

Expedientado: Don Manuel Díaz Escudero.
Expediente: DA-183/08.
Fecha del acto: 24.2.2009.

Expedientado: Don Adrián Ignat.
Expediente: DA-009/09.
Fecha del acto: 2.3.2009.

Expedientes de daños en la carretera: (Resolución de Liquidación).

Expedientado: Doña Nuria Sánchez López.
Expediente: DA-050/07.
Fecha del acto: 10.2.2009.

Expedientes sancionadores y de restitución de carreteras;
(Acuerdo de incoación).

Expedientado: Obras Campo Inmobiliaria.
Expediente: SA Y RE-219/07.
Fecha del acto: 24.3.2009.

Durante el plazo de quince días, contados a partir del día siguiente al de la publicación del presente anuncio en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, para el caso de los trámites de audiencia y la apertura de plazos, los interesados podrán comparecer en los expedientes, aportar cuantas alegaciones, documentos o informaciones estimen conveniente y en su caso, proponer prueba, concretando los medios de los que pretendan valerse; para las notificaciones de las Resoluciones los interesados cuentan con un plazo de un mes en los mismos términos señalados arriba para interponer el recurso de alzada contra dicho acto por conducto de esta Delegación Provincial ante la Excmo. Consejero de Obras Públicas y Transportes, así como ejercer cualquier acción que corresponda al momento procedimental en que se encuentre el expediente.

Lo que se hace público a efectos de lo dispuesto en los artículos 59.4 y 61 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Almería, 8 de abril de 2009.- La Delegada, Alejandra M.^a Rueda Cruz.

CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

RESOLUCIÓN de 2 de abril de 2009, de la Delegación Provincial de Cádiz, por la que se dispone la publicación de la resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 24 de febrero de 2009, por la que se aprueba definitivamente el expediente correspondiente al Plan de Sectorización del Polígono I-A, de Puerto Real, y se ordena la publicación del contenido de sus Normas Urbanísticas.

Para general conocimiento, una vez se ha procedido a la inscripción y depósito en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados de la aprobación definitiva del expediente correspondiente al Plan de Sectorización del Polígono I-A, de Puerto Real y en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, a continuación se procede a la

publicación de la Resolución y Normativa Urbanística correspondiente al citado instrumento urbanístico:

- Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 24 de febrero de 2009, por la que se aprueba definitivamente el expediente correspondiente al Plan de Sectorización del Polígono I-A, de Puerto Real (Anexo I).
- Las Normas Urbanísticas del referido instrumento de planeamiento (Anexo II).

ANEXO I

Visto el expediente administrativo y documentación técnica del expediente correspondiente al Plan de Sectorización del Polígono I-A, de Puerto Real, tramitado por el Ayuntamiento del citado término municipal, y aprobado provisionalmente en sesión plenaria celebrada el día 5 de febrero de 2009; y visto el informe emitido por el Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial, en Cádiz, de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de fecha 13 de febrero de 2009; y en virtud de lo dispuesto en el artículo 9.1 del Decreto del Presidente 10/2008, de 19 de abril, de las Vicepresidencias y sobre reestructuración de Consejerías, y de la competencia atribuida por el artículo 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (BOJA núm. 154, de 31 de diciembre), en relación con el artículo 13.2.c) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (BOJA núm. 12, de 20 de enero), la Comisión, por unanimidad,

A C U E R D A

Primero. Aprobar definitivamente el expediente correspondiente al Plan de Sectorización del Polígono I-A, de Puerto Real, tramitado por el Ayuntamiento del citado término municipal, y aprobado en sesión plenaria celebrada el día 5 de febrero de 2009; a reserva de la simple subsanación de deficiencias que se recogen en el Dispositivo Segundo de la presente Resolución, supeditando, en su caso, su registro y publicación al cumplimiento de la misma, de conformidad con la previsión contenida en el artículo 33.2.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Segundo. Si bien, con carácter previo al diligenciado del documento, por el Secretario de esta Comisión, el Ayuntamiento de Puerto Real deberá incorporar en la planimetría las parcelas específicas para acoger los Centros de Transformación.

