dotaciones para otros servicios interés público y/o social necesarios.

La cuantía total de este deber de cesión se determina en la ficha reguladora de cada sector y nunca podrá ser inferior a la que resulte de la aplicación de los estándares establecidos como mínimos en el Reglamento de Planeamiento.

- El suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento medio del sector, debidamente urbanizado.

b) El coste de la Urbanización y en concreto, de la urbanización interior, incluyendo:

1. La red viaria.

2. La red de abastecimiento de agua.

3. La red de saneamiento.

4. La red de energía eléctrica.

5. La red de alumbrado público.

6. La red de riego.

7. La jardinería de las zonas verdes.

8. La red de canalización de teléfonos y otros servicios previstos.

- La conexión de las redes locales del apartado anterior con las generales en el exterior del sector; y en su caso garantizar los suministros necesarios, en particular abastecimiento de agua, saneamiento y depuración de aguas residuales y suministro de energía eléctrica.

- La previsión y ejecución, de la urbanización, conforme al planeamiento, adecuada a las dimensiones y a la finalidad de la actuación.

- El cumplimiento de los plazos para el desarrollo del planeamiento y su gestión (Compensación, Reparcelación, etc..) y ejecución (Urbanización y Edificación).

- Cualquier otro deber que se imponga en el planeamiento de estas Normas Subsidiarias.

Los propietarios de suelo urbanizable están sujetos a todos los deberes especificados, las transmisiones de la titularidad del suelo y de las edificaciones no alterará la situación jurídica del propietario en cada momento de los mismos, que se subrogará en la posición del transmitente.

Los planes parciales, en suelo Urbanizable, y los Planes Especiales, en Unidades de Ejecución en Suelo Urbano, establecerán, con precisión, los plazos en que debe producirse su ejecución, contemplando tanto las obras de urbanización, como en su caso, las de edificación. En defecto de determinación expresa de los planes parciales o Especiales, se aplicarán los siguientes plazos máximos a contar desde la publicación de aprobación definitiva del Plan:

- Constitución y entrada en funcionamiento de la organización correspondiente al sistema de actuación: Seis meses.

- Aprobación definitiva de la compensación o reparcelación: Dieciocho meses.

- Cesión de las superficies de cesión obligatoria y gratuita: DOCE meses a contar desde la aprobación definitiva de la compensación o reparcelación.

- Ejecución de la urbanización: En Unidades de Ejecución en Suelo Urbano treinta y seis meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización. En Sectores de Suelo Urbanizable cuarenta y ocho meses desde la aprobación definitiva del correspondiente Proyecto de Urbanización; en el caso de preverse el desarrollo mediante más de una etapa, la superficie mínima de cada una de ellas será de 5 hectáreas, siendo el ámbito de la primera de las etapas no inferior al 50% de la superficie total del Sector; el plazo máximo por etapa no superará un máximo de treinta y seis meses (tres años) a contar desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización y la terminación de las obras de urbanización totales del ámbito del plan parcial no podrá ser superior a diez años contados desde la aprobación definitiva del mismo.

- Edificación: Seis años para la solicitud de la licencia a contar desde los plazos anteriores.

- Utilización de las obras de edificación: Dos años desde la concesión de la licencia.

C.1.11.2.14. Reserva para Viviendas de Protección Pública.

Según artículo 10.1Ab) de la LOUA en los Sectores de Suelo Urbanizable con Uso Característico Residencial, el plan parcial preverá la reserva de terrenos equivalentes, al menos, al treinta (30) por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

Son viviendas protegidas aquellas que cumplan las condiciones de uso, destino, calidad, y en su caso superficie y diseño establecidas en la Ley 13/2005, de medidas para la vivienda protegida y el suelo.

Respecto al coeficiente corrector para viviendas protegidas, el artículo 61.4 de la LOUA indica que el Plan General deberá establecer coeficientes correctores que ponderen y compensen a los suelos con destino a viviendas protegidas u otros usos de interés social.

El cálculo de aprovechamiento en el suelo con calificación residencial de viviendas de protección pública, está afectado por los coeficientes reflejados en los cuadros siguientes.

Todos los sectores urbanizables sectorizados de uso principal residencial, comparten los mismos coeficientes de ponderación, a excepción del SUS-L-2/05, debido a que en dicho sector se materializará la mayor parte de la vivienda protegida eximida de los sectores urbanos no consolidados con una densidad de 14,9 viv./ha.

En el sector SUS-L-2/05, los coeficientes de ponderación de uso son:

En el resto de sectores urbanizables sectorizados de uso principal residencial, los coeficientes de ponderación de uso son:

Dicho coeficiente se establece en función de la diferencia entre el valor máximo legal de metro cuadrado útil de vivienda de protección pública y el valor de mercado de la vivienda libre. Por tanto, el coeficiente de ponderación fijado es indicativo y se verá sujeto a futuros cambios en función de la fluctuación de dichos valores.

C.1.11.3. Normas de procedimiento.

C.1.11.3.1. Actos sujetos a licencia.

Están sujetos a previa licencia municipal todos los actos de edificación y los relacionados con el uso del suelo y subsuelo, en particular los siguientes actos:

1. Las obras de construcción de edificaciones, instalaciones e industrias de nueva planta.

2. Las obras de ampliación, reforma o conservación de edificios, instalaciones e industrias existentes.

3. La modificación o reforma que afecte a la estructura de los edificios, instalaciones e industrias existentes.

4. Las modificaciones del espacio exterior de los edificios e instalaciones, cualesquiera que sea su uso.

5. Las de la modificación de la disposición interior de los edificios, instalaciones e industrias existentes.

6. Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional.

7. Las obras de instalación o reparación de servicios públicos de agua, gas, correos, señalización, electricidad, teléfono, etc., subterráneas o aéreas, tales como postes, casetas, buzones, cabinas.

8. Las parcelaciones urbanísticas, salvo que estén contenidas en un proyecto de reparcelación aprobado o sean objeto de declaración de innecesariedad de la licencia.

9. Los movimientos de tierras, la extracción de áridos, la explotación de canteras y el depósito de materiales.

10. Las obras de vialidad y de infraestructuras, servicios y otros actos de urbanización, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización o edificación aprobado.

11. La primera utilización u ocupación de los edificios, establecimientos o de instalaciones en general.

12. Los usos de carácter provisional a que refiere el artículo 136 de la Ley del Suelo de 1992.

13. El uso del vuelo sobre las instalaciones y edificios y el acristalamiento de balcones, ventanas y terrazas, instalación de toldos, acondicionadores de aire y antenas de televisión; las antenas de Telefonía y de Radiodifusión.

14. La modificación del uso existente de los edificios, industrias, viviendas, locales o partes de edificios o instalaciones en general.

15. La demolición de construcciones, total o parcial salvo en los casos declarados de ruina inminente, y el vertido de escombros.

16. Las instalaciones subterráneas destinadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.

17. La tala de árboles en masas arbóreas y vegetación arbustiva, así como árboles aislados, que sean objeto de protección por los instrumentos de planeamiento.

18. Cerramiento o vallado de solares, fincas o terrenos u obras provisionales con frente a la vía pública y la instalación de grúas-torre.

19. La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública, y la utilización de sistemas publicitarios acústicos en vía pública.

Modificación de las características físicas del suelo (pavimentos, asfaltados, drenajes, etc.).

20. La construcción de invernaderos.

21. Los actos de construcción, edificación y uso del suelo o del subsuelo que realicen los particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que deba otorgar la Administración titular de dicho dominio.

22. Y, en general, toda obra de construcción, ya sea de carácter permanente o provisional.

La sujeción a la previa licencia municipal, alcanza a todas las actividades relacionadas, incluso cuando sean promovidas por la Administración Central del Estado, Autonómica o Municipal y Órganos paraestatales, con independencia de que precisen autorización previa del órgano administrativo correspondiente.

No están sujetas a Licencia Municipal de Obras los siguientes actos promovidos por la Administración Pública o sus entidades adscritas o dependientes de la misma, distinta de la municipal:

a. Las obras públicas ordinarias incluidas en 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, cuyo ámbito comprenda más de un ámbito municipal.

En ambos supuestos, los proyectos correspondientes se remitirán al Ayuntamiento de Lubrín y resto de municipios interesados (en las actuaciones supramunicipales) para consulta y concertación de sus contenidos por un 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 y usos contenidos en el Proyecto. La intervención municipal dará lugar en todo caso a la liquidación y pago de la tasa correspondiente.

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 Lubrín.

La concesión de licencias urbanísticas, en general, se regirán por lo establecido en la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía y por el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

C.1.11.3.2. Obras menores sujetas a licencia.

Serán consideradas especialmente como obras menores, sometidas a la licencia previa municipal e incluida en este artículo, las siguientes:

a) Obras auxiliares de la construcción.

1. Construcción de puentes, andamios y similares.

2. Ejecución de catas, pozos y sondeos de exploración cuando aún no se hubiere otorgado licencia de obra mayor.

3. Recalce de edificios para construir otros que dispongan de licencia.

4. Apuntalamiento de fachadas.

5. Colocación de grúas-torre, ascensores, norias u otros aparatos elevadores para la construcción.

6. 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.

Construcción o instalación de barracas provisionales de obra.

7. Construcción de invernaderos.

b) Pequeñas obras de reparación, modificación o adecuamiento de edificios

1. Ejecución de obras interiores en edificios que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones de higiene.

2. Reparación de cubiertas y azoteas, incluso la sustitución del forjado si apoya sobre muros de carga existentes en buen estado.

3. Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios.

4. Colocación de rejas, puertas, ventanas y persianas en aberturas de fachada de edificios existentes.

5. Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.

6. Construcción de pozos y fosas sépticas.

7. Apertura y modificación de balcones, repisas o elementos salientes.

8. Cambio o reparación de elementos estructurales.

9. Ejecución y modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales.

10. Instalación de aseos en viviendas.

11. Colocación de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas y azoteas de edificios, que no estén acompañados de licencia de obra mayor.

12. Reparación de elementos alterados por accidente o deterioro en la fachadas.

13. Cobertizos ligeros abiertos o cerrados lateralmente por tabiques, de superficie no mayor de 50 m² y cuya altura no exceda en ningún caso de 5 metros, así como almacenes agrícolas en suelo no urbanizable, siempre que su superficie construida no supere en ningún caso los 20 m², no permitiéndose como ampliación de edificaciones existentes.

c) Obras e instalaciones que impliquen ocupaciones de la vía pública, temporal o permanentemente.

1. Construcción de quioscos y similares de carácter permanente.

2. Ocupación temporal de la vía pública con valles o materiales de construcción por obras.

3. Ocupaciones temporales de la vía pública con contenedores y similares, mesas y sillas.

4. Construcción o reparación de vados en las aceras y su supresión. Reserva de espacios en la vía pública.

5. Colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos.

6. Colocación de toldos en las plantas bajas de fachada a la vía pública.

7. Instalación de marquesinas para comercio.

8. Instalación de cabinas telefónicas, casetas, transformadores provisionales y buzones de correos en la vía pública.

d) Obras en solares o patios.

1. Establecimiento de vallas o cercas definitivas de delimitación.

2. Construcción o derribo de edificaciones provisionales de una planta o de menos de 50 m² de superficie construida total.

3. Trabajos de nivelación en el entorno del edificio construido, siempre que no se produzcan variaciones en más de 1 m. sobre el nivel natural del terreno y menos de 1.50 mts. por debajo del mismo en algún punto.

4. Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios a la edificación de la parcela, que están exceptuados de licencia.

C.1.11.3.3. Responsabilidad derivada del otorgamiento de las licencias.

Las licencias se entenderán concedidas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero, y no podrán ser utilizadas por los particulares para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que incurran en el ejercicio de las actividades correspondientes.

En todo caso, el otorgamiento de 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 la misma.

C.1.11.3.4. Contenido de la licencia.

Cuanto se dispone en las Normas respecto a condiciones de edificabilidad y uso, así como sobre condiciones estéticas, higiénicas o de otra naturaleza, se entenderá incluido en el contenido del acto de otorgamiento de la licencia.

Los titulares de licencias o sus causahabientes, deberán respetar el contenido expreso de las cláusulas de las mismas, y asimismo el contenido implícito, según la clase y destino del suelo y las condiciones de edificabilidad y usos, y de las normas básicas de la edificación (NBE).

No podrá 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 constructor o el técnico director de las obras, podrán dirigirse al Ayuntamiento en solicitud de información.

Las condiciones especiales se harán constar en el documento al que se incorpora o mediante el cual se formalice o notifique la licencia.

A la licencia se unirá, como expresión gráfica de su contenido, un ejemplar del proyecto aprobado, con el sello de la corporación que prevalecerá sobre cualquier otra descripción de la obra o instalación autorizada.

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 portantes de la edificación de la primera etapa.

C.1.11.3.5. Plazos de vigencia de las licencias.

1. La administración urbanística municipal, previa audiencia del interesado, declarará caducadas a todos los efectos, sin derecho a indemnización, las licencias cuando concurra alguno de los siguientes supuestos:

a) Cuando las obras no se hubieren iniciado y proseguido a ritmo normal en el plazo de seis meses desde el día siguiente a la notificación del otorgamiento de la misma. Por causa justificada y por una sola vez, podrá solicitarse la prórroga para el comienzo de las obras por un período máximo de seis meses.

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 la licencia, como las propias del ritmo normal de la obra, a que se refiere el número anterior.

La demolición de las construcciones necesarias para la obra nueva, deberán haberse iniciado igualmente antes de transcurridos seis meses desde la notificación de la licencia de obra mayor. Por causa justificada y por una sola vez, podrá solicitarse la prórroga para el comienzo de las obras por un período máximo de tres meses.

b) Si Una vez comenzadas las obras, quedaren interrumpidas por un período superior a seis meses. Por causa justificada y por una sola vez, podrá solicitarse la prórroga para el comienzo de las obras por un período máximo de seis meses.

c) Por incumplimiento del plazo de vigencia contenido en la concesión de la licencia.

2. Las licencias determinarán el plazo de vigencia en que deberán concluirse todas las obras que ampara. Dicho plazo será el propuesto por el solicitante, según la naturaleza, etapas y amplitud de la obra, si la Administración Municipal no lo considerase excesivo. En ningún caso la vigencia de la licencia podrá ser superior a treinta y seis meses, a contar desde la fecha de su notificación.

3. Podrán concederse prórroga de la vigencia de las licencias, por una sola vez, y por un plazo no superior al inicialmente concedido, previa solicitud expresa por el interesado antes de la conclusión de los plazos inicialmente concedidos, y siempre que la licencia sea conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento de la petición de la prórroga. La concesión de la prórroga devengará tasas municipales por el importe de la totalidad de las obras objeto de la licencia municipal de obras. En ningún caso pueden concederse segundas o ulteriores prórrogas.

4. La caducidad de una licencia no obsta el derecho del titular o sus causahabientes a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes.

5. La declaración de caducidad extinguirá la autorización, no pudiéndose iniciar ni proseguir los actos, si no se solicita y obtiene una nueva licencia municipal de obras. Transcurrido el plazo de dos meses desde la notificación de la declaración de la caducidad sin que se haya solicitado la nueva licencia municipal de obras o, en su caso, denegada la que haya sido deducida, procedería declarar la constitución de la parcela o solar correspondiente en la situación de venta forzosa para la ejecución por sustitución en los términos establecidos en la legislación urbanística.

C.1.11.3.6. Obligaciones del titular de la licencia.

La licencia de obras obliga a su titular o causahabiente, sin perjuicio de los demás deberes señalados en las Ordenanzas, a lo siguiente:

a) Satisfacer las tasas oficiales de otorgamiento y cuantos gastos extraordinarios ocasionen a la Administración Muni-

pal, como consecuencia de las actividades autorizadas en ella o derivadas de su ejecución.

b) Construir o reponer la acera frontera a la finca dentro del plazo de conclusión de la obra, basándose en las Condiciones Generales de Urbanización.

c) Reparar o indemnizar los daños que causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública, tales como pavimentos, aceras, bordillos, farolas, rótulos y placas de numeración, árboles, plantaciones, alcorques, parterres, bancos, marquesinas, barandas, escaleras, imbornales, alcantarillas, galerías de servicio, cámaras subterráneas, minas de agua, canalizaciones y demás elementos análogos.

d) Instalar y mantener en buen estado de señalización diurna y nocturna y de conservación la valla de precaución, durante el tiempo de las obras.

Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones señaladas, la administración 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, cuyo importe será como mínimo del doble del coste de construcción de la acera reglamentaria correspondiente. 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.

C.1.11.3.7. Informaciones urbanísticas. Señalamiento de alineaciones y rasantes.

1. Todo administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito, en el plazo de un mes a contar desde la correcta presentación de la solicitud en el Registro General del Ayuntamiento, del régimen urbanístico aplicable a una finca, sector. Dentro del régimen urbanístico se considera incluido el señalamiento de las alineaciones y rasantes.

En la solicitud de información urbanística o de señalamiento de alineaciones y rasantes se indicará si es a efectos de edificación, deslinde o parcelación y se acompañarán los siguientes documentos:

a) Plano de situación por triplicado de la finca a escala 1:2.000, para fincas situadas en suelo Urbano o Urbanizable, y 1:10.000 para fincas situadas en suelo no urbanizable, en el que se acotarán las distancias a las esquinas de las calles más próximas, así como los anchos de las calles a que da fachada la finca.

b) Plano, por triplicado, a escala máxima 1:500, en el que se refleje la forma, dimensiones, longitud de fachadas y superficies del solar, así como su situación respecto a las vías públicas y fincas colindantes. Para el señalamiento de alineaciones y rasantes se exigirá la presentación de perfiles acotados del terreno para estudiar los desniveles en relación con las calles o servicios urbanos; para fincas en Suelo No Urbanizable la escala mínima será 1:2.000.

2. La documentación señalada servirá de base para indicar al interesado las circunstancias urbanísticas de la finca o el señalamiento de alineaciones y rasantes, las cuales se marcarán sobre los planos. Un ejemplar marcado con el sello de la corporación se entregará al solicitante debidamente diligenciado acompañado de la información escrita. La documentación señalada deberá ir suscrita por técnico competente.

C.1.11.3.8. Solicitud de licencias.

1. Las solicitudes se formularán dirigidas a la alcaldía y suscritas por el interesado o por la persona que legalmente lo represente, con las siguientes indicaciones:

a) Nombre, apellido, domicilio y teléfono, circunstancias personales y datos del documento nacional de identidad del interesado, cuando se trate de personas físicas; razón social y número de identificación fiscal, cuando el solicitante sea una persona jurídica, datos de inscripción en el registro público y domicilio.

b) Nombre, apellidos, teléfono, circunstancias personales, datos del DNI y calidad en que obra el firmante, cuando actúe por representación.

c) Situación, superficie y pertenencia de la finca e índole de la actividad, obra o instalación para que se solicita la licencia.

d) Las demás circunstancias que según el objeto de la licencia solicitada, se establecen en los artículos siguientes.

e) Lugar y fecha.

2. Las solicitudes de licencia se presentarán en el registro general del Ayuntamiento.

3. Con las solicitudes de licencia se acompañarán los documentos, que según la naturaleza de la licencia, se determinen en los artículos siguientes y en todo caso se adjuntará recibo acreditativo de haber satisfecho el importe de la tasa correspondiente, en concepto de depósito previo.

C.1.11.3.9. Plazo de resolución de la licencia solicitada.

1. Se otorgarán o denegarán en el plazo máximo de un mes a contar desde la presentación de la solicitud en el Registro las licencias relativas a:

- A. Movimiento de tierras.
- B. Obras e instalaciones menores.
- C. Primera ocupación-utilización de los edificios.
- D. Tala de árboles.
- E. Construcción de Invernaderos.

2. Las demás licencias se otorgarán o denegarán en el plazo máximo de tres meses a partir de la presentación completa de cuantos documentos se exigen para las mismas.

Si transcurrido el plazo de tres meses establecido en el párrafo anterior, sin haberse notificado la resolución de la solicitud de licencia, el interesado podrá entender, en los términos prescritos por la legislación reguladora del procedimiento administrativo común, otorgada la Licencia Municipal de Obras solicitada. El comienzo de cualquier obra o uso al amparo de ésta requerirá, en todo caso, comunicación previa al Ayuntamiento de Lubrín con al menos diez días de antelación.

3. En cualquiera de los casos contemplados en los casos precedentes, si la licencia solicitada afectase a la vía pública o a bienes de dominio público o patrimoniales de la Administración del Estado, Autonómica, Provincial o Local y transcurrieran los plazos al efecto señalados, sin notificarse la resolución, se entenderá denegada por silencio administrativo.

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo, facultades en contra de las prescripciones de la Ley del Suelo, del Plan general y de los Planes, Normas y Proyectos que se aprueben en desarrollo de estas.

4. El cómputo de los plazos a que se refieren los párrafos anteriores quedarán suspendidos:

a) Durante los días que tarde el interesado en atender el requerimiento de la Administración para completar datos de la solicitud, reintegrando debidamente o aportando documentos omitidos.

b) Durante el período concedido al interesado para atender el requerimiento de la Administración para subsanar deficiencias del proyecto presentado.

c) Durante los días que mediere entre la notificación del importe del depósito, para garantizar el cumplimiento de las obligaciones señaladas en esta Ordenanza y su efectiva constitución.

d) Durante el plazo que sea legal para la emisión de informes sectoriales o por parte de Administraciones ajenas al Ayuntamiento, de ser estos necesarios.

C.1.11.3.10. Deficiencias subsanables e insubsanables

1. Si el proyecto se ajustase estrictamente a los planes, normas urbanísticas, ordenanzas y demás disposiciones apli-

cables, y si hubiera cumplimentado todas las obligaciones impuestas por estas ordenanzas, se otorgará la licencia.

2. Cuando los informes técnicos municipales previos a la concesión de la licencia o de los organismos que hubieren informado la petición de licencia señalaran deficiencias, se distinguirá entre subsanables o insubsanables.

3. Se entenderán deficiencias insubsanables todas aquellas para cuya rectificación sea preciso introducir modificaciones esenciales en el proyecto, y, en todo caso, las siguientes:

a) Señalar erróneamente la zonificación que corresponde al emplazamiento de la obra o instalación.

b) Proyectar obras o instalaciones para usos no permitidos por la zonificación correspondiente a su emplazamiento.

c) Aplicar un coeficiente de edificabilidad o de utilización industrial superior al permitido.

d) Rebasar el número de plantas o en forma grave la altura o profundidad edificable.

e) No respetar las zonas verdes y espacios libres previstos en el planeamiento.

f) Incumplir las exigencias previstas sobre reserva de aparcamientos cuando no sea posible adaptar el proyecto a dichas exigencias.

Las peticiones de licencia con deficiencias insubsanables serán denegadas.

4. Se entenderán subsanables aquellas deficiencias no comprendidas en el apartado 3 de este artículo, estas se notificarán al interesado para que las subsane dentro del plazo de quince días, con la advertencia de que transcurrido dicho plazo, y caso de solicitarse durante el mismo su prórroga por igual período, sin que se hubiera efectuado la subsanación, se considerará caducada la solicitud. Se entenderá por efectividad de la subsanación, la aportación de los documentos, planos o cálculos en sustitución de los defectuosos, debidamente visados, sellados y con clara expresión de los que se rectifican o sustituyen en número equivalente al de los ejemplares exigidos. No será válida la simple personificación por comparecencia, ni la corrección manual de los documentos.

C.1.11.3.11. Licencias de parcelación.

1. Los proyectos de parcelación tendrán por objeto la división del suelo ordenado en lotes de terreno o parcelas para su edificación o su destino a los fines específicos derivados de la ordenación. Los proyectos de parcelación se redactarán para el desarrollo de los planes parciales, especiales, estudios de detalle o de las presentes Normas cuando no sea preceptiva la redacción de ningún planeamiento y se ajustara a las siguientes condiciones:

a) Deberá cumplir los requisitos establecidos en los artículos 66 (Parcelaciones), 67 (Indivisibilidad de parcelas) y 68 (Régimen de parcelaciones) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

b) Quedarán sujetos a licencia municipal.

c) Podrán tramitarse conjuntamente con el plan que desarrollen.

2. Con la solicitud de licencia de parcelación se acompañarán como mínimo, los siguientes documentos por triplicado:

a) Memoria en la que se haga referencia a las normas que establezcan las condiciones de la parcelación. Se describirá la finca a parcelar, se justificará jurídica y técnicamente la operación de parcelación y se describirán las parcelas resultantes con expresión de sus superficies y localización.

b) Certificado de dominio y estado de cargas, y otros documentos acreditativos de la propiedad de la finca o fincas objeto de parcelación.

c) Plano de situación o emplazamiento a escala no inferior a 1:2.000.

d) Plano topográfico de información, a escala no inferior a 1:2.000 en el que se sitúen los lindes de la finca y se representen los elementos naturales y construcciones existentes, así como las determinaciones de los Planes de Ordenación vigentes.

e) Plano de parcelación de la misma a escala mínima 1:2.000, debidamente acotado y superficiado.

3. Las modificaciones de parcelaciones aprobadas estarán sujetas a licencia.

4. Declaración de innecesariedad de licencia para segregación de terrenos en suelo no urbanizable, o licencia de segregación.

Los documentos mínimos que deben acompañar a la solicitud son:

- Memoria descriptiva y justificativa de la segregación propuesta.

- Plano de situación referido a la cartografía del vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Lubrín.

- Plano de la totalidad de la finca matriz, acotado y superficiado donde se indiquen los caminos, obras e instalaciones existentes en la finca.

- Plano de la finca a segregar, acotado y superficiado.

- Si la parcela a segregar se pretende agregar a otra existente colindante, deberá aportarse plano de esta finca indicando su estado actual y final después de la agregación.

- Nota simple (original y actualizada en fecha), expedida por el Registro de la Propiedad donde figure inscrita la finca. Si se pretende posterior agregación a otra finca colindante, deberá aportarse también nota simple de esta finca.

- Certificado expedido por el Catastro de Rústica acreditativo de que la finca o fincas son de regadío o secano.

Todos los planos deberán realizarse por técnico competente y se presentarán con el visado del Colegio Oficial correspondiente.

C.1.11.3.12. Licencias de Obra Menor.

1. Los solicitudes de licencia de obra menor a que se refiere el artículo C.1.11.3.2 de este Capítulo, irán acompañadas, en todo caso, de un documento en el que se describan, por escrito, y/o gráficamente las obras, con indicación de su extensión, situación y presupuesto.

2. En las obras indicadas al final de éste párrafo, además de la documentación anterior se requerirá la presentación de:

a) Planos y memoria valorada, suscritos por Técnico competente con visado colegial.

b) Dirección facultativa, justificada mediante hoja de asunción de dirección visada por el Colegio Profesional correspondiente.

Las obras menores que requiere la documentación indicada en este apartado son las relacionadas en el artículo C.1.11.3.2 del presente Título bajo los subíndices:

** a.1, a.3 y a.4, si suponen aumento de superficie construida.

** b.2, b.7, b.8 y b.13, si afectan a la estructura o voladizos.

** c.1 (si son permanentes), c.7, d.1, d.2 y d.3.

3. Todas las licencias que se soliciten para toldos, anuncios visibles desde la vía pública, banderines, farolas, placas y luminosos, tendrán carácter temporal, con vigencia de dos años y se considerarán renovados, previo abono de las tasas, por período igual, salvo que el Ayuntamiento no renove la licencia, no existiendo derecho a indemnización en ese caso.

C.1.11.3.13. Licencias de obra de nueva planta, ampliación o reforma.

1. Con la solicitud de licencia de obra de nueva planta, ampliación o reforma de edificios existentes, se acompañarán los siguientes documentos:

a) Copia del plano oficial acreditativo de haberse efectuado el señalamiento de alineaciones y rasantes, cuando sea preceptivo según lo dispuesto en estas Ordenanzas, así como copia de la Información Urbanística, salvo que se trate de un terreno que haya sido ordenado con planeamiento en desarrollo de estas Normas.

b) Cuestionario de estadística de edificación y vivienda.

c) Proyecto Técnico por triplicado. En los casos que la petición de licencia afecte a terreno sito en zona de influencia de Carreteras Estatales, Autonómicas, Provinciales, Defensa Nacional, Comisaría de Aguas, Renfe, Consejería de Cultura, Costas, etc., se adjuntarán las autorizaciones y los ejemplares diligenciados por los organismos correspondientes.

d) Si las obras para las cuales se solicita licencia, comportan la ejecución de excavaciones, terraplenes, desmonte o rebaje de tierras, se adjuntarán los documentos necesarios.

e) Cuando proceda, escritura de mancomunidad de patios inscrita en el Registro de la Propiedad. Si las fincas colindantes fueran del mismo propietario, deberá acreditarse la constitución de una servidumbre recíproca de mancomunidad de patios, irrenunciable o irredimible mientras esté edificada alguna de las fincas, sujeta a la condición suspensiva de enajenarse cualquiera de ellas.

f) Justificante de haber satisfecho las tasas municipales o depósito previo de las mismas.

g) Si la parcela no alcanza la condición de solar deberá incluir un documento acreditativo de los compromisos y las garantías en las condiciones que corresponda.

2. El proyecto técnico contendrá como mínimo, los siguientes documentos, preferentemente en formato UNE A-4, debidamente visados por el Colegio Oficial Correspondiente y encuadernados:

a) Memoria con justificación del cumplimiento de todas las Ordenanzas y Normas Técnicas de aplicación.

b) Planos de emplazamiento y topográfico del estado actual (árboles y edificaciones interiores y contiguas), a escala mínima 1:500; de plantas, fachadas, alzados y secciones, a escala mínima 1:100, debidamente acotados, señalándose (en caso de obras de reforma) lo existente que se mantiene.

c) Información de los canales, acequias, conexiones, redes de distribución, galerías subterráneas, pozos y otras servidumbres públicas o privadas, que haya en el solar y aquellas redes municipales a las que deba conectarse.

d) Anexo de obras de urbanización, restitución de servidumbres existentes, conexión con las redes generales de los servicios y plantación de arbolado en aceras y espacios de no ocupación, señalando las calidades y características de los materiales a emplear que coincidirán con los que el Ayuntamiento señale para la normalización de los mismos.

3. De conformidad con lo establecido en el artículo 22 del Reglamento de Servicios de la Entidades Locales, cuando con arreglo al proyecto presentado la edificación de un inmueble se destinara específicamente a establecimientos comerciales o industriales de características determinadas, no se concederá licencia de obras sin la autorización de apertura, si fuese precedente, y siempre que se acredite que se ha dado cumplimiento a los requisitos exigidos en las disposiciones en vigor emanadas de la Administración competente; si además, los proyectos que necesiten licencia de apertura, alojan instalaciones o usos que se presuma pueden originar molestias, incomodidades o peligrosidad, deberán contener datos suficientes

para justificar que se ajustan a cuanto determina La Ley de Protección Ambiental (BOJA núm. 79, de 31.5.1994) y Reglamentos que la desarrollan.

4. Se podrá solicitar licencia municipal de obras con el Proyecto Básico, pero no se podrá llevar a cabo la construcción hasta la presentación en el Ayuntamiento, del Proyecto de Ejecución.

La autorización para empezar las obras contenidas en el Proyecto de Ejecución que desarrolle en un Proyecto Básico amparado en licencia, deberá ser otorgada por el Órgano que tenga atribuida la competencia para conceder licencias de obra.

En el caso que el Proyecto de Ejecución presentara modificaciones sustanciales con respecto al Proyecto Básico, se entenderá que se desiste de la licencia obtenida y se iniciará el procedimiento para la concesión de la nueva licencia.

C.1.11.3.14. Licencias de obras ordinarias de urbanización y servicios públicos.

1. Con la solicitud de licencia de obra de urbanización no incluida en un Proyecto de Urbanización aprobado, se acompañará la siguiente documentación por triplicado:

a) Plano de situación a escala no menor de 1:2.000 en el que se determine la localización de la finca o fincas a que se refiere la licencia.

b) Proyecto redactado por técnico competente con visado colegial.

c) En su caso, copia del plano oficial acreditativo de haberse efectuado el señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno.

2. Si el acto de otorgamiento de licencia introdujese modificaciones sustanciales en el proyecto, el interesado deberá presentar nuevos proyectos, de los cuales se le devolverá uno, debidamente conformado, con la licencia. Las modificaciones no sustanciales del proyecto, se introducirán mediante enmienda de los planos originales suscrita por el promotor y su técnico.

3. El solicitante prestará garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación, por un importe del 100% del presupuesto.

C.1.11.3.15. Licencias de demolición.

1. En la zona del núcleo de Lubrín en la que es de aplicación la ordenanza de zona C.A, Casco Antiguo, no se concederá licencia de demolición de una edificación si no va acompañada del proyecto de obra nueva que la sustituya, salvo en el caso de ruina inminente o que quede suficientemente justificada la necesidad de demolición de la edificación.

2. La solicitud se presentará acompañada, por duplicado, de los siguientes documentos:

a) Plano de situación del edificio a escala 1:2.000 en el que se acotarán las distancias a las esquinas de las calles más próximas, dimensiones de la finca y longitud de fachadas.

b) Proyecto de derribo donde se describa la edificación existente, forma de ejecución de los trabajos, medidas de seguridad a adoptar, fotografías del edificio y valoración de las obras.

c) Caso de no solicitarse simultáneamente licencia de obra para edificación que sustituya a la construcción y/o instalación a demoler, se presentarán planos del vallado del solar resultante con las características indicadas en el artículo C.1.11.3.11.

d) Nombramiento Oficial del Técnico Director de las Obras.

3. La caducidad de las licencias de derribo concedidas con previa concesión de licencia de proyecto de nueva construcción, según se señala en el artículo C.1.11.3.5 de este Capítulo, será de seis meses desde el día de su notificación.

C.1.11.3.16. Licencia de apeos y apuntalamientos.

1. Están sujetos a licencia los apeos y apuntalamientos que sea preciso ejecutar para garantizar la seguridad de las edificaciones.

Se exigirán los mismos documentos que para las licencias de derribo.

2. En caso de urgencia por peligro inmediato, podrán disponerse en el acto, por la dirección facultativa de la propiedad, los apeos u obras convenientes, aunque consistan en tornapuntas exteriores, dando cuenta inmediatamente a los servicios técnicos municipales correspondientes 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 el Técnico Municipal a quien corresponda, exigirá que se realicen los apeos u obras que estimen necesarias.

C.1.11.3.17. Licencia de vallado de obras.

1. Será obligatorio solicitar licencia para instalar vallado de protección de obra, la cual no se concederá en tanto no se haya obtenido la correspondiente licencia de obra o derribo, según proceda, o simultáneamente.

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 2,00 metros de altura, como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa, y situada a una distancia máxima de 2,50 metros de la alineación oficial.

En todo caso deberá quedar en la acera un paso libre de un metro de ancho para paso de peatones, a si esto no fuese posible, se reservará, en la calzada, un paso de peatones con un ancho mínimo de 1,00 metros; el paso quedará debidamente protegido de los vehículos.

3. Será obligatoria la colocación de luces de señalización con intensidad suficiente en cada extremo o ángulo saliente de las vallas.

4. Las instalaciones de las vallas se entienden siempre provisionales en tanto dure la obra, por ello desde el momento en que transcurran dos meses sin dar comienzo las obras o estén interrumpidas por un período superior a un mes, deberá suprimirse la valla que afecte a la vía pública, dejando libre la acera al tránsito público. La supresión del vallado indicado no implicará peligro para los viandantes.

C.1.11.3.18. Licencias de grúas-torre.

1. Con la solicitud de licencia para la instalación 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, señalamiento de las áreas de barrido de la pluma y del carro del que se cuelgue el gancho, así como la altura de las edificaciones e instalaciones existentes en la zona de barrido. Si tuviera que instalarse en la vía pública se indicará asimismo el espacio máximo a ocupar por la base del apoyo.

b) Certificación de la casa instaladora suscrita por técnico competente, acreditativa del perfecto estado de los elementos de la grúa a montar y de asumir 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) Póliza de seguros con cobertura de la responsabilidad civil que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en la obra.

2. La petición de licencia para la instalación y uso de grúas podrá efectuarse conjuntamente con la solicitud de li-

encia de la obra en que vayan a utilizarse, con los documentos indicados.

3. Una vez instalada la Grúa, para la autorización de su puesta en marcha habrá de aportarse al Ayuntamiento de Lubrín la siguiente documentación:

a) Certificación de buen funcionamiento y seguridad de la grúa, durante todo el transcurso de las obras y hasta la paralización de las mismas o su desmontaje, expedida por técnico competente, de acuerdo con las disposiciones legales en vigor y visada por el Colegio Oficial que corresponda.

b) Certificado y Hoja de Puesta en Marcha emitido por la Casa Instaladora, suscrito por técnico competente.

c) Autorización de puesta en marcha emitido por la Delegación provincial de la Consejería de Empleo y Desarrollo Tecnológico.

C.1.11.3.19. Licencias de obra en suelo no urbanizable

1. El procedimiento para la autorización de edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social o viviendas familiares, a que se hace mención en las normas particulares aplicables en Suelo no Urbanizable, se desarrollará del modo siguiente:

a) Se iniciará mediante petición del interesado ante el Ayuntamiento de Lubrín, en la que se hagan constar los siguientes extremos:

- Nombre, apellidos o, en su caso, denominación social y domicilio, de la persona física o jurídica que lo solicite y de su representante.

- Proyecto de Actuación o Plan Especial.

b) El Ayuntamiento de Lubrín, dictará resolución sobre su admisión o in admisión a trámite a tenor de la concurrencia o no en la actividad de la consideración de Interés Público o Social de la misma, o no quedar justificada la necesidad de la vivienda unifamiliar aislada.

c) Admitido a trámite, información pública por un plazo de veinte días, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, con llamamiento a los propietarios de los terrenos incluidos en el ámbito del proyecto.

d) Informe de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, a través de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, informe que deberá ser emitido en un plazo no superior a treinta días.

e) Resolución motivada del Ayuntamiento de Lubrín en Pleno, aprobando o denegando el Proyecto de Actuación.

f) Publicación de la resolución en el Boletín Oficial de la Provincia.

2. Transcurrido un plazo de seis meses desde la formulación de la solicitud en debida forma sin notificación de resolución expresa, se entenderá denegada la autorización solicitada.

3. Habiendo recaído resolución aprobatoria del proyecto de Actuación, la Licencia Municipal de Obra será solicitada en un plazo máximo de un año desde la publicación de la referida Resolución; trascurrido este plazo, será necesario comenzar un nuevo procedimiento.

4. El proyecto de actuación, contendrá, al menos, las siguientes determinaciones:

a) Administración Pública, entidad o persona, promotora de la actividad, con precisión de los datos necesarios para su plena identificación.

b) Descripción detallada de la actividad, que en todo caso incluirá:

b.1. Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos afectados.

b.2. Caracterización física y jurídica de los terrenos.

b.3. Características socioeconómicas de la actividad.

b.4. Características de las edificaciones, construcciones, obras e instalaciones que integre, con inclusión de las exteriores necesarias para la adecuada funcionalidad de la actividad y de las construcciones, infraestructuras y servicios públicos existentes en su ámbito territorial de incidencia.

b.5. Plazos de inicio y terminación de las obras, con determinaciones, en su caso, de las fases en que se divida la ejecución.

c) Justificación y fundamentación, en su caso, de los siguientes extremos:

c.1. Utilidad pública o interés social de su objeto.

c.2. Viabilidad económica-financiera y plazo de duración de la calificación urbanística de los terrenos, legitimadora de la actividad.

c.3. Procedencia o necesidad de la implantación en suelo no urbanizable, justificación de la ubicación concreta propuesta y de su incidencia urbanístico-territorial y ambiental, así como de las medidas para la corrección de los impactos territoriales ambientales.

c.4. Compatibilidad con el régimen urbanístico de la categoría de suelo no urbanizable, correspondiente a su situación y emplazamiento.

c.5. No inducción de la formación de nuevos asentamientos.

d) Obligaciones asumidas por el promotor de la actividad, que al menos, estarán constituidas por:

Las correspondientes a los deberes legales derivados del régimen de la clase de suelo no urbanizable.

d.1. Cuando el acto de edificación, construcción, obras o instalaciones no estén vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, estarán sometidas a la constitución de garantía por el diez por ciento del importe total de la inversión a realizar, para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como resultantes, en su caso, de labores de restitución de terrenos.

Igualmente, con la finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del suelo no urbanizable, se establece una prestación compensatoria que se devengará con ocasión de la concesión de la Licencia Municipal de Obras por una cuantía del cinco por ciento de la inversión a realizar para la implantación de la actividad, excluida la maquinaria y equipos.

d.2. Solicitud de Licencia Municipal en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación del Proyecto de Actuación.

d.3. Cualesquiera otras determinaciones que completen la caracterización de la actividad y permitan una adecuada valoración de los requisitos exigidos.

C.1.11.3.20. Licencias de ocupación.

1. La licencia de ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones, previa comprobación de haber sido ejecutados de conformidad con las Ordenanzas y condiciones que le fueron impuestas las licencias de obras o usos y que se encuentren terminados y aptos para su destino.

2. Están sujetas a licencia de ocupación:

a) La primera utilización de las edificaciones resultantes de obras de edificación, así como las de reforma general y parcial, y la de aquellos locales resultantes de obras en edificios en que sea necesario por haberse producido cambios en la configuración de los locales o alteración en los usos a que se destinan.

b) La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.

3. La concesión de licencias de ocupación requiere acreditar el cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) Cuando la naturaleza de la actuación hubiere requerido dirección técnico-facultativa, Certificado Final de Obras expe-

dido por el facultativo director, 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 y que están en condiciones de ser utilizadas.

Presupuesto final de la obra realizada, firmado por técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente. En el caso de que hubiese modificaciones no sustanciales respecto al proyecto inicial, deberá presentarse memoria y documentación gráfica visada por el Colegio Oficial. Se especificará suficientemente la fácil localización de las acometidas a las redes municipales.

b) Documento acreditativo de que la obra o instalación ha sido dada de alta a efectos de la Contribución Territorial Urbana.

c) Licencias o permisos de apertura o supervisión de las instalaciones a cargo de otras administraciones públicas competentes por razón del uso o actividad de que se trate.

d) Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente.

e) Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.

f) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.

4. La licencia de ocupación se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios y el plazo para concesión o denegación será de un mes, salvo reparos subsanables.

Presentada la documentación referida en número anterior, el Servicio Técnico correspondiente, 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, informará la concesión de la licencia de ocupación. 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.

La obtención de licencia de ocupación por el transcurso de los plazos de silencio positivo previstos en la legislación de régimen local no alcanza a legitimar los usos que resultaren contrarios al planeamiento.

5. La licencia de ocupación, cuando ésta es obligatoria, es requisito necesario para la contratación de los suministros de energía eléctrica, agua, gas y telefonía, bajo responsabilidad de las empresas suministradoras.

6. La puesta en uso de un edificio o la apertura de una instalación carente de licencia de ocupación, cuando fuese preceptiva, constituye infracción urbanística, sin perjuicio, en su caso, de las órdenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la ordenación urbanística, incluida la clausura de la instalación o edificio afectados.

C.1.11.3.21. Prescripciones a Observar en la Ejecución de las obras.

1. Durante la ejecución de las obras deberán cumplirse las siguientes prescripciones:

a) Construir el correspondiente vado, cuando la obra exija el paso de camiones por la acera.

b) Conservar en buen estado, siempre que sea posible, el vado o vados exentos, así como la acera correspondiente a la finca.

c) Mantener, en buen estado de conservación, la valla u otro elementos de precaución o protección.

d) Observar las normas que se establezcan sobre el horario de carga y descarga, limpieza y relleno de zanjas, retirada de escombros y materiales de la vía pública y demás disposiciones aplicables de policía.

e) Instalar en lugar fijo y bien visible, desde el inicio de la obra, un cartel de identificación de la misma de 1 x 1 metro, en el que se exprese:

- ** Objeto de la Obra.
- ** Técnicos de la dirección facultativa.
- ** Empresa constructora.
- ** Número expediente municipal de obras.
- ** Fecha de comienzo efectivo de la obra.
- ** Fecha de terminación prevista según los plazos exigidos.

2. Durante el transcurso de la obra deberá tenerse a disposición del inspector municipal:

- a) Documento acreditativo de la concesión de licencia o fotocopia del mismo.
- b) Un ejemplar del proyecto aprobado, con el sello de la corporación y las diligencias oportunas, o una copia autenticada.
- c) Documento acreditativo de haber sido comunicado al Ayuntamiento la efectividad de la dirección facultativa de las obras, y en su caso, el que acredite el nombramiento del técnico director.
- d) Copia del acta de replanteo o comienzo de la obra.

3. La autoridad municipal, cuando haya sido decretada la suspensión de las obras o actividades en uso, 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 deberá mantenerse en su emplazamiento hasta tanto no se levante o revoque la resolución correspondiente.

C.1.11.3.22. Devolución de depósitos y cancelación de avales.

1. Al otorgarse la licencia de ocupación, se procederá a la devolución del depósito o cancelación del aval bancario constituido conforme a lo dispuesto en estas Normas, siempre que se hubiese cumplido total o satisfactoriamente las obligaciones que el mismo garantice.

2. Si al tiempo de otorgarse la licencia de ocupación se hallare pendiente de ejecución o de pago alguna de las obras, reparaciones o gastos cuyo importe garantizara el depósito, su devolución no tendrá lugar hasta que dichas obras, reparaciones o gastos hayan sido efectuados satisfactoriamente.

C.1.11.3.23. Recepción de las obras de urbanización

1. Finalizadas las obras de urbanización de un Sector, el promotor solicitará la recepción, acompañando el certificado final de obra del Director Facultativo y la conformidad de las Compañías Suministradoras de los distintos servicios.

2. Girada inspección de los técnicos municipales, si la urbanización está en perfectas condiciones se procederá a la Recepción, levantándose un Acta que firmarán por cuadruplicado el Técnico Municipal, el Secretario de la Corporación, el Técnico Director de las Obras y el Promotor, haciéndose cargo el Ayuntamiento o la Entidad de Conservación, según proceda, de la conservación y mantenimiento de las obras.

Con el acto de Recepción se procederá a devolver al promotor las cantidades o avales que garantizaban las obras de Urbanización, salvo la cantidad equivalente al 6% de los costes de los costes de urbanización actualizados, en concepto de garantía.

3. Podrán efectuarse recepciones provisionales parciales de los servicios o infraestructuras que se pongan en funcionamiento.

4. Durante el período de garantía de un año, desde la recepción, el promotor será el responsable de la reparación de los defectos por vicios ocultos.

5. Transcurrido el período de garantía, si procede, se realizará la devolución de las últimas garantías o avales de la actuación.

C.1.11.3.24. Competencia para el otorgamiento de licencias.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 24.e) del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local, la competencia para la concesión de licencias se atribuye al Alcalde, salvo en las Licencias de Obras de Nueva Planta, Ampliación o Reforma (art. C.1.11.3.13), Obras Ordinarias de Urbanización (art. C.1.11.3.14) y Licencias de Demolición (art. C.1.11.3.15) que podrán ser concedidas por la Comisión de Gobierno Municipal por delegación del Alcalde.

C.1.11.3.25. Deber de conservación.

Respecto al deber de conservación de las edificaciones y rehabilitación se cumplirá lo estipulado en el art. 155 Deber de conservación y rehabilitación de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA).

Asimismo, se aplicarán también los siguientes artículos de la LOUA:

- Art. 150: Ejecución mediante sustitución por incumplimiento del deber de edificación.
- Art. 151: Concurso para la sustitución del propietario incumplidor.
- Art. 152: Incumplimiento del adjudicatario del concurso.

1. Los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones, terrenos, carteles e instalaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad, y ornato público. También están obligados a conservarlas conforme a su significación cultural y a su utilidad pública.

2. Se considerarán contenidos en el deber de conservación:

a) Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de terrenos, urbanizaciones, edificios, carteles e instalaciones de toda clase en las condiciones particulares que les sean propias en orden a su seguridad, salubridad y ornato público. 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.

b) Las obras en edificios no declarados en ruina que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble o plantas afectadas, repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, e igualmente aquellas que tengan por objeto dotar al inmueble de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato definidas en las presentes Normas.

3. Se considerarán condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato las siguientes:

a) 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 cargo de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado público y de los restantes elementos que configuren la urbanización.

b) Construcciones.

b.1. Condiciones de Seguridad:

Las edificaciones deberán mantener sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. La estructura deberá conservarse de modo que garantice el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndola de los efectos de la corro-

sión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

b.2. Condiciones de Salubridad:

Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infección o peligro para las personas.

b.3. Condiciones de Ornato:

Las fachadas de elementos exteriores, medianerías visibles, vallas y cerramientos de construcciones deberán mantenerse adecentadas, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

4. El Ayuntamiento ordenará de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para la conservación de las buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones, urbanizaciones o terrenos, cuando sus propietarios no cuiden de esta conservación a que están obligados.

C.1.11.3.26. Estado ruinoso de las edificaciones, condiciones de declaración y procedimiento.

1. La declaración del estado ruinoso de los edificios procederá en los siguientes supuestos:

a) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales, haciendo que el daño no sea reparable técnicamente por los medios normales.

b) Cuando el coste de las obras necesarias para su reparación sea superior al 50% del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor de los terrenos.

c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

2. Se considera daño no reparable técnicamente por los medios normales, aquel cuya reparación implique una reconstrucción de elementos estructurales en extensión superior al 50% de la totalidad de los mismos. Son elementos estructurales los que tienen una misión portante y resistente reconocida como tal en el cálculo estructural.

Para obtener el límite antes establecido (50%) se seguirá el siguiente procedimiento:

a) Se establecerá una relación pormenorizada de los elementos estructurales, calculándose su proporcionalidad con relación al conjunto de los elementos estructurales en forma de tantos por cientos.

b) Asimismo, en forma porcentual, se fijará para cada uno de los elementos la proporción que deba ser reconstruida.

c) Estos últimos porcentajes, multiplicados por los obtenidos en el apartado «a» y sumados, darán la extensión de los daños respecto a la totalidad.

3. Obras de reparación son aquellas que reponen el edificio a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad. El costo de reparación se determinará en el correspondiente proyecto de reparación.

El valor actual del edificio (Va) se obtendrá por la aplicación de la siguiente fórmula:

$$Va = Vr \times Ce \times Cu$$

Siendo:

Vr Valor de Reposición.

Es el que resulta de aplicar los Módulos de Referencia del Colegio Oficial de Arquitectos en Almería a la superficie construida del edificio existente.

Ce: Coeficiente de depreciación por edad, que se calcula con arreglo a la siguiente fórmula:

$$Ce = 1 - 0,25 (\log X - 1)^2$$

Siendo «X» el número de años, que no podrá ser inferior a 10 ni superior a 300.

Cu: Coeficiente de depreciación por uso, que se determinará teniendo en cuenta el estado de conservación del edificio en relación con su calidad constructiva siendo sus valores los siguientes:

Bueno: 1,00.

Regular: 0,85.

Malo: 0,70.

4. Las circunstancias urbanísticas que pudieran aconsejar la demolición del inmueble, no serán apreciadas por el simple hecho de existir disconformidad con los Planes de Ordenación, sino como coadyuvantes de las causas «a» y «b» del número 1 del presente artículo.

5. La declaración del estado ruinoso de las edificaciones corresponderá al ayuntamiento de Lubrín. La iniciación del procedimiento de declaración de ruina podrá efectuarse de oficio o a instancia de parte interesada.

6. Cuando el procedimiento se inicie a instancia de parte interesada, se hará constar en la petición los datos de identificación relativos al inmueble, titularidad del mismo o el motivo o motivos en que se base el estado de ruina y la relación de los moradores, cualquiera que fuese el título de posesión, así como titulares de derechos sobre el inmueble, si los hubiera.

A la petición se acompañará certificado expedido por facultativo competente, en el que se justifique la causa de instar la declaración de ruina, el estado físico del edificio y se acredite asimismo si éste, al momento de la solicitud, reúne condiciones de seguridad y habitabilidad suficientes que permitan a sus ocupantes la permanencia en él, hasta que se adopte el acuerdo que proceda.

7. Se exigirá la presentación de un estudio comparativo entre el costo del derribo más el de la construcción del nuevo edificio y el que supondría, por el contrario, la consolidación del edificio presuntamente ruinoso. Igualmente se exigirá la valoración del edificio que se pretende derribar.

8. Desde la iniciación del expediente y hasta que conste la total reparación o demolición del edificio, según procediere, la propiedad deberá adoptar bajo dirección facultativa pertinente, las medidas precautorias que procedan para evitar cualquier daño o perjuicio a personas o cosas.

9. A la vista de toda la documentación e informes pertinentes que obren en el expediente, la Comisión de Gobierno, resolverá el mismo con arreglo a alguno de los siguientes pronunciamientos:

a) Declarar el inmueble en estado ruinoso, ordenando la demolición. Si existiera peligro de derrumbe, acordará lo procedente respecto al desalojo de los ocupantes.

b) Declarar en estado de ruina parte del inmueble, cuando esa parte tenga independencia constructiva del resto, ordenando asimismo su demolición.

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.

10. La resolución del expediente se notificará a todos los que hubieren sido parte en el mismo, y a los moradores aun que no se hubieren personado.

Cuando se hubiere acordado la ejecución de obras, se fijará el plazo dentro del cual deben empezarse, con la advertencia de que, de no hacerlo y de no llevarse a cabo a ritmo normal, la Administración las ejecutará pasando al obligado a realizarlas el cargo correspondiente.

Si se acordase la demolición del inmueble, se fijará asimismo el plazo en que haya de iniciarse. Si hubiese peligro o riesgo inminente en la demora de la ejecución, la notificación dirigida a los ocupantes expresará el plazo para el desalojo del inmueble, con apercibimiento de desahucio por vía administrativa.

11. Las resoluciones serán susceptibles de recurso contencioso administrativo, previo al de reposición, ante el órgano que dictó el acuerdo, en el plazo de un mes.

12. En los supuestos de urgencia y peligro, el Alcalde acordará el desalojo de los ocupantes y ordenará la adopción de las medidas referidas a la seguridad del inmueble, sin perjuicio de la tramitación del expediente en la que será necesario informe técnico municipal en el que se determinará el estado del edificio.

13. 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 de los deberes de conservación que les corresponda.

14. Cuando se estime que no es procedente la declaración de ruina, la concesión de licencia de derribo por ruina será denegada, igualmente se denegará si se tuviera conocimiento de especiales circunstancias a considerar tales como, la aparición o indicios de hallazgos arqueológicos o de interés histórico-artístico, u otras condiciones de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

C.1.11.3.27. Edificios y usos fuera de ordenación.

1. Los edificios e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación del presente Plan General, que resulten disconformes con éste, serán calificadas como fuera de ordenación.

No podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exijan la higiene, ornato y conservación del inmueble.

2. Se consideran obras de consolidación, aquellas que afecten a elementos estructurales (cimientos, muros resistentes, pilares, forjados, armaduras de cubiertas, etc.).

Se podrán autorizar obras parciales y circunstanciales de consolidación, cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas.

3. Las construcciones y usos que se hallaren en zonas verdes, espacios libres o zonas de uso para dotaciones de equipamiento de dominio público que no sean viales, señaladas expresamente en el Plan, y no concordantes con las mismas (excepto aquellas construcciones que expresamente se declaren para su conservación e integración al patrimonio municipal), son declarados, expresamente por estas Normas, fuera de ordenación a todos los efectos y expropiables antes de 15 años de la aprobación de éstas.

C.1.11.3.28. Tolerancias relativas a los edificios, usos o actividades fuera de ordenación

1. Todos los edificios, instalaciones o elementos actualmente usados y habitados existentes, erigidos con anterioridad a la aprobación del presente Plan, que no estuviesen en las circunstancias del último párrafo del artículo anterior, quedan reconocidos como conformes con las determinaciones, no siéndoles de aplicación la condición de «Fuera de Ordenación», incluso cuando no reuniesen todas las condiciones de aprovechamiento, edificación, higiene o seguridad de las obras de nueva planta determinados en las presentes Normas. Solamente serían aplicables dichas condiciones y las demás determinaciones de las Normas, cuando el edificio esté en ruina declarada por fuerza mayor, y hubieren de demolerse

o reestructurarse, haciéndose entonces de acuerdo con todas las determinaciones de las presentes Ordenanzas.

2. En consecuencia, las edificaciones a que se refiere el número anterior no se considerarán fuera de ordenación, y por tanto se podrán realizar las obras necesarias de modernización, consolidación y mejora de sus condiciones de higiene, ornato y conservación del inmueble, sin serles de aplicación, mientras no se incremente el volumen actual, los criterios del aprovechamiento tipo como limitador del derecho.

3. Las obras de ampliación o incremento de volumen en los edificios existentes a que se refieren los números anteriores, sólo serán autorizadas, cuando éstos no hubiesen agotado el aprovechamiento susceptible de apropiación por el particular.

4. Aquellas actividades industriales debidamente legalizadas, existentes en el momento de la aprobación inicial de estas Normas, incluidas en áreas de zonificación residencial o usos terciarios, que no hayan sido declaradas expresamente como fuera de ordenación y siempre que no sean actividades consideradas incompatibles en el t.m. de Lubrín o incompatibles con el medio urbano, podrán seguir su normal funcionamiento siempre que se mantenga la actividad actual, permitiéndose obras de acondicionamiento, reforma y ampliación, sin sobrepasar los parámetros de edificabilidad y ocupación de las ordenanzas de la zona en que se encuentre incluida.

En el momento en que se produzca modificación de la actividad actualmente desarrollada, la instalación existente quedará declarada, automáticamente, fuera de ordenación.

5. Aquellas industrias que quedaran en situación de fuera de ordenación, por razón de su volumen y/o alturas, aunque no por el uso que las ocupa, se permitirá su normal desenvolvimiento, incluso renovaciones y ampliaciones (sin sobrepasar la edificabilidad de la zona en que se encuentren ubicadas), siempre que no esté prevista su extinción en el plazo de quince años y que mantuviere el mismo uso existente a la entrada en vigor de las presentes Normas.

En el momento en que se produzca modificación de la actividad actualmente desarrollada, la edificación existente quedará declarada, automáticamente, fuera de ordenación.

6. Las precedentes tolerancias no se considerarán «reservas de dispensación» en la obligatoriedad y ejecutoriedad de las Normas, sino, objetivamente, previstas de modo general en estas Normas para la preservación del patrimonio urbano, cualesquiera que sea su nueva circunstancia urbanística, sin perjuicio de que la nueva edificación prevista o su reedificación se haga en plena conformidad con el planeamiento vigente.

C.2. Disposiciones particulares para cada clase de suelo.

C.2.1. Normas particulares en suelo urbano consolidado.

C.2.1.1. Consideraciones generales.

Es de aplicación al suelo urbano consolidado el régimen previsto en el apartado 2 del artículo 55 de la LOUA, salvo en lo relativo a las obligaciones de cesión de suelo y aprovechamiento.

Al suelo urbano consolidado le es de aplicación, a efectos de edificación, las ordenanzas de zona contenidas en este apartado, de acuerdo con la delimitación contenida en los planos y las condiciones generales de edificación y urbanización contenidas en los apartados C.1.5 y C.1.8 de estas normas.

Al suelo urbano no consolidado le serán de aplicación, además, todas aquellas determinaciones generales y particulares que le corresponden, de acuerdo con el sector que se trate, y que se fijan en la correspondiente ficha reguladora.

En la documentación gráfica del presente plan general, se incluye la delimitación de los ámbitos del suelo urbano consolidado y del suelo urbano no consolidado.

C.2.1.2. Zonas de suelo urbano consolidado.

El suelo urbano consolidado del término municipal de Lubrín comprende las zonas consolidadas por la edificación en

su práctica totalidad, con solares o vacíos de edificación que no permiten la fácil obtención de nuevos equipamientos.

C.2.1.3. Requisitos para actuaciones edificatorias o de urbanización.

1. Solo podrá edificarse en las parcelas que merezcan la consideración de solar, según lo dispuesto en este Plan General, o para las cuales se garantice la ejecución simultánea de las obras de urbanización.

La actuación en terrenos que merezcan la condición de solar no estará sujeta a otro requisito formal más que la obtención de la previa Licencia de Edificación.

2. La edificación deberá realizarse en los plazos que al efecto se establezcan y estará sujeta a la condición de que se hayan efectuado previamente las cesiones obligatorias fijadas en el presente plan general.

3. Podrán concederse licencias de obras para edificación en terrenos incluidos en el ámbito de sectores de suelo apto para urbanizar (urbanizable) o unidades de ejecución en suelo urbano, antes de la terminación de las obras de urbanización correspondientes, siempre que:

a) Las obras de urbanización se encuentren ejecutadas a nivel básico, según certificación del técnico director de las obras.

Las obras de urbanización se encuentran ejecutadas a nivel básico, cuando están terminados los movimientos de tierras; las calzadas terminadas a falta de la capa de rodadura; ejecutadas las redes de saneamiento y abastecimiento; colocados los bordillos y ejecutadas las soleras de los acerados y las arquetas y canalizaciones de las redes de electricidad, alumbrado público y telefonía.

b) Se preste fianza, en metálico o mediante avales, por el importe de la totalidad de las obras de urbanización pendientes de ejecutar, de manera que se garantice la total terminación de las obras de urbanización según los plazos indicados en el apartado C.1.2.5 de las presentes normas.

c) con la solicitud de licencia de obras para la edificación, el promotor presentará escrito comprometiéndose a ejecutar simultáneamente la edificación y la urbanización y a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la urbanización, estableciendo esta condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte de la edificación objeto de la licencia de obras.

d) El incumplimiento del deber de urbanización simultánea a la edificación comportará la declaración formal de la caducidad de la licencia mediante expediente tramitado con audiencia del interesado; la declaración de la caducidad implicará la pérdida del derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado; asimismo, comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el apartado «b» anterior.

e) La concesión de licencia de primera ocupación y/o uso estará condicionada a la terminación de la totalidad de las obras de urbanización contenidas en el correspondiente proyecto de urbanización o de obras ordinarias de urbanización, indicándose esta condición en la concesión de la correspondiente licencia municipal para la ejecución de las obras.

4. Al objeto de no crear medianerías que no puedan ser ocultadas con edificación, en las parcelas situadas en el límite del suelo urbano con el suelo no urbanizable, la edificación, con independencia de la ordenanza de zona que le sea de aplicación, se retranqueará de dicho límite una distancia mínima de 3,00 metros, tratando como fachada la alineación interior y abriendo huecos al retranqueo; la planta de sótano, si sobresaleará más de un metro respecto a la rasante del terreno natural, también se retranqueará.

C.2.1.3.1. Plazos para la edificación.

El acto de otorgamiento de la licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras, de conformidad con lo establecido en las presentes normas.

El derecho a edificar se extingue por incumplimiento de los plazos fijados, mediante su declaración formal, en expediente tramitado con audiencia del interesado.

C.2.1.4. Edificabilidad y densidad máxima.

La máxima edificabilidad de cada parcela será la resultante de aplicar los parámetros de máxima ocupación sobre rasante y de altura máxima. No podrá aumentarse esta edificabilidad como resultado de las demás condiciones de ordenación, salvo en obras de rehabilitación integral del edificio, donde la edificabilidad será la existente.

Cuando el uso pormenorizado principal sea el de vivienda, se establece una densidad máxima de viviendas aplicada sobre la misma. La densidad de viviendas permitida en cada parcela será la resultante de dividir la máxima superficie construable sobre rasante por los siguientes promedios:

a) Para vivienda libre. 80 m². El número total se determinará por el cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a 35 m².

b) Para vivienda protegida. 70 m². El número total se determinará por el cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a 30 m².

c) Para rehabilitación. 70 m². El número total se determinará por el cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a 30 m².

C.2.2. Normas particulares en suelo urbano no consolidado.

C.2.2.1. Generalidades.

En el presente plan general de ordenación urbanística, se ha delimitado sectores y áreas de reforma interior de suelo urbano no consolidado. Dichos sectores figuran en los planos de ordenación y en las correspondientes fichas urbanísticas contenidas en el apartado C.3.1 de las presentes normas urbanísticas.

Las superficies de estas zonas, se han obtenido sin descontar las superficies que le pueden afectar de las vías pecuarias.

Las superficies que aparecen en las fichas correspondientes a zonas verdes y espacios libres, así como a equipamientos públicos, son consideradas como superficies mínimas, sea cual sea la superficie de la intervención. En el caso de superficies de intervención mayores a las señaladas en las fichas, se incrementará proporcionalmente la superficie de cesión total correspondiente.

En la documentación gráfica del planeamiento que desarrolle el sector, los terrenos de cesión obligatoria se acotarán completamente, reverenciándolos a elementos inalterables, para facilitar su tramitación a efectos patrimoniales.

La edificabilidad que le corresponde a los equipamientos de uso y titularidad pública, se entenderá incrementada a la edificabilidad global de la intervención, dado su carácter específico de aprovechamiento no lucrativo.

En las fichas urbanísticas se determinan las cesiones obligatorias mínimas que corresponden a cada sector, los sistemas generales de espacios libres e infraestructuras, los espacios libres de dominio y uso público, equipamientos y aparcamientos. Los documentos gráficos del plan general establece el diseño de forma general de los sectores, situando las zonas verdes y sistemas generales de equipamientos donde correspondan. Dado que no es obligatorio el señalamiento de la ubicación concreta de los terrenos de cesión correspondientes a estándares de la actuación específica, su localización y diseño puede ser modificado a través de la tramitación del plan de desarrollo correspondiente, no siéndole de aplicación, en consecuencia, el artículo 38 de la Ley 7/2002.

En el caso que se modifique la ordenación prevista en la documentación gráfica del presente plan general, las reservas para dotaciones deberá adaptarse a los estándares mínimos establecidos en el artículo 17.1.2.ª de la Ley 7/2002.

Cada ficha define un uso dominante, permitiéndose, además, los que sean compatibles con éste.

El número estimado de viviendas indicado para la actuación, se entiende para la totalidad de las parcelas con uso lucrativo, correspondiendo a la cesión de aprovechamiento objetivo el 10% del total de las viviendas previstas para la actuación; en el plan parcial que desarrolle el sector, se indicará el número máximo de viviendas que corresponde a cada manzana del mismo.

En los sectores con uso característico residencial, se destinará a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, los terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento de la edificabilidad residencial.

La edificabilidad global asignada a la actuación, se entiende que cubre la correspondiente a los usos lucrativos; la edificabilidad lucrativa susceptible de apropiación por el conjunto de los propietarios de terrenos incluidos en la actuación ascenderá al 90 % de edificabilidad lucrativa total.

C.2.2.2. Régimen del suelo urbano no consolidado incluido en unidades de ejecución.

C.2.2.2.1. Derechos: (art. 50. D y E de la LOUA).

El derecho básico es el de iniciativa y promoción de su transformación mediante la urbanización, incluyendo:

- Competir por la adjudicación de la urbanización en régimen de gestión indirecta de la actuación, con derecho de preferencia sobre cualquier otra oferta equivalente formulada por no propietario. Este derecho ha de ejercitarse en unión de los restantes propietarios afectados, cuando la Ley así lo exija.

- Con independencia de lo anterior, participar en la forma y condiciones establecidas en la Ley, en el sistema urbanístico determinado para la ejecución de la urbanización o en la gestión indirecta de la actuación en las condiciones libremente acordadas con el adjudicatario.

- 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.

C.2.2.2.2. Deberes (art. 51.1.C de la LOUA).

- Promover su transformación, cuando el sistema de ejecución sea privado, en las condiciones y con los requerimientos exigibles.

- 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 construir.

- Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

- Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos destinados a dotaciones, comprendiendo tanto las locales, es decir al servicio del sector o ámbito de actuación, como los sistemas generales incluidos o adscritos al mismo.

- Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos, ya urbanizados, en que se localiza la parte de aprovechamiento urbanístico correspondiente a dicha Administración.

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

- Costear, y en su caso, ejecutar la urbanización en el plazo establecido al efecto, que incluye también en el suelo urbanizable ordenado la parte que proceda para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones.

Junto a esto debe tenerse en cuenta que el art. 54 de la LOUA referente al suelo urbanizable ordenado (al que remite el art. 55.1 referente al suelo urbano no consolidado incluido en unidad de ejecución) dispone que la aprobación de la ordenación detallada determina:

- La vinculación de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio.

- La afectación legal de los terrenos al cumplimiento de la equidistribución, en los términos que resulten del sistema de ejecución que se fije.

- El derecho de los propietarios al 90 por 100 del aprovechamiento medio del área de reparto en que estén incluidos sus terrenos, bajo la condición del cumplimiento de los deberes imputables.

Las cesiones aplicables a estos supuestos son los siguientes:

- La superficie de los sistemas generales y demás dotaciones correspondientes a viales, aparcamientos, parques y jardines, centros docentes, equipamientos deportivo, cultural y social, y terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios público previstos.

- La superficie lucrativa ya urbanizada correspondiente al 10 por 100 del aprovechamiento medio del área de reparto (que puede sustituirse por su equivalente en metálico, en la forma regulada en la Ley), así como la correspondiente a los excedentes de aprovechamiento (que también puede sustituirse por su equivalente económico u otros aprovechamientos equivalentes).

Finalmente, para las clases y categorías que aquí se estudian, se prevé en el propio art. 55.1 la posibilidad de autorizar la realización simultánea de la urbanización y la edificación, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- a) Firmeza en vía administrativa de la equidistribución, cuando ésta resulte necesaria en la unidad de ejecución correspondiente.

- b) Aprobación definitiva del proyecto de urbanización.

- c) Previsión de que a la finalización de la edificación la parcela habrá adquirido la condición de solar. Formalización de aval que garantice la ejecución de las obras de urbanización pertinentes.

- d) Asunción del compromiso de no utilizar la edificación hasta que no esté concluida la urbanización y en funcionamiento los servicios urbanísticos, y consignación de esta condición en los contratos traslativos del uso, disfrute o disposición. A este respecto se dispone que no podrá concederse licencia de primera ocupación en tanto no esté concluida la urbanización.

C.2.2.3. Justificación del art. 17 de la LOUA. Dotaciones para sectores del urbano no consolidado.

La densidad y edificabilidad son adecuadas y acordes con el modelo adoptado de ordenación. Las reservas para dotaciones se establecen con proporciones y características adecuadas a las necesidades colectivas del sector, y cumplen los estándares mínimos regulados en el artículo 17 de la LOUA.

C.2.2.4. Agrupación de sectores.

Se admite el que dos o más sectores puedan unirse para su desarrollo como sector único con las siguientes condiciones:

- Que el sector resultante sea un sector único.

- Que los espacios libres y equipamientos sean los que resulten, con los criterios de obtención vigentes, con base en la superficie y características del sector resultante.

- Que sea considerado conveniente por parte del Ayuntamiento.

C.2.2.5. Desarrollo de los sectores.

El desarrollo de los sectores será mediante la tramitación de las figuras de planeamiento que se indican en la ficha reguladora correspondiente.

La referida figura de planeamiento de desarrollo en las que el sistema de actuación sea el de compensación, deberá ser presentada ante el ayuntamiento de Lubrín en un plazo máximo de veinticuatro meses desde la entrada en vigor de las presentes normas.

Producido el incumplimiento del plazo indicado, el ayuntamiento de Lubrín podrá acordar el cambio del sistema de actuación de compensación por el de cooperación, pasando de esta forma la iniciativa al Ayuntamiento.

Los proyectos de reparcelación se presentarán para su tramitación en el ayuntamiento de Lubrín en el plazo máximo de doce meses desde la aprobación definitiva del plan parcial que desarrolle el correspondiente sector.

C.2.2.6. Condiciones de diseño.

Las zonas verdes y espacios libres, se diseñarán cuidadosamente en base a las normas generales de urbanización, y estarán rodeadas por viario (rodado o peatonal, cuya superficie no será computable a efectos del estándar de zona verde, o colindante con viario al objeto de optimizar su accesibilidad pública de toda la actuación urbanística y del entorno urbano colindante.

Será obligatorio dotar de continuidad y cierre al tejido urbano existente, resolver la cobertura de medianerías sin superar las alturas máximas permitidas, y otorgar prioridad a la prolongación de las vías existentes.

C.2.2.7. Determinaciones del suelo urbanizable que son de aplicación al suelo urbano no consolidado.

A este suelo urbano no consolidado le son de aplicación las siguientes determinaciones contenidas en el apartado siguiente C.2.3, relativo a suelo urbanizable:

- Delimitación de los sectores para el desarrollo en planes parciales.
- Fijación de los estándares y superficies propias de las dotaciones y servicios.
- Asignación, en su caso, de los Sistemas Generales que se vinculan en concreto al desarrollo de determinados sectores.
- Usos globales, intensidades de edificación y edificabilidad.
- Coeficientes de uso y tipología.
- Reservas para viviendas de protección pública y coeficiente corrector.

C.2.3. Normas particulares en suelo urbanizable.

C.2.3.1. Actuación en suelo urbanizable.

Como se ha indicado con anterioridad, el suelo urbanizable previsto en el presente Plan General de Ordenación Urbanística de Lubrín se clasifica como suelo urbanizable, con la categoría de sectorizado.

La actuación en el suelo urbanizable sectorizado, será obligatoriamente por sectores completos, de acuerdo con los fijados en los planos del presente plan general, y con las características que se determinan en la ficha reguladora correspondiente de cada sector.

Para poder obtener el derecho a edificar en el suelo urbanizable será necesario previamente, aprobar el correspondiente plan parcial, proyecto de urbanización, proyecto de reparcelación y que se hayan ejecutado las correspondientes obras de urbanización y cumplido los deberes de cesión, todo esto en los plazos previstos en el presente plan general y los documentos que lo desarrollen.

Hasta tanto no se cumplan los requisitos anteriormente fijados, los terrenos clasificados como suelo urbanizable, no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal, cinegético y, en general, de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, prohibiéndose expresamente la construcción de viviendas, instalaciones que puedan dificultar el posterior desarrollo de este tipo de suelo, y especialmente, por ser incompatible en las cercanías de los núcleos clasificados como urbanos y/o urbanizables, el aprovechamiento ganadero.

Excepcionalmente, sin cumplir los requisitos anteriormente indicados para la adquisición del derecho a edificar en el suelo urbanizable, se podrá autorizar la realización de obras de infraestructuras o implantación de elementos determinantes del desarrollo urbano y los sistemas generales que se realicen, en su caso, previa la aprobación de un plan especial conforme con el art. 14 de la Ley 7/2002.

Con carácter excepcional podrán autorizarse usos y obras justificadas de carácter provisional, que habrán de demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento, todo ello en los términos y condiciones contenidas en el artículo C.1.3.4.b) de las presentes normas urbanísticas.

C.2.3.2. Delimitación de sectores en suelo urbanizable sectorizado.

Estos sectores figuran en los planos de ordenación y en las correspondientes fichas urbanísticas contenidas en el apartado C.3.1 de las presentes normas urbanísticas.

La delimitación de sectores se ha hecho fundamentalmente atendiendo a la estructura del territorio, (límite del término municipal, límite del dominio público de ríos y ramblas, límite del dominio público de carreteras, límite del suelo urbano, etc.) pero también, aunque en menor medida, a la división catastral.

C.2.3.3. Régimen del suelo urbanizable sectorizado.

C.2.3.3.1. Derechos.

Los derechos, según el art. 50.D de la LOUA, son los mismos que se han señalado respecto al suelo urbano no consolidado, pero esto debe entenderse aplicable sólo a partir del momento de que cuenten con ordenación pormenorizada, pues antes, según el art. 53, sólo cabe la autorización de:

- Construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos.
- Construcciones e instalaciones de carácter provisional previstas en el art. 52.3 de la LOUA (destinadas a usos temporales, con materiales fácilmente desmontables y sin derecho a indemnización cuando el Ayuntamiento requiera su demolición, debiendo prestarse garantía que cubra los costes de demolición, e inscribirse en el registro tales condiciones).

C.2.3.3.2. Deberes.

El único deber impuesto en esta situación de suelo sectorizado pero aún no ordenado es el de promover la transformación del suelo en las condiciones y con los requerimientos exigibles, cuando el sistema de ejecución sea privado (art. 51.1.B).

C.2.3.4. Régimen del suelo urbanizable no sectorizado. Derechos, deberes y usos.

C.2.3.4.1. Derechos.

En esta categoría de suelo los derechos son, según el art. 50.C de la LOUA, los propios de la clase de suelo no urbanizable y, además:

- Consultar al municipio sobre la viabilidad de la transformación de sus terrenos, en función de su adecuación al modelo de crecimiento urbano, a las condiciones y previsiones para su sectorización y a su idoneidad para la producción de un desarrollo urbanístico ordenado, racional y sostenible. Reglamentariamente se establecerá el régimen para el ejercicio de este derecho. El plazo máximo para evacuar la consulta será de tres meses desde la solicitud, a la que habrá que acompañar documentación informativa, descriptiva y justificativa de las actuaciones pretendidas, no vinculando a la Administración en ejercicio de su potestad de planeamiento, pudiendo entenderse evaluada en sentido negativo en caso de silencio.
- Promover la recategorización a suelo urbanizable sectorizado o, en su caso, ordenado, mediante la aprobación del plan de sectorización (lo que, según el proyecto, constituye una innovación del plan general, y no un mero desarrollo).

Debe precisarse que aun cuando el art. 50 de la LOUA remite al régimen de derechos propio del suelo no urbanizable, el art. 5 concreta la regulación disponiendo que las actuaciones autorizables sean las siguientes:

- Construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos.

- Construcciones e instalaciones de carácter provisional previstas en el art. 52.3 (destinadas a usos temporales, con materiales fácilmente desmontables y sin derecho a indemnización cuando el Ayuntamiento requiera su demolición, debiendo prestarse garantía que cubra los costes de demolición, e inscribirse en el registro tales condiciones).

(Hasta aquí, el régimen es el mismo que el de suelo sectorizado sin ordenación pormenorizada).

- Actuaciones de interés público, cuando concurren los supuestos de utilidad pública o interés social, de conformidad con lo dispuesto por los arts. 42 y 43 de la LOUA.

Aparte de las actuaciones específicamente previstas en los arts. 50.C y 53 que acaban de relacionarse, resultan de aplicación igualmente, por la remisión del primero de estos artículos a los derechos «propios de la clase de suelo no urbanizable», las actuaciones reguladas en su apartado B) referidas a esta última clase de suelo, señaladamente la referida en la letra a), consistente en actos vinculados a la naturaleza del terreno, conforme a su destino efectivo, mediante el empleo de medio ordinarios y sin transformación de dicho destino ni de las características de la explotación.

C.2.3.4.2. Deberes.

Al igual que ocurre respecto al suelo no urbanizable no se imponen específicos deberes distintos de los generales en esta categoría de suelo por el artículo 51 de la LOUA.

Debe destacarse, sin embargo, que algunos de los deberes generales encuentran su más específicos ámbito de aplicación precisamente en el suelo no urbanizable y urbanizable no sectorizado. Sería el caso del deber de conservar y mantener el suelo, y en su caso su masa vegetal, en las condiciones requeridas por la ordenación urbanística y la legislación sectorial que le sea de aplicación.

C.2.3.4.3. Condiciones para la sectorización y Usos Incompatibles.

No podrá iniciarse el desarrollo del suelo urbanizable no sectorizado en detrimento de las previsiones de programación del plan general, contra sus prioridades o previsiones. Por tanto y en cuanto el presente plan general dispone de una vigencia de ocho años, no se permitirá la sectorización de ningún suelo urbanizable no sectorizado hasta que no expire dicho plazo de vigencia.

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.

En todos los casos serán prioritarios y preferentemente promovidos o seleccionados, entre opciones de similares usos globales, los ámbitos del SUNS más próximos al suelo urbano y que impliquen menores costos económicos en infraestructuras de conexión a los sistemas existentes en orden a evitar espacios intersticiales vacíos o saltos en el proceso urbanizador.

Las condiciones para la sectorización del suelo clasificado como urbanizable no sectorizado, a que se refiere el artículo 10.A.e) de la LOUA, serán las que justifique el plan de sectorización, atendiendo a:

- Nuevo análisis del proceso de ocupación y utilización del suelo.

- Evolución a medio plazo.

- Evolución del presente plan general desde su aprobación hasta el momento en que se pretende poner en marcha el plan de sectorización.

- Todo ello mediante un análisis de la totalidad del término municipal pero especialmente de la parte del municipio en la que se integran los terrenos propuestos objetos del plan de sectorización.

- Adecuación del plan de sectorización al modelo urbanístico del plan general.

Además, el plan de sectorización deberá analizar:

- La estructura general del territorio que se verá afectada por el plan de sectorización.

- Sistemas generales sobre los que tendrá incidencia el plan de sectorización.

A partir de este análisis, el plan de sectorización deberá justificar su inserción en la estructura general del territorio y adscribir al sector de suelo no sectorizado los sistemas generales precisos para garantizar su viabilidad.

- Someter dicha ordenación a estudio de impacto ambiental.

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.

En principio, los usos incompatibles previstos para los suelos urbanizables no sectorizados son los que se expresan a continuación, en todo caso, al redactar el Plan de Sectorización podrán ser reconsiderados.

- Uso industrial en cualquiera de sus categorías.

- Uso comercial desarrollado en grandes superficies desvinculadas de la estructura urbana.

- Se limita el uso turístico al veinte (20%) por ciento de la superficie del sector para la implantación de posibles casas rurales o pequeños hostales para el desarrollo del turismo rural.

C.2.3.8. Norma particular para suelo urbanizable no sectorizado.

C.2.3.8.1. Delimitación del suelo urbanizable no sectorizado.

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 y a las exigencias de un crecimiento racional, proporcionado y sostenible, pero cuya ordenación no se puede prever en un futuro inmediato por estar destinado a usos que dependen de otras posibilidades de implantación de actividades atractivas que pueda generar el municipio, así como de su propia capacidad de transformación de estos suelos.

En este suelo, que no es necesario para conseguir los crecimientos previsibles del Plan, se pueden desarrollar procesos de urbanización y edificación en los que puedan tener cabida, bien las demandas previsibles a partir de la saturación de los suelos sectorizados, o bien las imposibles de programar, quedando sometido en todo caso a condiciones precisas de desarrollo, garantías y prestaciones públicas que lo justifiquen. Precisamente por no estar programados, algunos ámbitos podrán desarrollarse en cualquier momento, para atender usos que únicamente pueden tener cabida en estos suelos.

2. Se localización fundamentalmente en aquellas áreas de expansión inmediata del entorno del suelo urbano o urbanizable que permiten completar el crecimiento urbano, así como en aquellas otras zonas en las que aún alejadas de la ciudad, los terrenos tienen suficiente aptitud para desarrollar actuaciones urbanísticas singulares que redunden en el progreso económico y social de la ciudad.

El plan general ha agrupado el suelo urbanizable no sectorizado (SUNS) en tres sectores con características comunes para su proceso de sectorización:

- a) SUNS-L-1, perteneciente al núcleo urbano de Lubrín.
- b) SUNS-L-2, perteneciente al núcleo urbano de Lubrín.
- c) SUNS-MA-1, perteneciente al núcleo urbano de El Marchal.

C.2.4. Definición de las áreas de reparto. aprovechamientos medios.

Se han definido áreas de reparto en los suelos Urbano no consolidados y en el suelo Urbanizable.

Cada área de reparto incluye el sector o sectores completos, los sistemas generales de viarios y espacios libres incluidos o adscritos a los sectores y el aprovechamiento urbanístico.

La delimitación de áreas de reparto ha tenido asimismo en cuenta los usos: residencial, turístico e industrial.

En el apartado C.3.2 se incluyen las fichas correspondientes a cada área de reparto.

Son de aplicación los siguientes artículos de la LOUA:

Art. 58. Áreas de Reparto.

Art. 59. El Aprovechamiento urbanístico. Conceptos.

Art. 60. Determinación del aprovechamiento medio.

Art. 61. Coeficientes de Uso y Tipología.

Con el fin de garantizar el justo reparto de cargas y beneficios entre los propietarios de suelo incluido en alguna de las áreas de reparto previstas, y de acuerdo con lo establecido en la vigente Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se han establecido los aprovechamientos medios de cada área.

La fijación del aprovechamiento medio permite establecer el contenido del derecho de propiedad de cada terreno, distribuyendo los beneficios y cargas entre los propietarios afectados por el planeamiento.

El proceso de cálculo seguido para calcular los aprovechamientos medios se define en el apartado C.1.11.2.7 de las presentes normas.

Al objeto de facilitar la gestión del presente plan general, tanto para particulares como para el ayuntamiento, se han delimitado los sectores en suelo urbano no consolidado y sectores en suelo urbanizable de forma y manera que correspondan a unidades de planeamiento viables.

La ejecución de las unidades de ejecución se realizará con las determinaciones establecidas en las fichas reguladoras de las mismos, mediante cualquiera de los siguientes sistemas de actuación definidos en el apartado C.1.11.2.10 de la presente normativa.

C.2.4.1. Coeficientes de uso y tipología.

El PGOU asigna usos pormenorizados, adjudicados a una tipología edificatoria. A cada uno de los usos y tipologías pormenorizados señalados se le asigna un coeficiente de ponderación, a efectos del cálculo del aprovechamiento medio, tomando como valor unidad en cada área de reparto el uso pormenorizado característico o predominante.

Los coeficientes de ponderación utilizados son los siguientes:

Todos los sectores urbanizables sectorizados de uso principal residencial, comparten los mismos coeficientes de ponderación, a excepción del SUS-L-2/05, debido a que en dicho sector se materializará gran parte de la vivienda protegida eximida de los sectores urbanos no consolidados con una densidad de 14,9 viv./ha.

En el sector SUS-L-2/05, los coeficientes de ponderación de uso son:

DISTRIBUCIÓN DE USOS LUCRATIVOS	COEFICIENTE PONDERACIÓN TIPOLOGÍA	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO
VIVIENDA LIBRE	1	1,10
VIVIENDA PROTEGIDA		1,00
SERVICIOS TERCARIOS		1,10

En el resto de sectores urbanizables sectorizados y en los sectores urbanos no consolidados de uso característico residencial, los coeficientes de ponderación de uso son:

En sectores urbanizables sectorizados de uso característico industrial, los coeficientes de ponderación de uso son:

DISTRIBUCIÓN DE USOS LUCRATIVOS	COEFICIENTE PONDERACIÓN TIPOLOGÍA	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO
INDUSTRIAL	1,00	1
		-
SERVICIOS TERCARIOS		1,10

En sectores urbanizables sectorizados de uso característico terciario, los coeficientes de ponderación de uso son:

DISTRIBUCIÓN DE USOS LUCRATIVOS	COEFICIENTE PONDERACIÓN TIPOLOGÍA	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO
INDUSTRIAL	1,00	1,1
		-
SERVICIOS TERCARIOS		1,00

C.2.4.2. Usos globales, intensidades de edificación y edificabilidad.

1. Los usos globales previstos en el plan general son los siguientes:

a) Uso global residencial interior.

Se corresponde con las áreas aptas para la urbanización destinadas a la ampliación del núcleo de Lubrín, y absorber la demanda de vivienda a medio plazo.

2. Las intensidades base de edificación y edificabilidad prevista para cada una de estas zonas son las descritas en las fichas correspondientes.

Las densidades y edificabilidades indicadas son básicas siendo de aplicación plena en suelo urbanizable, en situaciones concretas (sectores de suelo apto para urbanizar con cargas especiales, o sectores con convenio urbanístico), partiendo de estas intensidades básicas; se ha previsto el aumento de los aprovechamientos para compensar las cargas a soportar.

3. Las fichas reguladoras de los diferentes sectores o áreas, indican la edificabilidad de cada sector. También se expresan los usos dominantes en el sector.

No se entenderá incluida en la edificabilidad bruta o global la de los equipamientos de uso y dominio públicos, que se entenderá añadida sobre la resultante del aprovechamiento en la magnitud que con carácter general se regula en el artículo C.2.3.10 de la presente normativa.

4. La edificabilidad global total podrá destinarse al uso dominante del sector, o distribuirse libremente entre éste y los compatibles. No obstante, los sectores cuyo uso dominante sea el residencial y en sus fichas reguladoras, entre los terrenos destinados a dotaciones de servicios de interés público y social, no se especifique el uso comercial, destinarán obligatoriamente a uso comercial un mínimo 1 m² por vivienda, sin superar el 10% de la edificabilidad total del sector.

La edificabilidad total destinada a usos compatibles con el dominante, no rebasará el 40% de la edificabilidad bruta del sector.

C.2.4.3. Regulación de la ordenación y de la edificación.

En el suelo urbanizable sectorizado se regula específicamente cada sector de planeamiento parcial, incorporando una ficha para cada uno en el apartado C.3 de la presente normativa, relativa a sus condiciones de aprovechamiento, ordenación y edificación, cuyas determinaciones tienen carácter normativo.

Las superficies señaladas para cada sector son aproximadas, determinándose la definitiva, en base al plano topográfico que específicamente habrá de levantarse para cada sector, que, redactado por técnico competente, se presentará al Ayuntamiento de Lubrín previamente a la redacción y tramitación de cada plan parcial.

Las superficies que aparecen en las fichas de cada sector como «reserva para dotaciones», que se corresponden con terrenos de cesión obligatoria al Ayuntamiento de Lubrín, son consideradas como superficies mínimas; por ello, en el caso de ser la superficie real del sector mayor a la indicada en la ficha correspondiente, las superficies destinadas a «reserva para dotaciones» se aumentarán proporcionalmente, manteniéndose fijas en el caso de superficie definitiva inferior.

Los terrenos grafiados en el ámbito de los sectores delimitados, calificados como espacio libre-zona verde, son vinculantes en la ordenación de los respectivos sectores, no admitiéndose su destino a un uso diferente del previsto. Estas zonas son de cesión obligatoria al Ayuntamiento de Lubrín, destinándose a uso y dominio público. El destino de las zonas verdes de los sectores de uso global residencial será el de la conservación de ecosistemas naturales y del paisaje, no obstante lo anterior, para facilitar el uso y disfrute de dichas zonas verdes por la población, se permitirá la ejecución de senderos peatonales y las instalaciones convenientes y necesarias para su mejor uso público, siendo posible la suscripción de convenios entre el Ayuntamiento de Lubrín, como titular que será de estas zonas, y la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, para su conservación y mejora, y facilitar y garantizar el uso público de estos espacios.

El número máximo de viviendas indicado en las fichas de los sectores con uso residencial es función de la superficie definitiva del Sector, modificándose proporcionalmente para superficies diferentes a las indicadas en las fichas, manteniéndose inalterable el parámetro densidad (viv./ha).

Las ordenanzas de aplicación, en los sectores donde el residencial es el uso dominante, deberán adaptarse a alguna(s) de las previstas en el presente plan general, y estas se aplicarán, siempre, por manzanas completas.

Los promotores del suelo urbanizable deberán garantizar la disponibilidad de los servicios urbanísticos necesarios para el desarrollo de los ámbitos correspondientes, en especial garantizarán el abastecimiento de agua potable, el saneamiento y depuración de las aguas residuales y el suministro de energía eléctrica.

C.2.4.4. Reserva para Viviendas de Protección Pública.

Según artículo 10.1.A.b) de la LOUA en los sectores de suelo urbanizable con uso característico residencial, el plan parcial preverá la reserva de terrenos equivalentes, al menos, al treinta (30) por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

Son viviendas protegidas aquellas que cumplan las condiciones de uso, destino, calidad, y en su caso superficie y diseño establecidas en la Ley 13/2005, de medidas para la vivienda protegida y el suelo.

Respecto al coeficiente corrector para viviendas protegidas, el artículo 61.4 de la LOUA indica que el plan general deberá establecer coeficientes correctores que ponderen y

compensen a los suelos con destino a viviendas protegidas u otros usos de interés social.

El cálculo de aprovechamiento en el suelo con calificación residencial de viviendas de protección pública, está afectado por los coeficientes reflejados en los cuadros siguientes:

Todos los sectores urbanizables sectorizados de uso principal residencial, comparten los mismos coeficientes de ponderación, a excepción del SUS-L-2/05, debido a que en dicho sector se materializará gran parte de la vivienda protegida eximida de los sectores urbanos no consolidados con una densidad de 14,9 viv./ha.

En el sector SUS-L-2/05, los coeficientes de ponderación de uso son:

DISTRIBUCIÓN DE USOS LUCRATIVOS	COEFICIENTE PONDERACIÓN TIPOLOGÍA	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO
VIVIENDA LIBRE	1	1,10
VIVIENDA PROTEGIDA		1,00
SERVICIOS TERCARIOS		1,10

En el resto de sectores urbanizables sectorizados y en los sectores urbanos no consolidados de uso principal residencial, los coeficientes de ponderación de uso son:

DISTRIBUCIÓN DE USOS LUCRATIVOS	COEFICIENTE PONDERACIÓN TIPOLOGÍA	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO
VIVIENDA LIBRE	1	1
VIVIENDA PROTEGIDA		0,90
SERVICIOS TERCARIOS		1,1

Dicho coeficiente se establece en función de la diferencia entre el valor máximo legal de metro cuadrado útil de vivienda de protección pública y el valor de mercado de la vivienda libre. Por tanto, el coeficiente de ponderación fijado es indicativo y se verá sujeto a futuros cambios en función de la fluctuación de dichos valores.