Tercero. El presente acuerdo se notificará al Ayuntamiento de Puerto Real y a cuantos interesados consten en el expediente administrativo, publicándose en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía junto con el contenido del articulado del instrumento de planeamiento aprobado, previo depósito de dicho instrumento en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados, si bien dicha publicación e inscripción referidas se encuentran supeditadas por imperativo del artículo 33.2.b) de la LOUA invocado en el punto primero, al cumplimiento de las subsanación de las deficiencias antes señaladas, todo ello de conformidad con lo previsto en los artículos 40 y 41 de la citada Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Contra la presente Resolución que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de su notificación ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de

Andalucía y con cumplimiento de los requisitos previstos en la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

TÍTULO I

INTRODUCCIÓN, GENERALIDADES Y CONCEPTOS

CAPÍTULO 1

Generalidades

Art. 1.1.1. Objeto y naturaleza.

Los terrenos incluidos en el ámbito del Polígono I-A se encuentran clasificados como suelo urbanizable no programado por el Plan General Municipal vigente y por aplicación de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, (en adelante LOUA), se consideran como suelo urbanizable no sectorizado.

El objeto de este Plan de Sectorización es el cambio de categoría de los terrenos incluidos en el Polígono I-A de suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable ordenado.

Las presentes Normas Urbanísticas regulan con carácter general la ordenación estructural y la pormenorizada. Esta última y en particular con el carácter de Ordenanzas para cada zona, de las posibles construcciones de nueva planta o reformas de las existentes, de los usos e instalaciones de cualquier tipo que se emplacen en los terrenos incluidos en la delimitación del Polígono I-A. En todos los aspectos no regulados expresamente en estas Ordenanzas nos remitimos a las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal.

Art. 1.1.2. Ámbito.

Las presentes Normas Urbanísticas se refieren al Polígono I-A cuyo ámbito de aplicación se extiende al total de la superficie así delimitada conforme a los planos de ordenación correspondientes del Plan General para dicho sector de suelo clasificado como urbanizable y a los correspondientes planos de este Plan de Sectorización.

A todos los efectos el ámbito del Polígono I-A constituye también el de un Área de reparto independiente, según lo establecido en el Plan General y en la legislación urbanística.

Los límites físicos que definen su ámbito y que se recogen en la documentación gráfica son: la Avenida de la Constitución, antigua carretera a Medina y vía pecuaria denominada como «Cañada Real de Arcos a Puerto Real por la alcantarilla del Salado», por su lado Este; por el Sur, el Parque urbano de Las Canteras y por los lados Oeste y Norte, hasta su encuentro con la carretera a Medina, la Autopista A-4. La superficie total así delimitada es de 373.550 m².

Art. 1.1.3. Tramitación y efectos.

La tramitación de este Plan de Sectorización seguirá en materia de competencia y procedimiento lo dispuesto en los artículos 31, 32 y 33 de la LOUA, hasta su aprobación definitiva y publicación del acuerdo en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, a partir de la cual tendrá plena vigencia. Todo ello según lo previsto en la LOUA y Reglamento de Planeamiento, teniéndose asimismo en cuenta las competencias municipales respecto a la aprobación definitiva de las determinaciones de la ordenación pormenorizada aquí contenida.

La aprobación definitiva del presente instrumento de planeamiento le confiere, entre otros contemplados en el artículo 34 de la LOUA, los efectos de publicidad, ejecutoriedad y obligatoriedad.

Los particulares al igual que la Administración quedan obligados al cumplimiento de las disposiciones y normas contenidas en el presente Plan de Sectorización y en su ámbito de aplicación.

Art. 1.1.4. Competencias.

Una vez aprobado definitivamente corresponde el desarrollo del presente Plan de Sectorización al Ayuntamiento de Puerto Real en el ámbito de sus competencias, como Administración actuante, sin perjuicio de las correspondientes a otras Administraciones y de la participación de los particulares según se establece en la LOUA.