C.2.4.5. Estándares para sistemas locales y edificabilidad de los equipamientos.

a) Siendo de aplicación el reglamento de planeamiento, se parte del mismo para la obtención de cada superficie de suelo y luego se comprueba que cumple con el artículo 17 de la LOUA. Los estándares del reglamento de planeamiento relativos a zonas verdes, docente y deportivo están expresados en m² de suelo por vivienda. Los relativos a comercial y social están en m² construidos por vivienda. Considerando que los equipamientos social y comercial tienen una edificabilidad de 1 m² de techo por 1 m² de suelo, se calculan todos los estándares de equipamientos en m² de suelo por vivienda.

Y como no se define el número de viviendas, se considera que, a efectos de estos cálculos, el número total de viviendas del sector, es la edificabilidad total del mismo dividida por 100 (equivalente a considerar viviendas de 100 m²).

Las superficies de los sectores reflejadas en las fichas se han obtenido sin descontar las superficies que le puedan afectar las vías pecuarias

b) Las superficies de reserva indicadas en cada ficha son aproximadas y podrán ajustarse en la medida que se modifiquen la superficie y el número de viviendas del sector, como resultado de la exacta medición de éste, y en las condiciones indicadas en el artículo C.2.3.9; no obstante, la superficie destinada en las fichas reguladoras correspondientes a Centros Docentes se considerará como dotación mínima.

c) Las edificabilidades de las diferentes parcelas que se destinen a equipamientos públicos no podrán superar los siguientes valores:

- ** Jardines y Áreas de Juegos: 0,08 m²/m²
- ** Centros Docentes: 0,50 m²/m²
- ** Parques Deportivos: 0,50 m²/m²
- (no se contabiliza la superficie pavimentada o tratada, cubierta por grandes estructuras, pistas, campos, etc.).
- ** Social: 1,00 m²/m²
- ** Comercial: 1,00 m²/m²

(**) Estas edificabilidades al no ser lucrativas, se entienden añadidas a la edificabilidad global, y por lo tanto no están incluidas en el aprovechamiento total del sector.

C.2.4.6. Vialidad y aparcamientos.

Independientemente de los sistemas locales señalados en los sectores, los planes parciales que los desarrollen contendrán:

- La definición de las características técnicas y geométricas de toda la red viaria secundaria y de los aparcamientos, de acuerdo con lo que se expresa en los puntos siguientes.
- Los planes parciales preverán plazas de aparcamiento en las proporciones previstas en el artículo C.1.2.1.e).
- Las secciones transversales de las vías, anchos de aceras, aparcamientos y arbolados, así como también las características mínimas de los servicios urbanos; deberán adecuarse, excepto cuando las características de la actuación lo aconseje, a los señalados en las normas generales de urbanización y a lo indicado en el artículo c.1.2.1.d). no obstante lo anterior, no se admitirán secciones transversales con anchos totales inferiores a 6,00 metros para calles peatonales y 8,30 metros para calles con circulación rodada con un único sentido de circulación.
- Se procurará un adecuado diseño del nuevo viario estableciendo una continuidad clara, cuando sea posible, del suelo urbano con el nuevo suelo, al objeto de saturar expresamente los tejidos urbanos.

- Las cesiones, en el caso de que no vengan señaladas en las presentes Normas, se ubicarán preferentemente en lugares donde sean fácilmente utilizables por el suelo urbano periférico, al objeto de paliar los déficit existente en los mismos.

C.2.5. Ordenanzas de aplicación.

ORDENANZA	CLASIFICACIÓN	TIPOLOGÍA	PARCELA MIN.	OCUPACIÓN	ALTURA	NÚM. PLANTAS
CA-L	Para suelo urbano consolidado	Unifamiliar o Plurifamiliar en manzana Cerrada con alineación a Vial	60 m ²	100%	7,50 m/ 10 m	PB+2
EN-1	Para suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado	Unifamiliar o Plurifamiliar en manzana Cerrada con alineación a Vial o Manzana Cerrada Retranqueada	100 m ²	80%	7,50 m	PB+1+A
EQ	Para todas las clasificaciones	-	-	-	12,50 m	PB+2
EL	Para todas las clasificaciones	-	-	-	-	-

C.2.5.2. Norma particular del casco antiguo del resto de núcleos (CA-N).

C.2.5.2.1. Definición y objetivos.

Comprende zonas consolidadas por la edificación en su práctica totalidad, con solares o vacíos de edificación que no permiten la fácil obtención de nuevos equipamientos.

Mantienen una gran coherencia urbana, son las zonas de las que partió el crecimiento del casco antiguo, contiene el centro representativo y es precisamente esa noción, la de centralidad, la característica principal de esta zona.

Los objetivos a conseguir en esta zona son:

- Aumentar la fluidez del viario existente y prolongar sus vías principales.
- Control de los procesos de renovación urbana en cuanto a la homogeneidad de sus principales parámetros, recuperando la continuidad perdida, en muchos casos, en el proceso edificatorio.
- Establecer unas mínimas exigencias de calidad estética de las edificaciones por encima del resto de las zonas.

C.2.5.2.2. Condiciones de Ordenación

a) Sistemas de Ordenación: Se establece como sistema de ordenación en todo el ámbito de la zona CA- N Casco Antiguo del resto de núcleos, el de Alineaciones a Vial en Manzana Cerrada.

b) Alineaciones y Rasantes: Serán las consolidadas por la edificación existente, a excepción de los reajustes del viario señalados en planos.

c) Parcelación: Toda parcela existente, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, y con fachada a vía pública, es edificable individualmente, y por lo tanto no le es de aplicación lo regulado para parcela mínima. Exclusivamente a efectos de agregaciones y segregaciones se fijan los límites siguientes:

- Parcela mínima: 60 m²
- Fachada y Diámetro Inscrito mínimo: 5 m

Para actuaciones en parcelas resultantes de agregaciones, con superficie superior a 400 metros cuadrados, será necesario realizar, previamente al Proyecto de Edificación, un Estudio de Detalle donde se recojan las alineaciones exteriores e interiores, expresión formal y volumétrica en base al parcelario original anterior y diseño de fachadas con referencia a la segmentación parcelaria original.

C.2.5.2.3. Condiciones de la edificación.

a) Línea de Edificación: La fachada de la edificación se situará coincidente con la Alineación Exterior, prohibiéndose todo tipo de entrantes y patios abiertos a fachada.

b) Posición de las plantas bajo rasante: Los sótanos podrán ocupar el 100% de la superficie de la parcela.

c) Ocupación: No se fijan límites a la ocupación de la parcela por la edificación. Se aplicarán los restantes parámetros urbanísticos, esto es, fondo máximo y edificabilidad. Los espacios libres de parcela cumplirán todas las condiciones de accesibilidad y dimensiones establecidas para los patios.

d) Fondo Máximo: En uso residencial, la profundidad máxima edificable será la de 18 m en todas sus plantas.

Los restantes usos podrán superar esta limitación y ocupar la totalidad de la parcela en planta baja.

e) Edificabilidad: La superficie máxima edificable será el resultado de aplicar las condiciones sobre rasante y la altura máxima de edificación.

f) Altura y Número de plantas:

- La medición de la altura y del número de plantas en edificaciones en manzanas con alineaciones o linderos opuestos a distinta rasante se establece en el apartado C.1.5.1.21. de las presentes normas urbanísticas.

- La altura libre, estará comprendida entre los siguientes límites:

	altura mínima	altura máxima
Planta Baja	2,50	4,50
Planta Piso	2,50	3,00

- El número de plantas de la edificación se fija en dos (2P = PB+1P), con una altura máxima de 7,50 metros.

- Excepcionalmente se admitirán tres plantas, siempre que alguno de los edificios contiguos tenga una altura de tres plantas o más destinadas a viviendas o comercio, y presente medianeras que puedan ser ocultadas con la nueva edificación. También se admitirán tres plantas para el uso hotelero.

- Los parámetros de altura no afectan a los edificios pre-existentes, no obstante, en los casos de ampliación de volumen o de techo edificable, en la sustitución y en la nueva construcción, habrán de observarse los parámetros de esta Normativa sobre altura y número de plantas.

- Por encima de la altura máxima edificable se permiten casetones de escalera y ascensores, siempre que queden retranqueados un mínimo de 3 metros.

g) Áticos: Sobre la altura máxima autorizada, podrá edificarse una planta ático cuya superficie no podrá superar el cincuenta por ciento (50%) de la planta inmediatamente inferior.

La planta ático deberá retranquearse un mínimo de tres metros (3 m) de las alineaciones exteriores.

Sobre la planta ático no podrá edificarse ningún cuerpo adicional de edificación, depósitos o cualquier tipo de construcciones.

La superficie de la planta ático computará edificabilidad a todos los efectos.

C.2.5.2.4. Condiciones ambientales.

El diseño de la edificación deberá mantener las constantes tipológicas y morfológicas de la zona, concretamente se seguirán los siguientes criterios de composición y modulación:

Se conservará el plano de fachada, prohibiéndose en consecuencia los cuerpos volados cerrados. No obstante, se permiten los balcones y miradores acristalados, con las limitaciones siguientes:

a) El vuelo máximo será de 0,40 m en calles de anchura inferior a 8 m y de 0,60 m en calles de ancho superior y nunca podrán superar el 50% del ancho de la acera.

b) En plazas y otros espacios libres, se permitirán vuelos de 0,60 m cuando la distancia a la fachada opuesta sea mayor de 10 m.

c) La altura libre de estos elementos sobre la rasante no podrá ser, en ningún punto, menor de 3,5 m.

Los elementos salientes, tales como cornisas, remates de azoteas, etc., podrán tener un vuelo máximo de 0,30 m.

Las rejas, zócalos, jambas y elementos ornamentales en planta baja no podrán sobresalir más de 0,15 m del plano de fachada.

En toda obra nueva sea de sustitución o ampliación se deberá manifestar el carácter de obra actual, resolviendo su relación con la tipología de la zona. La unidad de referencia tipológica será la manzana en que se actúa más las adyacentes con frente a las vías que la circundan.

En consecuencia quedan prohibidos los siguientes elementos por ser ajenos a la tipología típica de la zona:

1. Las fachadas serán enfoscadas y pintadas en tonos claros, excepto las jambas y recercados de puertas y ventanas, no pudiéndose realizar fachadas con aplacados cerámicos, alicatados, mármol etc., permitiéndose zócalos, cornisas y revocados de huecos de piedra sin pulimentar, natural o artificial.

2. El proyecto incorporará plano de alzado conjunto con las edificaciones colindantes para justificar la tipología del entorno.

3. La carpintería de puertas y ventanas al exterior será de madera o similar, no pudiendo realizarse de carpintería metálica o aluminio, excepto puertas de garajes.

4. En instalaciones nuevas o en reformas será de cumplida obligación el soterramiento del cableado de instalaciones eléctricas, de telefonía y audiovisuales.

5. Prohibición de la instalación de equipos de aire acondicionado y antenas parabólicas en fachadas. La instalación de equipos de aire acondicionado y antenas parabólicas se realizará sobre la cubierta lo más alejado de la fachada, para evitar el impacto visual, quedando totalmente prohibido su colocación en la fachada principal.

6. Prohibición de rampas o escalones que invadan la vía pública. Las chimeneas no podrán sacarse en la fachada y deberán quedar revestidas de hormigón quedando prohibidas las chimeneas metálicas o de materiales similares.

7. Los desagües de patios, terrazas etc, de aguas pluviales no podrán conectarse a la conducción del alcantarillado.

8. Prohibición de toldos en las calles donde no existan aceras. En las calles donde exista acerado los toldos tendrán el vuelo no superior al ancho de la acera y nunca impedirán el normal tránsito de personas y vehículos. Su altura será como mínimo de 2,5 m.

C.2.5.2.5. Condiciones de uso.

Los usos permitidos son los siguientes:

a) Vivienda: Se permite el uso de viviendas en todas las plantas de la edificación. No se permiten las viviendas interiores, entendidas como tales aquellas que no cumplan lo establecido en el artículo C.1.3.6 «Condiciones Generales de las Viviendas» de las presentes Normas Urbanísticas, aunque si se permite la rehabilitación de las actualmente existentes.

b) Hotelero: Para la integración de nuevas ofertas turísticas en el núcleo urbano existente. El número máximo de plantas de la edificación se fija en tres (3) plantas (B+2P), con una altura máxima de 10,50 metros.

c) Aparcamiento: El uso de aparcamiento será permitido en cualquier caso, y obligatorio en solares de superficie igual o superior a 300 m², con una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos.

d) Terciario: Estos usos son permitidos en todas las plantas de las edificaciones, siendo compatible, con independencia de las medidas correctoras o de seguridad que sea necesario adoptar, con el uso de vivienda.

El uso de oficinas, cuando se trate de despachos profesionales (médicos, abogados, arquitectos, etc.), podrá admitirse en el interior de las viviendas, como uso complementario a la vivienda del profesional.

El Uso Terciario-Comercial se limita al de «Local Comercial», prohibiéndose la «Gran Superficie Comercial» y la «Agrupación Comercial o Centro Comercial».

e) Dotacional y equipamientos: Se permite en todos los casos.

C.2.5.2.6. Edificios fuera de ordenación en el casco antiguo.

Uno de los objetivos de esta zona del casco antiguo es aumentar la fluidez del viario existente. Para ello se establece un ancho mínimo de tres metros en el viario propuesto como estructural. Las edificaciones que sufran retranqueos debidas a las nuevas alineaciones propuestas en las calles se ajustarán a lo siguiente:

- La edificabilidad máxima de la parcela que establece la ordenanza se aplicará a toda la superficie de la parcela original (sin descontar la cesión).

- La edificación cumplirá los parámetros urbanísticos establecidos en esta zona: Ocupación, fondo máximo, núm. de plantas y altura máxima.

- Se podrá ocupar la superficie del forjado de cubierta de la planta primera necesaria, hasta materializar la edificabilidad máxima. Esta ocupación no deberá superar el 50% de dicha superficie.

- En el caso de superarla, el retranqueo respecto a la línea de fachada será como mínimo de 3 metros.

C.2.5.3. Norma particular de la zona-ensanche intensivo (EN-1).

C.2.5.3.1. Definición y criterios.

Comprende áreas de suelo urbano no consolidadas y urbanizables sectorizadas con preexistencia de construcciones residenciales y zonas de suelo urbanizable sectorizado.

C.2.5.3.2. Condiciones de ordenación.

a) Sistemas de Ordenación: Se establece como sistema de ordenación en todo el ámbito de la zona EN-1 el de Alineaciones a Vial en Manzana Cerrada y/o Manzana Cerrada Retranqueada.

b) Alineaciones y rasantes: Salvo que las presentes Normas o los Planes que las desarrollen establezcan otra alineación, la alineación oficial exterior será la existente, que tendrá el carácter de alineación a vial.

Salvo que el planeamiento posterior determine nuevas rasantes, se entenderá que la rasante actual es la de la acera, y coincide con la oficial.

c) Parcelación: Toda parcela existente, debidamente inscrita en el registro de la propiedad, y con fachada a vía pública, de superficie inferior a la mínima, encajadas entre dos edificios medianeros, que por sus características y grado de consolidación imposibiliten de hecho cualquier trámite de parcelación que permita alcanzar dichas dimensiones mínimas, será edificable individualmente, y por lo tanto no le es de aplicación lo regulado para parcela mínima. A efectos de agregaciones y segregaciones se fijan los límites siguientes:

- Parcela mínima: 100 m²
- Fachada y Diámetro Inscrito mínimo: 7,0 m

C.2.5.3.3. Condiciones de la Edificación.

a) Línea de edificación: Será coincidente con la alineación a vial en la fachada a la calle, admitiéndose, siempre que se actúe por frentes de manzana completos, la ejecución de retranqueos respecto a la alineación oficial (manzana cerrada retranqueada).

b) Separación a linderos: La edificación se situará de modo que su separación a lindero sea nula, sin perjuicio de los retranqueos derivados de los patios de luces, y los obligatorios por servidumbres de luces, profundidad de la altura máxima y fondo máximo edificable.

En caso de aplicación de la ordenación de manzana cerrada retranqueada, la edificación se retranqueará de las alineaciones de fachada una distancia mínima de 3,00 metros; el retranqueo del resto de los linderos y entre edificios dentro de la misma parcela se establece en dos tercios (2/3) de la altura máxima, con un mínimo de 3,00 metros.

c) Posición de las plantas bajo rasante: Los sótanos podrán ocupar el 100% de la superficie de la parcela.

d) Ocupación: La ocupación máxima se fija en un 80%.

e) Fondo máximo: La profundidad máxima edificable de las plantas altas, si se destinan a usos residenciales o terciario-hoteleros, se establece en 20 metros tomados a partir de la alineación oficial de la fachada. Del cumplimiento del fondo máximo, se exceptúan los edificios de uso público o colectivo que el ayuntamiento estime de carácter singular y cuando se aplique la ordenación en manzana cerrada retranqueada.

f) Edificabilidad: La superficie máxima edificable será el resultado de aplicar las condiciones sobre rasante y la altura máxima de edificación.

g) Altura y Número de Plantas: La medición de la altura y del número de plantas en edificaciones en manzanas con alineaciones o linderos opuestos a distinta rasante se establece en el apartado C.1.5.1.21. de las presentes normas urbanísticas.

El número máximo de plantas de la edificación se fija en dos (2) plantas (B+1P), con una altura máxima de 7,50 metros.

h) Áticos: Sobre la altura máxima autorizada, podrá edificarse una planta ático cuya superficie no podrá superar el cincuenta por ciento (50%) de la planta inmediatamente inferior.

La planta ático deberá retranquearse un mínimo de tres metros (3 m) de las alineaciones exteriores.

Sobre la planta ático no podrá edificarse ningún cuerpo adicional de edificación, ni depósitos ni cualquier tipo de construcciones.

C.2.5.3.4. Condiciones de uso.

El uso de aparcamiento será permitido en cualquier caso, y obligatorio en solares de superficie igual o superior a 300 m², con una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos.

No se prohíbe ningún uso urbano.

C.2.5.4. Norma particular de la zona industrial (I).

C.2.5.4.1. Definición y criterios.

Comprende zonas consolidadas por la edificación industrial y suelos urbanizables sectorizados con este uso característico.

C.2.5.4.2. Condiciones de ordenación.

a) Sistemas de ordenación: El sistema de ordenación establecido para todo el ámbito de la zona I es el de Alineación a Vial en Manzana Cerrada y Manzana Cerrada Retranqueada.

b) Alineaciones y rasantes: Salvo que las presentes Normas o los Planes que las desarrollen establezcan otra alineación, la alineación oficial exterior será la existente, que tendrá el carácter de alineación a vial, admitiéndose, siempre que se actúe por frentes de manzana completos, la ejecución de retranqueos respecto a la alineación oficial (manzana cerrada retranqueada).

Salvo que el planeamiento posterior determine nuevas rasantes, se entenderá que la rasante actual es la de la acera, y coincide con la oficial.

c) Parcelación: La parcela mínima cumplirá las siguientes condiciones:

- Parcela mínima: 300 m²
- Fachada y Diámetro Inscrito mínimo: 10,0 m

C.2.5.4.3. Condiciones de la Edificación.

a) Línea de la edificación: Se considera línea de fachada la que da frente a vial. En el caso de parcelas en esquina, tendrá tantas fachadas como frentes a vial tenga la parcela.

b) Retranqueos: La edificación se podrá retranquear respecto de la alineación oficial una distancia mínima de 3,00 metros.

El cerramiento de la parcela se situará, obligatoriamente, en la alineación oficial.

c) Separación a lindero: La separación mínima a cualquier lindero (lateral o de fondo) se establece en 3,00 metros.

d) Posición de las plantas bajo rasante: Se permite la construcción de una planta sótano, la cual no podrá sobresalir de la ocupación de la planta baja.

e) Ocupación: La ocupación máxima se fija en un 80%.

f) Fondo máximo edificable: No se establece límite de profundidad máxima de la edificación, siendo edificable todo el fondo de la parcela.

g) Edificabilidad: La superficie máxima edificable será el resultado de aplicar las condiciones sobre rasante y la altura máxima de edificación.

h) Altura y número de plantas: El número máximo de plantas de la edificación se fija en dos (2) plantas (B+1P), con una altura máxima de 10,00 metros.

Planta Baja 6,00 metros

Planta Primera 4,00 metros

C.2.5.4.4. Condiciones de Uso.

Se admiten exclusivamente los usos siguientes:

- Industrial en sus categorías primera, segunda y tercera.
- Usos complementarios y compatibles: Aparcamientos, Almacenes, Oficinas y Dotacional o de Equipamientos.

C.2.5.4.5. Condiciones ambientales.

En el interior de la parcela o de la edificación se dispondrá espacio suficiente en el que se puedan realizar las operaciones de carga y descarga sin afectar a la vía pública, extremo que se justificará en la petición de la correspondiente Licencia de Obras.

C.2.5.5. Norma particular de la zona terciaria (T).

C.2.5.5.1. Definición y criterios.

Corresponde con los sectores de suelo urbanizable sectorizado destinados a este uso. se establece el uso exclusivamente terciario.

- Zona hostelera.
- Infraestructuras complementarias al uso principal.

C.2.5.5.2. Condiciones de ordenación.

a) Sistemas de ordenación: El sistema de ordenación establecido para todo el ámbito de la zona T es el de alineación a vial en manzana cerrada y manzana cerrada retranqueada.

b) Alineaciones y rasantes: Salvo que las presentes normas o los planes que las desarrollen establezcan otra alineación, la alineación oficial exterior será la existente, que tendrá el carácter de alineación a vial.

Salvo que el planeamiento posterior determine nuevas rasantes, se entenderá que la rasante actual es la de la acera, y coincide con la oficial.

c) Parcelación: La parcela mínima cumplirá las siguientes condiciones:

- Parcela mínima: 300 m²
- Fachada y Diámetro Inscrito mínimo: 10,0 m

C.2.5.5.3. Condiciones de la edificación.

a) Línea de la Edificación: Se considera línea de fachada la que da frente a vial. En el caso de parcelas en esquina, tendrá tantas fachadas como frentes a vial tenga la parcela.

b) Retranqueos: La edificación se situará retranqueada respecto de la alineación oficial una distancia mínima de 3,00 metros.

El cerramiento de la parcela se situará, obligatoriamente, en la alineación oficial.

c) Separación a lindero: La separación mínima a cualquier lindero (lateral o de fondo) se establece en 3,00 metros.

d) Posición de las plantas bajo rasante: Se permite la construcción de una planta sótano, la cual no podrá sobresalir de la ocupación de la planta baja.

e) Ocupación: La ocupación máxima se fija en un 80%.

f) Fondo máximo edificable: No se establece límite de profundidad máxima de la edificación, siendo edificable todo el fondo de la parcela.

g) Edificabilidad: La superficie máxima edificable será el resultado de aplicar las condiciones sobre rasante y la altura máxima de edificación.

h) Altura y número de plantas: El número máximo de plantas de la edificación se fija en tres (3) plantas (B+2P), con una altura máxima de 12,50 metros.

- Planta Baja: 5,50 metros
- Planta Primera: 3,50 metros
- Planta Segunda: 3,50 metros

C.2.5.5.4. Condiciones de uso.

Se admiten exclusivamente los usos siguientes:

- Terciario destinado para uso hostelero.
- Usos complementarios y compatibles: aparcamientos, almacenes, oficinas y dotacional o de equipamientos.

C.2.5.5.5. Condiciones ambientales.

En el interior de la parcela o de la edificación se dispondrá espacio suficiente en el que se puedan realizar las operaciones de carga y descarga sin afectar a la vía pública, extremo que se justificará en la petición de la correspondiente licencia de obras.

C.2.5.6. Norma particular para equipamientos (EQ).

C.2.5.6.1. Definición y criterios.

Corresponde con las construcciones destinadas al uso equipamientos en parcelas urbanas y Sistemas Generales.

C.2.5.6.2. Condiciones de ordenación.

a) Sistemas de Ordenación: El sistema de ordenación establecido para todo nuevo Equipamiento es el de Alineación a Vial en Manzana Cerrada y Manzana Cerrada Retranqueada.

b) Alineaciones y rasantes: Salvo que las presentes Normas o los Planes que las desarrollen establezcan otra alineación, la alineación oficial exterior será la existente, que tendrá el carácter de alineación a vial.

Salvo que el planeamiento posterior determine nuevas rasantes, se entenderá que la rasante actual es la de la acera, y coincide con la oficial.

c) Parcelación: No existe parcela mínima para este uso.

C.2.5.6.3. Condiciones de la Edificación.

a) Línea de la Edificación: Se considera línea de fachada la que da frente a vial. En el caso de parcelas en esquina, tendrá tantas fachadas como frentes a vial tenga la parcela.

b) Retranqueos: Podrá ser alineado a viario o con un retranqueo mínimo de 3 m.

c) Posición de las plantas bajo rasante: Se permite la construcción de una planta sótano, la cual no podrá sobresalir de la ocupación de la planta baja.

d) Ocupación: Máximo 80%.

e) Fondo máximo edificable: No se establece límite de profundidad máxima de la edificación, siendo edificable todo el fondo de la parcela.

f) Edificabilidad: La superficie máxima edificable será el resultado de aplicar las condiciones sobre rasante y la altura máxima de edificación.

h) Altura y número de plantas: El número máximo de plantas de la edificación se fija en tres (3) plantas (B+2P), con una altura máxima de 12,50 metros.

- Planta Baja: 5,50 metros
- Planta primera: 3,50 metros
- Planta segunda: 3,50 metros

C.2.5.6.4. Condiciones de uso.

Se admiten exclusivamente los usos destinados a Equipamientos.

C.2.5.6.5. Condiciones ambientales.

En el interior de la parcela o de la edificación se dispondrá espacio suficiente en el que se puedan realizar las operaciones de carga y descarga sin afectar a la vía pública, extremo que se justificará en la petición de la correspondiente Licencia de Obras.

C.2.5.7. Norma particular en espacios libres (EL).

C.2.5.7.1. Definición y usos pormenorizados.

El uso espacios libres comprende los terrenos destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salud de la población y, en general, a mejorar las condiciones ambientales, paisajísticas y estéticas de la ciudad.

En razón de su destino, se caracterizan por sus plantaciones de arbolado y jardinería, y por su nula o escasa edificación, en todo caso vinculado a la naturaleza del uso. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Áreas Peatonales: Espacios urbanizados exclusivos para peatones, sin interferencias con el tráfico rodado, con arbolado y, potestativamente, jardinería, con alto grado de urbanización y mobiliario. Computarán como espacios libres cuando su superficie sea superior a 1.000 m² y se pueda inscribir en ellas un círculo de 30 m de diámetro. Cuando pertenezcan a un sector, supondrán como máximo, el 20% del conjunto de espacios libres del ámbito.

b) Zonas verdes o jardines: Espacios libres de superficie menor de cinco mil (5.000) metros cuadrados, con un alto grado de acondicionamiento, ajardinamiento y mobiliario urbano.

Dentro de ellas puede haber áreas especializadas de juegos, con superficie superior a doscientos (200) metros cuadrados en las que pueda inscribirse un círculo de doce (12) metros de diámetro.

En ámbitos de planeamiento de uso residencial, se procurará la existencia de áreas de juego cada doscientos (250) metros de distancia, asociadas siempre a otros espacios libres.

Computarán cuando su superficie sea superior a mil (1.000) metros cuadrados y se pueda inscribir en ellas un círculo de treinta (30) metros de diámetro.

c) Parques: Espacios libres arbolados, con capacidad para albergar diversas actividades de esparcimiento. Generalmente constituyen sistemas generales.

Por su situación y características, se distinguen las siguientes categorías:

- Parque urbano: En áreas urbanas consolidadas.
- Parque suburbano: En relación con el medio y paisajes naturales.

d) Áreas de ocio: Son aquellos otros espacios libres cuyo destino específico como tales se complementa con actividades culturales, recreativas, de espectáculos al aire libre, ferias, zoológicos, parques acuáticos, de atracciones, y otras similares.

e) También tendrán la consideración de espacios libres los destinados a proteger sistemas, como el viario, cuando constituyan espacios urbanizados y acondicionados para su uso efectivo, pero no computarán como dotación si son marginales respecto de la estructura urbana de su ámbito.

C.2.5.7.2. Usos compatibles en los espacios libres.

1. Cuando tengan menos de una (1) hectárea, admitirán usos públicos deportivos y sociales subordinados a su destino, en instalaciones cubiertas o descubiertas, hasta una ocupación máxima del 10% de la superficie de la zona.

2. Los espacios libres de extensión superior a una (1) hectárea admitirán usos públicos dotacionales con las siguientes restricciones:

- a) La ocupación para instalaciones cubiertas no excederá del tres por ciento (3%) de la superficie de la zona.
- b) La ocupación con instalaciones descubiertas no podrá superar el diez por ciento (10%) de la superficie de la zona.
- c) La ocupación total de las instalaciones para cualquier uso no excederá del veinte por ciento (20%) de la superficie de la zona.

C.2.6. Normas particulares en suelo no urbanizable.

C.2.6.1. Generalidades.

C.2.6.1.1. Alcance.

La utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a que están destinados estos suelos conforme a su naturaleza y que no comporten la transformación de dicho destino ni las características de la explotación, están sujetos exclusivamente a las limitaciones impuestas por la legislación civil y administrativa sectorial de aplicación.

Estas Normas tienen por objeto, en el Suelo No Urbanizable, la regulación de los actos de segregación, obra y construcción o edificación e instalación y desarrollo de usos distintos de los citados.

Para una mejor adecuación de los usos del suelo no urbanizable al destino definido en este PGOU, y sin alterar las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural, podrán redactarse Planes Especiales con las finalidades establecidas en el artículo 14.1.a), e), f), g) y h) LOUA'02.

C.2.6.1.2. Normas relativas a la parcelación de suelo y formación de nuevos asentamientos.

Parcelación Urbanística.

1. Se prohíben en el suelo no urbanizable las parcelaciones con cualquier finalidad urbanística.

2. Se entiende por parcelación urbanística toda división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, cuando pueda inducir la formación de nuevos asentamientos. Así mismo se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos 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 corresponda el uso individualizado de una parte del terreno que en la práctica conduzcan a la situación descrita antes (artículo 66.1 LOUA'02).

3. Igualmente se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente alguna de las siguientes características:

a) Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos, y en pugna con las pautas tradicionales para usos agropecuarios dados en las zonas en que se encuentre.

b) Disponer de accesos, servicios y/o instalaciones comunes de carácter exclusivo.

c) Tener construidas o en proyecto edificaciones aptas para ser utilizadas.

4. En el suelo no urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas. Dichas parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en la legislación agraria y, en cualquier caso, no podrán dar lugar a parcelas de dimensiones inferiores a aquellas que racional o justificadamente puedan albergar una explotación agropecuaria viable.

Nuevos asentamientos.

1. Se entiende que constituyen un nuevo asentamiento el conjunto de edificaciones que pueda generar necesidades de infraestructura y servicios urbanos, represente la implantación de actividades específicas del medio urbano en detrimento de las propias del medio rural, o haga perder el carácter rural al paisaje de su entorno.

2. Se entiende que la reutilización de edificios preexistentes que respondan a las tipologías tradicionales del medio rural en que se establecen no inducen nuevo asentamiento, si bien a efectos de las condiciones de implantación de otras edificaciones se tomarán éstas como límites a otras edificaciones.

3. Se considera que una edificación no induce nuevo asentamiento cuando, además de no generar infraestructuras ni servicios comunes, cumpla las condiciones de densidad siguientes:

a) Se vincula a la misma una superficie de terreno no menor a la señalada como mínima para su uso. Este extremo deberá quedar recogido mediante inscripción marginal en el registro de la propiedad, agotando las posibilidades constructivas de la parcela.

b) No existe edificación en un radio de 500 metros o bien un número inferior a tres en un radio de 1.000 metros.

c) Las edificaciones situadas a una distancia inferior a 2 kilómetros del límite del suelo urbano o apto para urbanizar se considerarán inductoras de nuevo asentamiento independientemente del tamaño de su parcela. No obstante serán autorizables aquellas edificaciones que por la naturaleza y características de la actividad evidencien la no inducción de nuevo asentamiento y demanden suelos cuyos condicionantes geográficos y de infraestructuras así lo aconsejen.

4. Se adoptarán las siguientes medidas para evitar la inducción de nuevos asentamientos:

- Se extremará la vigilancia sobre la apertura, mejora o reparación de caminos no integrados en proyectos de explotación o transformación agraria o minera debidamente autorizados por la Administración competente.

- Se instará a los notarios y registradores de la propiedad a no inscribir parcelas resultantes de segregaciones de fincas, cuya superficie sea inferior a la unidad mínima de cultivo o aquellas en las que se den las circunstancias contenidas en el artículo 66.1.b LOUA'02, salvo que previamente se aporte licencia urbanística aprobatoria de la actuación.

C.2.6.1.3. Normas relativas a la edificación.

1. Condiciones de adaptación al paisaje.

Las construcciones e instalaciones que se realicen en suelo no urbanizable deberán adaptarse al ambiente en que

estuvieran situadas, no teniendo características urbanas. Su tipología, materiales y acabados serán los tradicionales, excepto en aquellas instalaciones que por su función hayan de utilizar otras tipologías, materiales o acabados. La implantación mantendrá las lindes naturales y las especies vegetales singulares con incidencia en la percepción paisajística.

2. Condición aislada de la edificación.

La edificación se separará en todo caso una distancia mínima de vez y media su altura de los linderos de la finca y de otras edificaciones. La separación de carreteras, ferrocarriles y cauces públicos se atenderá a lo dispuesto en la legislación específica.

Los linderos sólo podrán cerrarse, previa licencia municipal, mediante alambrada, empalizadas o setos de arbustos.

3. Altura.

La altura máxima de la edificación será de dos plantas o 7 metros.

Esta altura sólo podrá superarse en aquellas construcciones que por su función exijan necesariamente una altura mayor, debiendo quedar justificada esta necesidad.

C.2.6.1.4. Normas relativas a la infraestructura.

1. Acceso.

Las edificaciones deberán apoyarse en la red viaria pública existente, ya sea directamente o a través de un vial de acceso que acometa al existente y de servicio a una sola edificación.

2. Abastecimiento de agua.

Sólo podrán autorizarse edificaciones con asentamiento humano previa garantía de contar con el caudal mínimo de agua sanitariamente potable.

3. Evacuación de residuales.

Para la concesión de licencia se justificará el tratamiento que vaya a darse a los vertidos, para evitar la contaminación de aguas superficiales o subterráneas. Las aguas residuales se conducirán a pozos absorbentes previa depuración por el medio adecuado a las características del vertido, no pudiendo verse en ningún caso aguas no depuradas, y prohibiéndose, en todo caso, el uso de pozos negros.

C.2.6.1.5. Normas relativas a la protección de las características naturales del suelo.

Sólo podrán autorizarse los movimientos de tierra necesarios para la edificación, prohibiéndose los que alteren la topografía natural del terreno. En aquellas obras que conlleven la realización de movimientos de tierra en pendientes superiores al 15%, que afecten a una superficie mayor de 2.500 m² o a un volumen mayor de 5.000 m³, deberá aportarse conjuntamente con la solicitud de licencia municipal, estudio que garantice la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad o erosionabilidad del suelo. En suelos con pendiente superior al 20% quedan prohibidos los movimientos de tierras que los dejen sin cubierta vegetal que afecten a superficies superiores a 1 ha. Quedan, así mismo, prohibidas las obras o instalaciones que puedan comportar previsiblemente riesgos de inundabilidad. Para ello el Ayuntamiento podrá exigir, cuando exista sospecha razonable de este riesgo, un informe preceptivo al órgano competente en materia de prevención de este riesgo, en la tramitación de autorización urbanística o de la licencia municipal.

C.2.6.1.6. Edificios o instalaciones disconformes con las normas.

Los edificios o instalaciones construidos con anterioridad a estas Normas que resultasen disconformes con las mismas, serán calificados como «Fuera de Ordenación Especial» mientras subsistan.

No obstante, cuando la incompatibilidad sea solo parcial podrán autorizarse en los mismos obras de consolidación, reforma o mejora, siempre que éstas no tengan por finalidad, ni se prevea, cambio de la actividad principal de la edificación o de la instalación existente, y se cumplan las siguientes condiciones:

A) Que no estén en ruina.

B) Que no contravengan el plan especial de protección del medio físico y la normativa sectorial aplicable.

C) Que hayan contado con la debida licencia municipal, y en su caso, con la preceptiva autorización previa de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, o bien pueda considerarse legalizada su situación anterior.

D) Que su ampliación no supere en un 50% lo preexistente.

E) Que a juicio del Órgano competente la edificación o instalación en cuestión no suponga un deterioro del entorno y que dichas obras representen una mejora en su adecuación al medio.

F) Que cuenten con una antigüedad superior a 10 años.

Al erradicarse esta actividad los nuevos usos que hayan de implantarse se atenderán al cumplimiento de la normativa de suelo no urbanizable de las presentes Normas.

C.2.6.1.7. División en zonas

A los efectos de la aplicación de las condiciones de ordenación establecidas en el presente Título, se establecen las siguientes zonas:

- Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica (SNU-LE).

Zonas propuestas como LICs.

Recursos mineros.

Dominio Público viario.

Dominio Público hidráulico.

Yacimientos arqueológicos.

Vías pecuarias.

- Suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial (SNU-PT).

Plan Especial del Medio Físico.

- Suelo no urbanizable de carácter natural o rural (SNU-NR).

C.2.6.2. Regulación de usos.

C.2.6.2.1. Alcance.

Estas Normas tienen por objeto regular los usos y construcciones que en virtud del ejercicio de los derechos urbanísticos inherentes a la propiedad del suelo quedan regulados en el artículo 50 LOUA'02.

Las determinaciones de protección contenidas en los capítulos siguientes, referentes a distintas zonas en suelo no urbanizable, prevalecerán a las del presente Capítulo.

C.2.6.2.2. Obras e instalaciones autorizadas.

No se podrán autorizar otras edificaciones, construcciones, obras e instalaciones que las destinadas a:

1. Las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca, y que se ajusten en su caso a los planes o normas de los órganos competentes en materia de agricultura.

2. Conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.

3. Ejecución y mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos. De modo excepcional y previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación y dando cumplimiento a las limitaciones y al procedimiento previsto en los artículos 42 y 43 LOUA'02.

4. Vivienda unifamiliar aislada que justificadamente acredite la necesidad de su vinculación a la explotación agrícola, forestal o ganadero de la finca en la que se ubica.

5. Actuaciones de Interés Público, reguladas en los artículos 42 y 43 LOUA'02.

C.2.6.2.3. Clases de usos.

A los efectos del presente título los usos del suelo pueden ser:

A) Usos permitidos: Son aquellos que, previa licencia municipal, pueden implantarse en esta clase de suelo por ser acordes con las características naturales del mismo.

B) Usos autorizables: Son aquellos que pueden implantarse, previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación según el procedimiento establecido en el artículo 43 LOUA'02.

C) Usos prohibidos: Son aquellos cuya implantación está expresamente prohibida.

Actividades agrícolas, ganaderas y forestales.

Definición.

Comprenden las actividades relacionadas directamente con la explotación de los recursos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos o análogos.

Sus construcciones e instalaciones deberán estar ligadas al servicio de la explotación de la finca, debiendo además estar justificada la proporción existente entre la superficie de la construcción y la de la explotación.

Categorías.

Dentro de estas actividades, se establecen las siguientes categorías:

1) Edificaciones destinadas a almacenamiento de cosechas, abonos, piensos, maquinarias o aperos, al servicio de una única explotación.

2) Instalaciones de estabulación para menos de 250 cabezas de ganado bovino, 500 de porcino ó 1.000 de caprino y ovino.

3) Granjas para menos de 2.000 conejos ó 10.000 aves.

Las instalaciones ganaderas que excedan estos límites necesitarán ser declaradas de «Utilidad Pública» y su tramitación se hará de acuerdo con lo prescrito para las actuaciones así declaradas.

4) Caseta de aperos, con las siguientes limitaciones:

- Superficie construida máxima: 0,50% de la superficie de parcela con una limitación máxima de 30 m².

- Una planta de altura, con cota de arranque de la cubierta no mayor de 4,00 m.

- La implantación no alterará una superficie de suelo superior a 60 m², ni serán precisos desmontes o terraplenes superiores a 1,00 m.

- Carecerá con conexión a redes generales de infraestructuras.

5) Los invernaderos agrícolas quedan prohibidos en todo el término municipal.

Parcela mínima.

La parcela mínima necesaria para autorizar construcciones de las categorías 1, 2 y 3 será de 25.000 m² en fincas de secano y de 10.000 m² en fincas de regadío.

Para la implantación de edificación de categoría 4 no se limita el tamaño de parcela.

Condiciones de la edificación.

La ocupación máxima de parcela será del 2%, salvo para las edificaciones de la categoría 4.

Otras condiciones.

La regulación de estas actividades y explotaciones se sujetará a los planes y normas del Ministerio de Agricultura o de la Junta de Andalucía, y a su legislación específica.

Vivienda rural.

Definición.

Vivienda unifamiliar aislada vinculada a la explotación agrícola, ganadera o forestal de la finca en que se ubica.

Para su implantación y autorización urbanística deberá quedar acreditada la necesidad de la vivienda para el mantenimiento y la mejora de la actividad de la explotación a que se vincula.

El solicitante debe justificar la propiedad de los terrenos y su dedicación a estas actividades.

Categorías:

Se establece una sola categoría:

- Vivienda rural

Parcela mínima y condiciones de la edificación.

La vivienda rural será autorizable cuando la actividad a la que se vincula esté establecida en una parcela con superficie mínima de:

- Actividades agrícolas y forestales: 10 ha.

- Actividades ganaderas: 5 ha.

El cumplimiento de estas limitaciones no elude la obligación de acreditar la necesaria vinculación de la vivienda a la actividad a la que se pretende vincular.

Ocupación máxima: 1% en regadío.

0,5% en secano.

Edificabilidad máxima: 150 m².

No están autorizados los sótanos.

Otras condiciones.

Además de la preceptiva licencia municipal, el establecimiento de la vivienda rural aquí definida estará sujeto, de acuerdo con el contenido del artículo 52.1.B LOUA'02, a la aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación por el procedimiento prescrito en los artículos 42 y 43 LOUA'02.

Actividades vinculadas a las obras y equipamientos públicos.

Definición.

Edificaciones, construcciones, obras o instalaciones necesarias para la ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

Deben tramitarse como actuaciones de interés público, según el art. 43 de la LOUA.

Categorías.

Dentro de estas actividades, se establecen las siguientes categorías:

1) Construcciones o instalaciones vinculadas a la ejecución: las de carácter temporal cuyo período de existencia no rebase al de la construcción a la que se vincula.

2) Construcciones o instalaciones vinculadas al mantenimiento de las obras públicas: centros operativos, parques, viveros, garajes y talleres.

Parcela mínima.

No se fija parcela mínima.

Condiciones de la edificación.

No se limita la ocupación máxima de parcela.

Distancia mínima de la edificación a núcleos urbanos: 500 m.

Actuaciones de interés público.

Definición.

Deben tramitarse como actuaciones de interés público, según el art. 43 de la LOUA.

Edificaciones, construcciones, obras e instalaciones para la implantación de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como para usos industriales, mineros, turísticos y análogos.

La ejecución y el mantenimiento de los servicios, dotaciones y equipamientos públicos del municipio de Lubrín no necesitan la aprobación de un proyecto de actuación, pues no se incluyen entre las actuaciones de interés público, sino entre los actos del art. 52.1.b.e).

Determinados usos no regulados como estaciones base de telefonía móvil, huertos solares o parques eólicos pueden ser autorizados sin aplicarles determinada parcela mínima, ocupación, etc., siempre que se justifique la adecuación y proporcionalidad con el uso a que se vincula.

Categorías.

Dentro de estas actividades, se establecen las siguientes categorías:

1) Implantación de infraestructuras territoriales, así como las construcciones o instalaciones vinculadas al servicio de las mismas, como aparcamientos, zonas de descanso, paradas, básculas de pesaje, puestos de socorro, estaciones de servicio y similares.

No se considerarán vinculadas a las infraestructuras territoriales las construcciones o instalaciones que por su ubicación pueda entenderse que están al servicio de un núcleo de población.

2) Servicios, dotaciones y equipamientos públicos:

2.1. Ordinarias: Instalaciones recreativas, deportivas, educativas, asistenciales, religiosas y análogas.

2.2. Especiales: Cárceles, mataderos, cementerios, plantas de tratamiento y/o transferencia de residuos sólidos urbanos y/o inertes, otras análogas.

3) Grandes instalaciones ganaderas:

- Instalaciones de estabulación para más de 250 cabezas de ganado bovino, 500 de porcino o 1.000 de caprino y ovino.

- Granjas para más de 2.000 conejos o 10.000 aves.

4) Actividades extractivas.

5) Actividades industriales y de almacenaje vinculadas al medio rural:

- Edificaciones destinadas a almacenamiento de cosechas abonos, piensos o aperos cuya superficie de ocupación supere el 2% de la de la explotación.

- Instalaciones de transformación y almacenaje de productos agropecuarios (industrias lácteas, serrerías, lagares, almazaras...).

6) Actividades industriales especiales:

- Grandes industrias. Aquellas con una extensión superior a 10.000 m² de superficie construida o 15.000 m² de superficie transformada.

- Instalaciones de producción energética mediante fuentes de energía renovable.

- Industrias molestas y/o peligrosas. Las que por su peligrosidad intrínseca son incompatibles con el

7) Instalaciones de apoyo a la actividad turística:

7.1. Alojamientos turísticos rurales. Los que cumplan con las características y requisitos exigidos en el Título II, «Turismo en el medio rural», Capítulo I, «Alojamiento turístico en el medio rural», del Decreto 20/2002, de 29 de enero, de turismo en el medio rural y turismo activo.

7.2. Campamentos de turismo. Los que cumplan el Decreto 154/1987, de 3 de junio, sobre ordenación y clasificación de los campamentos de turismo en Andalucía.

7.3. Campamentos juveniles y áreas de acampada. Los que den cumplimiento al Decreto 45/2000, de 31 de enero, sobre organización de acampadas y campamentos juveniles en Andalucía, y la Orden de 11 de enero que lo desarrolla.

7.4. Establecimientos turísticos de restauración en el medio rural. Los que además de cumplir con las características y requisitos exigidos en el Título II, «Turismo en el medio rural», Capítulo II, «La restauración en el medio rural», del Decreto 20/2002, de 29 de enero, de turismo en el medio rural y turismo activo, formen parte de un establecimiento de alojamiento turístico rural y estén ligados a su servicio.

Parcela mínima y condiciones de la edificación.

La parcela mínima y la ocupación de parcela por la edificación serán respectivamente las siguientes según la categoría del uso a implantar:

Categorías 1 y 4. No se fijan mínimos para la parcela y su ocupación.

Categorías 2.1 y 6. Parcela mínima 10.000 m². Ocupación máxima 35%.

Categoría 2.2. Parcela mínima 25.000 m². Ocupación máxima 35%.

Categorías 3 y 5. Parcela mínima 10.000 m². Ocupación máxima 50%.

Categoría 7. Parcela mínima 10.000 m². Ocupación máxima 10%. A los alojamientos turísticos denominados «Casas rurales» en el Decreto referido que se implanten en edificios preexistentes de tipología y características tradicionales les serán de aplicación estas condiciones de parcela mínima,

para su implantación en edificios de nueva planta se les exigirá una parcela mínima de 10 ha.

Otras condiciones.

Además de la preceptiva licencia municipal, el establecimiento de los usos aquí definidos estará sujeto, de acuerdo con el contenido del artículo 52.1.C LOUA'02, a la aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación por el procedimiento prescrito en los artículos 42 y 43 LOUA'02.

C.2.6.3. Normas particulares de ordenación del suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica (SNU-LE).

C.2.6.3.1. Definición.

Se incluyen en esta categoría aquellos espacios que son objeto de regulación por legislación específica que determina su inclusión en esta categoría de suelo no urbanizable. Se distinguen las siguientes zonas:

Zonas propuestas como LICS.

Recursos mineros.

Dominio Público viario.

Dominio Público hidráulico.

Yacimientos arqueológicos.

Vías pecuarias.

Su delimitación coincide con la establecida en la legislación específica que los define, según se grafía en Plano núm. 08 «Categorías de suelo del municipio».

C.2.6.3.2. Condiciones de uso e implantación.

Las condiciones de uso e implantación vienen dictadas desde las normas reguladoras contenidas en la legislación sectorial vigente que les sea de aplicación.

Así mismo se dará cumplimiento a la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental y a los reglamentos que la desarrollan.

C.2.6.3.3. Usos permitidos y autorizables.

No se permite ninguna actividad constructiva ni cualquier utilización que implique merma o transformación de los valores protegidos. Únicamente se autorizarán aquellos usos o actividades que estén expresamente encaminados a la consecución de los objetivos previstos por la legislación sectorial que les sea de aplicación.

C.2.6.4.4. Usos prohibidos.

Todos los demás.

C.2.6.4. Normas particulares de ordenación del suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial (SNU-PT).

C.2.6.4.1. Definición.

Se incluyen en esta categoría:

Plan Especial del Medio Físico

Su delimitación coincide con la establecida en el Plano núm. 08 «Categorías de suelo del municipio».

C.2.6.4.2. Usos permitidos.

Los compatibles con el Plan Especial del Medio Físico.

C.2.6.4.3. Usos autorizables.

Los compatibles con el Plan Especial del Medio Físico.

C.2.6.4.4. Usos prohibidos.

Los compatibles con el Plan Especial del Medio Físico.

C.2.6.5. Normas particulares de ordenación del suelo no urbanizable de carácter natural o rural (SNU-NR).

C.2.6.5.1. Definición.

Comprende todos aquellos terrenos que presentan cultivos, cubierta forestal o natural, que resultando de un menor valor intrínseco que los declarados de especial protección por el PGOU, resultan imprescindibles para el mantenimiento de las actividades agrarias y forestales garantes de la conservación del paisaje rural, por lo que requieren su identificación y delimitación como una categoría específica del suelo no urbanizable.

Su delimitación coincide con la establecida en el Plano núm. 08 «Categorías de suelo del municipio».

C.2.6.5.2. Usos permitidos.

Actividades agrícolas, ganaderas y forestales definidas en el apartado C.2.6.2.3 del presente documento.

C.2.6.5.3. Usos autorizables.

Vivienda rural.

Actividades vinculadas a las obras y equipamientos públicos.

Actuaciones de interés público definidas en el apartado C.2.6.2.3 del presente documento.

C.2.6.5.4. Usos prohibidos.

Todos los demás.

C.2.6.6. Normas aplicables a las diferentes zonas del suelo no urbanizable.

C.2.6.6.1. Protección de zonas de ramblas y/o cauces públicos, contiguas a ellas o con riesgos por avenidas.

En base al Decreto 2508/75, sobre Previsión de Daños por Avenidas, la Comisaría de Aguas, de oficio o a instancia del interesado, definirá las líneas de las máximas avenidas con período de retorno de 500 años.

En caso de no estar delimitadas, se tomarán a 100 metros de los límites del álveo (artículo 6 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas), siendo estos límites coincidentes con la línea de rivera.

En cualquier caso, será necesario el informe de la comisaría de aguas, ante cualquier edificación que se pretenda llevar a cabo dentro de esa franja de protección (zona de policía).

Quedan prohibidas cuantas obras o actividades que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces públicos, así como en los terrenos inundables durante las crecidas ordinarias, sea cualquiera el régimen de propiedad y la clasificación de los terrenos.

Quedan expresamente declaradas fuera de ordenación por el presente plan general, cuantas instalaciones o edificaciones afecten a los cauces públicos y no cuenten con la autorización expresa de la comisaría de aguas.

Los encauzamientos de cauces públicos que se ejecuten deberán emplear métodos que mejoren la integración paisajística de la obra.

C.2.6.6.2. Protección de vías pecuarias.

Se estará a lo dispuesto en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

Las vías pecuarias por su naturaleza jurídica como bienes de dominio público de la comunidad autónoma de Andalucía, son inalienables, imprescriptibles e inembargables (artículo 2 de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias en Andalucía), y en aplicación de dicha Ley 3/1995 y Decreto 155/1998, queda prohibida la ocupación definitiva o interrupción de la vías pecuarias mediante cualquier construcción, actividad o instalación, incluidos los cercados de cualquier tipo, considerándose tales actuaciones como infracciones de conformidad con el artículo 21 de la Ley 3/1995, antes citada, sin que quepa la posibilidad de ser autorizado por la consejería de medio ambiente pues se interrumpe el tránsito ganadero.

C.2.6.6.2.1. Régimen urbanístico de las vías pecuarias

1. Las vías pecuarias que discurren por suelo urbano, o urbanizable que hayan adquirido las características de urbano antes del 31 de diciembre de 1999 (según la Ley 17/1999, de 28 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas, BOJA de 31.12.1999), seguirán el procedimiento administrativo de desafectación previsto en la disposición adicional segunda de dicha Ley 17/99 en el caso de que no hayan sido desafectadas.

2. Las vías pecuarias existentes en el municipio de Lubrín, de acuerdo con el artículo 39 y siguientes del Reglamento de Vías Pecuarias, mantiene su trazado actual. Por ello se clasifican como suelo no urbanizable de especial protección, quedando excluidas de los sectores a efectos de aprovechamiento.

3. Si como consecuencia del planeamiento de desarrollo, se ve la necesidad de modificar el trazado de una vía pecuaria, se actuará de conformidad con el artículo 39 y siguientes del Decreto 155/98, de 21 de julio, por el que se aprueba el reglamento de vías pecuarias de Andalucía, clasificándose los terrenos del nuevo trazado como suelo no urbanizable de especial protección.

C.2.6.6.3. Núcleos urbanos y otras singularidades.

En aquellos tramos afectados por situaciones topográficas, pasos de zonas urbanas, alteraciones por el transcurso del tiempo en cauces fluviales o situaciones de derecho previstas en el artículo 1.º del reglamento de vías pecuarias, su anchura quedará definitivamente fijada al practicarse el deslinde.

En los planos de ordenación del término municipal, a escala 1:10.000, y en los planos de ordenación de los núcleos a escala 1:2.000, se grafian las vías pecuarias que afectan al t.m. de Lubrín, en caso de alguna discrepancia prevalecerá el contenido en el proyecto de clasificación de las vías pecuarias del t.m. de Lubrín, y las modificaciones y/o deslindes que, debidamente tramitados, lo modifiquen o complementen.

C.2.6.6.4. Protección de las Infraestructuras.

Para la construcción de nuevas carreteras, caminos rurales, agrícolas, forestales y otras vías de comunicación, será necesaria la redacción de un plan especial que justifique su necesidad y contenga la medida de prevención ambiental que le corresponda (evaluación de impacto ambiental, informe ambiental y/o calificación ambiental) según se establece en la Ley 7/1994, de Protección Ambiental.

a) Carreteras generales (autonómicas, provinciales y locales): La normativa de aplicación para la protección de las vías de comunicación se estará a lo estipulado en la Ley 25/1985, de 29 de julio, de carreteras, y el reglamento aprobado por R.D. 1812/1994, de 2 de septiembre, y en concreto para las carreteras autonómicas se estará a lo dispuesto en la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.

La Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, establece en las carreteras las siguientes zonas:

- Dominio Público Viario:

El dominio público viario de la red de carreteras de Andalucía está formado por las carreteras, sus zonas funcionales y las zonas de dominio público adyacente a ambas (art. 2).

- Zonas funcionales de las carreteras:

Se considera zona funcional de una carretera a toda superficie permanentemente afectada al servicio público viario, tales como superficies destinadas a descanso, estacionamiento, auxilio y atención médica de urgencia, aforo, pesaje, parada de autobuses, vías de servicio, instalaciones de servicio, así como las destinadas a la ubicación de las instalaciones necesarias para la conservación del dominio público viario, y otros fines auxiliares y complementarios (art. 11).

- Zonas de dominio público adyacente:

La zona de dominio público adyacente a las carreteras está formada por dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, de ocho metros de anchura en las vías de gran capacidad, y de tres metros de anchura en las vías convencionales, medidos en horizontal desde la arista exterior de la explanación y perpendicular a la misma.

En las travesías dicha zona quedará fijada por el correspondiente planeamiento urbanístico que en todo caso, respetará como mínimo la existente a la entrada en vigor de esta Ley (art. 12.1).

La zona de dominio público adyacente a las zonas funcionales de las carreteras está formada por una franja de terreno de ocho metros de anchura, medidos desde el borde exterior del perímetro de la superficie que ocupen. Las vías de servicio podrán estar incluidas en la zona del dominio público adyacente (art. 12.2).

En aquellos tramos de carreteras en los que no exista talud del desmonte o de terraplén, la arista exterior de la explanación coincidirá con el borde exterior de la cuneta (art. 12.4).

La zona de dominio público adyacente a las carreteras deberá quedar debidamente amojonada e integrada en su medio natural, mediante implantación en ella de las correspondientes actuaciones paisajísticas (art. 12.6).

- Áreas de servicios de las carreteras y zonas de servicio:

Para las áreas de servicio de las carreteras y las zonas de servicio, se establecerán reglamentariamente los criterios para la determinación de su localización atendiendo a consideraciones de seguridad vial o de la correcta explotación de la carretera (arts. 13 y 14).

- Zonas de servidumbre legal:

La zona de servidumbre legal de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas delimitadas interiormente por la zona de dominio público adyacente y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, y a una distancia de veinticinco metros en vías de gran capacidad y de ocho metros en las vías convencionales, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas (art. 54.1).

En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial y previa autorización del órgano competente de la Administración titular de la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes (art. 54.3).

- Zona de afección:

La zona de afección de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre legal y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación y a una distancia de cien metros en vías de gran capacidad, de cincuenta metros en las vías convencionales de la red principal y de veinticinco metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas (art. 55.1).

Para realizar en la zona de afección cualquier tipo de obras o instalaciones, fijas o provisionales, modificar las existentes, o cambiar el uso o destino de las mismas, se requerirá previa autorización administrativa (art. 64.2).

- Zona de no edificación:

La zona de no edificación de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por las aristas exteriores de la calzada y exteriormente por dos líneas paralelas a las citadas aristas y a una distancia de cien metros en las vías de gran capacidad, de cincuenta metros en las vías convencionales de la red principal y de veinticinco metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas (art. 56.1).

En la zona de no edificación está prohibido realizar cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones ya existentes, y siempre previa la correspondiente autorización administrativa, sin que esta limitación genere derecho a indemnización alguna (art. 64.3).

- Accesos a las carreteras:

La Administración titular podrá limitar la construcción de accesos a las carreteras para la protección de las mismas y establecer, con carácter obligatorio, los lugares en los que tales accesos puedan construirse (art. 57.1).

Igualmente podrá acordar la ordenación de los accesos existentes con la finalidad de mejorar la explotación de las carreteras, la seguridad vial o la integración paisajística de dominio público viario (art. 57.2).

- Publicidad y carteles:

Fuera de los tramos urbanos de las carreteras andaluzas está prohibido realizar cualquier tipo de publicidad en cualquier lugar visible desde la calzada sin que de esta prohibición nazca derecho a indemnización alguna (art. 58.1).

En el plazo de tres meses a contar desde la entrada en vigor de la presente Ley, las empresas de publicidad deberán retirar la publicidad visible desde la calzada de las carreteras (disposición transitoria tercera, 1).

b) Carreteras municipales y caminos rurales.

- Distancias mínimas: Las edificaciones, instalaciones y construcciones deberán mantener las siguientes distancias mínimas al eje de la calzada correspondiente, siempre que no se establezca específicamente otras:

1. Los edificios y construcciones e instalaciones permanentes, se separarán del eje de las carreteras municipales una distancia mínima de 25 metros, distancia que se reducirá a 14 metros para los caminos rurales.

2. Las instalaciones provisionales, invernaderos y vallados de parcelas, se separarán del eje de las carreteras municipales una distancia mínima de 10 metros, siendo ésta de 5 metros para los caminos rurales.

- Construcción: Para la tramitación de las obras de mejora del firme o rectificación y ampliación del trazado de las carreteras y caminos existentes, será necesario únicamente el proyecto de construcción.

c) Regulación de caminos clasificados:

Se incluyen en este apartado todas las vías construidas en suelo no urbanizable por particulares, o por la propia administración, que dan acceso a más de una parcela.

- Distancias mínimas: Se estará a lo establecido para los caminos rurales.

- Construcción: Con la solicitud de licencia, se acompañarán los siguientes documentos:

- Estudio justificativo de la necesidad de apertura, por el carácter de acceso o servicio a una actividad implantada en medio rural, o uso permitido por estas normas urbanísticas en suelo no urbanizable.

- Estudio previo o anteproyecto del camino en el que se expresarán los datos técnicos referentes a la ejecución del mismo.

- La licencia podrá ser denegada cuando a criterio del ayuntamiento de Lubrín, no quedare suficientemente acreditada la necesidad de su apertura.

C.2.7.- CUADRO RESUMEN PGOU LUBRÍN

CONCEPTO		ESTADO ACTUAL	PROPUESTA DE AMPLIACIÓN O DISMINUCIÓN DEL ESTADO ACTUAL	PROPUESTA TOTAL PGOU
Nº DE VIVIENDAS Y HABITANTES/VIV.	VIVIENDAS HABITABLES	762 viviendas (censo 2008)	378 viviendas	1140 viviendas
	NUMERO DE HABITANTES (2,6 Hab/viv)	1.788 hab. (censados en 2009)	378 viv x 2,4 hab/viv = 907 hab.	TOTAL: 2.695 hab.
SISTEMAS GENERALES	INFRAESTRUCTURAS	Nº DEPOSITOS: (0,30 m3/hab-día) 8x80 m3; 1x90 m3; 1x400 m3. CAUDAL: 3/s	AMPLIACION DEPOSITOS: 907 hab.x 0,30 m3/hab-día Es necesario ampliar: 1x300 m3 (Lubrin)	CAPACIDAD NECESARIA: (0,30 m3/hab-día x2695 hab.= 808,50 m3) TOTAL= 808,50 m3
		SANEAMIENTO	Nueva depuradora	10 depuradoras
	ESPACIOS LIBRES (min. 5m2/ hab. Según LOUA)		Nº DEPURADORAS: 9	
	EQUIPAMIENTOS	30564 m²	-	10362,95 m²
SISTEMAS LOCALES	EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES (30-55 m2/100m2 t y nunca menos del 10% de la superficie del sector para espacios libres)).	DOCENTE	1.005 m2	
		DEPORTIVO	-	
		SOCIAL/COMERCIAL	4.116 m2	22.514,00 m²
		ESPACIOS LIBRES	516 m2	44.376,00 m²
		TOTAL		TOTAL EQ = 27.635 m2 TOTAL E.L = 44.882 m2
CLASIFICACIÓN DE SUELO Y CATEGORIAS	URBANO	CONSOLIDADO	73,26 Has.	
		NO CONSOLIDADO		75,38 Has
	URBANIZABLE	ORDENADO	-	
		RESIDENCIAL	-	
		INDUSTRIAL	-	
	NO URBANIZABLE	TERCIARIO	-	
		NO SECTORIZADO	-	
	SISTEMAS GENERALES	NO VINCULADOS	-	
		I.- LEGISLACIÓN ESPECÍFICA		
		II.- PLANIFICACIÓN TERRITORIAL	13.875,75 Has.	28,71 Has.
III.- RURAL O NATURAL				
NO URBANIZABLE	IV.- DISEMINADO			
		2095,09 Has.		
		1960,73 HBS		
		9786,05 Has.		
		13.841,87 Has.	13.841,87 Has.	
		33,88 Has.	13.841,87 Has.	
			3,05 Has.	
			13.949,01 Has.	

C.3. Fichas de ambitos de planeamiento de desarrollo.

C.3.1. Fichas reguladoras de los sectores.

En este apartado se incluyen las fichas reguladoras de los sectores que el Plan General ha propone.

Se ha elaborado una ficha para cada sector ó ámbito de gestión, tal y como dispone el Pliego de Condiciones Técnicas de la Junta de Andalucía, en la que, al menos y según el caso concreto, se incorpora la información que se señala a continuación:

Denominación.

Localización/emplazamiento.

Clasificación y Categoría.

Uso: Característico, Global y Pormenorizado.

Condiciones de Edificación Edificabilidad, Densidad, Tipología y Ordenanzas de Edificación, Aprovechamientos.

Reserva de terrenos para viviendas sometidas a algún régimen de protección.

Reservas de dotaciones: Sistemas Generales, Sistemas Locales.

Otras determinaciones preceptivas o potestativas para su desarrollo y ordenación.

En resumen, los sectores por núcleos, que el Plan General propone, son los siguientes:

SUS-L-1/02
SUS-L-2/05
SUS-L-3/02
SUS-L-4/02
SUS-L-5/02
SUS-L-6/02
SUS-L-7/03
SUS-L-8/03

SUS-L-9/04
SUNS-L-1
SUNS-L-2
SGEL-L-1
SGEL-L-2
SUNC-AL-1/01
SUNC-RA-1/01
SUNC-RA-2/01
SUNC-RA-3/01
SUNC-RA-4/01
SUNC-RA-5/01
SUNC-RA-6/01
SUS-RA-7/02
SUS-RA-8/04
SGEL-RA-1
SUNC-RH-1/01
SUNC-RH-2/01
SUNC-RH-3/01
SUNC-PO-1/01
SUS-MA-1/02
SUNS-MA-1
SUNC-FB- 1/01
SUNC-CH-1/01
SUNC-JA-1/01
SUNC-PL-1/01
SUS-PL-1/02
SUNC-H-1/01
SUNC-H-2/01
SUNC-H-3/01

En cuanto al orden de desarrollo de los sectores se hará de manera que garantice la conexión rodada y peatonal de los viarios estructurantes establecidos por el Plan General

SECTOR SUS-L-102	SUPERFICIE (M ²):	13.092,07	ÁREA DE REPARTO:	02
------------------	-------------------------------	-----------	------------------	----

RÉGIMEN DEL SUELO Y USO

CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA DE SUELO:	Urbanizable Seditizado	LOCALIZACIÓN:	LUBRIN
USOS:	CARACTERÍSTICO: Residencial COMPATIBLES: Comercial, Oficinas, Hotelero y Dotacional	TIPOLOGÍAS:	Unifamiliar Plurifamiliar

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

COEF.EDIFICABILIDAD GLOBAL (m ² /m ² s)	0,40	APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ²)	0,3840
EDIFICABILIDAD MÁXIMA(m ² /m ² s)	5,236,83	APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA _s)	5,027,35
DENSIDAD MÁXIMA (Viv./Ha)	20	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA _s)	4,524,62
Nº MÁXIMO VIVIENDAS	26	10% CESION APROVECHAMIENTO MEDIO (UA _s)	502,74

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

DISTRIBUCIÓN DE USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL (m ²)	COEF. PONDERACIÓN TIPOLOGIA	COEF. PONDERACIÓN USO	APROV.	Nº DE VIVIENDAS	ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA
VIVIENDA LIBRE	3.142,10	1	1	3.142,10	12	Nº Max. de Plantas: (B+1+A)
VIVIENDA PROTEGIDA	2.084,73	1	0,90	1.885,26	14	Altura max. total: 7,5 m
SERVICIOS TERCIARIOS	0,00		1,1	0,00	0	Ordenanza de aplicación: EN-1
TOTAL	5.226,83			5.027,35	26	

RESERVA DE DOTACIONES (CESIONES OBLIGATORIAS MÍNIMAS)

SISTEMAS LOCALES (conforme art 17 de LOUA y anexo de R.P.)	CONCEPTO	PARCIAL (m ²)	TOTAL (m ²)	OBSERVACIONES
45 m ² suelo/100m ² techo	Sistema de Espacios Libres de Dominio y Uso Público (S.E.L.D.U.P)	1.309	2.357	Si varía la superficie del sector, se modificarán las superficies de las reservas para dotaciones, de acuerdo con los criterios indicados en las Normas Urbanísticas.
	Equipamientos.	1.047		
	Aparcamientos Públicos	26	26	0,50 plazas por 100 m ²

NOTA: En la ficha sector aparecen las siguientes abreviaturas: "COEF" coeficiente; "Nº" número; "m²" metros cuadrados de suelo; "m" metros cubiertos de techo; "m²" metros cuadrados de suelo; "Nº" número de viviendas; "m²" metros cuadrados de suelo; "UA" unidades de aprovechamiento; "APROV." Aprovechamiento; "Viv./Ha" viviendas por hectárea y referido al número de plantas; "B" planta baja y "A" planta alta.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN FÍSICA VINCULANTES

1. Los sistemas de comunicaciones, espacios libres o equipamientos que se representen en el plano de Ordenación, así como los espacios libres o equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos.	
2. Los vales que se representen en el plano de Calificación en continuidad con otros existentes o previstos.	

DETERMINACIONES PARA SU DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

	INICIO	TERMINACIÓN
1. Presentación del Plan Parcial de Ordenación en el Ayuntamiento		12 meses
2. Constitución del Sistema de Actuación, Compensación.		15 meses
3. Presentación del Proyecto de Reparación en el Ayuntamiento		24 meses
4. Presentación del Proyecto de Urbanización en el Ayuntamiento		3 meses
5. Ejecución de las obras de urbanización	3 meses después de su aprobación	36 meses
6. Ejecución de las Obras de edificación		36 meses
7. Ejecución de las Viviendas Protegidas		36 meses

OBSERVACIONES

1. El criterio y justificación del coeficiente de V.P.O se establece en el apartado C.2.3.13 de las Normas Urbanísticas del presente PGOU.
2. Conforme al artículo 10.1.A.b de la LOUA este sector contiene parte de los 9.398,48 m ² de vivienda protegida que proceden de todos los sectores de suelo urbano no consolidado del término municipal de Lubrin con densidad inferior a 15 viv/ha.
3. Se agotará con el uso característico del sector un mínimo del 80% de su aprovechamiento.

SUNS-L-1		SUPERFICIE (M²):		9.190,01
REGIMEN DEL SUELO Y USO				
CLASIFICACION Y CATEGORIA DE SUELO:	Urbanizable No Sectorizado		LOCALIZACION:	LUBRIN
USOS:				

ORDENACION ESTRUCTURAL		
COEF.EDIFICABILIDAD GLOBAL (m²/m²s)	-	APROVECHAMIENTO MEDIO (UAs/m²)
EDIFICABILIDAD MAXIMA:(m²)	-	APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UAs)
DENSIDAD MAXIMA (Viv./Ha)	-	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UAs)
Nº MÁXIMO VIVIENDAS	-	10% CESION APROVECHAMIENTO MEDIO (UAs)

ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA:						
DISTRIBUCION DE USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL (m²)	COEF. PONDERACION TIPOLOGIA	COEF. PONDERACION USO	APROV.	Nº DE VIVIENDAS	ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA
-	-	-	-	-	-	Nº Max. de Plantas:
-	-	-	-	-	-	Altura max. total:
-	-	-	-	-	-	Ordenanza de aplicación:
-	-	-	-	-	-	-

RESERVA DE DOTACIONES:(CESIONES OBLIGATORIAS MINIMAS)			
CONCEPTO	PARCIAL (m²)	TOTAL (m²)	OBSERVACIONES
SISTEMAS LOCALES (conforme art 17 de LOUA y anexo de R.P.)	-	-	Si varía la superficie del sector, se modificarán las superficies de las reservas para dotaciones, de acuerdo con los criterios indicados en las Normas Urbanísticas.
45 m ² suelo/100m ² hecho Equipamientos.	-	-	
Aparcamientos Públicos	0,50 plazas por 100 m ² l	-	

NOTA: En la tabla se indica que en las siguientes abreviaturas: "COEF." coeficiente, "Viv." número calculado de viviendas, "m²" metros cuadrados de hecho, "m²" metros cuadrados de suelo, "UAs" unidades de aprovechamiento, "APROV." Aprovechamiento, "Vivienda" viviendas por hectárea, "SUS" suelo urbanizable sectorizado y "VP" vivienda protegida.

DETERMINACIONES DE ORDENACION FISICA VINCULANTES

<p>1. Los sistemas de comunicaciones, espacios libres o equipamientos que se representen en el plano de Ordenación, así como los espacios libres o equipamientos que sean coincidentes con otros existentes o previstos.</p> <p>2. Los valores que se representen en el plano de Calificación en conformidad con otros existentes o previstos.</p>	
--	---

DETERMINACIONES PARA SU DESARROLLO, GESTION Y PROGRAMACION

	INICIO	TERMINACION
0. Plan de Sectorización		A contar desde la ejecución de la urbanización de los GUS
1. Presentación del Plan Parcial de Ordenación en el Ayuntamiento	12 meses	A contar desde la fecha de publicación de la resolución de aprobación definitiva del Plan de Sectorización
2. Constitución del Sistema de Actuación: Compensación.	12 meses	
3. Presentación del Proyecto de Reparcelación en el Ayuntamiento	18 meses	
4. Presentación del Proyecto de Urbanización en el Ayuntamiento	24 meses	
5. Ejecución de las obras de urbanización	3 meses después de su aprobación	
6. Ejecución de las Obras de edificación	36 meses	A contar desde la aprobación definitiva del Plan Parcial
7. Ejecución de las Viviendas Protegidas	36 meses	A contar desde la Recepción de las Obras de Urbanización Provisional de VP

OBSERVACIONES

--

SUNS-L-2	SUPERFICIE (M ²):	10.012,86
----------	-------------------------------	-----------

REGIMEN DEL SUELO Y USO		
CLASIFICACION Y CATEGORIA DE SUELO:	Urbanizable No Sectorizado	LOCALIZACION:
USOS:	-	LUBRIN

ORDENACION ESTRUCTURAL	
COEF EDIFICABILIDAD GLOBAL (m ² /m ² s)	APROVECHAMIENTO MEDIO (UAs/m ²)
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UAs)
DENSIDAD MÁXIMA (Viv./Ha)	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UAs)
Nº MÁXIMO VIVIENDAS	10% CESION APROVECHAMIENTO MEDIO (UAs)

ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA						
DISTRIBUCION DE USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL (m ²)	COEF. PONDERACION TIPOLOGIA	COEF. PONDERACION USO	APROV.	Nº DE VIVIENDAS	ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA
-	-	-	-	-	-	Nº Max. de Plantas:
-	-	-	-	-	-	Altura max. total:
-	-	-	-	-	-	Ordenanza de aplicación:
-	-	-	-	-	-	-

RESERVA DE DOTACIONES (CESIONES OBLIGATORIAS MÍNIMAS)				
CONCEPTO		PARCIAL (m ²)	TOTAL (m ²)	OBSERVACIONES
SISTEMAS LOCALES (conforme art 17 de LOUA y anexo de R.P.)	Sistema de Espacios Libres de Dominio y Uso Público (S.E.L.D.U.P)	-	-	Si varía la superficie del sector, se modificarán las superficies de las reservas para dotaciones, de acuerdo con los criterios indicados en las Normas Urbanísticas.
45 m ² suelo/100m ² techo	Equipamientos.	-	-	
	Aparcamientos Públicos	0,50 plazas por 100 m ² t	-	

NOTA: En la lista aparece separación las siguientes abreviaturas: "COEF" coeficiente, "m²" metros cuadrados de suelo, "UAs" unidades de aprovechamiento, "M²/Ha" Aprovechamiento, "Viv/ha" viviendas por hectárea.

DETERMINACIONES DE ORDENACION FISICA VINCULANTES

1. Los sistemas de comunicaciones, espacios libres o equipamientos que se representen en el plano de Ordenación, así como los espacios libres o equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos.	
2. Los viados que se representen en el plano de Calificación en continuidad con otros existentes o previstos.	

DETERMINACIONES PARA SU DESARROLLO, GESTION Y PROGRAMACION

	INICIO	TERMINACION
0. Plan de Sectorización		A contar desde la ejecución de la urbanización de los SUS
1. Presentación del Plan Parcial de Ordenación en el Ayuntamiento		12 meses
2. Constitución del Sistema de Actuación: Compensación.		12 meses
3. Presentación del Proyecto de Reparación en el Ayuntamiento		18 meses
4. Presentación del Proyecto de Urbanización en el Ayuntamiento		24 meses
5. Ejecución de las obras de urbanización	3 meses después de su aprobación	3 meses
6. Ejecución de las Obras de edificación		36 meses
7. Ejecución de las Viviendas Protegidas		36 meses

OBSERVACIONES

--

S.G.E.L.-L-1		SUPERFICIE (M²):		17.045,00	
REGIMEN DEL SUELO Y USO					
CLASIFICACION Y CATEGORIA DE SUELO:		Sistema General de Espacios Libres		LOCALIZACION: LUBRIN	
RESERVA DE DOTACIONES					
CONCEPTO		PARCIAL (m²)	TOTAL (m²)	OBSERVACIONES	
SISTEMAS GENERALES		ESPACIOS LIBRES (S.G.E.L.-L-1)	17.045	YA OBTENIDO	

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN FÍSICA VINCULANTES

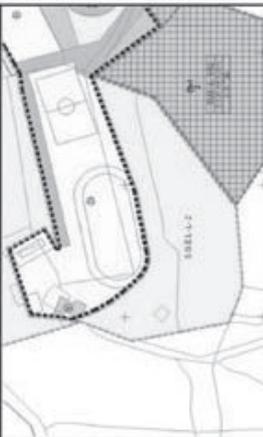
- Los sistemas de comunicaciones, espacios libres o equipamientos que se representen en el plano de Ordenación, así como los espacios libres o equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos.
- Los viales que se representen en el plano de Calificación en continuidad con otros existentes o previstos.



S.G.E.L.-L-2		SUPERFICIE (M²):		12.024,00	
REGIMEN DEL SUELO Y USO					
CLASIFICACION Y CATEGORIA DE SUELO:		Sistema General de Espacios Libres		LOCALIZACION: LUBRIN	
RESERVA DE DOTACIONES					
CONCEPTO		PARCIAL (m²)	TOTAL (m²)	OBSERVACIONES	
SISTEMAS GENERALES		ESPACIOS LIBRES (S.G.E.L.-L-2)	12.024	YA OBTENIDO	

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN FÍSICA VINCULANTES

- Los sistemas de comunicaciones, espacios libres o equipamientos que se representen en el plano de Ordenación, así como los espacios libres o equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos.
- Los viales que se representen en el plano de Calificación en continuidad con otros existentes o previstos.



SECTOR SUNC-AL-1/01	SUPERFICIE (M ²):	6.242,08	ÁREA DE REPARTO:	01
---------------------	-------------------------------	----------	------------------	----

REGIMEN DEL SUELO Y USO		LOCALIZACIÓN:	LA ALAMEDA
CLASIFICACION Y CATEGORIA DE SUELO:	Urbano No Consolidado		
USOS	CARACTERÍSTICO: Residencial	TIPOLOGIAS:	Unifamiliar
	COMPATIBLES: Comercial, Oficinas, Hotelero y Deletacional		Plurifamiliar

ORDENACION ESTRUCTURAL		APROVECHAMIENTO MEDIO (UAs/m ²)	0,3000
COEF.EDIFICABILIDAD GLOBAL (m ² /m ² s)	0,30	APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UAs)	1.872,62
EDIFICABILIDAD MÁXIMA(m ²)	1.872,62	APROVECHAMIENTO SUB-ATIVO (UAs)	1.685,36
DENSIDAD MÁXIMA (Viv./Ha)	14,9		
Nº MÁXIMO VIVIENDAS	9	10% CESION APROVECHAMIENTO MEDIO (UAs)	187,26

ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA		COEF. PONDERACION TIPOLOGIA	COEF. PONDERACION USO	Nº DE VIVIENDAS	ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA
DISTRIBUCION DE USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL (m ²)				
VIVIENDA LIBRE	1.872,62	1	1.872,62	9	Nº Max. de Plantas: (B+1+A)
VIVIENDA PROTEGIDA	0,00	0,90	0,00	0	Altura max. total: 7,5 m
SERVICIOS TERCIARIOS	0,00	1,1	0,00	0	Ordenanza de aplicacion: EH-1
TOTAL	1.872,62		1.872,62	9	

RESERVA DE DOTACIONES (CESIONES OBLIGATORIAS MINIMAS)		CONCEPTO	PARCIAL (m ²)	TOTAL (m ²)	OBSERVACIONES
SISTEMAS LOCALES (conforme art.17 de LOUA y anexo de R.P.)		Sistema de Espacios Libres de Domingo y Uso Público (S.E.L.D.U.P)	624	843	Si varia la superficie del sector, se modificaran las superficies de las reservas para dotaciones, de acuerdo con los criterios indicados en las Normas Urbanísticas.
45 m ² suelo/100m ² techo		Equipamientos.	218		
		Aparcamientos Públicos	0,50 plazas por 100 m ² t	9	

NOTA: En la foto seccion aparecen las siguientes abreviaturas: "COEF." coeficiente, "m²" metros cuadrados de suelo, "UAs" unidades de aprovechamiento, "APROV." Aprovechamiento, "Viv/ha" viviendas por hectárea y referido al número de plantas "B" planta baja y "A" planta alta.

DETERMINACIONES DE ORDENACION FISICA VINCULANTES

1. Los sistemas de comunicaciones, espacios libres o equipamientos que se representen en el plano de Ordenación, así como los espacios libres o equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos.

2. Los viales que se representen en el plano de Calificación en conformidad con otros existentes o previstos.

3. Conforme al artículo 10.1.A.b. de la LOUA este sector consta de una densidad inferior a 15 viv/ha por lo que se le exime de vivienda protegida que será compensada en el sector SUS L 202 del núcleo de Lubrín.



DETERMINACIONES PARA SU DESARROLLO, GESTION Y PROGRAMACION

	INICIO	TERMINACION
1. Presentación del Plan Especial de Reforma Interior en el Ayuntamiento		12 meses
2. Presentación del Proyecto de Urbanización en el Ayuntamiento	3 meses desde su aprobación	3 meses
	6 meses	36 meses
4. Ejecución de las Obras de edificación	0 meses	36 meses

A contar desde la fecha de publicación de la resolución de aprobación definitiva del Plan General

A contar desde la aprobación definitiva del Plan Parcial

A contar desde la Recepción de las Obras de Urbanización

OBSERVACIONES

- El criterio y justificación del coeficiente de V.P.O se establece en el apartado C.2.3.12 de las Normas Urbanísticas del presente PGOU.
- Se agotará con el uso característico del sector un mínimo del 80% de su aprovechamiento.

SECTOR SUNC-RA-1/01	SUPERFICIE (M ²):	18.995,71	ÁREA DE REPARTO:	01
---------------------	-------------------------------	-----------	------------------	----

REGIMEN DEL SUELO Y USO				
CLASIFICACION Y CATEGORIA DE SUELO:	Urbano No Consolidado	LOCALIZACION:	RAMBLA ALJIBE	
USOS:	CARACTERISTICO: Residencial	TIPOLOGIAS:	Unifamiliar	
	COMPATIBLES: Comercial, Oficinas, Hotelero y Detonacional		Plurifamiliar	

ORDENACION ESTRUCTURAL				
COEF.EDIFICABILIDAD GLOBAL (m ² /m ² s)	0,30	APROVECHAMIENTO MEDIO (UAs/m ²)	0,3000	
EDIFICABILIDAD MÁXIMA.(m ²)	5.695,71	APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UAs)	5.695,71	
DENSIDAD MÁXIMA (Viv./Ha)	14,9	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UAs)	5.126,14	
Nº MÁXIMO VIVIENDAS	28	10% CESION APROVECHAMIENTO MEDIO (UAs)	569,57	

ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA						
DISTRIBUCION DE USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL (m ²)	COEF. PONDERACION TIPOLOGIA	COEF. PONDERACION USO	APROV.	Nº DE VIVIENDAS	ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA
VIVIENDA LIBRE	5.695,71	1,00	1	5.695,71	28	Nº Max. de Plantas: (B++A) 2 plantas
VIVIENDA PROTEGIDA	0,00		0,90	0,00	0	Altura max. total: 7,5 m
SERVICIOS TERCARIOS	0,00		1,1	0,00	0	Ordenanza de aplicacion: En-1
TOTAL	5.695,71			5.695,71	28	

RESERVA DE DOTACIONES (CESIONES OBLIGATORIAS MINIMAS)				
CONCEPTO	PARCIAL (m ²)	TOTAL (m ²)	OBSERVACIONES	
SISTEMAS LOCALES (conforme art.17 de LOUA y anexo de R.P.)	1.899	2.563	Si varia la superficie del sector, se modificaran las superficies de las reservas para dotaciones, de acuerdo con los criterios indicados en las Normas Urbanísticas	
45 m ² suelo/100m ² techo	664			
Equipamientos.				
Aparcamientos Públicos	0,50 plazas por 100 m ² t	28		

NOTA: En la tabla se detallan las siguientes abreviaturas: "COEF." coeficiente, "m²" metros cuadrados de suelo, "m²" metros cuadrados de suelo, "UAs" unidades de aprovechamiento, "APROV." Aprovechamiento, "Viv/ha" viviendas por hectárea y referido al número de plantas "Nº" planta baja y "A" planta alta.

DETERMINACIONES DE ORDENACION FISICA VINCULANTES



- Los sistemas de comunicaciones, espacios libres o equipamientos que se representen en el plano de Ordenación, así como los espacios libres o equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos.
- Los viales que se representen en el plano de Calificación en continuidad con otros existentes o previstos.
- Conforme al artículo 10.1.A.b. de la LOUA este sector consta de una densidad inferior a 15 viv/ha por lo que se le exime de vivienda protegida que será compensada en el sector SUS L 202 del núcleo de Lubrín.

DETERMINACIONES PARA SU DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACION

	INICIO	TERMINACION
1. Presentación del Plan Especial de Reforma Interior en el Ayuntamiento		A contar desde la fecha de publicación de la resolución de aprobación definitiva del Plan General
2. Presentación del Proyecto de Urbanización en el Ayuntamiento	3 meses desde su aprobación	3 meses
3. Ejecución de las obras de urbanización	6 meses	36 meses
4. Ejecución de las Obras de edificación	0 meses	36 meses

OBSERVACIONES

- El criterio y justificación del coeficiente de V.P.O se establece en el apartado C.2.3.13 de las Normas Urbanísticas del presente PGOU.

SECTOR SUNC-RA-2001	SUPERFICIE (M ²):	16.652,73	AREA DE REPARTO:	01
---------------------	-------------------------------	-----------	------------------	----

REGIMEN DEL SUELO Y USO

CLASIFICACION Y CATEGORIA DE SUELO:	Urbano No Consolidado	LOCALIZACION:	RAMBLA ALJIBE
USOS:	CARACTERISTICO: Residencial COMPATIBLES: Comercial, Oficinas, Hotelero y Dotacional	TIPOLOGIAS:	Unifamiliar Plurifamiliar

ORDENACION ESTRUCTURAL

COEF.EDIFICABILIDAD GLOBAL (m ² /m ² s)	0,30	APROVECHAMIENTO MEDIO (UAs/m ²)	0,3000
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	4.995,82	APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UAs)	4.995,82
DENSIDAD MÁXIMA (Viv./Ha)	14,9	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UAs)	4.496,24
Nº MÁXIMO VIVIENDAS	25	10% CESION APROVECHAMIENTO MEDIO (UAs)	499,58

ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

DISTRIBUCION DE USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL (m ²)	COEF. PONDERACION TIPOLOGIA	COEF. PONDERACION USO	APROV.	Nº DE VIVIENDAS	ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA
VIVIENDA LIBRE	4.995,82	1,00	1	4.995,82	25	Nº Max. de Plantas: (B+1+A) 2 plantas
VIVIENDA PROTEGIDA	0,00	1,00	0,90	0,00	0	Altura max. total: 7,5 m
SERVICIOS TERCARIOS	0,00		1,1	0,00	0	Ordenanza de aplicacin: EN-1
TOTAL	4.995,82			4.995,82	25	

RESERVA DE DOTACIONES (CESIONES OBLIGATORIAS MINIMAS)

CONCEPTO	PARCIAL (m ²)	TOTAL (m ²)	OBSERVACIONES
SISTEMAS LOCALES (conforme art.17 de LOUA y anexo de R.P.)	1.665	2.248	Si varía la superficie del sector, se modificarán las superficies de las reservas para dotaciones, de acuerdo con los criterios indicados en las Normas Urbanísticas.
45 m ² suelo/100m ² techo	583		
Equipamientos.			
Aparcamientos Públicos	25	25	0,50 plazas por 100 m ² t

NOTA: En la ficha describe aplicacin las siguientes abreviaturas: "COEF.", coeficiente; "m²", metros cuadrados de terreno; "m²/m²s", metros cuadrados de suelo; "UAs", unidades de aprovechamiento; "APROV.", Aprovechamiento; "VivHa", viviendas por hectárea y referido al número de plantas "B" planta baja y "A" planta alta.

DETERMINACIONES DE ORDENACION FISICA VINCULANTES



- Los sistemas de comunicaciones, espacios libres o equipamientos que se representen en el plano de Ordenación, así como los espacios libres o equipamientos que sean coincidentes con otros existentes o previstos.
- Los viales que se representen en el plano de Calificación en continuidad con otros existentes o previstos.
- Conforme al artículo 10.1.A.b. de la LOUA este sector consista de una densidad inferior a 15 viv/ha por lo que se le exime de vivienda protegida que será compensada en el sector SUS L 2/02 del núcleo de Lubrín.

DETERMINACIONES PARA SU DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACION

	INICIO	TERMINACION
1. Presentación del Plan Especial de Reforma Interior en el Ayuntamiento		12 meses
2. Presentación del Proyecto de Urbanización en el Ayuntamiento	3 meses desde su aprobación	3 meses
	6 meses	36 meses
3. Ejecución de las obras de urbanización		
4. Ejecución de las Obras de edificación	0 meses	36 meses

OBSERVACIONES

1. El criterio y justificación del coeficiente de V.P.O se establece en el apartado C.2.3.13 de las Normas Urbanísticas del presente PGOU.
--

SECTOR SUNC-RA-3101	SUPERFICIE (M ²):	21.816,80	ÁREA DE REPARTO:	01
---------------------	-------------------------------	-----------	------------------	----

REGIMEN DEL SUELO Y USO	
CLASIFICACION Y CATEGORIA DE SUELO:	Urbano No Consolidado
USOS:	CARACTERISTICO: Residencial COMPATIBLES: Comercial, Oficinas, Hotelero y Dotacional
LOCALIZACION:	RAMBLA ALJIBE
TIPOLOGIAS:	Unifamiliar Plurifamiliar

ORDENACION ESTRUCTURAL			
COEF.EDIFICABILIDAD GLOBAL (m ² /m ² s)	0,30	APROVECHAMIENTO MEDIO (UAs/m ²)	0,3000
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ² /m ² s)	6,545,04	APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UAs)	6,545,04
DENSIDAD MÁXIMA (Viv./Ha)	14,9	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UAs)	5,890,54
Nº MÁXIMO VIVIENDAS	33	10% CESION APROVECHAMIENTO MEDIO (UAs)	654,50

ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA						
DISTRIBUCION DE USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL (m ²)	COEF. PONDERACION TIPOLOGIA	COEF. PONDERACION USO	APROV.	Nº DE VIVIENDAS	ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA
VIVIENDA LIBRE	6.545,04	1,00	1	6.545,04	33	Nº Max. de Plantas: (B+1+A) 2 plantas
VIVIENDA PROTEGIDA	0,00	1,00	0,90	0,00	0	Altura max. total: 7,5 m
SERVICIOS TERCARIOS	0,00	1,00	1,1	0,00	0	Ordenanza de aplicacion: EN-1
TOTAL	6.545,04			6.545,04	33	

RESERVA DE DOTACIONES (CESIONES OBLIGATORIAS MINIMAS)			
CONCEPTO	PARCIAL (m ²)	TOTAL (m ²)	OBSERVACIONES
SISTEMAS LOCALES (conforme art.17 de LOUA y anexo de R.P.)	2.182	2.945	Si varia la superficie del sector, se modificaran las superficies de las reservas para dotaciones, de acuerdo con los criterios indicados en las Normas Urbanisticas
45 m ² suelo/100m ² techo	784		
Aparcamientos Públicos	0,50 plazas por 100 m ² l.	33	

NOTA: En la foto se indican las siguientes abreviaturas: "COEF": coeficiente; "Nº" número cuadrado de sector; "EN" dentro cuadrado de sector; "UAs" unidades de aprovechamiento; "APROV": Aprovechamiento; "Viv/Nº" viviendas por hectárea y número de plantas; "B" planta baja y "A" planta alta.