Art. 1.1.5. Contenido del Plan de Sectorización.

El Plan de Sectorización, teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 10 de la LOUA, contiene las determinaciones exigidas en el artículo 12 sobre la ordenación estructural y para la ordenación pormenorizada las correspondientes al artículo 13. Aplicándose también con carácter subsidiario lo previsto en el artículo 45 del Reglamento de Planeamiento (R.D. 2159/1978), conforme a lo así recogido en la Disposición transitoria novena de la LOUA.

La documentación que constituye el presente Plan de Sectorización, es la siguiente:

- Memoria justificativa de la ordenación estructural y pormenorizada con sus determinaciones.
- Planos de Información.
- Planos de Ordenación, estructural y pormenorizada.
- Normas Urbanísticas.
- Área de reparto y cálculo del aprovechamiento medio.
- Plan de Etapas en la ordenación pormenorizada.
- Estudio Económico-Financiero.

Todos los documentos de que consta el presente Plan de Sectorización, tienen carácter normativo y vinculante salvo indicación expresa en contra. Si existiese discordancia o imprecisión de contenido prevalecerán estas Normas Urbanísticas como documento de mayor valor normativo y los planos de Ordenación que constituyen la expresión gráfica de la normativa y de las propuestas del Plan.

En todo caso la interpretación de los contenidos corresponde al Ayuntamiento sin perjuicio de lo establecido en la legislación urbanística y jurisdicción ordinaria.

Art. 1.1.6. La ordenación estructural y la ordenación pormenorizada.

En el Plan de Sectorización del Polígono I-A la ordenación estructural, según lo establecido en la legislación urbanística y en el Plan General, se concreta en lo siguiente:

- La delimitación del sector objeto de transformación y que coincide con el del Polígono I-A, delimitado en el Plan General.
- La ampliación y nueva delimitación por su lado Norte del Parque de las Canteras, para incorporar al Sistema General de Espacios libres públicos. La superficie será como mínimo de 27.912 m² según mediciones realizadas en los planos del Plan General. Esta superficie compensaría además la resultante de la desafectación del tramo de la vía pecuaria «Cañada Real de Arcos a Puerto Real por la alcantarilla del Salado» en el tramo colindante al polígono delimitado y que mantendría una franja de 8,00 metros en todo su recorrido y que se califica de dominio público, también incluida como sistema general de espacios libres.
- El uso global de carácter residencial, con una intensidad de 15 viviendas por hectárea, por lo que el número máximo de viviendas será de 560. La edificabilidad máxima de uso lucrativo resulta ser de 83.160 m² de techo construido y de la correspondiente al uso residencial el 30% como mínimo, (18.180 m²), será para viviendas de protección oficial.
- El Área de reparto que la constituye el ámbito del Polígono I-A, con el aprovechamiento medio resultante.

El resto de las determinaciones que se concretan en el Plan de Sectorización con el detalle suficiente para que el suelo urbanizable pueda considerarse ordenado constituyen la ordenación pormenorizada.

Art. 1.1.7. Estudios de Detalle.

Con la finalidad, determinaciones y documentación establecidas en el artículo 15 de la LOUA y en el Reglamento de Planeamiento podrán presentarse Estudios de Detalle para la ordenación de los volúmenes edificables, establecer el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público. Así mismo se podrán adaptar o fijar alineaciones y rasantes o modificar la disposición de las construcciones en todas las manzanas del Polígono I-A según determina el presente Plan de Sectorización, como ordenación pormenorizada.

En ningún caso y según las limitaciones establecidas en el citado artículo se podrá modificar el uso urbanístico del suelo, incrementar el aprovechamiento urbanístico, reducir el suelo dotacional público o afectar negativamente a su funcionalidad, alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

CAPÍTULO 2

Conceptos

Art. 1.2.1. Relación con las Normas Urbanísticas del Plan General vigente.