DETERMINACIONES DE ORDENACION FISICA VINCULANTES

<p>1. Los sistemas de comunicaciones, espacios libres o equipamientos que se representen en el plano de Ordenación, así como los espacios libres o equipamientos que sean coincidentes con otros existentes o previstos.</p> <p>2. Los viñes que se representen en el plano de Calificación en continuidad con otros existentes o previstos.</p> <p>3. Conforme al artículo 10.1.A.b. de la LOUA este sector consta de una densidad inferior a 16 viv/ha por lo que se le exime de vivienda protegida que será compensada en el sector SUS L 202 del núcleo de Lubrín.</p>	
--	--

DETERMINACIONES PARA SU DESARROLLO, GESTION Y PROGRAMACION

	INICIO	TERMINACION
1. Presentación del Plan Especial de Reforma Interior en el Ayuntamiento		12 meses A contar desde la fecha de publicación de la resolución de aprobación definitiva del Plan General
2. Presentación del Proyecto de Urbanización en el Ayuntamiento	3 meses desde su aprobación	3 meses A contar desde la aprobación definitiva del Plan Parcial
3. Ejecución de las obras de urbanización	6 meses	36 meses
4. Ejecución de las Obras de edificación	0 meses	36 meses A contar desde la Recepción de las Obras de Urbanización

OBSERVACIONES

1. El criterio y justificación del coeficiente de V.P.O se establece en el apartado C.2.3.13 de las Normas Urbanísticas del presente PGOU.
--

SECTOR SUNC-RA-401	SUPERFICIE (M ²):	10.496,26	ÁREA DE REPARTO:	01
--------------------	-------------------------------	-----------	------------------	----

REGIMEN DEL SUELO Y USO		LOCALIZACIÓN:	RAMBLA ALIBRE
CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA DE SUELO:	Urbano No Consolidado		
USOS:	CARACTERÍSTICO: Residencial	TIPOLOGÍAS:	Unifamiliar
	COMPATIBLES: Comercial, Oficinas, Hotelero y Dotacional		Plurifamiliar

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
COEF.EDIFICABILIDAD GLOBAL (m ² /m ² s)	0,30	APROVECHAMIENTO MEDIO (UAs/m ²)	0,3000
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	3.148,88	APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UAs)	3.148,88
DENSIDAD MÁXIMA (Viv./Ha)	14,9	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UAs)	2.833,89
Nº MÁXIMO VIVIENDAS	16	10% CESION APROVECHAMIENTO MEDIO (UAs)	314,89

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA						
DISTRIBUCIÓN DE USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL (m ²)	COEF. PONDERACIÓN TIPOLOGÍA	COEF. PONDERACIÓN USO	APROV.	Nº DE VIVIENDAS	ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA
VIVIENDA LIBRE	3.148,88		1	3.148,88	16	Nº Max. de Plantas: (8+1+A)
VIVIENDA PROTEGIDA	0,00	1,00	0,90	0,00	0	Altura max. total: 7,5 m
SERVICIOS TERCARIOS	0,00		1,1	0,00	0	Ordenanza de aplicación: EN-1
TOTAL	3.148,88			3.148,88	16	

RESERVA DE DOTACIONES (CESIONES OBLIGATORIAS MÍNIMAS)				
CONCEPTO		PARCIAL (m ²)	TOTAL (m ²)	OBSERVACIONES
SISTEMAS LOCALES (conforme art 17 de LOUA y anexo de R.P.)		1.050	1.417	Si varia la superficie del sector, se modificarán las superficies de las reservas para dotaciones, de acuerdo con los criterios indicados en las Normas Urbanísticas
45 m ² suelo/100m ² techo	Equipamientos.	367		
	Aparcamientos Públicos	16	16	

NOTA: En la ficha describe aplicación las siguientes abreviaturas: "COEF." coeficiente; "m²" metros cuadrados de suelo; "UAs" unidades de aprovechamiento; "APROV." Aprovechamiento; "Viv/Ha" viviendas por hectárea y referido al número de plantas; "A" planta baja y "P" planta alta.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN FÍSICA VINCULANTES

1. Los sistemas de comunicaciones, espacios libres o equipamientos que se representen en el plano de Ordenación, así como los espacios libres o equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos.	
2. Los viales que se representen en el plano de Calificación en continuidad con otros existentes o previstos.	
3. Conforme al artículo 10.1 A.b. de la LOUA este sector consta de una densidad inferior a 15 viviendas por lo que se le exime de vivienda protegida que será compensada en el sector SUS L 202 del núcleo de Lubriñ.	

DETERMINACIONES PARA SU DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACION

	INICIO	TERMINACIÓN
1. Presentación del Plan Especial de Reforma Interior en el Ayuntamiento		A contar desde la fecha de publicación de la resolución de aprobación definitiva del Plan General
2. Presentación del Proyecto de Urbanización en el Ayuntamiento	3 meses desde su aprobación	3 meses
	6 meses	36 meses
3. Ejecución de las obras de urbanización		A contar desde la Recepción de las Obras de Urbanización
4. Ejecución de las Obras de edificación	0 meses	36 meses

OBSERVACIONES

1. El criterio y justificación del coeficiente de V.P.O se establece en el apartado C.2.3.13 de las Normas Urbanísticas del presente PGOU.
--

SECTOR SUNC-RA-501	SUPERFICIE (M²):	11.321,42	ÁREA DE REPARTO:	01
---------------------------	------------------------------------	------------------	-------------------------	-----------

REGIMEN DEL SUELO Y USO

CLASIFICACION Y CATEGORIA DE SUELO:	Urbano No Consolidado	LOCALIZACION:	RAMBLA ALJIBE
USOS:	CARACTERISTICO: Residencial	TIPOLOGIAS:	Unifamiliar Plurifamiliar
	COMPATIBLES: Comercial, Oficinas, Hotelero y Dotacional		

ORDENACION ESTRUCTURAL

COEF. EDIFICABILIDAD GLOBAL (m²/m²s)	0,30	APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m²)	0,3000
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²)	3.396,43	APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UAs)	3.396,43
DENSIDAD MÁXIMA (Viv./Ha)	14,9	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UAs)	3.059,78
Nº MÁXIMO VIVIENDAS	17	10% CESION APROVECHAMIENTO MEDIO (UAs)	339,64

ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

DISTRIBUCION DE USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL (m ²)	COEF. PONDERACION TIPOLOGIA	COEF. PONDERACION USO	APROV. (m ²)	Nº DE VIVIENDAS	ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA
VIVIENDA LIBRE	3.396,43		1	3.396,43	17	Nº Max. de Plantas: (B+1+A) 2 plantas
VIVIENDA PROTEGIDA	0,00	1,00	0,90	0,00	0	Altura max. total: 7,5 m
SERVICIOS TERCARIOS	0,00		1,1	0,00	0	Ordenanza de aplicacion: EN-1
TOTAL	3.396,43			3.396,43	17	

RESERVA DE DOTACIONES (CESIONES OBLIGATORIAS MINIMAS)

CONCEPTO	PARCIAL (m ²)	TOTAL (m ²)	OBSERVACIONES
SISTEMAS LOCALES (conforme art.17 de LOUA y anexo de R.P.)	1.132	1.528	Si varía la superficie del sector, se modificarán las superficies de las reservas para dotaciones, de acuerdo con los criterios indicados en las Normas Urbanísticas.
-45 m ² suelo/100m ² techo	366		
Aparcamientos Públicos	0,50 plazas por 100 m ² t	17	

NOTA: En la foto derecha aparecen las siguientes abreviaturas: "COEF." coeficiente; "m²" metros cuadrados de suelo; "m²" metros cuadrados de techo; "Nº" número de plantas "B" planta baja y "A" planta alta; "APROV." Aprovechamiento; "VivHa" viviendas por hectárea y referido al número de plantas "B" planta baja y "A" planta alta.

DETERMINACIONES DE ORDENACION FISICA VINCULANTES

1. Los sistemas de comunicaciones, espacios libres o equipamientos que se representen en el plano de Ordenación, así como los espacios libres o equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos.

2. Los valores que se representen en el plano de Clasificación en continuidad con otros existentes o previstos.

3. Conforme al artículo 10.1.A.b. de la LOUA este sector consta de una densidad inferior a 15 viviendas por lo que se le exime de vivienda protegida que será compensada en el sector SUS L 2002 del núcleo de Lubrín.



DETERMINACIONES PARA SU DESARROLLO, GESTION Y PROGRAMACION

	INICIO	TERMINACION
1. Presentación del Plan Especial de Reformas Interior en el Ayuntamiento		12 meses
2. Presentación del Proyecto de Urbanización en el Ayuntamiento	3 meses desde su aprobación	3 meses
	6 meses	36 meses
3. Ejecución de las obras de urbanización		36 meses
4. Ejecución de las Obras de edificación	0 meses	36 meses

OBSERVACIONES

1. El criterio y justificación del coeficiente de V.P.O se establece en el apartado C.2.3.13 de las Normas Urbanísticas del presente PGOU.
--

SECTOR SUNC-RA-6101	SUPERFICIE (M²):	16.462,64	ÁREA DE REPARTO:	01
----------------------------	------------------------------------	------------------	-------------------------	-----------

REGIMEN DEL SUELO Y USO

CLASIFICACION Y CATEGORIA DE SUELO:	Urbano No Consolidado	LOCALIZACION:	RAMBLA ALJIBE
USOS:	CARACTERISTICO: Residencial	TIPOLOGIAS:	Unifamiliar Plurifamiliar
	COMPATIBLES: Comercial, Oficinas, Hotelero y Dotacional		

ORDENACION ESTRUCTURAL

COEF.EDIFICABILIDAD GLOBAL (m²/m²s)	0,30	APROVECHAMIENTO MEDIO (UAs/m²)	0,3000
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²)	4.938,79	APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UAs)	4.938,79
DENSIDAD MÁXIMA (Viv./Ha)	14,9	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UAs)	4.444,91
Nº MÁXIMO VIVIENDAS	25	10% CESION APROVECHAMIENTO MEDIO (UAs)	493,68

ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

DISTRIBUCION DE USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL (m ²)	COEF. PONDERACION TIPOLOGIA	COEF. PONDERACION USO	APROV. VIVIENDAS	Nº DE VIVIENDAS	ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA
VIVIENDA LIBRE	4.938,79	1,00	1	4.938,79	25	Nº Max. de Plantas: (B+1+A) 7,5 m
VIVIENDA PROTEGIDA	0,00	1,00	0,90	0,00	0	Altura max. total: 7,5 m
SERVICIOS TERCARIOS	0,00		1,1	0,00	0	Ordenanza de aplicacion: EN-1
TOTAL	4.938,79			4.938,79	25	

RESERVA DE DOTACIONES (CESIONES OBLIGATORIAS MINIMAS)

CONCEPTO	PARCIAL (m ²)	TOTAL (m ²)	OBSERVACIONES
SISTEMAS LOCALES (conforme art.17 de LOUA y anexo de R.P.)	1.646	2.222	Si varia la superficie del sector, se modificaran las superficies de las reservas para dotaciones, de acuerdo con los criterios indicados en las Normas Urbanísticas.
45 m ² suelo/100m ² hecho Equipamientos.	576		
Aparcamientos Públicos	0,50 plazas por 100 m ²	25	

NOTA: En la tabla se describen las siguientes abreviaturas: "COEF." coeficiente, "Nº" número cuadrado de bloco, "m²" metros cuadrados de suelo, "UAs" unidades de aprovechamiento.
"APROV." Aprovechamiento, "Viv/M²" viviendas por hectárea y referido al número de plantas "B" planta baja y "A" planta alta.

DETERMINACIONES DE ORDENACION FISICA VINCULANTES

1. Los sistemas de comunicaciones, espacios libres o equipamientos que se representen en el plano de Ordenación, así como los espacios libres o equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos.

2. Los viales que se representen en el plano de Calificación en comunidad con otros existentes o previstos.

3. Conforme al artículo 10.1.A.b. de la LOUA este sector consta de una densidad inferior a 15 viviendas por lo que se le otorga la vivienda protegida que será compensada en el sector SUS.L.202 del núcleo de Lubrín.



DETERMINACIONES PARA SU DESARROLLO, GESTION Y PROGRAMACION

	INICIO	TERMINACION
1. Presentación del Plan Especial de Reforma Interior en el Ayuntamiento		12 meses A contar desde la fecha de publicación de la resolución de aprobación definitiva del Plan General
2. Presentación del Proyecto de Urbanización en el Ayuntamiento	3 meses desde su aprobación	3 meses
3. Ejecución de las obras de urbanización	6 meses	36 meses
4. Ejecución de las Obras de edificación	0 meses	36 meses A contar desde la Recepción de las Obras de Urbanización

OBSERVACIONES

1. El criterio y justificación del coeficiente de V.P.O se establece en el apartado C.2.3.13 de las Normas Urbanísticas del presente PGOU.
--

SECTOR SUS-L-205	SUPERFICIE (M ²):	19.293,47	AREA DE REPARTO:	05
------------------	-------------------------------	-----------	------------------	----

REGIMEN DEL SUELO Y USO

CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA DE SUELO:	Urbanizable Sectorizado	LOCALIZACIÓN:	LUBRIN
USOS:	CARACTERÍSTICO: Residencial COMPATIBLES: Comercial, Oficinas, Hótelero y Dotacional	TIPOLOGÍAS:	Unifamiliar Plurifamiliar

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

COEF.EDIFICABILIDAD GLOBAL (m ² /m ² s)	0,45	APROVECHAMIENTO MEDIO (UAs/m ²)	0,4500
EDIFICABILIDAD MÁXIMA(m ² /t)	8.682,06	APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UAs)	8.682,06
DENSIDAD MÁXIMA (Viv./Ha)	40	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UAs)	7.813,86
Nº MÁXIMO VIVIENDAS	77	10% CESION APROVECHAMIENTO MEDIO (UAs)	868,21

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

DISTRIBUCIÓN DE USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL (m ² /t)	COEF. PONDERACIÓN TIPOLOGÍA	COEF. PONDERACIÓN USO	APROV.	Nº DE VIVIENDAS	ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA
VIVIENDA LIBRE	0,00		1,10	0,00	0	Nº Max. de Plantas: (B+1+A) 2 plantas
VIVIENDA PROTEGIDA	8.682,06	1	1,00	8.682,06	77	Altura max. total: 7,5 m
SERVICIOS TERCIARIOS	0,00		1,10	0,00	0	Ordenanza de aplicación: EN-1
TOTAL	8.682,06			8.682,06	77	

RESERVA DE DOTACIONES [CESIONES OBLIGATORIAS MÍNIMAS]

SISTEMAS LOCALES (conforme art.17 de LOUJA y anexo de R.P.)	CONCEPTO	PARCIAL (m ²)	TOTAL (m ²)	OBSERVACIONES
45 m ² suelo/100m ² hecho	Sistema de Espacios Libres de Dominio y Uso Público (S.E.L.D.U.P)	1.929	3.907	Si varía la superficie del sector, se modificarán las superficies de las reservas para dotaciones, de acuerdo con los criterios indicados en las Normas Urbanísticas.
	Equipamientos.	1.978		
	Asentamientos Públicos.	43	43	0,50 plazas por 100 m ²

NOTA: En la tabla aparece la siguiente abreviatura: COEF. coeficiente, "m²" metros cuadrados de suelo, "UAs" unidades de aprovechamiento, "APROV." Aprovechamiento, "Viv/Nº" viviendas por hectárea y referido al número de plantas, "B" planta baja y "A" planta alta.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN FÍSICA VINCULANTES

1. Los sistemas de comunicaciones, espacios libres o equipamientos que se representen en el plano de Ordenación, así como los espacios libres o equipamientos que sean coincidentes con otros existentes o previstos. 2. Los valores que se representen en el plano de Calificación en continuidad con otros existentes o previstos. 3. La zona afectada por el cementerio quedará regulada por el Reglamento de Policía Sanitaria Montañesa (BOJA nº50 de 03-05-01)	
--	---

DETERMINACIONES PARA SU DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

	INICIO	TERMINACIÓN
1. Presentación del Plan Parcial de Ordenación en el Ayuntamiento		12 meses
2. Constitución del Sistema de Actuación: Compensación.		18 meses
3. Presentación del Proyecto de Reparcelación en el Ayuntamiento		24 meses
4. Presentación del Proyecto de Urbanización en el Ayuntamiento		3 meses
5. Ejecución de las obras de urbanización	3 meses después de su aprobación	36 meses
6. Ejecución de las Obras de edificación		36 meses
7. Ejecución de las Viviendas Protegidas		36 meses

OBSERVACIONES

1. El criterio y justificación del coeficiente de V.P.O se establece en el apartado C.2.3.13 de las Normas Urbanísticas del presente PGOU. 2. Conforme al artículo 10.1.A.b. de la LOUJA este sector contiene parte de los 9.398,48 m ² de vivienda protegida que proceden de todos los sectores de suelo urbano no consolidado del término municipal de Lubrin con densidad inferior a 15 viv/ha. 3. Se aplicará con el uso característico del sector un mínimo del 80% de su aprovechamiento.
--

SECTOR SUS-RA-702	SUPERFICIE (M²):	13.224,28	ÁREA DE REPARTO:	02
--------------------------	------------------------------------	------------------	-------------------------	-----------

REGIMEN DEL SUELO Y USO				
CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA DE SUELO:	Urbanizable Sectorizado	LOCALIZACIÓN:	RAMBLA ALJIBE	
USOS:	CARACTERÍSTICO: Residencial	TIPOLOGÍAS:	Unifamiliar	
	COMPATIBLES: Comercial, Oficinas, Hotelero y Dotacional		Plurifamiliar	

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL				
COEF.EDIFICABILIDAD GLOBAL (m²/m² s)	0,40	APROVECHAMIENTO MEDIO (UAs/m²)	0,3840	
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²)	5.289,71	APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UAs)	5.078,12	
DENSIDAD MÁXIMA (Viv./Ha)	20	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UAs)	4.570,31	
Nº MÁXIMO VIVIENDAS	26	10% CESIÓN APROVECHAMIENTO MEDIO (UAs)	507,81	

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA						
DISTRIBUCIÓN DE USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL (m ²)	COEF. PONDERACIÓN TIPOLOGÍA	COEF. PONDERACIÓN USO	APROV. (m ²)	Nº DE VIVIENDAS	ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA
VIVIENDA LIBRE	3.173,83		1	3.173,83	11	Nº Max. de plantas: 2 Plantas: (B+1+A)
VIVIENDA PROTEGIDA	2.115,88	1	0,80	1.904,30	15	Altura max. total: 7,5 m
SERVICIOS TERCIARIOS	0,00		1,1	0,00	0	Ordenanza de aplicación: EN-1
TOTAL	5.289,71			5.078,12	26	

RESERVA DE DOTACIONES (CESIONES OBLIGATORIAS MÍNIMAS)				
CONCEPTO		PARCIAL (m ²)	TOTAL (m ²)	OBSERVACIONES
SISTEMAS LOCALES (conforme art.17 de LOUA y anexo de R.P.)	Sistema de Espacios Libres de Dominio y Uso Público (S.E.L.U.P)	1.322	2.380	Si varía la superficie del sector, se modificarán las superficies de las reservas para dotaciones, de acuerdo con los criterios indicados en las Normas Urbanísticas.
45 m ² suelo/100m ² techo	Equipamientos.	1.058		
	Aparcamientos Públicos	26	26	
		0,50 plazas por 100 m ²		

NOTA: En la ficha se indica aparecen las siguientes abreviaturas: "COEF", coeficiente; "m²" metros cuadrados de techo; "m²/m²" metros cuadrados de suelo; "UAs" unidades de aprovechamiento; "APROV." Aprovechamiento; "Vivienda" viviendas por hectárea y referido al número de plantas "B" planta baja y "A" planta alta.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN FÍSICA VINCULANTES

1. Los sistemas de comunicaciones, espacios libres o equipamientos que se representen en el plano de Ordenación, así como los espacios libres o equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos.

2. Los viales que se representen en el plano de Calificación en continuidad con otros existentes o previstos.



DETERMINACIONES PARA SU DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

	INICIO	TERMINACIÓN
1. Presentación del Plan Parcial de Ordenación en el Ayuntamiento		12 meses
2. Constitución del Sistema de Actuación: Compensación.		18 meses
3. Presentación del Proyecto de Reparcelación en el Ayuntamiento		24 meses
4. Presentación del Proyecto de Urbanización en el Ayuntamiento		3 meses
5. Ejecución de las obras de urbanización	3 meses después de su aprobación	36 meses
6. Ejecución de las Obras de edificación		36 meses
7. Ejecución de las Viviendas Protegidas		36 meses

OBSERVACIONES

- El criterio y justificación del coeficiente de V.P.O se establece en el apartado C.2.3.13 de las Normas Urbanísticas del presente POOU.
- Conferimos al artículo 10.1 A.b. de la LOUA este sector contiene parte de los 9.396,48 m² de vivienda protegida que proceden de todos los sectores de suelo urbano no consolidado del término municipal de Lubián con densidad inferior a 15 viviendas.
- Se aglutina con el uso característico del sector un mínimo del 80% de su aprovechamiento.

SECTOR SUS-RA-9104	SUPERFICIE (M ²):	39.517,03	ÁREA DE REPARTO:	04
--------------------	-------------------------------	-----------	------------------	----

REGIMEN DEL SUELO Y USO	
CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA DE SUELO:	Urbanizable Sectorizado
LOCALIZACIÓN:	RAMBLA ALJIBE
USOS:	CARACTERÍSTICO: Terciario
	COMPATIBLES: Comercial, Oficinas, Hótelero y Dotacional

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
COEF.EDIFICABILIDAD GLOBAL (m ² /m ² s)	0,30	APROVECHAMIENTO MEDIO (UAs/m ²)	0,3000
EDIFICABILIDAD MÁXIMA(m ² /t)	11.855,11	APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UAs)	11.855,11
DENSIDAD MÁXIMA (Viv./Ha)	-	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UAs)	10.669,60
Nº MÁXIMO VIVIENDAS	-	10% CESION APROVECHAMIENTO MEDIO (UAs)	1.185,51

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA						
DISTRIBUCIÓN DE USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL (m ² /t)	COEF. PONDERACIÓN TIPOLOGÍA	COEF. PONDERACIÓN USO	APROV.	Nº DE VIVIENDAS	ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA
INDUSTRIAL	-	-	1,1	-	-	Nº Máx. de Plantas: (B+Z) 3 plantas
SERVICIOS TERCARIOS	11.855,11	1,00	-	-	-	Altura máx. total: 12,50 m
TOTAL	11.855,11	-	1,00	11.855,11	11.855,11	Ordenanza de aplicación: T

RESERVA DE DOTACIONES (CESIONES OBLIGATORIAS MINIMAS)			
CONCEPTO	PARCIAL (m ²)	TOTAL (m ²)	OBSERVACIONES
SISTEMAS LOCALES (conforme art.17 de LOUA y anexo de R.P.)	3.962	5.532	Si varía la superficie del sector, se modificarán las superficies de las reservas para dotaciones, de acuerdo con los criterios indicados en las Normas Urbanísticas.
45 m ² suelo/100m ² techo	1.581		
Equipamientos			
Aparcamientos Públicos	50	50	0,50 plazas por 100 m ² t

NOTA: En la ficha describe aparecen las siguientes abreviaturas: "COEF." coeficiente; "m²" metros cuadrados de techo; "m²/t" metros cuadrados de suelo; "UAs" unidades de aprovechamiento; "APROV." Aprovechamiento; "Viv/t" viviendas por hectárea y relación al número de plantas; "B" planta baja.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN FÍSICA VINCULANTES



1. Los sistemas de comunicaciones, espacios libres o equipamientos que se representen en el plano de Ordenación, así como los espacios libres o equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos.

2. Los valores que se representen en el plano de Calificación en continuidad con otros existentes o previstos.

DETERMINACIONES PARA SU DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

	INICIO	TERMINACIÓN
1. Presentación del Plan Parcial de Ordenación en el Ayuntamiento		12 meses
2. Constitución del Sistema de Actuación: Compensación.		18 meses
3. Presentación del Proyecto de Reparcelación en el Ayuntamiento		24 meses
4. Presentación del Proyecto de Urbanización en el Ayuntamiento		3 meses
5. Ejecución de las obras de urbanización	3 meses después de su aprobación	36 meses
6. Ejecución de las Obras de edificación		36 meses
7. Ejecución de las Viviendas Protegidas		36 meses

A contar desde la fecha de publicación de la resolución de aprobación definitiva del Plan General

A contar desde la aprobación definitiva del Plan Parcial

A contar desde la Recepción de las Obras de Urbanización Provisional de VP

OBSERVACIONES

1. Se aprobará con el uso característico del sector un mínimo del 80% de su aprovechamiento.
--

S.G.E.L. RA-1		SUPERFICIE (M ²):		1.495,00
REGIMEN DEL SUELO Y USO				
CLASIFICACION Y CATEGORIA DE SUELO:	Sistema General de Espacios Libres	LOCALIZACION:	RAMBLA AL-IBIE	
RESERVA DE DOTACIONES				
CONCEPTO		PARCIAL (m²)	TOTAL (m²)	OBSERVACIONES
SISTEMAS GENERALES	ESPACIOS LIBRES (S.G.E.L. RA-1)		1.495	YA OBTENIDO

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN FISICA VINCULANTES

1. Los sistemas de comunicaciones, espacios libres o equipamientos que se representen en el plano de Ordenación, así como los espacios libres o equipamientos que sean celindaritis con otros existentes o previstos.

2. Los viales que se representen en el plano de Calificación en continuidad con otros existentes o previstos.



SECTOR SUNC-RH-101	SUPERFICIE (M²):	29.377,49	AREA DE REPARTO:	01
---------------------------	------------------------------------	------------------	-------------------------	-----------

REGIMEN DEL SUELO Y USO

CLASIFICACION Y CATEGORIA DE SUELO:	Urbano No Consolidado	LOCALIZACION:	RAMBLA HONDA
USOS:	CARACTERISTICO: Residencial	TIPOLOGIAS:	Unifamiliar Plurifamiliar
	COMPATIBLES: Comercial, Oficinas, Hotelero y Delatcional		

ORDENACION ESTRUCTURAL

COEF.EDIFICABILIDAD GLOBAL (m²/m²s)	0,30	APROVECHAMIENTO MEDIO (UAs/m²)	0,3000
EDIFICABILIDAD MAXIMA (m²/m²)	8.813,25	APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UAs)	8.813,25
DENSIDAD MÁXIMA (Viv./Ha)	14,9	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UAs)	7.901,92
Nº MÁXIMO VIVIENDAS	44	10% CESION APROVECHAMIENTO MEDIO (UAs)	881,32

ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA:

DISTRIBUCION DE USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL (m ²)	COEF. PONDERACION TIPOLOGIA	COEF. PONDERACION USO	APROV.	Nº DE VIVIENDAS	ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA
VIVIENDA LIBRE	8.813,25		1	8.813,25	44	Nº Max. de Plantas: (B+1+A) 2 plantas
VIVIENDA PROTEGIDA	0,00	1,00	0,90	0,00	0	Altura max. total: 7,5 m
SERVICIOS TERCARIOS	0,00		1,1	0,00	0	Ordenanza de aplicaci6n: EN-1
TOTAL	8.813,25			8.813,25	44	

RESERVA DE DOTACIONES (CESIONES OBLIGATORIAS MINIMAS)

CONCEPTO	PARCIAL (m ²)	TOTAL (m ²)	OBSERVACIONES
SISTEMAS LOCALES (conforme art.17 de LOUA y anexo de R.P.)	2.908	3.966	Si varía la superficie del sector, se modificarán las superficies de las reservas para dotaciones, de acuerdo con los criterios indicados en las Normas Urbanísticas.
45 m ² suelo/100m ² techo	1.028		
Aparcamientos Públicos	44	44	0,50 plazas por 100 m ² t

NOTA: En la lista derecha aparecen las siguientes abreviaturas: "COEF." coeficiente, "m²" metros cuadrados de suelo, "m²" metros cuadrados de techo, "m²" metros cuadrados de terreno, "m²" metros cuadrados de planta, "B" planta baja y "A" planta alta.

DETERMINACIONES DE ORDENACION FISICA VINCULANTES

<p>1. Los sistemas de comunicaciones, espacios libres o equipamientos que se representen en el plano de Ordenación, así como los espacios libres o equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos.</p> <p>2. Los vietas que se representen en el plano de Calificación en conformidad con otros existentes o previstos.</p> <p>3. Conforme al artículo 10.1.A.b. de la LOUA este sector consta de una densidad inferior a 15 viv/Ha por lo que se le exime de vivienda protegida que será compensada en el sector SUS L.202 del núcleo de Luberaín.</p>	
--	---

DETERMINACIONES PARA SU DESARROLLO, GESTION Y PROGRAMACION

	INICIO	TERMINACION
1. Presentación del Plan Especial de Reforma Interior en el Ayuntamiento		12 meses A contar desde la fecha de publicación de la resolución de aprobación definitiva del Plan General
2. Presentación del Proyecto de Urbanización en el Ayuntamiento	3 meses desde su aprobación	3 meses A contar desde la A.D. del Plan Parcial
3. Ejecución de las obras de urbanización	6 meses	36 meses
4. Ejecución de las Obras de edificación	0 meses	36 meses A contar desde la Recopcción de las Oeras de Urbanización

OBSERVACIONES

<p>1. El criterio y justificación del coeficiente de V.P.O se establece en el apartado C.2.3.13 de las Normas Urbanísticas del presente PGOU.</p> <p>2. Se agotará con el uso característico del sector un mínimo del 80% de su aprovechamiento.</p>
--

SECTOR SUJC-RH-2/01	SUPERFICIE (M²):	5.802,45	ÁREA DE REPARTO:	01
----------------------------	------------------------------------	-----------------	-------------------------	-----------

REGIMEN DEL SUELO Y USO

CLASIFICACION Y CATEGORIA DE SUELO:	Urbano No Consolidado	LOCALIZACION:	RANBLA HONDA
USOS:	CARACTERISTICO: Residencial	TIPOLOGIAS:	Unifamiliar Plurifamiliar
	COMPATIBLES: Comercial, Oficinas, Hotelero y Dotacional		

ORDENACION ESTRUCTURAL

COEF.EDIFICABILIDAD GLOBAL (m²/m²s)	0,30	APROVECHAMIENTO MEDIO (UA_s/m²)	0,3000
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²)	1.740,74	APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA_s)	1.740,74
DENSIDAD MÁXIMA (Viv./Ha)	14,9	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA_s)	1.566,66
Nº MÁXIMO VIVIENDAS	9	10% CESION APROVECHAMIENTO MEDIO (UA_s)	174,07

ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA:

DISTRIBUCION DE USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL (m ²)	COEF. PONDERACION TIPOLOGIA	COEF. PONDERACION USO	APROV.	Nº DE VIVIENDAS	ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA
VIVIENDA LIBRE	1.740,74	1,00	1	1.740,74	9	Nº Max. de Plantas: (B+1+A) 2 plantas
VIVIENDA PROTEGIDA	0,00	1,00	0,90	0,00	0	Altura max. total: 7,5 m
SERVICIOS TERCARIOS	0,00		1,1	0,00	0	Ordenanza de aplicaci6n: EN-1
TOTAL	1.740,74			1.740,74	9	

RESERVA DE DOTACIONES (CESIONES OBLIGATORIAS MINIMAS)

CONCEPTO	PARCIAL (m ²)	TOTAL (m ²)	OBSERVACIONES
SISTEMAS LOCALES (conforme art.17 de LOUA y anexo de R.P.)	580	763	Si varía la superficie del sector, se modificarán las superficies de las reservas para dotaciones, de acuerdo con los criterios indicados en las Normas Urbanísticas.
45 m ² suelo/100m ² techo	203		
Equipamientos:			
Aparcamientos Públicos	9	9	0,50 plazas por 100 m ² t

NOTA: En la foto derecha aparecen las siguientes abreviaturas: "COEF": coeficiente, "m²" metros cuadrados de techo, "m²" metros cuadrados de suelo, "UA_s" unidades de aprovechamiento, "APROV." Aprovechamiento, "Viv/m²" viviendas por hectárea y referido al número de plantas "B" planta baja y "A" planta alta.

DETERMINACIONES DE ORDENACION FISICA VINCULANTES

1. Los sistemas de comunicaciones, espacios libres o equipamientos que se representen en el plano de Ordenación, así como los espacios libres o equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos.

2. Los viales que se representen en el plano de Calificación en continuidad con otros existentes o previstos.

3. Conforme al artículo 10.1.A.b. de la LOUA este sector consta de una densidad inferior a 15 viv/ha por lo que se le exime de vivienda protegida que será compensada en el sector SUS L.2/02 del núcleo de Lubrín.



DETERMINACIONES PARA SU DESARROLLO, GESTION Y PROGRAMACION

	INICIO	TERMINACION
1. Presentación del Plan Especial de Reforma Interior en el Ayuntamiento		12 meses A contar desde la fecha de publicación de la resolución de aprobación definitiva del Plan General
2. Presentación del Proyecto de Urbanización en el Ayuntamiento	3 meses desde su aprobación	3 meses A contar desde la A.D. del Plan Parcial
3. Ejecución de las obras de urbanización	6 meses	36 meses
4. Ejecución de las Obras de edificación	0 meses	36 meses A contar desde la Recepción de las Obras de Urbanización

OBSERVACIONES

- El criterio y justificación del coeficiente de V.P.O se establece en el apartado C.2.3.13 de las Normas Urbanísticas del presente PGOU.
- Se agotará con el uso característico del sector un mínimo del 80% de su aprovechamiento.

SECTOR SUNC-RH-3/01	SUPERFICIE (M²):	4.957,64	ÁREA DE REPARTO:	01
----------------------------	------------------------------------	-----------------	-------------------------	-----------

REGIMEN DEL SUELO Y USO

CLASIFICACION Y CATEGORIA DE SUELO:	Urbano No Consolidado	LOCALIZACION:	RANBLA HONDA
USOS:	CARACTERISTICO: Residencial COMPATIBLES: Comercial, Oficinas, Hótelero y Dabacional	TIPOLOGIAS:	Unifamiliar Pufamiliar

ORDENACION ESTRUCTURAL

COEF.EDIFICABILIDAD GLOBAL (m²br/s)	0,30	APROVECHAMIENTO MEDIO (UAs/m²)	0,3000
EDIFICABILIDAD MAXIMA(m²)	1.487,29	APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UAs)	1.487,29
DENSIDAD MÁXIMA (Viv./Ha)	14,9	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UAs)	1.538,56
Nº MÁXIMO VIVIENDAS	7	10% CESION APROVECHAMIENTO MEDIO (UAs)	148,73

ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

DISTRIBUCION DE USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL (m ²)	COEF. PONDERACION TIPOLOGIA	COEF. PONDERACION USO	APROV.	Nº DE VIVIENDAS	ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA
VIVIENDA LIBRE	1.487,29		1	1.487,29	7	Nº Max. de Plantas (B+1+A) 2 plantas
VIVIENDA PROTEGIDA	0,00	1,00	0,90	0,00	0	Altura max. total: 7,5 m
SERVICIOS TERCARIOS	0,00		1,1	0,00	0	Ordenanza de aplicación: E/s-1
TOTAL	1.487,29			1.487,29	7	

RESERVA DE DOTACIONES (CESIONES OBLIGATORIAS MINIMAS)

CONCEPTO	PARCIAL (m ²)	TOTAL (m ²)	OBSERVACIONES
SISTEMAS LOCALES (conforme art.17 de LOUA y S.E.L.D.U.P)	466	699	Si varía la superficie del sector, se modificarán las superficies de las reservas para dotaciones, de acuerdo con los criterios indicados en las Normas Urbanísticas
45 m ² suelo/100m ² hecho Equipamientos	174		
Aparcamiento Públicos	7	7	0,50 plazas por 100 m ² t

NOTA: En la foto derecha aparecen las siguientes abreviaturas: "COEF." coeficiente, "Nº" número cuadrado de metros, "m²" metros cuadrados de suelo, "UAs" unidades de aprovechamiento, "APROV." Aprovechamiento, "Viv/Ha" Vivienda por hectárea y número de plantas "B" planta baja y "A" planta alta.

DETERMINACIONES DE ORDENACION FISICA VINCULANTES



1. Los sistemas de comunicaciones, espacios libres o equipamientos que se representen en el plano de Ordenación, así como los espacios libres o equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos.

2. Los valores que se representen en el plano de Calificación en continuidad con otros existentes o previstos.

3. Conforme al artículo 10.1 A b. de la LOUA este sector consta de una **densidad inferior a 15 viviendas** por lo que se le otorga vivienda protegida que será compensada en el sector **SUS L. 2002** del núcleo de Lubrín.

DETERMINACIONES PARA SU DESARROLLO, GESTION Y PROGRAMACION

	INICIO	TERMINACION
1. Presentación del Plan Especial de Reforma Interior en el Ayuntamiento		12 meses A contar desde la fecha de publicación de la resolución de aprobación definitiva del Plan General
2. Presentación del Proyecto de Urbanización en el Ayuntamiento	3 meses desde su aprobación	3 meses A contar desde la A.D. del Plan Parcial
3. Ejecución de las obras de urbanización	6 meses	36 meses
4. Ejecución de las Obras de edificación	0 meses	36 meses A contar desde la Resolución de las Obras de Urbanización

OBSERVACIONES

- El criterio y justificación del **coeficiente de V.P.O.** se establece en el apartado C.3.3.13 de las Normas Urbanísticas del presente POOU.
- Se aplicará con el **uso característico** del sector un mínimo del **80%** de su aprovechamiento.

SECTOR SUNC-PO-101	SUPERFICIE (M ²):	8.098,38	ÁREA DE REPARTO:	01
--------------------	-------------------------------	----------	------------------	----

REGIMEN DEL SUELO Y USO

CLASIFICACION Y CATEGORIA DE SUELO:	Urbano No Consolidado	LOCALIZACION:	EL POCICO
USOS:	CARACTERISTICO: Residencial	TIPOLOGIAS:	Unifamiliar Plurifamiliar
	COMPATIBLES: Comercial, Oficinas, Hotelero y Deleccional		

ORDENACION ESTRUCTURAL

COEF.EDIFICABILIDAD GLOBAL (m ² /m ² s)	0,30	APROVECHAMIENTO MEDIO (UAs/m ²)	0,3000
EDIFICABILIDAD MÁXIMA(m ² /m ²)	2,429,51	APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UAs)	2,429,51
DENSIDAD MÁXIMA (Viv./Ha)	14,9	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UAs)	2,168,56
Nº MÁXIMO VIVIENDAS	12	10% CESION APROVECHAMIENTO MEDIO (UAs)	242,95

ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

DISTRIBUCION DE USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL (m ² /m ²)	COEF. PONDERACION TIPOLOGIA	COEF. PONDERACION USO	Nº DE VIVIENDAS	ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA
VIVIENDA LIBRE	2,429,51	1,00	1	12	Nº Máx. de Plantas (B+1+A)
VIVIENDA PROTEGIDA	0,00	1,00	0,90	0	Altura máx. total. 7,5 m
SERVICIOS TERCARIOS	0,00		1,1	0	Ordenanza de aplicacion: EN-1
TOTAL	2,429,51			12	

RESERVA DE DOTACIONES (CESIONES OBLIGATORIAS MINIMAS)

CONCEPTO	PARCIAL (m ²)	TOTAL (m ²)	OBSERVACIONES
SISTEMAS LOCALES (conforme art.17 de LOUA y anexo de R.P.)	810	1.093	Si varia la superficie del sector, se modificaran las superficies de las reservas para dotaciones, de acuerdo con los criterios indicados en las Normas Urbanísticas.
45 m ² suelo/100m ² techo	283		
Aparcamientos Públicos	12	12	0,50 plazas por 100 m ² t

NOTA: En la ficha describe aparecen las siguientes abreviaturas: "COEF" coeficiente, "m²" metros cuadrados de suelo, "UAs" unidades de aprovechamiento, "APROV" Aprovechamiento, "Vivienda" viviendas por hectárea y referido al número de plantas "B" planta baja y "A" planta alta.

DETERMINACIONES DE ORDENACION FISICA VINCULANTES

1. Los sistemas de comunicaciones, espacios libres o equipamientos que se representen en el plano de Ordenación, así como los espacios libres o equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos.
2. Los viales que se representen en el plano de Calificación en continuidad con otros existentes o previstos.
3. Conforme al artículo 10.1 A.b. de la LOUA este sector consta de una densidad inferior a 15 viviendas por lo que se le otorga vivienda protegida que será compensada en el sector SUS L. 202 del núcleo de Lubrián.



DETERMINACIONES PARA SU DESARROLLO, GESTION Y PROGRAMACION

	INICIO	TERMINACION
1. Presentación del Plan Especial de Reforma Interior en el Ayuntamiento		12 meses A contar desde la fecha de publicación de la resolución de aprobación definitiva del Plan General
2. Presentación del Proyecto de Urbanización en el Ayuntamiento	3 meses desde su aprobación	3 meses A contar desde la aprobación definitiva del Plan Parcial
3. Ejecución de las obras de urbanización	6 meses	36 meses
4. Ejecución de las Obras de edificación	0 meses	36 meses A contar desde la Recepción de las Obras de Urbanización

OBSERVACIONES

1. El criterio y justificación del coeficiente de V.P.O se establece en el apartado C.2.3.13 de las Normas Urbanísticas del presente PGOU.
2. Se agotará con el uso característico del sector un mínimo del 80% de su aprovechamiento.

SECTOR SUS-MA-1/02	SUPERFICIE (M ²):	24.622,95	ÁREA DE REPARTO:	02
--------------------	-------------------------------	-----------	------------------	----

REGIMEN DEL SUELO Y USO		LOCALIZACIÓN:	EL MARCHAL
CLASIFICACION Y CATEGORIA DE SUELO:	Urbanizable Sectorizado		
USOS:	CARACTERISTICO: Residencial	TIPOLOGIAS:	Unifamiliar
	COMPATIBLES: Comercial, Oficinas, Hoteleiro y Dotalcional		Plurifamiliar

ORDENACION ESTRUCTURAL			
COEF EDIFICABILIDAD GLOBAL (m ² /m ² s)	0,40	APROVECHAMIENTO MEDIO (UAs/m ²)	0,3840
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	9.609,18	APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UAs)	9.416,81
DENSIDAD MÁXIMA (Viv./Ha)	20	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UAs)	8.475,13
Nº MÁXIMO VIVIENDAS	49	10% CESION APROVECHAMIENTO MEDIO (UAs)	941,69

ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA						
DISTRIBUCION DE USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL (m ²)	COEF. PONDERACION TIPOLOGIA	COEF. PONDERACION USO	APROV.	Nº DE VIVIENDAS	ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA
VIVIENDA LIBRE	5.885,51		1	5.885,51	22	Nº Max. de plantas: (B+1+A)
VIVIENDA PROTEGIDA	3.623,67	1	0,50	3.531,30	27	Altura max. total: 7,5 m
SERVICIOS TERCARIOS	0,00		1,1	0,00	0	Ordenanza de aplicacion: EN-1
TOTAL	9.609,18			9.416,81	49	

RESERVA DE DOTACIONES (CESIONES OBLIGATORIAS MINIMAS)			
CONCEPTO	PARCIAL (m ²)	TOTAL (m ²)	OBSERVACIONES
SISTEMAS LOCALES (conforme art.17 de LOUA y anexo de R.P.)		2.452	
45 m ² suelo/100m ² techo		1.962	Si varia la superficie del sector, se modifican las superficies de las reservas para dotaciones, de acuerdo con los criterios indicados en las Normas Urbanísticas.
Aparcamientos Públicos	0,50 plazas por 100 m ²	49	

NOTA: En la lista aparece las siguientes abreviaturas: "COEF." coeficiente; "m²" metros cuadrados de techo; "m²/m²" metros cuadrados de suelo; "UAs" unidades de aprovechamiento; "APROV." Aprovechamiento; "VivHa" viviendas por hectárea y número de viviendas; "m²" metros cuadrados de techo; "m²/m²" metros cuadrados de suelo; "UAs" unidades de aprovechamiento; "APROV." Aprovechamiento.

DETERMINACIONES DE ORDENACION FISICA VINCULANTES



- Los sistemas de comunicaciones, espacios libres o equipamientos que se representen en el plano de Ordenación, así como los espacios libres o equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos.
- Los valores que se representen en el plano de Calificación en continuidad con otros existentes o previstos.

DETERMINACIONES PARA SU DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

	INICIO	TERMINACIÓN
1. Presentación del Plan Parcial de Ordenación en el Ayuntamiento		12 meses
2. Constitución del Sistema de Actuación: Compensación.		19 meses
3. Presentación del Proyecto de Reparcelación en el Ayuntamiento		24 meses
4. Presentación del Proyecto de Urbanización en el Ayuntamiento		3 meses
5. Ejecución de las obras de urbanización	3 meses después de su aprobación	36 meses
6. Ejecución de las Obras de edificación		36 meses
7. Ejecución de las Viviendas Protegidas		36 meses

OBSERVACIONES

- El criterio y justificación del coeficiente de V.P.O se establece en el apartado C.2.3.13 de las Normas Urbanísticas del presente P.O.U.
- Conforme al artículo 10.1.A.b. de la LOUA este sector contiene parte de los 9.386,49 m² de vivienda protegida que proceden de todos los sectores de suelo urbano no consolidado del término municipal de Lúbrim con densidad inferior a 15 viv/ha.
- Se agilitará con el uso característico del sector un mínimo del 80% de su aprovechamiento.

SUNS-MA-1	SUPERFICIE (M ²):	20.951,85
-----------	-------------------------------	-----------

REGIMEN DEL SUELO Y USO	
CLASIFICACION Y CATEGORIA DE SUELO:	Urbanizable No Sectorizado
USOS:	LOCALIZACION: EL MARCHAL

ORDENACION ESTRUCTURAL	
COEF.EDIFICABILIDAD GLOBAL (m ² /m ² s)	APROVECHAMIENTO MEDIO (UAs/m ²)
EDIFICABILIDAD MAXIMA (m ² /t)	APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UAs)
DENSIDAD MAXIMA (Viv./Ha)	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UAs)
Nº MAXIMO VIVIENDAS	10% CESION APROVECHAMIENTO MEDIO (UAs)

ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA						
DISTRIBUCION DE USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL (m ² /t)	COEF. PONDERACION TIPOLOGIA	COEF. PONDERACION USO	APROV.	Nº DE VIVIENDAS	ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA
INDUSTRIAL	-	-	-	-	-	Nº Max. de Plantas: *
SERVICIOS TERCARIOS	-	-	-	-	-	Altura max. total: -
TOTAL	-	-	-	-	-	Ordenanza de aplicacion: *

RESERVA DE DOTACIONES (CESIONES OBLIGATORIAS MINIMAS)			
CONCEPTO	PARCIAL (m ²)	TOTAL (m ²)	OBSERVACIONES
SISTEMAS LOCALES (conforme art.17 de LOUA y anexo de R.P.)	-	-	Si varia la superficie del sector, se modificaran las superficies de las reservas para dotaciones, de acuerdo con los criterios indicados en las Normas Urbanísticas.
45 m ² suelo/100m ² techo	-	-	
Equipamientos	-	-	
Aparcamientos Públicos	-	-	0,50 plazas por 100 m ² t

NOTA: En la lista aparece las siguientes abreviaturas: "COEF" coeficiente, "Nº" número cuadrado de todo, "m²" metros cuadrados de suelo, "UAs" unidades de aprovechamiento, "APROV." Aprovechamiento, "Viv./Ha" viviendas por hectárea.

DETERMINACIONES DE ORDENACION FISICA VINCULANTES



1. Los sistemas de comunicaciones, espacios libres o equipamientos que se representen en el plano de Ordenación, así como los espacios libres o equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos.

2. Los vales que se representen en el plano de Calificación en continuidad con otros existentes o previstos.

DETERMINACIONES PARA SU DESARROLLO, GESTION Y PROGRAMACION

	INICIO	TERMINACION
0. Plan de Sectorización		A contar desde la ejecución de la urbanización de los SUS
1. Presentación del Plan Parcial de Ordenación en el Ayuntamiento	12 meses	12 meses
2. Constitución del Sistema de Actuación: Compensación.	19 meses	A contar desde la fecha de publicación de la resolución de aprobación definitiva del Plan de Sectorización
3. Presentación del Proyecto de Reparcelación en el Ayuntamiento	24 meses	
4. Presentación del Proyecto de Urbanización en el Ayuntamiento	3 meses	A contar desde la aprobación definitiva del Plan Parcial
5. Ejecución de las obras de urbanización	3 meses después de su aprobación	36 meses
6. Ejecución de las Obras de edificación	36 meses	A contar desde la Recepción de las Obras de Urbanización
7. Ejecución de las Viviendas Protegidas	36 meses	A contar desde la Aprobación Provisional de VP

OBSERVACIONES

1. Se agotará con el uso característico del sector un mínimo del 80% de su aprovechamiento.

SECTOR SUNC-FB-101	SUPERFICIE (M²):	4.520,63	AREA DE REPARTO:	01
---------------------------	------------------------------------	-----------------	-------------------------	-----------

REGIMEN DEL SUELO Y USO

CLASIFICACION Y CATEGORIA DE SUELO:	Urbano No Consolidado	LOCALIZACION:	FUENBLANQUILLA
USOS:	CARACTERISTICO: Residencial COMPATIBLES: Comercial, Oficinas, Hotelero y Dotacional	TIPOLOGIAS:	Unifamiliar Plurfamiliar

ORDENACION ESTRUCTURAL

COEF EDIFICABILIDAD GLOBAL (m²/m²s)	0,30	APROVECHAMIENTO MEDIO (UAs/m²)	0,3000
EDIFICABILIDAD MAXIMA (m²)	1.356,16	APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UAs)	1.356,16
DENSIDAD MAXIMA (Viv./Ha)	14,9	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UAs)	1.220,54
Nº MAXIMO VIVIENDAS	7	10% CESION APROVECHAMIENTO MEDIO (UAs)	135,62

ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

DISTRIBUCION DE USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL (m ²)	COEF. PONDERACION TIPOLOGIA	COEF. PONDERACION USO	APROV.	Nº DE VIVIENDAS	ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA
VIVIENDA LIBRE	1.356,16		1	1.356,16	7	Nº Max. de Plantas: (B+1+A)
VIVIENDA PROTEGIDA	0,00	1,00	0,90	0,00	0	Altura max. total: 7,5 m
SERVICIOS TERCARIOS	0,00		1,1	0,00	0	Ordenanza de aplicacion: ERI-1
TOTAL	1.356,16			1.356,16	7	

RESERVA DE DOTACIONES (CESIONES OBLIGATORIAS MINIMAS)

CONCEPTO	PARCIAL (m ²)	TOTAL (m ²)	OBSERVACIONES
SISTEMAS LOCALES (conforme art.17 de LOUA y anexo de R.P.)	452	610	Si varia la superficie del sector, se modificaran las superficies de las reservas para dotaciones, de acuerdo con los criterios indicados en las Normas Urbanísticas.
45 m ² suelo/100m ² hecho Equipamientos.	158		
Aparcamientos Públicos	7	7	0,50 plazas por 100 m ²

NOTA: En esta tabla aparecen las siguientes abreviaturas: "COEF" coeficiente, "Nº" número cuantías de suelo, "UAs" unidades de aprovechamiento, "APROV" Aprovechamiento, "Viv/Ms" viviendas por hectáreas y "suelo" el número de plantas "B" planta baja y "A" planta alta.

DETERMINACIONES DE ORDENACION FISICA VINCULANTES

1. Los sistemas de comunicaciones, espacios libres o equipamientos que se representen en el plano de Ordenación, así como los espacios libres o equipamientos que sean coincidentes con otros existentes o previstos.

2. Los vales que se representen en el plano de Calificación en continuidad con otros existentes o previstos.

3. Conforme al artículo 10.1 A.b. de la LOUA este sector consta de una densidad inferior a 15 viviendas por lo que se le otorga vivienda protegida que será compensada en el sector SUS L. 202 del núcleo de Lubán.



DETERMINACIONES PARA SU DESARROLLO, GESTION Y PROGRAMACION

	INICIO	TERMINACION
1. Presentación del Plan Especial de Reforma Interior en el Ayuntamiento		12 meses A contar desde la fecha de publicación de la resolución de aprobación definitiva del Plan General
2. Presentación del Proyecto de Urbanización en el Ayuntamiento	3 meses desde su aprobación	3 meses A contar desde la aprobación definitiva del Plan Parcial
	6 meses	36 meses
3. Ejecución de las obras de urbanización		
4. Ejecución de las Obras de edificación	0 meses	36 meses A contar desde la Recepción de las Obras de Urbanización

OBSERVACIONES

1. El criterio y justificación del coeficiente de V.P.O se establece en el apartado C.2.3.13 de las Normas Urbanísticas del presente PGOU.
2. Se aprobará con el uso característico del sector un mínimo del 80% de su aprovechamiento.

SECTOR SUNC-CH-101	SUPERFICIE (M ²):	5.372,09	ÁREA DE REPARTO:	01
--------------------	-------------------------------	----------	------------------	----

REGIMEN DEL SUELO Y USO

CLASIFICACION Y CATEGORIA DE SUELO:	Urbano No Consolidado	LOCALIZACION:	EL CHIVE
USOS	CARACTERISTICO: Residencial COMPATIBLES: Comercial, Oficinas, Hoteles y Dotacional	TIPOLOGIAS:	Unifamiliar Plurifamiliar

ORDENACION ESTRUCTURAL

COEF.EDIFICABILIDAD GLOBAL (m ² /m ² s)	0,30	APROVECHAMIENTO MEDIO (UAs/m ²)	0,3000
EDIFICABILIDAD MÁXIMA(m ² /t)	1.611,63	APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UAs)	1.611,63
DENSIDAD MÁXIMA (Viv./Ha)	14,9	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UAs)	1.450,46
Nº MÁXIMO VIVIENDAS	8	10% CESION APROVECHAMIENTO MEDIO (UAs)	161,16

ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

DISTRIBUCION DE USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL (m ² /t)	COEF. PONDERACION TIPOLOGIA	COEF. PONDERACION USO	APROV.	Nº DE VIVIENDAS	ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA
VIVIENDA LIBRE	1.611,63	1,00	1	1.611,63	8	Nº Max. de Plantas: (B+1+A) 2 plantas
VIVIENDA PROTEGIDA	0,00	1,00	0,90	0,00	0	Altura max. total: 7,5 m
SERVICIOS TERCARIOS	0,00	1,00	1,1	0,00	0	Ordenanza de aplicacion: EN-1
TOTAL	1.611,63			1.611,63	8	

RESERVA DE DOTACIONES (CESIONES OBLIGATORIAS MINIMAS)

CONCEPTO	PARCIAL (m ²)	TOTAL (m ²)	OBSERVACIONES
SISTEMAS LOCALES (conforme art.17 de LOUA y anexo de R.P.)	537	725	Si vacia la superficie del sector, se modificarán las superficies de las reservas para dotaciones, de acuerdo con los criterios indicados en las Normas Urbanísticas.
45 m ² suelo/100m ² techo	188		
Aparcamientos Públicos	8	8	0,50 plazas por 100 m ² t

LOUA: En la ficha describe las siguientes variables: "COEF": coeficiente; "NºP": número construido de plantas; "M²V": metros cuadrados de suelo; "UAs": unidades de aprovechamiento; "APROV.": Aprovechamiento; "Viv/ha": viviendas por hectárea y metros al número de plantas "B": planta baja y "A": planta alta.

DETERMINACIONES DE ORDENACION FISICA VINCULANTES

<p>1. Los sistemas de comunicaciones, espacios libres o equipamientos que se representen en el plano de Ordenación, así como los espacios libres o equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos.</p> <p>2. Los viales que se representen en el plano de Calificación en continuidad con otros existentes o previstos.</p> <p>3. Conforme al artículo 10.1 A.b. de la LOUA este sector consta de una densidad inferior a 15 viv/ha por lo que se le exime de vivienda protegida que será compensada en el sector SUS L.202 del núcleo de Lubrín.</p>	
--	---

DETERMINACIONES PARA SU DESARROLLO, GESTION Y PROGRAMACION

	INICIO	TERMINACION
1. Presentación del Plan Especial de Reforma Interior en el Ayuntamiento		12 meses A contar desde la fecha de publicación de la resolución de aprobación definitiva del Plan General
2. Presentación del Proyecto de Urbanización en el Ayuntamiento	3 meses desde su aprobación	3 meses
	6 meses	36 meses A contar desde la aprobación definitiva del Plan Parcial
3. Ejecución de las obras de urbanización		36 meses
4. Ejecución de las Obras de edificación	0 meses	36 meses A contar desde la Recepción de las Obras de Urbanización

OBSERVACIONES

<p>1. El criterio y justificación del coeficiente de V.P.O se establece en el apartado C.2.3.13 de las Normas Urbanísticas del presente POU.</p> <p>2. Se agotará con el uso característico del sector un mínimo del 80% de su aprovechamiento.</p>

SECTOR SUNC-JA-101	SUPERFICIE (M²):	6.491,53	ÁREA DE REPARTO:	01
---------------------------	------------------------------------	-----------------	-------------------------	-----------

REGIMEN DEL SUELO Y USO		LOCALIZACIÓN:	EL JAURO
CLASIFICACION Y CATEGORIA DE SUELO:	Urbano No Consolidado		
USOS	CARACTERISTICO: Residencial	TIPOLOGIAS:	Unifamiliar
	COMPATIBLES: Comercial, Oficinas, Hotelero y Debaconal		Plurifamiliar

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
COEF.EDIFICABILIDAD GLOBAL (m²/m²s)	0,30	APROVECHAMIENTO MEDIO (UAs/m²)	0,3000
EDIFICABILIDAD MÁXIMA(m²)	1.947,46	APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UAs)	1.947,46
DENSIDAD MÁXIMA (Viv./Ha)	14,9	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UAs)	1.732,71
Nº MÁXIMO VIVIENDAS	10	10% CESION APROVECHAMIENTO MEDIO (UAs)	194,75

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA						
DISTRIBUCIÓN DE USOS LUCRATIVOS	COEF. EDIFICABILIDAD TOTAL (m²)	COEF. PONDERACIÓN TIPOLOGIA	COEF. PONDERACIÓN USO	APROV.	Nº DE VIVIENDAS	ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA
VIVIENDA LIBRE	1.947,46	1,00	1	1.947,46	10	Nº Max. de Plantas: (B+1+A) 2 plantas
VIVIENDA PROTEGIDA	0,00	1,00	0,90	0,00	0	Altura max. total: 7,5 m
SERVICIOS TERCARIOS	0,00		1,1	0,00	0	Ordenanza de aplicación: EN-1
TOTAL	1.947,46			1.947,46	10	

RESERVA DE DOTACIONES (CESIONES OBLIGATORIAS MINIMAS)			
SISTEMAS LOCALES (conforme art.17 de LOUA y anexo de R.P.)	CONCEPTO	PARCIAL (m²)	TOTAL (m²)
45 m ² suelo/100m ² techo	Sistema de Espacios Libres de Dormirio y Uso Publico (S.E.L.D.U.P)	649	876
	Equipamientos	227	
	Aparcamientos Públicos	0,50 plazas por 100 m ² t	10

NOTA: En la foto derecha aparecen las siguientes abreviaturas: "COEF." coeficiente, "m²" metros cuadrados de suelo, "m²" metros cuadrados de techo, "Nº" número de plantas "B" planta baja y "A" planta alta.
"APROV." Aprovechamiento, "Vivienda" viviendas por hectárea y número de plantas "R" planta baja y "A" planta alta.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN FISICA VINCULANTES



1. Los sistemas de comunicaciones, espacios libres o equipamientos que se representen en el plano de Ordenación, así como los espacios libres o equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos.

2. Los viales que se representen en el plano de Calificación en continuidad con otros existentes o previstos.

3. Conforme al artículo 10.1.A.b. de la LOUA este sector consta de una densidad inferior a 15 viv/Ha por lo que se le exime de vivienda protegida que será compensada en el sector SUS L 202 del núcleo de Lúbrin.

DETERMINACIONES PARA SU DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACION

	INICIO	TERMINACIÓN
1. Presentación del Plan Especial de Reforma Interior en el Ayuntamiento		A contar desde la fecha de publicación de la resolución de aprobación definitiva del Plan General
2. Presentación del Proyecto de Urbanización en el Ayuntamiento	3 meses desde su aprobación	3 meses
	6 meses	36 meses
3. Ejecución de las obras de urbanización		A contar desde la aprobación definitiva del Plan Parcial
4. Ejecución de las Obras de edificación	0 meses	36 meses

OBSERVACIONES

1. El criterio y justificación del coeficiente de V.P.O se establece en el apartado C.2.3.13 de las Normas Urbanísticas del presente PGOU.
2. Se agotará con el uso característico del sector un mínimo del 80% de su aprovechamiento.

SECTOR SUNC-PL-101	SUPERFICIE (M²):	10.306,52	ÁREA DE REPARTO:	01
---------------------------	------------------------------------	------------------	-------------------------	-----------

REGIMEN DEL SUELO Y USO

CLASIFICACION Y CATEGORIA DE SUELO:	Urbano No Consolidado	LOCALIZACION:	EL PILAR
USOS	CARACTERISTICO: Residencial COMPATIBLES: Comercial, Oficinas, Holiéro y Dotacional	TIPOLOGIAS:	Unifamiliar Plurifamiliar

ORDENACION ESTRUCTURAL

COEF.EDIFICABILIDAD GLOBAL (m²/m²s)	0,30	APROVECHAMIENTO MEDIO (UAs/m²)	0,3000
EDIFICABILIDAD MÁXIMA(m²)	3.091,96	APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UAs)	3.091,96
DENSIDAD MÁXIMA (Viv./Ha)	14,9	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UAs)	2.782,76
Nº MÁXIMO VIVIENDAS	15	10% CESION APROVECHAMIENTO MEDIO (UAs)	309,20

ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

DISTRIBUCION DE USOS LUCRATIVOS	COEF. EDIFICABILIDAD TOTAL (m ² /m ²)	COEF. PONDERACION TIPOLOGIA	COEF. PONDERACION USO	APROV.	Nº DE VIVIENDAS	ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA
VIVIENDA LIBRE	3.091,96	1,00	1	3.091,96	15	Nº Max. de Plantas: (B+1+A) 7,5 m
VIVIENDA PROTEGIDA	0,00	1,00	0,90	0,00	0	
SERVICIOS TERCARIOS	0,00		1,1	0,00	0	Ordenanza de aplicacion: EN-1
TOTAL	3.091,96			3.091,96	15	

RESERVA DE DOTACIONES (CESIONES OBLIGATORIAS MINIMAS)

CONCEPTO	PARCIAL (m ²)	TOTAL (m ²)	OBSERVACIONES
SISTEMAS LOCALES (conforme art 17 de LOUA y anexo de R.P.)	1.031	1.391	Si varía la superficie del sector, se modificarán las superficies de las reservas para dotaciones, de acuerdo con los criterios indicados en las Normas Urbanísticas.
45 m ² suelo/100m ² techo	361		
Aparcamientos Públicos	15	15	0,50 plazas por 100 m ² t

NOTA: En la ficha deberá aparecer las siguientes abreviaturas: "COEF" coeficiente, "m²" metros cuadrados de suelo, "m²" metros cuadrados de techo, "m²" metros cuadrados de fachada, "Nº" número de plantas "B" planta baja y "A" planta alta.

DETERMINACIONES DE ORDENACION FISICA VINCULANTES



- Los sistemas de comunicaciones, espacios libres o equipamientos que se representen en el plano de Ordenación, así como los espacios libres o equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos.
- Los viarios que se representen en el plano de Calificación en continuidad con otros existentes o previstos.
- Conforme al artículo 10.1.A.b. de la LOUA este sector consta de una densidad inferior a 15 viv/Ha por lo que se le exige de vivienda protegida que será compensada en el sector SUS L 2002 del núcleo de Labrafi.

DETERMINACIONES PARA SU DESARROLLO, GESTION Y PROGRAMACION

	INICIO	TERMINACION
1. Presentación del Plan Especial de Reforma Interior en el Ayuntamiento		12 meses A contar desde la fecha de publicación de la resolución de aprobación definitiva del Plan General
2. Presentación del Proyecto de Urbanización en el Ayuntamiento	3 meses desde su aprobación	3 meses
3. Ejecución de las obras de urbanización	6 meses	36 meses
4. Ejecución de las Obras de edificación	0 meses	36 meses

OBSERVACIONES

- El criterio y justificación del coeficiente de V.P.O se establece en el apartado C.2.3.13 de las Normas Urbanísticas del presente PGOU.
- Se aprobará con el uso característico del sector un mínimo del 80% de su aprovechamiento.

SECTOR SUS-PL-102	SUPERFICIE (M ²):	8.409,16	ÁREA DE REPARTO:	02
-------------------	-------------------------------	----------	------------------	----

REGIMEN DEL SUELO Y USO	
CLASIFICACION Y CATEGORIA DE SUELO:	Urbanizable Sectorizado
LOCALIZACION:	EL PILAR
USOS:	CARACTERÍSTICO: Residencial COMPATIBLES: Comercial, Oficinas, Hotelero y Dotacional TIPOLOGIAS: Unifamiliar Plurifamiliar

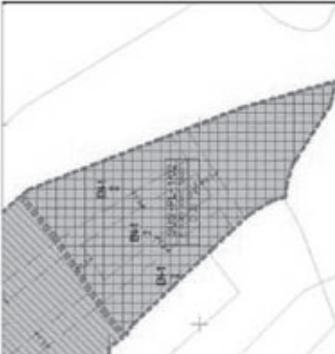
ORDENACION ESTRUCTURAL			
COEF.EDIFICABILIDAD GLOBAL (m ² /m ² s)	0,40	APROVECHAMIENTO MEDIO (UAs/m ²)	0,3540
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ² /m ²)	3.363,66	APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UAs)	3.229,12
DENSIDAD MÁXIMA (Viv./Ha)	20	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UAs)	2.906,21
Nº MÁXIMO VIVIENDAS	17	10% CESION APROVECHAMIENTO MEDIO (UAs)	322,91

ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA						
DISTRIBUCIÓN DE USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL (m ²)	COEF. PONDERACION TIPOLOGIA	COEF. PONDERACION USO	APROV.	Nº DE VIVIENDAS	ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA
VIVIENDA LIBRE	2.016,20		1	2.016,20	8	Nº Max. de Plantas: (B+1+A) 2 plantas
VIVIENDA PROTEGIDA	1.345,47	1	0,90	1.210,92	9	Altura max. total: 7,5 m
SERVICIOS TERCARIOS	0,00		1,1	0,00	0	Ordenanza de aplicacion: EN-1
TOTAL	3.363,66			3.229,12	17	

RESERVA DE DOTACIONES (CESIONES OBLIGATORIAS MINIMAS)				
CONCEPTO		PARCIAL (m ²)	TOTAL (m ²)	OBSERVACIONES
SISTEMAS LOCALES (conforme art.17 de LOUA y anexo de R.P.)	Sistema de Espacios Libres de Dominio y Uso Publico (S.E.L.D.U.P)	1.000	1.514	Si varia la superficie del sector, se modificarian las superficies de las reservas para dotaciones, de acuerdo con los criterios indicados en las Normas Urbanisticas.
45 m ² suelo/100m ² hecho Equipamientos.		514		
Aparcamientos Publicos	0,50 plazas por 100 m ²	17	17	

NOTA: En el caso de que aparezcan los siguientes abreviados: "COEF." coeficiente, "m²" metros cuadrados de suelo, "Nº" metros cuadrados de suelo, "UAs" unidades de aprovechamiento, "APROV." Aprovechamiento, "Vivienda" viviendas por parcela y "planta" número de plantas "B" planta baja y "A" planta alta.

DETERMINACIONES DE ORDENACION FISICA VINCULANTES



- Los sistemas de comunicaciones, espacios libres o equipamientos que se representen en el plano de Ordenación, así como los espacios libres o equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos.
- Los viales que se representen en el plano de Calificación en continuidad con otros existentes o previstos.
- La zona afectada por el cementerio quedará regulada por el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria (BOJA nº50 de 03-06-01)

DETERMINACIONES PARA SU DESARROLLO, GESTION Y PROGRAMACION

	INICIO	TERMINACION
1. Presentación del Plan Parcial de Ordenación en el Ayuntamiento		12 meses
2. Constitución del Sistema de Actuación; Compensación.		18 meses
3. Presentación del Proyecto de Reparcelación en el Ayuntamiento		24 meses
4. Presentación del Proyecto de Urbanización en el Ayuntamiento		3 meses
5. Ejecución de las obras de urbanización	3 meses después de su aprobación	36 meses
6. Ejecución de las Obras de edificación		36 meses
7. Ejecución de las Viviendas Protegidas		36 meses

OBSERVACIONES

- El criterio y justificación del coeficiente de V.P.O se establece en el apartado C.2.3.13 de las Normas Urbanísticas del presente PGOU.
- Conforme al artículo 10.1 A.b. de la LOUA este sector contiene parte de los 9.388,48 m² de vivienda protegida que proceden de todos los sectores de suelo urbano no consolidado del término municipal de Lebrija con densidad inferior a 15 viv/ha.
- Se aplicará con el uso característico del sector un mínimo del 80% de su aprovechamiento.

SECTOR SUINC-H-101	SUPERFICIE (M²):	4.330,53	ÁREA DE REPARTO:	01
---------------------------	------------------------------------	-----------------	-------------------------	-----------

REGIMEN DEL SUELO Y USO		LOCALIZACION:	LOS HERRERAS
CLASIFICACION Y CATEGORIA DE SUELO:	Urbano No Consolidado		
USOS	CARACTERISTICO: Residencial	TIPOLOGIAS:	Unifamiliar Plurifamiliar
	COMPATIBLES: Comercial, Oficinas, Hotelero y Dotacional		

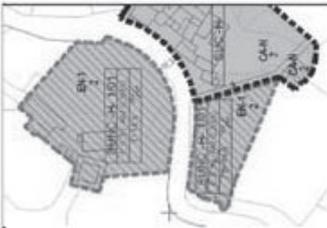
ORDENACION ESTRUCTURAL		APROVECHAMIENTO MEDIO (UAs/m²)	0,3000
COEF EDIFICABILIDAD GLOBAL (m²/m²)	0,30	APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UAs)	1.479,16
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²)	1.479,16	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UAs)	1.331,24
DENSIDAD MÁXIMA (Viv/Ha)	14,9	10% CESION APROVECHAMIENTO MEDIO (UAs)	147,92
Nº MÁXIMO VIVIENDAS	7		

ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA						
DISTRIBUCION DE USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL (m ²)	COEF. PONDERACION TIPOLOGIA	COEF. PONDERACION USO	APROV.	Nº DE VIVIENDAS	ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA
VIVIENDA LIBRE	1.479,16		1	1.479,16	7	Nº Max. de Plantas: (B+1+A) 2 plantas
VIVIENDA PROTEGIDA	0,00	1,00	0,80	0,00	0	Altura max. total: 7,5 m
SERVICIOS TERCARIOS	0,00		1,1	0,00	0	Ordenanza de aplicacion: EH-1
TOTAL	1.479,16			1.479,16	7	

RESERVA DE DOTACIONES (CESIONES OBLIGATORIAS MINIMAS)			
CONCEPTO	PARCIAL (m ²)	TOTAL (m ²)	OBSERVACIONES
SISTEMAS LOCALES (conforme art 17 de LOUA y anexo de R.P.)	493	666	Si varia la superficie del sector, se modificarán las superficies de las reservas para dotaciones, de acuerdo con los criterios indicados en las Normas Urbanísticas.
45 m ² suelo/100m ² lecho	173		
Aparcamientos Públicos	7	7	0,50 plazas por 100 m ²

NOTA: En la foto se indica la ubicación de las siguientes estructuras: "COEF" coeficiente, "m²" metros cuadrados de suelo, "UAs" unidades de aprovechamiento, "APROV" Aprovechamiento, "Viv/Ha" viviendas por hectárea y referido al número de plantas "B" planta baja y "A" planta alta.

DETERMINACIONES DE ORDENACION FISICA VINCULANTES

<p>1. Los sistemas de comunicaciones, espacios libres o equipamientos que se representen en el plano de Ordenación, así como los espacios libres o equipamientos que sean coincidentes con otros existentes o previstos.</p> <p>2. Los viñes que se representen en el plano de Calificación en continuidad con otros existentes o previstos.</p> <p>3. Conforme al artículo 10.1.A.b. de la LOUA este sector consta de una densidad inferior a 15 viv/ha por lo que se le exime de vivienda protegida que será compensada en el sector SUS L 2002 del núcleo de Lubín.</p>	
--	---

DETERMINACIONES PARA SU DESARROLLO, GESTION Y PROGRAMACION

	INICIO	TERMINACION
1. Presentación del Plan Especial de Reforma Interior en el Ayuntamiento		12 meses
2. Presentación del Proyecto de Urbanización en el Ayuntamiento	3 meses desde su aprobación	3 meses
	6 meses	36 meses
3. Ejecución de las obras de urbanización		36 meses
4. Ejecución de las Obras de edificación	0 meses	36 meses

OBSERVACIONES

<p>1. El criterio y justificación del coeficiente de V.P.O se establece en el apartado C.2.3.13 de las Normas Urbanísticas del presente PGOU.</p> <p>2. Se ajustará con el uso característico del sector un mínimo del 80% de su aprovechamiento.</p>

SECTOR SUNC-H-2/01	SUPERFICIE (M ²):	4.711,09	ÁREA DE REPARTO:	01
--------------------	-------------------------------	----------	------------------	----

REGIMEN DEL SUELO Y USO		LOCALIZACION:	LOS HERRERAS
CLASIFICACION Y CATEGORIA DE SUELO:	Urbano No Consolidado		
USOS	CARACTERISTICO: Residencial	TIPOLOGIAS:	Unifamiliar
	COMPATIBLES: Comercial, Oficinas, Hotelero y Dolacional		Plurifamiliar

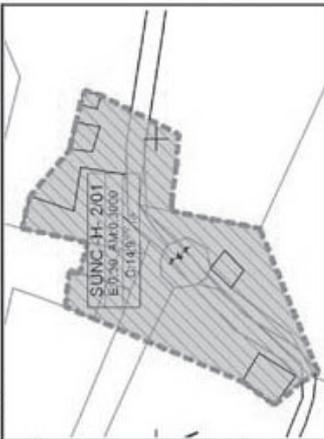
ORDENACION ESTRUCTURAL		APROVECHAMIENTO MEDIO (UAs/m ²)	0,3000
COEF.EDIFICABILIDAD GLOBAL (m ² /m ² s)	0,30	APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UAs)	1.413,33
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ² t)	1.413,33	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UAs)	1.271,99
DENSIDAD MÁXIMA (Viv./Ha)	14,9		
Nº MÁXIMO VIVIENDAS	7	10% CESION APROVECHAMIENTO MEDIO (UAs)	141,33

ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA						
DISTRIBUCION DE USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL (m ² t)	COEF. PONDERACION TIPOLOGIA	COEF. PONDERACION USO	APROV.	Nº DE VIVIENDAS	ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA
VIVIENDA LIBRE	1.413,33	1,00	1	1.413,33	7	Nº Max. de Plantas: (B+1+A) 2 plantas
VIVIENDA PROTEGIDA	0,00	1,00	0,90	0,00	0	Altura max. total: 7,5 m
SERVICIOS TERCARIOS	0,00		1,1	0,00	0	Ordenanza de aplicacion: EN-1
TOTAL	1.413,33			1.413,33	7	

RESERVA DE DOTACIONES (CESIONES OBLIGATORIAS MINIMAS)			
CONCEPTO	PARCIAL (m ²)	TOTAL (m ²)	OBSERVACIONES
SISTEMAS LOCALES (conforme art.17 de LOUA y anexo de R.P)	471	638	Si varia la superficie del sector, se modificaran las superficies de las reservas para dotaciones, de acuerdo con los criterios indicados en las Normas Urbanísticas.
45 m ² suelo/100m ² techo	165		
Aparcamientos Públicos	7	7	0,50 plazas por 100 m ² t

NOTA: En la ficha se indica a su vez las siguientes abreviaturas: COEF.: coeficiente; "m²" metros cuadrados de terreno; "m²" metros cuadrados de suelo; "UAs" unidades de aprovechamiento; "APROV." Aprovechamiento; "Viv/Ha" viviendas por hectárea y abstracción al número de plantas "B" planta baja y "A" planta alba.

DETERMINACIONES DE ORDENACION FISICA VINCULANTES



1. Los sistemas de comunicaciones, espacios libres o equipamientos que se representen en el plano de Ordenación, así como los espacios libres o equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos.

2. Los vales que se representen en el plano de Calificación en continuidad con otros existentes o previstos.

3. Conforme al artículo 10.1 A.b. de la LOUA este sector consta de una densidad inferior a 15 viv/Ha por lo que se le exime de vivienda protegida que será compensada en el sector SUS L 202 del núcleo de Lubrin.

DETERMINACIONES PARA SU DESARROLLO, GESTION Y PROGRAMACION

	INICIO	TERMINACION
1. Presentación del Plan Especial de Reforma Interior en el Ayuntamiento		12 meses
2. Presentación del Proyecto de Urbanización en el Ayuntamiento	3 meses desde su aprobación	3 meses
	6 meses	36 meses
3. Ejecución de las obras de urbanización		
4. Ejecución de las Obras de edificación	0 meses	36 meses

A contar desde la fecha de publicación de la resolución de aprobación definitiva del Plan General

A contar desde la aprobación definitiva del Plan Parcial

A contar desde la Recepción de las Obras de Urbanización

OBSERVACIONES

- El criterio y justificación del coeficiente de V.P.O se establece en el apartado C.2.3.13 de las Normas Urbanísticas del presente PGOU.
- Se ajustará con el uso característico del sector un mínimo del 80% de su aprovechamiento.

SECTOR SUNC-H-3/01	SUPERFICIE (M²):	5.036,56	AREA DE REPARTO:	01
---------------------------	------------------------------------	-----------------	-------------------------	-----------

REGIMEN DEL SUELO Y USO		LOCALIZACION:	LOS HERRERAS
CLASIFICACION Y CATEGORIA DE SUELO:	Urbano No Consolidado		
USOS	CARACTERISTICO: Residencial	TIPOLOGIAS:	Unifamiliar Plurifamiliar
	COMPATIBLES: Comercial, Oficinas, Hotelero y Dotacional		

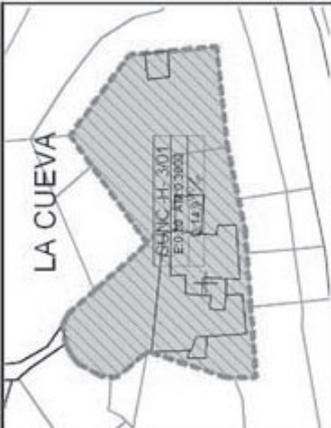
ORDENACION ESTRUCTURAL		APROVECHAMIENTO MEDIO (UAs/m²)	0,3000
COEF.EDIFICABILIDAD GLOBAL (m²/m²s)	0,30	APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UAs)	1.510,97
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²/m²)	1.510,97	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UAs)	1.359,87
DENSIDAD MÁXIMA (Viv./Ha)	14,9	10% CESION APROVECHAMIENTO MEDIO (UAs)	151,10
Nº MÁXIMO VIVIENDAS	8		

ORDENACION PORMIENORIZADA PRECEPTIVA						
DISTRIBUCION DE USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL (m ² /t)	COEF. PONDERACION TIPOLOGIA	COEF. PONDERACION USO	APROV.	Nº DE VIVIENDAS	ORDENACION PORMIENORIZADA POTESTATIVA
VIVIENDA LIBRE	1.510,97	1,00	1	1.510,97	8	Nº Máx. de 2 plantas Plantas: (B+1+A)
VIVIENDA PROTEGIDA	0,00	1,00	0,90	0,00	0	Altura máx. total: 7,5 m
SERVICIOS TERCARIOS	0,00		1,1	0,00	0	Ordenanza de aplicación: ETN-1
TOTAL	1.510,97			1.510,97	8	

RESERVA DE DOTACIONES (CESIONES OBLIGATORIAS MINIMAS)			
CONCEPTO	PARCIAL (m ²)	TOTAL (m ²)	OBSERVACIONES
SISTEMAS LOCALES (conforme art.17 de LOUA y anexo de R.P.)	504	680	Si varía la superficie del sector, se modificarán las superficies de las reservas para dotaciones, de acuerdo con los criterios indicados en las Normas Urbanísticas.
45 m ² suelo/100m ² trcho	176		
Aparcamientos Públicos	0,50 plazas por 100 m ² t	8	

NOTA: En la foto se indica que las siguientes abreviaturas: COEF= coeficiente, m²/m² metros cuadrados de suelo, m²/m² metros cuadrados de suelo, UAs= unidades de aprovechamiento.
 *APROV= Aprovechamiento, *Vivienda= viviendas por hectáreas y *suelo= número de plazas *' planta baja y *' planta alta.

DETERMINACIONES DE ORDENACION FISICA VINCULANTES



1. Los sistemas de comunicaciones, espacios libres o equipamientos que se representen en el plano de Ordenación, así como los espacios libres o equipamientos que sean coincidentes con otros existentes o previstos.

2. Los visos que se representen en el plano de Calificación en continuidad con otros existentes o previstos.

3. Conforme al artículo 10.1.A. de la LOUA este sector consta de una densidad inferior a 15 viviendas por lo que se le exime de vivienda protegida que será compensada en el sector SUS L 2002 del núcleo de Lubera.

DETERMINACIONES PARA SU DESARROLLO, GESTION Y PROGRAMACION

INICIO	TERMINACION
1. Presentación del Plan Especial de Reforma Interior en el Ayuntamiento	12 meses A contar desde la fecha de publicación de la resolución de aprobación definitiva del Plan General
2. Presentación del Proyecto de Urbanización en el Ayuntamiento	3 meses desde su aprobación
3. Ejecución de las obras de urbanización	6 meses 36 meses A contar desde la aprobación definitiva del Plan Parcial
4. Ejecución de las Obras de edificación	0 meses 36 meses A contar desde la Recepción de las Obras de Urbanización

OBSERVACIONES

- El criterio y justificación del coeficiente de V.P.O se establece en el apartado C.2.3.13 de las Normas Urbanísticas del presente PCOU.
- Se agolara con el uso característico del sector un mínimo del 80% de su aprovechamiento.

C.3.2.- FICHAS REGULADORAS DE LAS AREAS DE REPARTO

En este apartado se incluyen las fichas reguladoras de las Áreas de Reparto.

Se ha elaborado una ficha para cada área de reparto. El plan General propone cinco áreas de reparto; en cada una de ellas se incorpora la información que se señala a continuación:

- Denominación
- Localización /emplazamiento
- Clasificación y Categoría
- Uso: Característico, Global y Pormenorizado
- Sectores que componen el área de reparto
- Aprovechamiento medio del área de reparto

En resumen, las áreas de reparto que el Plan General propone, son los siguientes:

- AREA DE REPARTO: 01 (para suelo urbano no consolidado)
- AREA DE REPARTO: 02 (para suelo urbanizable sectorizado)
- AREA DE REPARTO: 03 (para suelo urbanizable sectorizado)
- AREA DE REPARTO: 04 (para suelo urbanizable sectorizado)
- AREA DE REPARTO: 05 (para suelo urbanizable sectorizado)

USO CARACTERÍSTICO: RESIDENCIAL		CLASIFICACIÓN: URBANIZABLE SECTORIZADO	ÁREA DE REPARTO: 02
SITUACIÓN: Se desarrolla en varios de los núcleos urbanos de Lubrín			

SECTORES	SUPERFICIE DEL SECTOR (m ²)	SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS AL SECTOR (m ²)	SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR (m ²)	APROVE MEDIO DEL SECTOR (m ² /UTC/m ² s)	OBSERVACIONES
SUS-L-1/02	13.092,07 m ²	-	13.092,07 m ²	0,3840	
SUS-L-3/02	11.949,44 m ²	-	11.949,44 m ²	0,3840	
SUS-L-4/02	21.229,03 m ²	-	21.229,03 m ²	0,3840	
SUS-L-5/02	9.941,08 m ²	-	9.941,08 m ²	0,3840	
SUS-L-6/02	19.846,52 m ²	-	19.846,52 m ²	0,3840	
SUS-RA-7/02	13.224,28 m ²	-	13.224,28 m ²	0,3840	
SUS-MA-1/02	24.522,95 m ²	-	24.522,95 m ²	0,3840	
SUS-PL-1/02	8.409,16 m ²	-	8.409,16 m ²	0,3840	

APROVECHAMIENTOS DEL ÁREA DE REPARTO	
SUPERFICIE TOTAL DEL ÁREA DE REPARTO (m ² s):	122.214,53 m ²
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m ² /UTC):	46.930,38 UA
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (m ² /UTC):	42.237,34 UA
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL ÁREA DE REPARTO:	0,3840 m²/UTC/m²s

USO CARACTERÍSTICO: RESIDENCIAL		CLASIFICACIÓN: URBANO NO CONSOLIDADO	ÁREA DE REPARTO: 01
SITUACIÓN: Se desarrolla en varios de los núcleos urbanos de Lubrín			

SECTORES	SUPERFICIE DEL SECTOR (m ²)	SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS AL SECTOR (m ²)	SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR (m ²)	APROVE MEDIO DEL SECTOR (m ² /UTC/m ² s)	OBSERVACIONES
SUNC-AL-1/01	6.242,06 m ²	-	6.242,06 m ²	0,3000	
SUNC-RA-1/01	18.985,71 m ²	-	18.985,71 m ²	0,3000	
SUNC-RA-2/01	16.652,73 m ²	-	16.652,73 m ²	0,3000	
SUNC-RA-3/01	21.816,80 m ²	-	21.816,80 m ²	0,3000	
SUNC-RA-4/01	10.498,26 m ²	-	10.498,26 m ²	0,3000	
SUNC-RA-5/01	11.321,42 m ²	-	11.321,42 m ²	0,3000	
SUNC-RA-6/01	16.462,64 m ²	-	16.462,64 m ²	0,3000	
SUNC-FB-1/01	4.520,53 m ²	-	4.520,53 m ²	0,3000	
SUNC-RH-1/01	29.377,49 m ²	-	29.377,49 m ²	0,3000	
SUNC-RH-2/01	5.802,45 m ²	-	5.802,45 m ²	0,3000	
SUNC-RH-3/01	4.957,64 m ²	-	4.957,64 m ²	0,3000	
SUNC-PO-1/01	8.088,38 m ²	-	8.088,38 m ²	0,3000	
SUNC-CH-1/01	5.372,09 m ²	-	5.372,09 m ²	0,3000	
SUNC-JA-1/01	6.491,53 m ²	-	6.491,53 m ²	0,3000	
SUNC-PL-1/01	10.306,52 m ²	-	10.306,52 m ²	0,3000	
SUNC-H-1/01	4.930,53 m ²	-	4.930,53 m ²	0,3000	
SUNC-H-2/01	4.711,09 m ²	-	4.711,09 m ²	0,3000	
SUNC-H-3/01	5.036,56 m ²	-	5.036,56 m ²	0,3000	

APROVECHAMIENTOS DEL ÁREA DE REPARTO	
SUPERFICIE TOTAL DEL ÁREA DE REPARTO (m ² s):	181.582,45 m ²
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m ² /UTC):	57.474,74 UA
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (m ² /UTC):	51.727,26 UA
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL ÁREA DE REPARTO:	0,3000 m²/UTC/m²s

AREA DE REPARTO: 04	
USO CARACTERISTICO: TERCIARIO	CLASIFICACION: URBANIZABLE SECTORIZADO
SITUACION: Se desarrolla en varios de los núcleos urbanos de Lubrín	

SECTORES QUE COMPONEN EL AREA DE REPARTO					
SECTORES	SUPERFICIE DEL SECTOR (m2)	SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS AL SECTOR (m2)	SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR (m2)	APROVE. MEDIO DEL SECTOR (m2t UTC/m2s)	OBSERVACIONES
SUS-L-9/04	28.178,02 m²	-	28.178,02 m²	0,3000	
SUS-RA-8/04	39.517,03 m²	-	39.517,03 m²	0,3000	

APROVECHAMIENTOS DEL AREA DE REPARTO	
SUPERFICIE TOTAL DEL AREA DE REPARTO (m2 s):	67.695,05 m²
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m2t UTC):	20.308,52 UA
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (m2t UTC):	18.277,96 UA

APROVECHAMIENTO MEDIO DEL AREA DE REPARTO:	0,3000 m²t UTC/m²s
---	---------------------------

AREA DE REPARTO: 03	
USO CARACTERISTICO: INDUSTRIAL	CLASIFICACION: URBANIZABLE SECTORIZADO
SITUACION: Se desarrolla en varios de los núcleos urbanos de Lubrín	

SECTORES QUE COMPONEN EL AREA DE REPARTO					
SECTORES	SUPERFICIE DEL SECTOR (m2)	SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS AL SECTOR (m2)	SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR (m2)	APROVE. MEDIO DEL SECTOR (m2t UTC/m2s)	OBSERVACIONES
SUS-L-7/03	6.473,20 m²	-	6.473,20 m²	0,3000	
SUS-L-8/03	31.317,31 m²	-	31.317,31 m²	0,3000	

APROVECHAMIENTOS DEL AREA DE REPARTO	
SUPERFICIE TOTAL DEL AREA DE REPARTO (m2 s):	37.790,51 m²
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m2t UTC):	11.337,15 UA
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (m2t UTC):	10.203,44 UA

APROVECHAMIENTO MEDIO DEL AREA DE REPARTO:	0,3000 m²t UTC/m²s
---	---------------------------

SECTOR SUS-L-4102	SUPERFICIE (M²):	21.229,03	AREA DE REPARTO:	02
--------------------------	------------------------------------	------------------	-------------------------	-----------

REGIMEN DEL SUELO Y USO			
CLASIFICACION Y CATEGORIA DE SUELO:	Urbanizable Sectorizado	LOCALIZACION:	LUBRIN
USOS:	CARACTERISTICO: Residencial	TIPOLOGIAS:	Unifamiliar Plurifamiliar
	COMPATIBLES: Comercial, Oficinas, Hotelero y Deleitacional		

ORDENACION ESTRUCTURAL			
COEF.EDIFICABILIDAD GLOBAL (m²/m²s)	0,40	APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m²)	0,3840
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²)	8.491,61	APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	8.151,95
DENSIDAD MÁXIMA (Viv./Ha)	20	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	7.336,75
Nº MÁXIMO VIVIENDAS	42	10% CESION APROVECHAMIENTO MEDIO (UAs)	815,19

ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA			
DISTRIBUCION DE USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL (m²)	COEF. PONDERACION TIPOLOGIA	COEF. PONDERACION USO
VIVIENDA LIBRE	5.094,97	1	5.094,97
VIVIENDA PROTEGIDA	3.396,64	1	3.056,98
SERVICIOS TERCARIOS	0,00	1,1	0,00
TOTAL	8.491,61		8.151,95
			Nº DE VIVIENDAS
			Nº Max. de Plantas: (B+1+A)
			Altura max. total: 7,5 m
			Ordenanza de aplicacion: EN-1

RESERVA DE DOTACIONES (CESIONES OBLIGATORIAS MINIMIAS)			
SISTEMAS LOCALES (conforme art.17 de LOUA y anexo de R.P.)	CONCEPTO	PARCIAL (m²)	TOTAL (m²)
45 m ² suelo/100m ² techo	Sistema de Espacios Libres de Dominio y Uso Publico (S.E.L.D.U.P)	2.123	3.821
	Equipamientos	1.698	
	Aparcamientos Públicos	42	42
		0,50 plazas por 100 m ² t	

NOTA: En la lista describe aparecen las siguientes abreviaturas: "COEF": coeficiente; "m²": metros cuadrados de suelo; "m²": metros cuadrados de techo; "Nº": número de plantas; "B": planta baja y "A": planta alta. Aprovechamiento; "Viv./Ha": viviendas por hectárea y referido al número de plantas; "B": planta baja y "A": planta alta.

DETERMINACIONES DE ORDENACION FISICA VINCULANTES	
1. Los sistemas de comunicaciones, espacios libres o equipamientos que se representen en el plano de Ordenación, así como los espacios libres o equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos.	
2. Los viales que se representen en el plano de Calificación en continuidad con otros existentes o previstos.	