Las definiciones y conceptos que no figuren expresamente en este capítulo serán las correspondientes a las Normas Urbanísticas del Plan General.

Art. 1.2.2. Alineaciones exteriores.

Las alineaciones exteriores son las determinaciones gráficas, contenidas en los planos de ordenación, que establecen la separación entre el dominio público, (red viaria o espacio libre) y el dominio privado.

La línea de edificación se define por el retranqueo obligatorio respecto a la alineación exterior cuando así lo establezcan las condiciones particulares de zona. En caso de duda podrá solicitarse al Ayuntamiento la correspondiente Tira de cuerda para su definición.

De conformidad con las determinaciones urbanísticas contenidas en la Normativa Urbanística del Plan General vigente, artículo 4.3.4, apartados 3 a 6, ambos inclusive, se establece lo siguiente:

- Las líneas de edificación podrán modificarse justificadamente mediante la tramitación de un Estudio de Detalle, salvo en los sectores que las condiciones particulares lo prohíban, en especial las señaladas en los límites con la Autopista, con la Avda. de la Constitución y vía pecuaria y en la zona de afectación de la línea aérea de alta tensión.

- Los sótanos para aparcamientos podrán ocupar las superficies de retranqueos y espacios libres de las parcelas.

Art. 1.2.3. Rasantes oficiales.

Las rasantes oficiales son los perfiles longitudinales de las calles o plazas definidos a partir de las cotas naturales o modificadas que figuren en los planos de ordenación pormenorizada del presente Plan de Sectorización. Podrán modificarse justificadamente en el Proyecto de Urbanización, que las fijará con carácter definitivo.

De conformidad con la Normativa Urbanística del Plan General vigente aplicable, artículo 4.3.5, apartados 2 y 3, se establece:

- La rasante oficial determina la cota cero en la medición de las alturas de la edificación. No podrá ser modificada sin la tramitación previa de un Estudio de Detalle, y en caso de

dudas en las actuales podrá solicitarse su definición al Ayuntamiento.

- En el caso de construcción de sótanos la rasante de la planta baja no será superior a 15 cm de la rasante oficial y para ser considerado como semisótano no sobrepasará un metro de dicha rasante.

- La rasante en planta baja de locales condicionará el uso público de estos, debiendo cumplirse en todos los casos las normas de accesibilidad contenidas en la legislación vigente.

Art. 1.2.4. Superficie máxima de ocupación.

De conformidad con la Normativa Urbanística del Plan General vigente, artículo 4.3.2, se dispone lo siguiente:

La ocupación máxima de una parcela vendrá regulada en cada manzana por el porcentaje de superficie ocupada en planta por la edificación respecto a la de la parcela edificable. En el caso de que este porcentaje no se regule en el Cuadro resumen de características, se podrá ocupar la totalidad de la superficie neta de la parcela edificable, es decir, la delimitada por las alineaciones exteriores.

La ocupación bajo rasante podrá realizarse en la totalidad de la superficie de la parcela, salvo que la previa existencia de arbolado no lo permitiese.

Se establece como condición urbanística mínima exigible la ocupación de la mitad del volumen construible. Este será el correspondiente a la superficie máxima prevista en cada caso, de conformidad con lo asignado a cada manzana en el Capítulo de estas Normas Urbanísticas que regula las condiciones particulares por zonas.

Art. 1.2.5. Superficie máxima edificable.

Es la cantidad resultante de la suma de las superficies construidas en todas las plantas de una edificación. Se contabilizarán en las plantas sobre la rasante oficial y obtenidas como la superficie encerrada por la línea exterior de los elementos de cerramiento, incluyéndose la correspondiente a los cuerpos volados en su totalidad si están cerrados por tres lados como mínimo y en el 50% de la superficie si están cerrados por uno o dos lados.

Art. 1.2.6. Altura máxima.

Es la distancia máxima permitida entre la rasante oficial en el punto medio de una fachada hasta la cota superior del forjado de cubierta de una edificación. Se regulará también por el número máximo de plantas.