DETERMINACIONES PARA SU DESARROLLO, GESTION Y PROGRAMACION			
	INICIO	TERMINACION	
1. Presentación del Plan Parcial de Ordenación en el Ayuntamiento		12 meses	A contar desde la fecha de publicación de la resolución de aprobación definitiva del Plan General
2. Constitución del Sistema de Actuación/Compensación.		18 meses	
3. Presentación del Proyecto de Reparcelación en el Ayuntamiento		24 meses	
4. Presentación del Proyecto de Urbanización en el Ayuntamiento		3 meses	A contar desde la aprobación definitiva del Plan Parcial
5. Ejecución de las obras de urbanización	3 meses después de su aprobación	36 meses	
6. Ejecución de las Obras de edificación		36 meses	A contar desde la Recepción de las Obras de Urbanización
7. Ejecución de las Viviendas Protegidas		36 meses	A contar desde la Aprobación Provisional de VP

OBSERVACIONES	
1. El criterio y justificación del coeficiente de V.P.O se establece en el apartado C.2.3.13 de las Normas Urbanísticas del presente PGOU.	
2. Conforme al artículo 10.1 A.b. de la LOUA este sector contiene parte de los 9.398,48 m ² de vivienda protegida que proceden de todos los sectores de suelo urbano no consolidado del término municipal de Lubrin con densidad inferior a 15 viv/Ha.	
3. Se agotará con el uso característico del sector un mínimo del 80% de su aprovechamiento.	

AREA DE REPARTO: 05	
USO CARACTERISTICO: RESIDENCIAL	CLASIFICACIÓN: URBANIZABLE SECTORIZADO
SITUACIÓN: Se desarrolla en el núcleo urbano de Lubrín	

SECTORES QUE COMPONEN EL AREA DE REPARTO

SECTORES	SUPERFICIE DEL SECTOR (m2)	SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS AL SECTOR (m2)	SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR (m2)	APROVE. MEDIO DEL SECTOR (m2 UTC/m2s)	OBSERVACIONES
SUS-L-2/05	19.293,47 m²	-	19.293,47 m²	0,4500	

APROVECHAMIENTOS DEL AREA DE REPARTO

SUPERFICIE TOTAL DEL AREA DE REPARTO (m2 s):	19.293,47 m²
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m2LUTC):	8.682,06 UA
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (m2L UTC):	7.813,86 UA

APROVECHAMIENTO MEDIO DEL AREA DE REPARTO:	0,4500 m²L UTC/m²s
---	---------------------------

C.4.- JUSTIFICACIÓN DE CRECIMIENTO DE SUELO URBANIZABLE SEGÚN POTÁ Y DE LA EDIFICABILIDAD DE VIVIENDA PROTEGIDA DE LOS SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS.

Como punto de partida del presente plan general, las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal y complementarias en suelo no urbanizable de ámbito provincial de Almería cuentan con una descripción de numerosos núcleos reconocidos como urbanos que carecen de delimitación cartográfica. Por tanto, la justificación del cumplimiento de los parámetros de crecimiento del plan de ordenación del territorio de Andalucía se realizan partiendo de la diferenciación del suelo urbano no consolidado preexistente (incluido en las NN.SS.) y el de nueva ampliación. Por otro lado, todos los sectores de suelo urbano no consolidado tienen una densidad inferior a 14,9 viv/Ha, y su edificabilidad de vivienda protegida será materializada en los sectores urbanizables residenciales. Para calcular la edificabilidad a trasladar, se han analizado todos los sectores urbanos no consolidados para determinar la edificabilidad consumida en ellos y calcular el 30 % restante.

	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	SUC	SUNC TOTAL	SUNC (preexistente)	SUNC (nueva ampliación)	SUC+SUNC (preexistente)	crecimiento 40% SUC+SUNC preexistente	Edificabilidad Total	Edificabilidad consumida	Edificabilidad VP (30% edif. Restante)
LUBRIN	186.254,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	186.254,00 m ²	74.501,60 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
LA ALAMEDA	8.612,37 m ²	6.242,08 m ²	4.993,66 m ²	1.248,42 m ²	13.606,03 m ²	5.442,41 m ²	1.872,62 m ²	1.029,94 m ²	252,80 m ²
RAMBLA ALJIBE	61.732,34 m ²	95.735,56 m ²	76.588,45 m ²	19.147,11 m ²	138.320,79 m ²	55.328,32 m ²	28.720,67 m ²	17.232,40 m ²	3.446,48 m ²
RAMBLA HONDA	45.946,68 m ²	40.137,58 m ²	32.110,06 m ²	8.027,52 m ²	78.056,74 m ²	31.222,70 m ²	12.041,27 m ²	6.020,64 m ²	1.806,19 m ²
LOS DIOSSES	26.164,40 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	26.164,40 m ²	10.465,76 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
EL POCICO	46.148,56 m ²	8.098,38 m ²	6.478,70 m ²	1.619,68 m ²	52.627,26 m ²	21.050,91 m ²	2.429,51 m ²	0,00 m ²	728,85 m ²
EL MARCHAL	56.735,99 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	56.735,99 m ²	22.694,40 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
FUENBLANQUILLA	27.528,29 m ²	4.520,53 m ²	3.616,42 m ²	904,11 m ²	31.144,71 m ²	12.457,89 m ²	1.356,16 m ²	542,46 m ²	244,11 m ²
EL CHIVE	31.782,43 m ²	5.372,09 m ²	4.287,67 m ²	1.074,42 m ²	36.080,10 m ²	14.432,04 m ²	1.611,63 m ²	0,00 m ²	483,49 m ²
EL JAURO	24.731,65 m ²	6.491,53 m ²	5.193,22 m ²	1.298,31 m ²	29.924,87 m ²	11.969,95 m ²	1.947,46 m ²	0,00 m ²	584,24 m ²
EL PILAR	24.274,79 m ²	10.306,52 m ²	8.245,22 m ²	2.061,30 m ²	32.520,01 m ²	13.008,00 m ²	3.091,96 m ²	0,00 m ²	927,59 m ²
CAMPICO MOLETAS	8.848,65 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	8.848,65 m ²	3.539,46 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
LOS HERRERAS	4.687,04 m ²	14.678,18 m ²	11.742,54 m ²	2.935,64 m ²	16.429,58 m ²	6.571,83 m ²	4.403,45 m ²	1.321,04 m ²	924,73 m ²
LA BREÑA	8.778,20 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	8.778,20 m ²	3.511,28 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
TOTALES	562.225,39 m²	191.582,45 m²	153.265,96 m²	38.316,49 m²	715.491,35 m²	286.196,54 m²	57.474,74 m²	26.146,48 m²	9.398,48 m²

Columna 1: superficies de suelo urbano consolidado.
 Columna 2: superficies de suelo urbano no consolidado.
 Columna 3: superficies de suelo urbano no consolidado preexistente.
 Columna 4: superficies de suelo urbano no consolidado de nueva ampliación.
 Columna 5: suelo urbano total preexistente.
 Columna 6: 40% de la columna 5, a efectos de crecimiento de suelo urbanizable según POTÁ.
 Columna 7: Edificabilidad asignada a los sectores de suelo urbano no consolidado.
 Columna 8: Edificabilidad consumida por las edificaciones existentes previas a la aprobación definitiva del plan general en los suelos urbanos no consolidados.
 Columna 9: 30 % de la edificabilidad restante de la columna 8, no construida en los suelos urbanos no consolidados, y que será materializada en los sectores urbanizables residenciales, ya que todos los sectores de suelo urbano no consolidados están eximidos de vivienda protegida por tener densidades de vivienda inferior a 15 viv/Ha.

RESUMEN POTÁ	
SUPERFICIES	
SUC	562.225,39 m ²
SUNC TOTAL	191.582,45 m ²
SUNC (nueva ampliación)	38.316,49 m ²
SUNC (preexistente)	153.265,96 m ²
SUS TOTAL	246.993,56 m ²
SUS RESIDENCIAL	141.508,00 m ²
SUS TERCIARIO	67.695,05 m ²
SUS INDUSTRIAL	37.790,51 m ²
SUNS	40.154,71 m ²
SGEL	30.564,00 m ²
SGEQ	10.362,95 m ²

POTÁ	
POSIBLE AMPLIACIÓN DE SUELO (40%SU)	286.196,54 m ²
AMPLIACIÓN PROPUESTA	247.519,54 m ²
POBLACIÓN ACTUAL	1.788 hab
POSIBLE CRECIMIENTO POTÁ	1.073 hab
CRECIMIENTO PROPUESTO SUS	770 hab
CRECIMIENTO PROPUESTO SUNC (nueva ampliación)	137 hab
CRECIMIENTO PROPUESTO TOTAL	907 hab

SECTOR SUS-L-502	SUPERFICIE (M²):	9.941,08	AREA DE REPARTO:	02
-------------------------	------------------------------------	-----------------	-------------------------	-----------

REGIMEN DEL SUELO Y USO		LOCALIZACION:	LUBRIN
CLASIFICACION Y CATEGORIA DE SUELO:	Urbanizable Sectorizado		
USOS:	CARACTERISTICO: Residencial COMPATIBLES: Comercial, Oficinas, Hotelero y Dotacional	TIPOLOGIAS:	Unifamiliar Purifamiliar

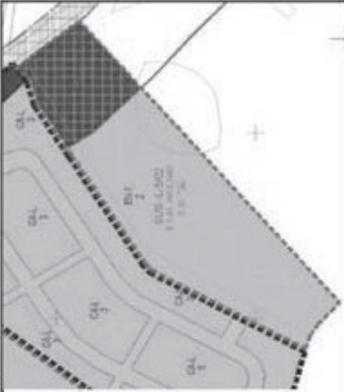
ORDENACION ESTRUCTURAL		APROVECHAMIENTO MEDIO (UAe/m²)	0,3640
COEF.EDIFICABILIDAD GLOBAL (m²/m²*)	0,40	APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UAe)	3.817,37
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²/t)	3.976,43	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UAe)	3.425,64
DENSIDAD MÁXIMA (Viv./Ha)	20	10% CESION APROVECHAMIENTO MEDIO (UAe)	381,74

ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA						
DISTRIBUCION DE USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL (m²/t)	COEF. PONDERACION TIPOLOGIA	COEF. PONDERACION USO	APROV.	Nº DE VIVIENDAS	ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA
VIVIENDA LIBRE	2.395,86	1	1	2.395,86	9	Nº Max. de Plantas: (B+1+A) 2 plantas
VIVIENDA PROTEGIDA	1.590,57	1	0,90	1.431,52	11	Altura max. total: 7,5 m
SERVICIOS TERCIARIOS	0,00		1,1	0,00	0	Ordenanza de aplicación: EN-1
TOTAL	3.976.43			3.817,37	20	

RESERVA DE DOTACIONES (CESIONES OBLIGATORIAS MINIMAS)			
CONCEPTO		PARCIAL (m²)	TOTAL (m²)
SISTEMAS LOCALES (conforme art.17 de LOUA y anexo de R.P.)	Sistema de Espacios Libres de Dominio y Uso Público (S.E.L.D.U.P)	1.000	1.788
45 m ² suelo/100m ² techo	Equipamientos.	788	
	Aparcamientos Públicos	20	20
		0,50 plazas por 100 m ² t	

NOTA: En la ficha describe aparecen las siguientes abreviaturas: "COEF." coeficiente; "m²" metros cuadrados de techo; "m²/m²" metros cuadrados de suelo; "UAe" unidades de aprovechamiento; "APROV." Aprovechamiento; "Viv./Ha" viviendas por hectárea y referido al número de plantas; "B" planta baja y "A" planta alta.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN FÍSICA VINCULANTES



- Los sistemas de comunicaciones, espacios libres o equipamientos que se representen en el plano de Ordenación, así como los espacios libres o equipamientos que sean coincidentes con otros existentes o previstos.
- Los viales que se representen en el plano de Calificación en continuidad con otros existentes o previstos.

DETERMINACIONES PARA SU DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

	INICIO	TERMINACIÓN
1. Presentación del Plan Parcial de Ordenación en el Ayuntamiento		12 meses A contar desde la fecha de publicación de la resolución de aprobación definitiva del Plan General
2. Constitución del Sistema de Actuación: Compensación.		18 meses
3. Presentación del Proyecto de Reparcelación en el Ayuntamiento		24 meses
4. Presentación del Proyecto de Urbanización en el Ayuntamiento		3 meses A contar desde la aprobación definitiva del Plan Parcial
5. Ejecución de las obras de urbanización	3 meses después de su aprobación	36 meses
6. Ejecución de las Obras de edificación		36 meses A contar desde la Recepción de las Obras de Urbanización
7. Ejecución de las Viviendas Protegidas		36 meses A contar desde la Aprobación Provisional de VP

OBSERVACIONES

- El criterio y justificación del coeficiente de V.P.O se establece en el apartado C.2.3.13 de las Normas Urbanísticas del presente PGOU.
- Conforme al artículo 10.1.A.b. de la LOUA este sector contiene parte de los 9.398,48 m² de vivienda protegida que proceden de todos los sectores de suelo urbano no consolidado del término municipal de Lubrin con densidad inferior a 15 viv/Ha.
- Se aplicará con el uso característico del sector un mínimo del 80% de su aprovechamiento.

SECTOR SUS-L-6/02	SUPERFICIE (M ²):	19.846,52	ÁREA DE REPARTO:	02
-------------------	-------------------------------	-----------	------------------	----

RÉGIMEN DEL SUELO Y USO		LOCALIZACIÓN:	LUBRIN
CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA DE SUELO:	Urbanizable Sectorizado		
USOS:	CARACTERÍSTICO: Residencial	TIPOLOGÍAS:	Unifamiliar
	COMPATIBLES: Comercial, Oficinas, Hostelería y Dotacional		Plurifamiliar

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ²)	0,3940
COEF.EDIFICABILIDAD GLOBAL (m ² /m ² s)	0,40	APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UAs)	7.621,06
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ² /l)	7.598,61	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UAs)	6.858,96
DENSIDAD MÁXIMA (Viv./Ha)	20		
Nº MÁXIMO VIVIENDAS	40	10% CESION APROVECHAMIENTO MEDIO (UAs)	762,11

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA						
DISTRIBUCIÓN DE USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL (m ²)	COEF. PONDERACIÓN TIPOLOGÍA	COEF. PONDERACIÓN USO	APROV. (m ²)	Nº DE VIVIENDAS	ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA
VIVIENDA LIBRE	4.763,16		1	4.763,16	18	Nº Máx. de Plantas: (B+1+A)
VIVIENDA PROTEGIDA	3.175,44	1	0,90	2.857,90	22	Altura máx. total: 7,5 m
SERVICIOS TERCIARIOS	0,00		1,1	0,00	0	Ordenanza de aplicación: E1-1
TOTAL	7.938,61			7.621,06	40	

RESERVA DE DOTACIONES (CESIONES OBLIGATORIAS MÍNIMAS)				
CONCEPTO		PARCIAL (m ²)	TOTAL (m ²)	OBSERVACIONES
SISTEMAS LOCALES (conforme art.17 de LOUA y anexo de R.P.)	Sistema de Espacios Libres de Dominio y Uso Público (S.E.L.D.U.P)	1.985	3.572	Si varia la superficie del sector, se modificarán las superficies de las reservas para dotaciones, de acuerdo con los criterios indicados en las Normas Urbanísticas.
45 m ² suelo/100m ² techo	Equipamientos.	1.588		
	Aparcamientos Públicos	40	40	

TOTAL: En la foto se indica la siguiente nomenclatura: "COEF" coeficiente, "m²" metros cuadrados de suelo, "UA" unidades de aprovechamiento, "APROV." Aprovechamiento, "Viv/ha" viviendas por hectárea y número de plantas "B" planta baja y "A" planta alta.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN FÍSICA VINCULANTES



- Los sistemas de comunicaciones, espacios libres o equipamientos que se representen en el plano de Ordenación, así como los espacios libres o equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos.
- Los viales que se representen en el plano de Calificación en continuidad con otros existentes o previstos.
- La zona afectada por el convenio quedará regulada por el Reglamento de Policía Sanitaria Municipal (BOJA nº50 de 03-05-01)

DETERMINACIONES PARA SU DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

	INICIO	TERMINACIÓN
1. Presentación del Plan Parcial de Ordenación en el Ayuntamiento		12 meses
2. Constitución del Sistema de Actuación: Compensación.		18 meses
3. Presentación del Proyecto de Reparación en el Ayuntamiento		24 meses
4. Presentación del Proyecto de Urbanización en el Ayuntamiento		3 meses
5. Ejecución de las obras de urbanización	3 meses después de su aprobación	36 meses
6. Ejecución de las Obras de edificación		36 meses
7. Ejecución de las Viviendas Protegidas		36 meses

OBSERVACIONES

- El criterio y justificación del coeficiente de V.P.O se establece en el apartado C.2.3.13 de las Normas Urbanísticas del presente PGOU.
- Conforme al artículo 10.1 A.b. de la LOUA este sector contiene parte de los 9.398,48 m² de vivienda protegida que proceden de todos los sectores de suelo urbano no consolidado del término municipal de Lubrín con densidad inferior a 15 viv/ha.
- Se ajustará con el uso característico del sector un mínimo del 80% de su aprovechamiento.

SECTOR SUS-L-703	SUPERFICIE (M ²):	6.473,20	ÁREA DE REPARTO:	03
------------------	-------------------------------	----------	------------------	----

REGIMEN DEL SUELO Y USO

CLASIFICACION Y CATEGORIA DE SUELO:	Urbanizable Soterrizado	LOCALIZACION:	LUBRIN
USOS:	CARACTERISTICO: Industrial COMPATIBLES: Comercial, Oficinas, Hoteles y Dotacional		

ORDENACION ESTRUCTURAL

COEF.EDIFICABILIDAD GLOBAL (m ² /m ² s)	0,30	APROVECHAMIENTO MEDIO (UAs/m ²)	0,3000
EDIFICABILIDAD MAXIMA (m ² /t)	1.941,96	APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UAs)	1.941,96
DENSIDAD MAXIMA (Viv./Ha)	-	APROVECHAMIENTO SUB-LETIVO (UAs)	1.747,76
Nº MAXIMO VIVIENDAS	-	10% CESION APROVECHAMIENTO MEDIO (UAs)	194,20

ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

DISTRIBUCION DE USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL (m ² /t)	COEF. PONDERACION TIPOLOGIA	COEF. PONDERACION USO	APROV.	Nº DE VIVIENDAS	ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA
INDUSTRIAL	1.941,96		1	1.941,96	1º Max. de Plantas: (B+1)	2 plantas
SERVICIOS TERCARIOS	-	1,00	-	-	Altura max. total:	10 m
TOTAL	1.941,96		1,10	1.941,96	Ordenanza de aplicacion:	-

RESERVA DE DOTACIONES (CESIONES OBLIGATORIAS MINIMAS)

CONCEPTO	PARCIAL (m ²)	TOTAL (m ²)	OBSERVACIONES
SISTEMAS LOCALES (conforme art.17 de LOUA y Anexo de R.P.)		1.000	
45 m ² suelo/100m ² techo Equipamientos.	259	1.259	Si varia la superficie del sector, se modificarán las superficies de las reservas para dotaciones, de acuerdo con los criterios indicados en las Normas Urbanísticas
Aparcamientos Públicos	0,50 plazas por 100 m ² t	10	

NOTA: En la ficha se indica apartar las siguientes dotaciones: "COEF." coeficiente, "m²" metros cuadrados de techo, "m²/t" metros cuadrados de suelo, "UAs" unidades de aprovechamiento, "M²/M²" Aprovechamiento, "Viv./Ha" viviendas por hectárea y referido al número de plantas "B" planta baja y "t" planta t^o.

DETERMINACIONES DE ORDENACION FISICA VINCULANTES



1. Los sistemas de comunicaciones, espacios libres o equipamientos que se representen en el plano de Ordenación, así como los espacios libres o equipamientos que sean compatibles con otros existentes o previstos.

2. Los valores que se representen en el plano de Calificación en continuidad con otros existentes o previstos.

DETERMINACIONES PARA SU DESARROLLO, GESTION Y PROGRAMACION

	INICIO	TERMINACION
1. Presentación del Plan Parcial de Ordenación en el Ayuntamiento		12 meses A contar desde la fecha de publicación de la resolución de aprobación definitiva del Plan General
2. Constitución del Sistema de Actuación/Compensación.		18 meses
3. Presentación del Proyecto de Reparcelación en el Ayuntamiento		24 meses
4. Presentación del Proyecto de Urbanización en el Ayuntamiento		3 meses
5. Ejecución de las obras de urbanización	3 meses después de su aprobación	36 meses A contar desde la aprobación definitiva del Plan Parcial
6. Ejecución de las Obras de edificación		36 meses A contar desde la Recepción de las Obras de Urbanización
7. Ejecución de las Viviendas Protegidas		36 meses A contar desde la Aprobación Provisional de IUP

OBSERVACIONES

1. Se aplicará con el uso característico del sector un mínimo del 80% de su aprovechamiento.
--

SECTOR SUIS-L-9/03	SUPERFICIE (m ²):	31.317,31	AREA DE REPARTO:	03
--------------------	-------------------------------	-----------	------------------	----

REGIMEN DEL SUELO Y USO

CLASIFICACION Y CATEGORIA DE SUELO:	Urbanizable Sectorizado	LOCALIZACION:	LUBRIN
USOS	CARACTERISTICO: Industrial		
	COMPATIBLES: Comercial, Oficinas, Hótelero y Detonacional		

ORDENACION ESTRUCTURAL

COEF.EDIFICABILIDAD GLOBAL (m ² /m ² s)	0,30	APROVECHAMIENTO MEDIO (UAs/m ²)	0,3000
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ² /s)	9.395,19	APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UAs)	9.395,19
DENSIDAD MÁXIMA (Viv./Ha)	-	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UAs)	8.455,67
Nº MÁXIMO VIVIENDAS	-	10% CESION APROVECHAMIENTO MEDIO (UAs)	939,52

ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA:

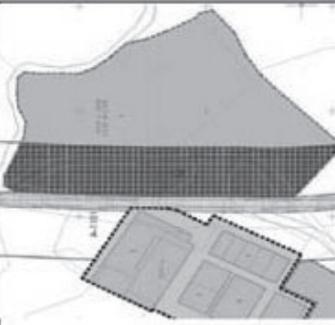
DISTRIBUCION DE USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL (m ²)	COEF. PONDERACION TIPOLOGIA	COEF. PONDERACION USO	APROV.	Nº DE VIVIENDAS	ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA
INDUSTRIAL	9.395,19		1	9.395,19		Nº Máx. de plantas: (P+1) Altura máx. total: 10 m
SERVICIOS TERCEROS	-	1,00	-	-	-	Ordenanza de aplicación: I
TOTAL	9.395,19			9.395,19		

RESERVA DE DOTACIONES (CESIONES OBLIGATORIAS MINIMAS)

CONCEPTO	PARCIAL (m ²)	TOTAL (m ²)	OBSERVACIONES
SISTEMAS LOCALES (conforme art.17 de LOUA y anexo de R.P.)	3.132	4.384	Si varia la superficie del sector, se modificarán las superficies de las reservas para dotaciones de acuerdo con los criterios indicados en las Normas Urbanísticas
45 m ² suelo/100m ² techo	1.253		
Aparcamientos Públicos	0,50 plazas por 100 m ² l	47	

NOTA: En la ficha técnica aparecen las siguientes abreviaturas: "COP", "colocación", "m²" metros cuadrados de techo, "Nº" número cuadrado de suelo, "UAs" unidades de aprovechamiento, "APROV.", Aprovechamiento, "Vivienda" viviendas por hectárea y referido al número de plantas, "P" planta baja, "K" planta sótano.

DETERMINACIONES DE ORDENACION FISICA VINCULANTES



- Los sistemas de comunicaciones, espacios libres o equipamientos que se representen en el plano de Ordenación, así como los espacios libres o equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos.
- Los viñedos que se representen en el plano de Calificación en conformidad con otros existentes o previstos.

DETERMINACIONES PARA SU DESARROLLO, GESTION Y PROGRAMACION

	INICIO	TERMINACION
1. Presentación del Plan Parcial de Ordenación en el Ayuntamiento		12 meses
2. Constitución del Sistema de Actuación/Compensación.		18 meses
3. Presentación del Proyecto de Reparación en el Ayuntamiento		24 meses
4. Presentación del Proyecto de Urbanización en el Ayuntamiento		3 meses
5. Ejecución de las obras de urbanización	3 meses después de su aprobación	36 meses
6. Ejecución de las Obras de edificación		36 meses
7. Ejecución de las Viviendas Protegidas		36 meses

OBSERVACIONES

1. Se ajustará con el uso característico del sector un mínimo del 80% de su aprovechamiento.
--

SECTOR SUS-L-904	SUPERFICIE (M ²):	28.178,02	ÁREA DE REPARTO:	04
------------------	-------------------------------	-----------	------------------	----

REGIMEN DEL SUELO Y USO

CLASIFICACION Y CATEGORIA DE SUELO:	Urbanizable Sectorizado	LOCALIZACION:	LUBRIN
USOS:	CARACTERISTICO: Terciario COMPATIBLES: Comercial, Oficinas, Hotelero y Dotacional		

ORDENACION ESTRUCTURAL

COEF.EDIFICABILIDAD GLOBAL (m ² /m ² s)	0,30	APROVECHAMIENTO MEDIO (UAs/m ²)	0,3000
EDIFICABILIDAD MÁXIMA(m ² /m ²)	8.453,41	APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UAs)	8.453,41
DENSIDAD MÁXIMA (Viv./Ha)	-	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UAs)	7.606,07
Nº MÁXIMO VIVIENDAS	-	10% CESION APROVECHAMIENTO MEDIO (UAs)	845,34

ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

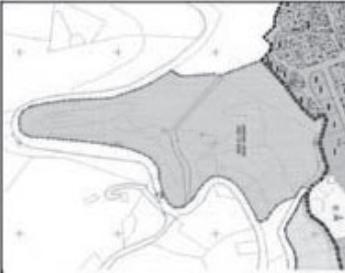
DISTRIBUCION DE USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL (m ²)	COEF. PONDERACION TIPOLOGIA	COEF. PONDERACION USO	APROV.	Nº DE VIVIENDAS	ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA
INDUSTRIAL	-	-	1,1	-	-	Nº Max. de Plantas (B+2) Altura max. total: 12,50 m
SERVICIOS TERCIARIOS	8.453,41	1,00	1,00	8.453,41	8.453,41	Ordenanza de aplicación: T
TOTAL	8.453,41			8.453,41		

RESERVA DE DOTACIONES (CESIONES OBLIGATORIAS MINIMAS)

CONCEPTO	PARCIAL (m ²)	TOTAL (m ²)	OBSERVACIONES
SISTEMAS LOCALES (conforme art.17 de LOUA y anexo de R.P.)	2.818	3.945	Si varia la superficie del sector, se modificaran las superficies de las reservas para dotaciones, de acuerdo con los criterios indicados en las Normas Urbanísticas.
-45 m ² suelo/100m ² techo	1.127		
Aparcamientos Públicos	42	42	0,50 plazas por 100 m ² t

NOTA: En la lista de datos aparecen las siguientes abreviaturas: "COEF." coeficiente; "Nº" número; "m²" metros cuadrados de suelo; "UAs" metros cuadrados de suelo; "UAs" unidades de aprovechamiento; "APROV." Aprovechamiento; "Viv." viviendas por hectárea; "f" fracción o número de parcelas; "B" planta baja; "A" planta alta.

DETERMINACIONES DE ORDENACION FISICA VINCULANTES

<p>1. Los sistemas de comunicaciones, espacios libres o equipamientos que se representen en el plano de Ordenación, así como los espacios libres o equipamientos que sean coincidentes con otros existentes o previstos.</p> <p>2. Los viales que se representen en el plano de Calificación en continuidad con otros existentes o previstos.</p>	
---	---

DETERMINACIONES PARA SU DESARROLLO, GESTION Y PROGRAMACION

	INICIO	TERMINACION
1. Presentación del Plan Parcial de Ordenación en el Ayuntamiento		12 meses A contar desde la fecha de publicación de la resolución de aprobación definitiva del Plan General
2. Constitución del Sistema de Actuación. Compensación.		18 meses
3. Presentación del Proyecto de Reparación en el Ayuntamiento		24 meses
4. Presentación del Proyecto de Urbanización en el Ayuntamiento		3 meses
5. Ejecución de las obras de urbanización	3 meses después de su aprobación	36 meses
6. Ejecución de las Obras de edificación		36 meses A contar desde la Recepción de las Obras de Urbanización
7. Ejecución de las Viviendas Protegidas		36 meses A contar desde la Aprobación Provisional de VP

OBSERVACIONES

1. Se agilizará con el uso característico del sector un mínimo del 80% de su aprovechamiento.

ANEXO III

CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS

D.1. Memoria descriptiva y justificativa. Objetivos del catálogo municipal.

En el patrimonio arquitectónico de Lubrín existen varios ejemplos de edificios que conservan elementos de las construcciones tradicionales de la zona. Conviene señalar y poner en valor estos bienes y algunos elementos que destacan en la escena urbana y configuran hitos referenciales para la comunidad social.

El objetivo primordial es que no desaparezcan y que no los afecte el entorno.

No obstante, su catalogación pretende además reafirmar su importancia.

El catálogo municipal se configura a través de una ficha por cada elemento seleccionado. En ellas se incluyen:

- Las características principales.
- Los motivos de su inclusión.
- Los elementos de interés y a conservar.
- Las obras posibles y recomendables en el edificio y su entorno.
- Los elementos discordantes existentes.

Se consideran dos grados de protección aplicables a los bienes.

Nivel I: Construcciones con nivel de protección elevado.

- La protección afecta al conjunto completo.
- Sólo se permiten obras de conservación, acondicionamiento, restauración y consolidación.

Nivel II: Construcciones con nivel de protección normal.

- La protección afecta a la fachada y a sus electos característicos.

-Reconocimiento de elementos singulares tales como:

1. Solerías.
2. Arcadas.
3. Vegetación.
4. Composiciones volumétricas.
5. Patios.
6. otras.

- Se permiten obras de conservación, acondicionamiento, restauración y consolidación de los elementos protegidos.

- Se permite la ampliación siempre que se cumplan las condiciones urbanísticas que le sean de aplicación.

- Se permite el cambio de uso original siempre que no contradiga ninguna normativa reflejada en el presente Plan General debido a las condiciones urbanísticas que le sean de aplicación.

D.2. Fichas de elementos catalogados.

Número 1 (casa de la Plaza San Sebastián núm. 14).

Dirección: Plaza de San Sebastián núm. 14.

Parcela catastral: 2993101

Observaciones: Edificio residencial en esquina.

Grado de protección: Nivel II.

• Descripción.

Tipología: Edificación en esquina

Uso: Residencial.

Propiedad: Privada.

Estado de conservación: Bueno.

Organización general: Edificación de planta rectangular con una de sus dos esquinas de fachada redondeada.

Justif. de la catalogación: Necesidad de conservar elementos de la arquitectura tradicional del lugar y los elementos

de interés recogidos en el inventario de Bienes reconocidos del Patrimonio Histórico de Andalucía

• Valoración.

Elementos de interés: La edificación se desarrolla en tres plantas, destacando la gran altura de piso de la planta baja y primera, así como la pequeña altura de piso que en fachada posee la última planta (cámara) y que va aumentando hacia el interior del solar gracias a la cubierta inclinada de la edificación rematada con teja árabe. Los paramentos de fachada están enfoscados y pintados, con un zócalo de sillería.

En las fachadas laterales los huecos están constituidos por ventanas rectangulares con dintel incurvado y cerrajería de hierro en planta baja; sobre los anteriores, en planta primera, balcones rectangulares con dintel incurvado y barandilla metálica y para finalizar estos paños, en planta segunda, óculos elípticos, todos ellos con carpintería de madera.

El tramo redondeado de fachada se sitúa la entrada a la vivienda consistente en un vano rectangular con dintel incurvado remarcado con una moldura; sobre éste, el balcón principal, consistente en un hueco rectangular de mayor ancho que los restantes balcones, con dintel incurvado remarcado por una moldura, cuerpo de balcón también de mayor longitud y barandilla de hierro. Se completa este paño, en planta segunda, con tres huecos rectangulares de pequeña altura y dintel incurvado con balastradas de mármol.

Elementos a conservar: El edificio en su totalidad.

Elementos discordantes/a evitar: Principalmente el cableado eléctrico aéreo que discurre por la fachada y otros elementos urbanos no acordes con la imagen externa del edificio.

Acciones encaminadas a conservar o potenciar dichos elementos: Recuperación, limpieza y mantenimiento de los paramentos exteriores e interiores y los elementos de carpintería y forja.

• Condiciones de ordenación.

Posibles intervenciones: Mejoras del diseño del espacio que lo rodea para valorar mejor el edificio.

Obras recomendadas: Recuperar la fachada en su totalidad y el soterramiento del cableado eléctrico existente.

Usos recomendados: Residencial.

Número 2 (casa de la Calle Cruz núm. 2)

• Identificación.

Dirección: Calle de La Cruz núm. 2 (Junto a la Plaza de la Constitución)

Parcela catastral: 2994001

Observaciones: Edificación de planta rectangular con una de sus dos esquinas de fachada redondeada.

La edificación se desarrolla en tres plantas, destacando la gran altura de piso de la planta baja y primera, así como la pequeña altura de piso que en fachada posee la última planta (cámara) y que va aumentando hacia el interior del solar gracias a la cubierta inclinada de la edificación rematada con teja árabe.

Grado de protección: Nivel II.

• Descripción.

Tipología: Edificación en esquina.

Uso: Residencial.

Propiedad: Privada.

Estado de conservación: Bueno.

Organización general: Los paramentos de fachada están enfoscados y encalados, con un zócalo de sillería.

En las fachadas laterales los huecos consisten en vanos rectangulares con dintel incurvado y cerrajería de hierro en planta baja; sobre los anteriores, en planta primera, balcones rectangulares con dintel incurvado y barandilla metálica y para finalizar estos paños, en planta segunda, óculos elípticos, todos ellos con carpintería de madera.

En el tramo redondeado de fachada se sitúa la entrada a la vivienda consistente en un vano rectangular con dintel

incurvado remarcado con una moldura y resaltada clave con temas bíblicos; sobre éste, el balcón principal, consistente en un hueco rectangular de mayor ancho que los restantes balcones, con dintel incurvado remarcado por una moldura, cuerpo de balcón también de mayor longitud y barandilla de hierro. Se completa este paño, en planta segunda, con balcón rectangular de pequeña altura, con dintel incurvado, remarcado por una moldura y con barandilla metálica.

Justif. de la catalogación: Es uno de los ejemplos más impresionantes de la arquitectura industrial del siglo XIX en la provincia y los elementos de interés recogidos en el inventario de Bienes reconocidos del Patrimonio Histórico de Andalucía.

- Valoración.

Elementos de interés: El sistema estructural y constructivo.

Elementos a conservar: El edificio en su totalidad.

Elementos discordantes/a evitar: Principalmente el cableado eléctrico aéreo que discurre por la fachada y otros elementos urbanos no acordes con la imagen externa del edificio.

Acciones encaminadas a conservar o potenciar dichos elementos: Recuperación, limpieza y mantenimiento de los paramentos exteriores e interiores y los elementos de carpintería y forja.

- Condiciones de ordenación..

Posibles intervenciones: Mejoras del diseño del espacio que lo rodea para valorar mejor el edificio.

Obras recomendadas: Obras de mantenimiento de la fachada y el soterramiento del cableado eléctrico existente.

Usos recomendados: Residencial.

Número 3 (casa de la Calle Cruz núm. 9)

- Identificación.

Dirección: Calle de la Cruz núm. 9

Parcela catastral: 2994701

Observaciones: Edificación de tres plantas con fachada a dos calles.

Grado de protección: Nivel II.

- Descripción.

Tipología: Edificación en esquina.

Uso: Residencial.

Propiedad: Privada.

Estado de conservación: Bueno.

Organización general: Edificación de planta cuadrada, situada en esquina de manzana. La edificación se desarrolla en tres plantas, destacando la gran altura de piso de la planta baja y primera, así como la pequeña altura de piso que en fachada posee la última planta (cámara) y que va aumentando hacia el interior del solar gracias a la cubierta inclinada de la edificación rematada con teja árabe.

Justif. de la catalogación: Necesidad de conservar los elementos de la arquitectura tradicional del lugar y los elementos de interés recogidos en el inventario de Bienes reconocidos del Patrimonio Histórico de Andalucía.

- Valoración.

Elementos de interés: Sistema formal y constructivo tradicional.

Elementos a conservar: El volumen general de la construcción como elemento singular de interés dentro de un entorno tradicional.

Elementos discordantes/a evitar: Principalmente el cableado eléctrico aéreo que discurre por la fachada y otros elementos urbanos no acordes con la imagen externa del edificio.

Acciones encaminadas a conservar o potenciar dichos elementos: Recuperación, limpieza y mantenimiento de los paramentos exteriores e interiores y los elementos de carpintería y forja.

- Condiciones de ordenación.

Posibles intervenciones: Mejoras del diseño del espacio que lo rodea para valorar mejor el edificio.

Obras recomendadas: Obras de mantenimiento de la fachada y el soterramiento del cableado eléctrico existente.

Usos recomendados: Residencial.

Número 4 (casa de calle Álvarez de Sotomayor núm. 17).

- Identificación.

Dirección: Calle Álvarez de Sotomayor núm. 17.

Parcela catastral: 2894701.

Observaciones: Edificación de tres plantas situada en esquina de manzana.

Grado de protección: Nivel II.

- Descripción.

Tipología: Edificación en esquina.

Uso: Residencial.

Propiedad: Privada.

Estado de conservación: Bueno.

Organización general: Edificación de planta rectangular con patio de luces central. La edificación se desarrolla en tres plantas, destacando la gran altura de piso de la primera planta, así como la pequeña altura de piso que en fachada posee la última planta (cámara) y que va aumentando hacia el interior del solar gracias a la cubierta inclinada de la edificación rematada con teja árabe. Los paramentos de fachada están enfoscados y pintados.

Se ha modificado su estado original en planta baja, tanto en su tratamiento como en las formas de los huecos.

Existen restos de una moldura que separaba la planta baja de la primera. En ambas fachadas los huecos de planta primera consisten en balcones rectangulares de gran esbeltez con dintel incurvado y barandillas de hierro, siendo los de planta segunda huecos rectangulares de pequeña altura con carpintería de madera y también, barandilla de hierro.

Justif. de la catalogación: Necesidad de conservar los elementos de la arquitectura tradicional del lugar y los elementos de interés recogidos en el inventario de Bienes reconocidos del Patrimonio Histórico de Andalucía.

- Valoración.

Elementos de interés: Sistema formal y constructivo tradicional.

Elementos a conservar: El volumen general de la construcción como elemento singular de interés dentro de un entorno tradicional.

Elementos discordantes/a evitar: Principalmente el cableado eléctrico aéreo que discurre por la fachada y otros elementos urbanos no acordes con la imagen externa del edificio.

Acciones encaminadas a conservar o potenciar dichos elementos: Recuperación, limpieza y mantenimiento de los paramentos exteriores e interiores y los elementos de carpintería y forja.

- Condiciones de ordenación.

Posibles intervenciones: Mejoras del diseño del espacio que lo rodea para valorar mejor el edificio.

Obras recomendadas: Obras de mantenimiento de la fachada y el soterramiento del cableado eléctrico existente.

Usos recomendados: Residencial y comercial en planta baja.

Número 5 (casa de calle Iglesia, núm. 16).

- Identificación.

Dirección: Calle Iglesia núm. 16

Parcela catastral: 2994101

Observaciones: Edificación de dos plantas con fachada a tres calles.

Grado de protección: Nivel II

- Descripción

Tipología: Edificación en esquina

Uso: Residencial.

Propiedad: Privada

Estado de conservación: Bueno

Organización general: Edificación de planta rectangular situada en esquina de manzana.

La edificación se desarrolla en dos plantas, Los paramentos de fachada están enfoscados y encalados excepto en el zócalo.

Los huecos consisten en vanos rectangulares con dintel incurvado; sobre los anteriores, en planta primera, balcones rectangulares con dintel incurvado y barandilla metálica.

El aspecto más significativo son los restos de una columna con estrías que aparecen resaltados en su esquina, conservándose parte del capitel

Justif. de la catalogación: Necesidad de conservar los elementos de la arquitectura tradicional del lugar y los elementos de interés recogidos en el inventario de Bienes reconocidos del Patrimonio Histórico de Andalucía.

- Valoración.

Elementos de interés: Sistema formal y constructivo tradicional.

Elementos a conservar: El volumen general de la construcción como elemento singular de interés dentro de un entorno tradicional.

Elementos discordantes/a evitar: Principalmente el cableado eléctrico aéreo que discurre por la fachada y otros elementos urbanos no acordes con la imagen externa del edificio.

Acciones encaminadas a conservar o potenciar dichos elementos: Recuperación, limpieza y mantenimiento de los paramentos exteriores e interiores y los elementos de carpintería y forja.

- Condiciones de ordenación.

Posibles intervenciones: Mejoras del diseño del espacio que lo rodea para valorar mejor el edificio.

Obras recomendadas: Obras de mantenimiento de la fachada y el soterramiento del cableado eléctrico existente.

Usos recomendados: Residencial.

Número 6 (Iglesia de San Sebastián)

- Identificación.

Dirección: Calle Iglesia núm. 22.

Parcela catastral: 2995501.

Observaciones: Edificio religioso datado de 1888.

Grado de protección: Nivel I.

- Descripción

Tipología: Arquitectura religiosa.

Uso: Religioso.

Propiedad: Obispado de Almería.

Estado de conservación: Bueno.

Organización general: Planta de tres naves separadas por columnas pareadas de hierro.

Las naves laterales cubiertas por bóvedas de arista y la central por una bóveda de cañón. En el crucero una cúpula, que se muestra al exterior a modo de cimborrio octogonal.

Tras la cabecera se sitúa la sacristía. Lo más destacable es la utilización de columnas de hierro, organizadas en cinco tramos, por parejas exentas y pegadas las del crucero colocadas sobre basamento de cantería.

Las columnas tienen una estructura clásica con basa, fuste y capitel.

La basa está compuesta por una serie de elementos que de abajo a arriba forman una plataforma delgada a modo de plinto, encima, una pieza de sección octogonal sobre la que va una especie de equino invertido y un bocel.

El fuste, de gran esbeltez con un reducido diámetro y considerable altura, tienen en sus extremos, entre anillos unas bandas con estrías.

El capitel cúbico semejante al capitel bizantino, con una flor en relieve en cada lado visible, va coronado con un pequeño ábaco.

La fachada principal es de ladrillo y sobre ella se sitúa, centrada la torre del campanario con arcos apuntalados.

En el resto de las fachas laterales y traseras los paramentos son enfoscados y pintados con ráfagas de ladrillo enmarcando los distintos paños.

Justif. de la catalogación: Necesidad de conservar los elementos de la arquitectura tradicional del lugar y los elementos de interés recogidos en el inventario de Bienes reconocidos del Patrimonio Histórico de Andalucía.

- Valoración.

Elementos de interés: Sistema formal y constructivo tradicional.

Elementos a conservar: El inmueble en su totalidad.

Elementos discordantes/a evitar: Principalmente el cableado eléctrico aéreo que discurre por la fachada y otros elementos urbanos no acordes con la imagen externa del edificio.

Acciones encaminadas a conservar o potenciar dichos elementos: Recuperación, limpieza y mantenimiento de los paramentos exteriores.

- Condiciones de ordenación.

Posibles intervenciones: Mejoras del diseño del espacio que lo rodea para valorar mejor el edificio.

Obras recomendadas: Obras de mantenimiento de la fachada y el soterramiento del cableado eléctrico existente.

Usos recomendados: Actividades y ceremonias religiosas

Número 7 (Molino de Rambla Honda).

- Identificación.

Dirección: Barriada de Los Huérfanos.

Parcela catastral: Desconocida.

Observaciones: Construcción tronco-cónica.

Grado de protección: Nivel I.

- Descripción.

Tipología: Molino de viento.

Uso: Ninguno.

Propiedad: Privada.

Estado de conservación: Deteriorado.

Organización general: Construcción de planta circular y volumen troncocónica. Realizado con muros de mampostería con una pequeña apertura en uno de sus paramentos donde se sitúa el acceso a su interior a través de un vano rectangular cuyo cargadero está enfoscado y encalado.

Justif. de la catalogación: Necesidad de conservar los elementos de la arquitectura tradicional del lugar y los elementos de interés recogidos en el inventario de Bienes reconocidos del Patrimonio Histórico de Andalucía.

- Valoración.

Elementos de interés: El volumen general de la construcción.

Elementos a conservar: La totalidad del molino.

Elementos discordantes/a evitar: La proliferación de matorral descontrolado junto a la fachada y basuras existentes de diversa naturaleza.

Acciones encaminadas a conservar o potenciar dichos elementos: Mejorar el espacio libre que rodea a la construcción.

- Condiciones de ordenación.

Posibles intervenciones: Mejoras del diseño del espacio que lo rodea para valorar mejor el molino.

Obras recomendadas: Recuperación, limpieza y mantenimiento de los paramentos exteriores e interiores, de los elementos de carpintería.

Usos recomendados: Cultural.

Número 8 (Fuente-Lavadero de Lubrín).

- Identificación.

Dirección: Ctra de Lubrín a Zurgena.

Parcela catastral: Desconocida.

Observaciones: Fuente y Lavadero.

Grado de protección: Nivel I.

- Descripción.

Tipología: Equipamiento público.

Uso: Fuente Lavadero público.

Propiedad: municipal.

Estado de conservación: Bueno.

Organización general: Complejo integrado por una fuente con tres caños metálicos, situada en un espacio ajardinado, que vierte aguas a un abrevadero a través del cual pasan a una acequia que discurre a lo largo de unos lavaderos situados en la planta baja de una edificación. La fuente se encuentra enmarcada por azulejos.

Los lavaderos se sitúan en la planta baja de una edificación construida mediante muros de piedra, estando sus paramentos encalados.

El acceso a los lavaderos se produce a través de cuatro arcos situados en la fachada de dicha edificación.

Justif. de la catalogación: Necesidad de conservar los elementos de la arquitectura tradicional del lugar y los elementos de interés recogidos en el inventario de Bienes reconocidos del Patrimonio Histórico de Andalucía.

- Valoración.

Elementos de interés: Sistema formal y constructivo tradicional.

Elementos a conservar: El volumen general de la construcción como elemento singular de interés dentro de un entorno tradicional.

Elementos discordantes/a evitar: A evitar elementos, usos y actividades discordantes en su entorno.

Acciones encaminadas a conservar o potenciar dichos elementos: Recuperación, limpieza y mantenimiento de los paramentos exteriores e interiores y las piedras de lavado.

- Condiciones de ordenación.

Posibles intervenciones: Mejoras del diseño del espacio que lo rodea para valorar mejor el conjunto.

Obras recomendadas: Limpieza del interior y los alrededores del conjunto de pilas y la instalación de iluminación adecuada.

Usos recomendados: Turístico Cultural.

Número 9 (Torre del Reloj).

- Identificación.

Dirección: Al límite norte del núcleo urbano de Lubrín.

Parcela catastral: Desconocida.

Observaciones: Pequeña construcción de planta cuadrada.

Grado de protección: Nivel I.

- Descripción.

Tipología: Edificación aislada.

Uso: Reloj municipal.

Propiedad: Municipal.

Estado de conservación: Bueno.

Organización general: Pequeña construcción de mampostería enfoscada de mortero para su posterior pintado que se encuentra en buen estado y alberga en su interior la maquinaria del reloj municipal.

La única decoración de su fachada son sus esquinas a modo de sillares rematados por cuatro pináculos del mismo tono cromático y una sencilla espadaña que sirve para ensalzar la ubicación de la esfera del reloj.

Justif. de la catalogación: Está arraigada en la imagen característica de Lubrín y los elementos de interés recogidos en el inventario de Bienes reconocidos del Patrimonio Histórico de Andalucía.

- Valoración.

Elementos de interés: La construcción es su totalidad.

Elementos a conservar: El volumen general de la construcción como elemento singular de interés dentro de un entorno tradicional.

Elementos discordantes/a evitar: A evitar elementos, usos y actividades discordantes en su entorno.

Acciones encaminadas a conservar o potenciar dichos elementos: Limpieza y mantenimiento de los muros originales de la torre.

- Condiciones de ordenación.

Posibles intervenciones: La limpieza total de la fachada y del interior de la construcción.

Obras recomendadas: Plantear iluminación exterior que dignifique aún más el aspecto actual de la torre y el soterramiento de la red eléctrica que discurre por su fachada, así como la ocultación de los altavoces del propio reloj que distorsionan la estética de la pieza.

Usos recomendados: Cultural.

Número 10 (casa de calle Iglesia núm. 1).

- Identificación.

Dirección: Calle Iglesia núm. 1.

Parcela catastral: 2995021.

Observaciones: Edificación de tres plantas con fachada a una calle.

Grado de protección: Nivel II.

- Descripción.

Tipología: Edificación entre medianeras.

Uso: Residencial.

Propiedad: Privada.

Estado de conservación: Bueno

Organización general: Edificación de planta irregular, que se desarrolla en tres niveles, destacando la gran altura de piso de las plantas baja y primera, con respecto a la de la última planta.

La ornamentación se desarrolla en los enmarcados de huecos a modo de despieces de sillería que igualmente se encuentran en los límites de la propiedad. Todo ello se corona con un remate de cubierta inclinada con teja árabe que vuela sobre la fachada para albergar una moldura continua.

Los huecos de fachada poseen dinteles de arco rebajado y dan salida a pequeños balcones protegidos por barandillas de forja. Los elementos de forja de balcones se encuentran en perfecto estado de conservación.

Justif. de la catalogación: Necesidad de conservar los elementos de la arquitectura tradicional del lugar y los elementos de interés recogidos en el inventario de Bienes reconocidos del Patrimonio Histórico de Andalucía.

- Valoración.

Elementos de interés: Sistema formal y constructivo tradicional.

Elementos a conservar: El volumen general de la construcción como elemento singular de interés dentro de un entorno tradicional.

Elementos discordantes/a evitar: Principalmente el cableado eléctrico aéreo que discurre por la fachada y otros elementos urbanos no acordes con la imagen externa del edificio.

Acciones encaminadas a conservar o potenciar dichos elementos: Recuperación, limpieza y mantenimiento de los paramentos exteriores e interiores y los elementos de carpintería y forja.

- Condiciones de ordenación.

Posibles intervenciones: Mejoras del diseño del espacio que lo rodea para valorar mejor el edificio.

Obras recomendadas: Obras de mantenimiento de la fachada y el soterramiento del cableado eléctrico existente.

Usos recomendados: Residencial y comercial en planta baja.

Número 11 (Iglesia de «El Pilar»).

- Identificación.

Dirección: Barriada «El Pilar».

Parcela catastral: 9865601.

Observaciones: Edificación religiosa aislada.

Grado de protección: Nivel I.

- Descripción.

Tipología: Edificación aislada.

Uso: Religioso.

Propiedad: Obispado de Almería.

Estado de conservación: Bueno.

Organización general: Edificación de planta regular realizada con muros de mampostería encajados hacia el exterior.

La decoración se reduce a una tímida moldura que enmarca los faldones de las cubiertas de teja árabe que conforman el tejado del edificio. En la fachada principal un óculo permite el paso de luz natural desde el exterior marcando claramente el eje de simetría de esta fachada, junto con la puerta de acceso y la sencilla espadaña que alberga la campana.

Justif. de la catalogación: Necesidad de conservar los elementos de la arquitectura tradicional del lugar y los elementos de interés recogidos en el inventario de Bienes reconocidos del Patrimonio Histórico de Andalucía.

- Valoración.

Elementos de interés: Sistema formal y constructivo tradicional.

Elementos a conservar: El volumen general de la construcción como elemento singular de interés dentro de un entorno tradicional.

Elementos discordantes/a evitar: Principalmente el cableado eléctrico aéreo que discurre por la fachada y otros elementos urbanos no acordes con la imagen externa del edificio.

Acciones encaminadas a conservar o potenciar dichos elementos: Recuperación, limpieza y mantenimiento de los paramentos exteriores e interiores y los elementos de carpintería y forja.

- Condiciones de ordenación.

Posibles intervenciones: Mejoras del diseño del espacio que lo rodea para valorar mejor el edificio.

Obras recomendadas: Obras de mantenimiento de la fachada y el soterramiento del cableado eléctrico existente.

Usos recomendados: Religioso, ceremonias y acontecimientos vinculados al uso principal.

Número 12 (Fuente de Arriba).

- Identificación.

Dirección: Paraje en Rambla Honda Este.

Parcela catastral: Desconocida.

Observaciones: Construcción de ladrillo abandonada.

Grado de protección: Nivel I.

- Descripción.

Tipología: Construcción municipal.

Uso: Abandonado.

Propiedad: Municipal.

Estado de conservación: Malo.

Organización general: Construcción de ladrillo que servía como fuente y actualmente se encuentra casi enterrada por la vegetación.

El despiece de ladrillo se configura como único elemento ornamental que como nota singular forma una media circunferencia en el eje central de la fuente. Puede intuirse que este espacio circular albergaba un escudo u otra seña identificativa, actualmente desaparecida.

Justif. de la catalogación: Necesidad de conservar los elementos de la arquitectura tradicional del lugar y los elementos de interés recogidos en el inventario de Bienes reconocidos del Patrimonio Histórico de Andalucía.

- Valoración.

Elementos de interés: La construcción en su totalidad.

Elementos a conservar: El volumen general de la construcción como elemento singular de interés dentro de un entorno tradicional.

Elementos discordantes/a evitar: La proliferación de vegetación que no solo hace casi imperceptible la fuente, sino que pone en riesgo la estabilidad de la pared principal de la fuente.

Acciones encaminadas a conservar o potenciar dichos elementos: Recuperación, limpieza y mantenimiento tanto de los paramentos construidos como del espacio natural que lo rodea.

- Condiciones de ordenación.

Posibles intervenciones: Realización de un espacio de descanso junto a la fuente para convertir el lugar en referente de la zona.

Obras recomendadas: Consolidación de los muros y limpieza del entorno.

Usos recomendados: Turístico Cultural.

Número 13 (casa de la Plaza de la Constitución, núm. 14).

- Identificación.

Dirección: Plaza de la Constitución núm. 14.

Parcela catastral: 2894903.

Observaciones: Edificación de tres plantas con fachada a dos calles.

Grado de protección: Nivel II.

- Descripción.

Tipología: Edificación en esquina.

Uso: Residencial.

Propiedad: Privada.

Estado de conservación: Bueno.

Organización general: Edificación de planta cuadrada, situada en esquina de manzana. La edificación se desarrolla en tres plantas, destacando la gran altura de huecos de las plantas baja y primera, en detrimento de la última planta con huecos mas pequeños aunque caracterizados por su doble dintel de arco de medio punto. Los balcones se unen en planta primera enmarcando los accesos inferiores.

Justif. de la catalogación: Necesidad de conservar los elementos de la arquitectura tradicional del lugar y los elementos de interés recogidos en el inventario de Bienes reconocidos del Patrimonio Histórico de Andalucía.

- Valoración.

Elementos de interés: Sistema formal y constructivo tradicional.

Elementos a conservar: El volumen general de la construcción como elemento singular de interés dentro de un entorno tradicional.

Elementos discordantes/a evitar: Principalmente el cableado eléctrico aéreo que discurre por la fachada y otros elementos urbanos no acordes con la imagen externa del edificio.

Acciones encaminadas a conservar o potenciar dichos elementos: Recuperación, limpieza y mantenimiento de los paramentos exteriores e interiores y los elementos de carpintería y forja.

- Condiciones de ordenación.

Posibles intervenciones: Sustitución de carpinterías deterioradas.

Obras recomendadas: Obras de mantenimiento de la fachada y el soterramiento del cableado eléctrico existente.

Usos recomendados: Residencial.

Número 14 (casa de la Plaza de la Constitución núm. 10).

- Identificación.

Dirección: Plaza de la Constitución núm. 10.

Parcela catastral: 2994009.

Observaciones: Edificación de tres plantas con fachada a una calle.

Grado de protección: Nivel II.

- Descripción.

Tipología: Edificación entre medianeras.

Uso: Residencial.

Propiedad: Privada.

Estado de conservación: Bueno.

Organización general: Edificación de planta irregular entre medianeras, de tres niveles y formalización de gran sencillez.

Los huecos se ornamentan tímidamente con un biselado en jambas y dintel, para dar salida a pequeños balcones con barandillas de forja ricamente decoradas. Los huecos van reduciendo su superficie a medida que nos levantamos de la cota del suelo. Existe un claro eje de simetría solo interrumpido por el enrejado del hueco de planta baja.

Toda la fachada permanece en estricto color blanco, solo interrumpido en el zócalo de piedra gris en su parte inferior. La composición se remata por una cornisa que recoge el pequeño vuelo de teja árabe que conforma la cubierta del inmueble.

Justif. de la catalogación: Necesidad de conservar los elementos de la arquitectura tradicional del lugar y los elementos de interés recogidos en el inventario de Bienes reconocidos del Patrimonio Histórico de Andalucía.

- Valoración

Elementos de interés: Sistema formal y constructivo tradicional.

Elementos a conservar: El volumen general de la construcción como elemento singular de interés dentro de un entorno tradicional.

Elementos discordantes/a evitar: Principalmente el cableado eléctrico aéreo que discurre por la fachada y otros elementos urbanos no acordes con la imagen externa del edificio.

Acciones encaminadas a conservar o potenciar dichos elementos: Recuperación, limpieza y mantenimiento de los paramentos exteriores e interiores y los elementos de carpintería y forja.

- Condiciones de ordenación.

Posibles intervenciones: Mejoras del diseño del espacio que lo rodea para valorar mejor el edificio.

Obras recomendadas: Obras de mantenimiento de la fachada y el soterramiento del cableado eléctrico existente.

Usos recomendados: Residencial.

Número 15 (casa de la Plaza de la Constitución núm. 11).

- Identificación.

Dirección: Plaza de la Constitución núm. 11.

Parcela catastral: 2994008.

Observaciones: Edificación de tres plantas con fachada a dos calles.

Grado de protección: Nivel II.

- Descripción.

Tipología: Edificación en esquina.

Uso: Residencial.

Propiedad: Privada.

Estado de conservación: Bueno.

Organización general: Edificación de planta irregular en esquina, de tres niveles y formalización de gran sencillez. Los huecos se ornamentan mediante las carpinterías, que dividen los paños de vidrio mediante molduras biseladas pintadas en color blanco, para dar salida a pequeños balcones con barandillas de forja ricamente decoradas. Los huecos van reduciendo su superficie a medida que nos levantamos de la cota del suelo.

Existe un claro eje de simetría respecto a la entrada principal, potenciado por los grandes enrejados de los huecos de planta baja. Toda la fachada permanece en estricto color blanco, solo interrumpido en el zócalo de lajas de piedra de tonos anaranjados en su parte inferior.

La composición se remata por una cornisa mínimamente moldurada en su parte inferior y dominada por una barandilla de forja que rodea todo el edificio.

Justif. de la catalogación: Necesidad de conservar los elementos de la arquitectura tradicional del lugar y los elementos de interés recogidos en el inventario de Bienes reconocidos del Patrimonio Histórico de Andalucía.

- Valoración.

Elementos de interés: Sistema formal y constructivo tradicional.

Elementos a conservar: El volumen general de la construcción como elemento singular de interés dentro de un entorno tradicional.

Elementos discordantes/a evitar: Principalmente el cableado eléctrico aéreo que discurre por la fachada y otros elementos urbanos no acordes con la imagen externa del edificio.

Acciones encaminadas a conservar o potenciar dichos elementos: Recuperación, limpieza y mantenimiento de los paramentos exteriores e interiores y los elementos de carpintería y forja.

- Condiciones de ordenación.

Posibles intervenciones: Mejoras del diseño del espacio que lo rodea para valorar mejor el edificio.

Obras recomendadas: Obras de mantenimiento de la fachada y el soterramiento del cableado eléctrico existente.

Usos recomendados: Residencial.

Número 16 (vivienda de la Plaza de la Constitución núm. 6).

- Identificación.

Dirección: Plaza de la Constitución núm. 6.

Parcela catastral: 2994013.

Observaciones: Edificación de dos plantas.

Grado de protección: Nivel II.

- Descripción.

Tipología: Edificación entre medianeras.

Uso: Residencial.

Propiedad: Privada.

Estado de conservación: Bueno.

Organización general: Vivienda de dos alturas y decoración casi inexistente, con huecos formados por dinteles de arcos rebajados que dan salida a mínimos balcones ricamente decorados con elementos de forja pintados en negro.

El acceso principal de la vivienda continúa con la geometría del resto de huecos de fachada, con su dintel rebajado, pero con dimensiones generosas para disponer una doble puerta de acceso decorada con molduras y vidrios.

La vivienda pintada en blanco, posee un zócalo inferior de piedra artificial de colores tierra interrumpida por la escalera existente necesaria para salvar el fuerte desnivel de la calle.

Justif. de la catalogación: Necesidad de conservar los elementos de la arquitectura tradicional del lugar y los elementos de interés recogidos en el inventario de Bienes reconocidos del Patrimonio Histórico de Andalucía.

- Valoración

Elementos de interés: Sistema formal y constructivo tradicional.

Elementos a conservar: El volumen general de la construcción como elemento singular de interés dentro de un entorno tradicional.

Elementos discordantes/a evitar: Principalmente el cableado eléctrico aéreo que discurre por la fachada y otros elementos urbanos no acordes con la imagen externa del edificio.

Acciones encaminadas a conservar o potenciar dichos elementos: Recuperación, limpieza y mantenimiento de los paramentos exteriores e interiores y los elementos de carpintería y forja.

- Condiciones de ordenación.

Posibles intervenciones: Mejoras del diseño del espacio que lo rodea para valorar mejor el edificio.

Obras recomendadas: Obras de mantenimiento de la fachada y el soterramiento del cableado eléctrico existente.

Usos recomendados: Residencial.

Número 17 (vivienda de la Plaza de la Constitución núm. 7).

- Identificación.

Dirección: Plaza de la Constitución núm. 7.

Parcela catastral: 2994012.

Observaciones: Edificación de tres plantas.

Grado de protección: Nivel II.

- Descripción

Tipología: Edificación entre medianeras.

Uso: Residencial.

Propiedad: Privada.

Estado de conservación: Bueno.

Organización general: Vivienda de tres alturas cuya configuración de fachada esta claramente dominada por los huecos geoméricamente distribuidos. Los dos niveles superiores se conforman con mínimos balcones cuyos huecos se decoran con molduras sencillas y clave en los dinteles.

En la parte inferior los huecos se decoran con los mismos elementos aunque esta vez enmarcan sendas ventanas y el acceso principal de la vivienda.

El edificio, completamente pintado en color blanco esta remarcado en su parte inferior por un zócalo de piedra artificial color tierra. Una mínima cornisa recoge la cubierta inclinada de teja árabe en su parte superior.

Justif. de la catalogación: Necesidad de conservar los elementos de la arquitectura tradicional del lugar y los elementos de interés recogidos en el inventario de Bienes reconocidos del Patrimonio Histórico de Andalucía.

- Valoración.

Elementos de interés: Sistema formal y constructivo tradicional.

Elementos a conservar: El volumen general de la construcción como elemento singular de interés dentro de un entorno tradicional.

Elementos discordantes/a evitar: Principalmente el cableado eléctrico aéreo que discurre por la fachada y otros elementos urbanos no acordes con la imagen externa del edificio.

Acciones encaminadas a conservar o potenciar dichos elementos: Recuperación, limpieza y mantenimiento de los paramentos exteriores e interiores y los elementos de carpintería y forja.

- Condiciones de ordenación.

Posibles intervenciones: Mejoras del diseño del espacio que lo rodea para valorar mejor el edificio.

Obras recomendadas: Obras de mantenimiento de la fachada y el soterramiento del cableado eléctrico existente.

Usos recomendados: Residencial.

Número 18 (vivienda de la Plaza de la Constitución, núm. 8).

- Identificación.

Dirección: Plaza de la Constitución núm. 8.

Parcela catastral: 2994011.

Observaciones: Edificación de tres plantas.

Grado de protección: Nivel II.

- Descripción.

Tipología: Edificación entre medianeras.

Uso: Residencial.

Propiedad: Privada.

Estado de conservación: Bueno.

Organización general: Vivienda de tres alturas cuya configuración de fachada esta claramente dominada por los huecos geoméricamente distribuidos. Los dos niveles superiores se conforman con mínimos balcones cuyos huecos se decoran con molduras sencillas y clave en los dinteles. En la parte inferior los huecos se decoran con los mismos elementos aunque esta vez enmarcan sendas ventanas y el acceso principal de la vivienda. El edificio, completamente pintado en color blanco esta remarcado en su parte inferior por un zócalo de piedra artificial color tierra. Una mínima cornisa recoge como decoración una hilera de teja árabe como arranque de una barandilla de forja que limita la propiedad en su parte superior.

Justif. de la catalogación: Necesidad de conservar los elementos de la arquitectura tradicional del lugar y los elementos de interés recogidos en el inventario de Bienes reconocidos del Patrimonio Histórico de Andalucía.

- Valoración.

Elementos de interés: Sistema formal y constructivo tradicional.

Elementos a conservar: El volumen general de la construcción como elemento singular de interés dentro de un entorno tradicional.

Elementos discordantes/a evitar: Principalmente el cableado eléctrico aéreo que discurre por la fachada y otros elementos urbanos no acordes con la imagen externa del edificio.

Acciones encaminadas a conservar o potenciar dichos elementos: Recuperación, limpieza y mantenimiento de los paramentos exteriores e interiores y los elementos de carpintería y forja.

- Condiciones de ordenación.

Posibles intervenciones: Mejoras del diseño del espacio que lo rodea para valorar mejor el edificio.

Obras recomendadas: Obras de mantenimiento de la fachada y el soterramiento del cableado eléctrico existente.

Usos recomendados: Residencial.

Número 19 (noria en «Rambla Fuente»)

- Identificación.

Dirección: Paraje en Rambla Honda Este.

Parcela catastral: Desconocida.

Observaciones: Construcción de ladrillo abandonada.

Grado de protección: Nivel I.

- Descripción.

Tipología: Noria de riego.

Uso: Ninguno.

Propiedad: Privada.

Estado de conservación: Deteriorado.

Organización general: Construcción de planta octogonal realizado con muros de mampostería que se usaba para el riego de cultivos.

Justif. de la catalogación: Necesidad de conservar los elementos de la arquitectura tradicional del lugar y los elementos de interés recogidos en el inventario de Bienes reconocidos del Patrimonio Histórico de Andalucía.

- Valoración.

Elementos de interés: El volumen general de la construcción.

Elementos a conservar: La totalidad de los muros que se conservan de la noria.

Elementos discordantes/a evitar: La proliferación de matorral descontrolado junto a la fachada y basuras existentes de diversa naturaleza.

Acciones encaminadas a conservar o potenciar dichos elementos: Mejorar el espacio libre que rodea a la construcción.

- Condiciones de ordenación.

Posibles intervenciones: Mejoras del diseño del espacio que lo rodea para valorar mejor la noria.

Obras recomendadas: Recuperación, limpieza y posible reconstrucción para dignificar una zona de gran belleza natural, creando un lugar de esparcimiento para los vecinos.

Usos recomendados: Turístico Cultural.

Número 20 (Torre Atalaya).

- Identificación.

Dirección: Cerro de la Torre.

Coordenadas UTM: X: 0577333, Y: 4117973

Grado de protección: Nivel I.

- Descripción.

Tipología: Construcción aislada.

Uso: Ninguno.

Estado de conservación: Deteriorado.

Organización general: Restos de construcción de muros de mampostería.

Justif. de la catalogación: Necesidad de conservar los elementos de la arquitectura tradicional del lugar y los elementos de interés recogidos en el inventario de Bienes reconocidos del Patrimonio Histórico de Andalucía.

- Valoración.

Elementos de interés: El volumen general de la construcción.

Elementos a conservar: La totalidad de los muros que se conservan de la torre.

Elementos discordantes/a evitar: La proliferación de matorral descontrolado junto a los muros y basuras existentes de diversa naturaleza.

Acciones encaminadas a conservar o potenciar dichos elementos: Mejorar el espacio libre que rodea a la construcción.

- Condiciones de ordenación.

Posibles intervenciones: Mejoras del diseño del espacio que lo rodea para valorar mejor la torre.

Obras recomendadas: Recuperación, limpieza y posible reconstrucción para dignificar una zona de gran belleza natural, creando un lugar de esparcimiento para los senderistas.

Usos recomendados: Turístico Cultural.

Número 22 (Refugio Cuadrada «Majá Segura»)

- Identificación.

Dirección: Paraje de Majá Segura.

Coordenadas UTM: X: 0582520, Y: 4113691.

Grado de protección: Nivel II.

- Descripción.

Tipología: Construcción aislada.

Uso: Ninguno.

Estado de conservación: Deteriorado.

Organización general: Restos de construcción de muros de mampostería.

Justif. de la catalogación: Necesidad de conservar los elementos de la arquitectura tradicional del lugar y los elementos de interés recogidos en el inventario de Bienes reconocidos del Patrimonio Histórico de Andalucía.

- Valoración

Elementos de interés: El volumen general de la construcción.

Elementos a conservar: La totalidad de los muros y cubierta que se conservan del refugio.

Elementos discordantes/a evitar: La proliferación de matorral descontrolado junto a los muros y basuras existentes de diversa naturaleza.

Acciones encaminadas a conservar o potenciar dichos elementos: Mejorar el espacio libre que rodea a la construcción.

- Condiciones de ordenación.

Posibles intervenciones: Consolidación y restauración del refugio.

Obras recomendadas: Recuperación, limpieza y posible reconstrucción para dignificar una zona de gran belleza natural, creando un lugar de esparcimiento para los senderistas.

Usos recomendados: Turístico Cultural.

Número 23 (Refugio Ovalada «Majá Segura»).

- Identificación.

Dirección: Paraje de Majá Segura.

Coordenadas UTM: X: 0582672, Y: 4113700.

Grado de protección: Nivel II.

- Descripción.

Tipología: Construcción aislada.

Uso: Ninguno.

Estado de conservación: Deteriorado.

Organización general: Restos de construcción de muros de mampostería.

Justif. de la catalogación: Necesidad de conservar los elementos de la arquitectura tradicional del lugar y los elementos de interés recogidos en el inventario de Bienes reconocidos del Patrimonio Histórico de Andalucía.

- Valoración.

Elementos de interés: El volumen general de la construcción.

Elementos a conservar: La totalidad de los muros y cubierta que se conservan del refugio.

Elementos discordantes/a evitar: La proliferación de matorral descontrolado junto a los muros y basuras existentes de diversa naturaleza.

Acciones encaminadas a conservar o potenciar dichos elementos: Mejorar el espacio libre que rodea a la construcción.

- Condiciones de ordenación.

Posibles intervenciones: Consolidación y restauración del refugio.

Obras recomendadas: Recuperación, limpieza y posible reconstrucción para dignificar una zona de gran belleza natural, creando un lugar de esparcimiento para los senderistas.

Usos recomendados: Turístico Cultural.

Número 24 (Refugio de Carlos).

- Identificación.

Dirección: Desconocida

Coordenadas UTM: X: 05824274, Y: 4114271.

Grado de protección: Nivel II.

- Descripción.

Tipología: Construcción aislada.

Uso: Ninguno.

Estado de conservación: Deteriorado.

Organización general: Restos de construcción de muros de mampostería.

Justif. de la catalogación: Necesidad de conservar los elementos de la arquitectura tradicional del lugar y los elementos de interés recogidos en el inventario de Bienes reconocidos del Patrimonio Histórico de Andalucía.

- Valoración.

Elementos de interés: El volumen general de la construcción.

Elementos a conservar: La totalidad de los muros y cubierta que se conservan del refugio.

Elementos discordantes/a evitar: La proliferación de matorral descontrolado junto a los muros y basuras existentes de diversa naturaleza.

Acciones encaminadas a conservar o potenciar dichos elementos: Mejorar el espacio libre que rodea a la construcción.

- Condiciones de ordenación.

Posibles intervenciones: Consolidación y restauración del refugio.

Obras recomendadas: Recuperación, limpieza y posible reconstrucción para dignificar una zona de gran belleza natural, creando un lugar de esparcimiento para los senderistas.

Usos recomendados: Turístico Cultural.

Número 25 (Refugio Redondo).

- Identificación.

Dirección: Desconocida

Coordenadas UTM: X: 0583444, Y: 4114696.

Grado de protección: Nivel II.

- Descripción.

Tipología: Construcción aislada.

Uso: Ninguno.

Estado de conservación: Deteriorado.

Organización general: Restos de construcción de muros de mampostería.

Justif. de la catalogación: Necesidad de conservar los elementos de la arquitectura tradicional del lugar y los elementos de interés recogidos en el inventario de Bienes reconocidos del Patrimonio Histórico de Andalucía.

- Valoración.

Elementos de interés: El volumen general de la construcción.

Elementos a conservar: La totalidad de los muros y cubierta que se conservan del refugio.

Elementos discordantes/a evitar: La proliferación de matorral descontrolado junto a los muros y basuras existentes de diversa naturaleza.

Acciones encaminadas a conservar o potenciar dichos elementos: Mejorar el espacio libre que rodea a la construcción.

- Condiciones de ordenación.

Posibles intervenciones: Consolidación y restauración del refugio.

Obras recomendadas: Recuperación, limpieza y posible reconstrucción para dignificar una zona de gran belleza natural, creando un lugar de esparcimiento para los senderistas.

Usos recomendados: Turístico Cultural.

Número 26 (Refugio Iglú).

- Identificación.

Dirección: Desconocida.
 Coordenadas UTM: X: 05813645, Y: 4116039.
 Grado de protección: Nivel II.

- Descripción.

Tipología: Construcción aislada.
 Uso: Ninguno.

Estado de conservación: Deteriorado.
 Organización general: Restos de construcción de muros de mampostería.

Justif. de la catalogación: Necesidad de conservar los elementos de la arquitectura tradicional del lugar y los elementos de interés recogidos en el inventario de Bienes reconocidos del Patrimonio Histórico de Andalucía.

- Valoración.

Elementos de interés: El volumen general de la construcción.
 Elementos a conservar: La totalidad de los muros y cubierta que se conservan del refugio.

Elementos discordantes/a evitar: La proliferación de matorral descontrolado junto a los muros y basuras existentes de diversa naturaleza.

Acciones encaminadas a conservar o potenciar dichos elementos: Mejorar el espacio libre que rodea a la construcción.

- Condiciones de ordenación.

Posibles intervenciones: Consolidación y restauración del refugio.

Obras recomendadas: Recuperación, limpieza y posible reconstrucción para dignificar una zona de gran belleza natural, creando un lugar de esparcimiento para los senderistas.

Usos recomendados: Turístico Cultural.

Número 27 (Castillo de Lubrín).

- Identificación.

Dirección: Desconocida.
 Coordenadas UTM: X: 0582571 / Y: 4119344 (origen)
 Grado de protección: Nivel II.

- Descripción.

Tipología: Construcción militar.
 Uso: Ninguno.

Estado de conservación: Deteriorado.
 Organización general: Restos de construcción de muros de mampostería.

Justif. de la catalogación: El Castillo de Lubrín es de época árabe y data del año 1309. Aparece en el primer catastro de Lubrín musulmán del año 1488, también está recogido en el libron de apeo de Lubrín del año 1577 y en un catastro más actual llevado a cabo por El Marqués de Ensenada en el año 1750 y reconocido por el Patrimonio Histórico de Andalucía.

- Valoración.

Elementos de interés: Restos arqueológicos.
 Elementos a conservar: La totalidad de los restos existentes.

Elementos discordantes/a evitar: La proliferación de matorral descontrolado y basuras existentes de diversa naturaleza.

Acciones encaminadas a conservar o potenciar dichos elementos: Mejorar el espacio libre que rodea a la construcción.

- Condiciones de ordenación.

Posibles intervenciones: Recuperación de los restos aún existentes.

Obras recomendadas: Recuperación, limpieza y posible reconstrucción para dignificar una zona de gran belleza natural, creando un lugar de esparcimiento.

Usos recomendados: Turístico Cultural.

Número 28 (Abrigo de las Piedras de la Cera I).

- Identificación.

Dirección: Se encuentran situados en la cima de una cresta de gneis que hay cerca del caserío Campico-Unca, a unos 15 Km. en línea recta al Oeste-Suroeste de Vera.
 Coordenadas UTM: X: 0577889, Y: 4117921 (origen).
 Grado de protección: Nivel II.

- Descripción.

Tipología: Accidente geográfico.

Uso: Ninguno.

Estado de conservación: Deteriorado

Organización general: Abrigo natural de pequeñas dimensiones entre dos bloques rocosos que albergan pinturas y grabados.

Justif. de la catalogación: Son restos arqueológicos recogidos en el inventario de Bienes reconocidos del Patrimonio Histórico de Andalucía.

- Valoración.

Elementos de interés: En el primer abrigo hay diez figuras antropomorfas esquemáticas pintadas y seis grabadas.

Elementos a conservar: La totalidad de los restos existentes.

Elementos discordantes/a evitar: La proliferación de matorral descontrolado y basuras existentes de diversa naturaleza.

Acciones encaminadas a conservar o potenciar dichos elementos: Mejorar los accesos y cuidar su conservación.

- Condiciones de ordenación.

Posibles intervenciones: Recuperación de los restos aún existentes.

Obras recomendadas: Recuperación, limpieza y consolidación de los restos, para evitar su total destrucción.

Usos recomendados: Turístico Cultural.

Número 29 (Abrigo de las Piedras de la Cera II).

- Identificación.

Dirección: Se encuentran situados en la cima de una cresta de gneis que hay cerca del caserío Campico-Unca, a unos 15 km en línea recta al Oeste-Suroeste de Vera.

Coordenadas UTM: X: 0577889, Y: 4117921 (origen),

Grado de protección: Nivel II.

- Descripción.

Tipología: Accidente geográfico.

Uso: Ninguno.

Estado de conservación: Deteriorado.

Organización general: Abrigo natural de pequeñas dimensiones entre dos bloques rocosos que albergan pinturas y grabados.

Justif. de la catalogación: Son restos arqueológicos recogidos en el inventario de Bienes reconocidos del Patrimonio Histórico de Andalucía.

- Valoración.

Elementos de interés: En el segundo abrigo hay cuatro figuras antropomorfas esquemáticas, una de ellas en el techo

Elementos a conservar: La totalidad de los restos existentes.

Elementos discordantes/a evitar: La proliferación de matorral descontrolado y basuras existentes de diversa naturaleza.

Acciones encaminadas a conservar o potenciar dichos elementos: Mejorar los accesos y cuidar su conservación.

- Condiciones de ordenación.

Posibles intervenciones: Recuperación de los restos aún existentes.

Obras recomendadas: Recuperación, limpieza y consolidación de los restos, para evitar su total destrucción.

Usos recomendados: Turístico Cultural.

Número 30 (Abrigo de las Piedras de la Cera III).

- Identificación.

Dirección: Se encuentran situados en la cima de una cresta de gneis que hay cerca del caserío Campico-Unca, a unos 15 km. en línea recta al Oeste-Suroeste de Vera.

Coordenadas UTM: X: 0577889, Y: 4117921 (origen).

Grado de protección: Nivel II.

- Descripción.

Tipología: Accidente geográfico.

Uso: Ninguno.

Estado de conservación: Deteriorado.

Organización general: Abrigo natural de pequeñas dimensiones entre dos bloques rocosos que albergan pinturas y grabados.

Justif. de la catalogación: Son restos arqueológicos recogidos en el inventario de Bienes reconocidos del Patrimonio Histórico de Andalucía.

- Valoración.

Elementos de interés: En el tercer abrigo hay dos figuras antropomorfas esquemáticas pintadas.

Elementos a conservar: La totalidad de los restos existentes.

Elementos discordantes/a evitar: La proliferación de matorral descontrolado y basuras existentes de diversa naturaleza.

Acciones encaminadas a conservar o potenciar dichos elementos: Mejorar los accesos y cuidar su conservación.

- Condiciones de ordenación.

Posibles intervenciones: Recuperación de los restos aún existentes.

Obras recomendadas: Recuperación, limpieza y consolidación de los restos, para evitar su total destrucción.

Usos recomendados: Turístico Cultural.

Relación de cortijos del término municipal de Lubrín.

Además de la relación de los inmuebles anteriormente descritos, se recoge una extensa relación de cortijos y edificaciones existentes en Lubrín en documento aparte con el epígrafe de «catalogación e identificación de cortijos en el t.m. de Lubrín», desarrollados en cuatro tomos, en los que se localizan mediante fotografía aérea dentro de su parcela y se muestra una vista frontal del mismo para mostrar su estado de conservación.

Estas construcciones se describen para su conservación y reforma, siempre de consolidación, y en algunos casos de recuperación, ya que existen ejemplos de cortijos centenarios cuya puesta en valor esta claramente justificada.

Como condicionantes para actuar sobre estos cortijos centenarios, cabe destacar la posibilidad de realizar obras de consolidación, reparación y mejora de las condiciones de habitabilidad de los mismos, pudiéndose ampliar en un máximo del 20% de su superficie original, debidamente acreditada.

Para la recuperación estética de los cortijos se usarán elementos propios de la arquitectura autóctona de Lubrín, tales como la cubierta inclinada de teja y colores en las fachadas en gamas de ocres o en su defecto blanco. Siempre que sea posible la recuperación de muros de mampostería se procederá a su consolidación, en un intento de recuperar la imagen original de los cortijos.

A N E X O S

ANEXO 1

CUANTIFICACIÓN DE ALGUNAS DETERMINACIONES DEL PLAN

- 1.1. OBJETO Y CONTENIDO
- 1.2. ANÁLISIS SOBRE LA EVOLUCIÓN DEL DESARROLLO URBANÍSTICO
- 1.3. CUANTIFICACIONES REFERENTES AL MODELO TERRITORIALPROPUESTO
- 1.4. CUANTIFICACIÓN DE LAS RESERVAS PARA DOTACIONES EN LOS SECTORES

ANEXO 2

ESTUDIO SOBRE MOVILIDAD Y TRÁFICO

- 2.1. OBJETO Y CONTENIDO
- 2.2. RED VIARIA EXISTENTE
- 2.3. PLANEAMIENTO VIARIO. PLANOS
- 2.4. PREVISIONES DE MOVILIDAD FUTURA
- 2.5. RESUMEN Y CONCLUSIONES.

ANEXO 3

EQUIPAMIENTOS SANITARIOS Y SALUD AMBIENTAL

- 3.1. POLICÍA SANITARIA Y MORTUORIA
- 3.2. AGUAS DE CONSUMO PÚBLICO
- 3.3. AGUAS RESIDUALES
- 3.4. RESIDUOS

ANEXO 1

CUANTIFICACIÓN DE ALGUNAS DETERMINACIONES DEL PLAN

1.1. Objeto y contenido.

El presente anexo contiene datos relativos al desarrollo de la población (núm. de habitantes, densidad,...), la descripción y justificación del modelo territorial propuesto así como de las reservas de dotaciones.

Se parte del estado actual y del planeamiento vigente para justificar el modelo de ciudad propuesto según determinaciones del Plan De Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA).

También incluye unos cuadros resumen con los datos siguientes en su situación actual contrastados con la propuesta global del Planeamiento:

- Núm. de viviendas y habitantes por vivienda
- Sistemas Generales
- Sistemas Locales
- Clasificación de Suelo y Categorías
- Usos Generales
- Sectores
- Áreas de Gestión y de Reparto

Por último, se hace un resumen y conclusión de las determinaciones expuestas, así como del desarrollo de las mismas.

1.2. Análisis sobre la evolución del desarrollo urbanístico

La población del Término Municipal de Lubrín, de acuerdo con el Padrón Municipal de habitantes de 2009 alcanza una 1.788 habitantes, lo que supone una densidad de 12,07 habitantes/km².

Estos datos indican el escaso dinamismo económico, es previsible que, de persistir esta tendencia, a medio plazo pueda integrarse en una entidad municipal de mayor rango desapareciendo como municipio independiente.

1.3. Cuantificaciones referentes al modelo territorial propuesto.

En cuanto al sistema de ciudades y estructura de asentamiento, el plan propone un desarrollo ajustado a los criterios generales del POTA, del artículo 45(N). A continuación se reproducen fragmentos de este artículo:

1. (...) el Plan considera un modelo de ciudad en su conjunto de acuerdo a la tradición mediterránea, (...).

2. (...)el planeamiento tendrá entre sus objetivos la consecución de un modelo de ciudad compacta, funcional, y económicamente diversificada(...).

3. a) (...) el modelo de ciudad compacta y diversificada debe ser preservado y defendido frente a tendencias que produzcan la segregación social y funcional, especialmente del espacio residencial y comercial, y que produzcan un espacio urbano continuo o conurbado en el que se eliminan los componentes rurales y naturales de mayor valor.

d) Los asentamientos rurales deben considerar que en sus operaciones de expansión se garantice su adecuada integración en el medio, así como promover su patrimonio construido para las nuevas funciones residenciales y turísticas, procurando en todo momento el respeto a la trama de ocupación histórica del territorio.

4. a) La dimensión del crecimiento propuesto, en función de parámetros objetivos (...) . Con carácter general no se admitirán los crecimientos que supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% del suelo urbano existente ni los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 60%. en ocho años. Los planes de ordenación del territorio de ámbito sub-regional determinarán criterios específicos para cada ámbito.

La superficie de suelo urbano actual según delimitación de suelo urbano vigente es 73,26 ha. El Plan General ha clasificado las mismas 75,38 ha de Suelo Urbano, dividido entre 56,22 ha de suelo urbano consolidado y 19,16 ha de suelo urbano no consolidado, de uso residencial.

La superficie de suelo urbanizable propuesta es de 28,71 has, de las cuales 24,70 ha con la categoría de sectorizadas y 4,01 ha como no sectorizadas.

El resto del término municipal se clasifica como no urbanizable de especial protección por legislación específica, por la planificación territorial y como rural o natural.

A continuación se presenta un cuadro resumen con estas cifras que además incluye el núm. de viviendas y el núm. de habitantes que se prevén como consecuencia de la ampliación de suelo urbanizable propuesta

				UNIDADES: HECTAREAS		NÚM. VIVIENDAS	NÚM. HABITANTES		
CLASIFICACIÓN DE SUELO Y CATEGORÍAS	URBANO	CONSOLIDADO		RESIDENCIAL		56,22	75,38	693	1788
		NO CONSOLIDADO	nueva ampliación	3,83	19,16	57	137		
			preexistente	15,33		228	548		
	URBANIZABLE	ORDENADO				-	-		
		SECTORIZADO	RESIDENCIAL	14,15	24,70	321	770		
			INDUSTRIAL	3,78		-	-		
			TERCIARIO	6,77		-	-		
	NO SECTORIZADO				4,01	-	-		
	SISTEMAS GENERALES	NO VINCULADOS A SECTORES				3,05	3,05	-	-
	NO URBANIZABLE	I.- LEGISLACIÓN ESPECÍFICA				2.095,09	13.841,87	-	-
		II.- PLANIFICACIÓN TERRITORIAL				1.960,73			
		III.- RURAL O NATURAL				9.786,05			
		IV.- DISEMINADO				-			
	TOTALES						13.949,01	1.299	3.243
	Viviendas no habitadas y solares vacíos						1.033	2.480	
TECHO DEL PLAN TOTAL							5.723		

Si tenemos en cuenta el criterio general del artículo 45(N) 4.a) del POTa transcrito anteriormente referido a la limitación del crecimiento del suelo urbanizable y demográfico del 40% y 60% respectivamente en ocho años:

- Respecto al crecimiento, se clasifican 24,75 ha de suelo, lo que supone un 34,59% del suelo urbano consolidado y no consolidado preexistente, inferior al 40% fijado.

- Respecto al crecimiento demográfico, de 1.788 habitantes que hay actualmente pasamos a 2.695 habitantes., lo que supone un incremento del 50,72% de la población actual. Inferior al 60% fijado por el POTa.

RESUMEN POTa	
SUPERFICIES	
SUC	562.225,39 m ²
SUNC TOTAL	191.582,45 m ²
SUNC (nueva ampliación)	38.316,49 m ²
SUNC (preexistente)	153.265,96 m ²
SUS TOTAL	246.993,56 m ²
SUS RESIDENCIAL	141.508,00 m ²
SUS TERCIARIO	67.695,05 m ²
SUS INDUSTRIAL	37.790,51 m ²
SUNS	40.154,71 m ²

SGEL	30.564,00 m ²
SGEQ	10.362,95 m ²

POTa	
POSIBLE AMPLIACIÓN DE SUELO (40%SU)	286.196,54 m ²
AMPLIACIÓN PROPUESTA	247.519,54 m ²
POBLACIÓN ACTUAL	1.788 hab.
POSIBLE CRECIMIENTO POTa	1.073 hab.
CRECIMIENTO PROPUESTO SUS	770 hab.
CRECIMIENTO PROPUESTO SUNC (nueva ampliación)	137 hab.
CRECIMIENTO PROPUESTO TOTAL	907 hab.

1.4. Cuantificación de las reservas para dotaciones en los sectores.

Como se ha visto, el municipio de Lubrín cuenta con núcleos de población pequeños lo que conlleva a desarrollos con sectores inferiores a 10 ha.

Por otro lado el artículo 17 de la LOUA establece como reservas para dotaciones y espacios libres entre 30 y 55 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de techo edificable, de los que entre 18 y 21 metros cuadrados de suelo, y nunca menos del 10% de la superficie del sector, deberán destinarse a parques y jardines, y entre 0,5 y 1 plazas de aparcamiento público, por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

Para dichos cálculos se ha utilizado una hoja de cálculo, cuyos resultados se incluyen a continuación:

Por otro lado el artículo 17 de la LOUA establece como reservas para dotaciones y espacios libres entre 30 y 55 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de techo edificable, de los que entre 18 y 21 metros cuadrados de suelo, y nunca menos del 10% de la superficie del sector, deberán destinarse a parques y jardines, y entre 0,5 y 1 plazas de aparcamiento público, por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

Para dichos cálculos se ha utilizado una hoja de cálculo, cuyos resultados se incluyen a continuación:

SISTEMAS GENERALES	INFRAESTRUCTURAS	ABASTECIMIENTO	Nº DEPOSITOS (0,30 m ³ /hab-día) CAUDAL: 3/l/s	3x30 m ³ ; 1x40 m ³ ; 2x50 m ³ ; 1x60 m ³ ; 1x70 m ³ ; 8x80 m ³ ; 1x90 m ³ ; 1x100 m ³	AMPLIACION DEPOSITOS: 907 hab x 0,30 m ³ /hab-día)	Es necesario ampliar: 1x300 m ³ (Ubrfn)	CAPACIDAD NECESARIA (0,30 m ³ /hab-día x 2695 hab.) = 808,50 m ³	TOTAL = 808,50 m ³
	ESPACIOS LIBRES (min. 5m ² /hab. Según LOUA)	SANEAMIENTO	Nº DEPURADORAS:	9	Nueva depuradora	-	10 depuradoras	
SISTEMAS LOCALES	EQUIPAMIENTOS EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES (30-55 m ² /100m ² y nunca menos del 10% de la superficie del sector para espacios libres)	DOCENTE	1.005 m ²	3.0564 m ²			10362,95 m ²	
		DEPORTIVO	-	5.637 m ²	22.514,00 m ²	66.890,00 m ²	TOTAL EO = 27.635 m ²	EO + EL = 72.527 m ²
		SOCIAL/COMERCIAL	4.116 m ²					
		ESPACIOS LIBRES	516 m ²		44.376,00 m ²			TOTAL EL = 44.892 m ²

SISTEMAS GENERALES			
	ESTADO ACTUAL (1)	PROPUESTA	OBTENCIÓN
ESPACIOS LIBRES	30.564,00 m ²	-	YA OBTENIDO
INFRAESTRUCTURAS	DEPOSITOS DE ABASTECIMIENTO DE AGUA 3 x 30m ³ 1 x 40m ³ 2 x 50m ³ 1 x 60m ³ 1 x 70m ³ 8 x 80m ³ 1 x 90m ³ 1 x 100m ³	DEPOSITOS DE ABASTECIMIENTO DE AGUA 300 m ³	50 m ³ / año (TOTAL 6 AÑOS) SIN DETERMINAR (2)
COMUNICACIONES	DEPURADORAS 9 RED AUTONÓMICA A-1101 A-1102 RED PROVINCIAL AL-5102 AL-6107 AL-6108 AL-6109	DEPURADORAS 1	2 años desde aprobación definitiva del PGOU SIN DETERMINAR (2)
EQUIPAMIENTOS	10.362,95 m ²	-	YA OBTENIDO

(1) Comprender los depósitos y depuradoras existentes y en proceso de construcción descritos en el punto 3.2 del Anexo 3 del presente documento
(2) Su obtención dependerá de su ubicación, aún no determinada.

FRANQUEO CONCERTADO núm. 41/63