Con carácter general se establece como altura máxima las Dos plantas, respecto a la tipología edificatoria de viviendas unifamiliares aisladas o pareadas y en las edificaciones de equipamiento. Se permitirá la de Tres plantas en las tipologías de viviendas colectivas de VPO.

La altura de la edificación será medida desde la rasante oficial de la calle o espacio libre al que presente fachada. En todos los casos la altura máxima no sobrepasará los diez metros y medio.

Sobre la altura que se determina como máxima sólo se permiten remates de escaleras y cuartos de ascensores, limitados a una superficie inferior a los doce metros cuadrados, las instalaciones de recepción de ondas de radio o televisión, chimeneas de evacuación de humos, paneles de captación de energía solar, balastradas, pretilos y elementos ornamentales.

Art. 1.2.7. Sótanos y semisótanos.

Los sótanos y semisótanos son las plantas de una edificación situadas por debajo de la rasante oficial y cuya cubierta, que corresponderá al suelo de la planta baja, no sobrepase más de quince (15) centímetros la rasante oficial en los sótanos y de cien (100) centímetros para ser considerado como semisótano, en cualquier punto de su fachada.

Podrán permitirse en cualquier edificación con acceso y ventilación suficiente. Estarán sujetos a las condiciones de uso

de cada parcela no permitiéndose su destino como vivienda o parte de ellas como habitaciones vivideras.

Art. 1.2.8. Parcela mínima.

La parcela considerada como mínima en el Polígono I-A es la que tiene una superficie de cuatrocientos (400,00) metros cuadrados y presenta fachada a calle o espacio público de catorce (14) metros. Para la construcción de viviendas en régimen de VPO, la superficie mínima de parcela será de mil quinientos (1.500,00) metros cuadrados para tipología de edificación adosada en grupo mínimo de diez (10) viviendas.

Se considerará parcela inedificable la que incumpla alguna de dichas características anteriores o no cumpla las condiciones de solar, según establece el art. 4.2.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General, es decir disponga de todos los servicios de infraestructura y tenga pavimentado su acceso.

Art. 1.2.9. Edificaciones «fuera de ordenación».

Las edificaciones ya existentes que no cumplan las condiciones urbanísticas de estas ordenanzas o se encuentren en una parcela considerada como inedificable, se calificarán como «fuera de ordenación», según lo dispuesto en el artículo 34.b) de la LOUA, siéndole de aplicación lo previsto en la Disposición adicional primera de la misma. Todo ello sin perjuicio del cumplimiento de las obligaciones respecto al conjunto del polígono y que deberán establecerse en cada caso en el Proyecto de reparcelación.

TÍTULO II

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO 1

Régimen jurídico

Art. 2.1.1. Clasificación.

Los terrenos incluidos en la delimitación del Polígono I-A, clasificados por el Plan General como suelo urbanizable, pueden ser urbanizados a partir de la aprobación definitiva de este Plan de Sectorización y en las condiciones establecidas por la legislación urbanística.

En desarrollo del presente Plan de Sectorización las parcelas resultantes pasarán a ser suelo urbano y podrán ser edificadas cuando adquieran la condición de solar, cumpliendo en cada caso las determinaciones de estas Normas Urbanísticas.

Art. 2.1.2. El contenido urbanístico de la propiedad del suelo.

El contenido urbanístico de la propiedad del suelo viene regulado en los artículos 48 a 54 ambos inclusive de la LOUA. Por tanto la aprobación definitiva del Plan de Sectorización tendrá, entre otros previstos en el artículo 34 de la citada ley, los siguientes efectos:

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

- La afectación legal de los terrenos, en los términos previstos para el sistema de cooperación, de la distribución de beneficios y cargas entre los propietarios y de los deberes enumerados en el artículo de la Ley.

- El derecho al noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto a aplicar a las superficies de las fincas originarias, bajo la condición del cumplimiento de los deberes citados.

- La afectación legal de los terrenos obtenidos por el municipio, en virtud de cesión obligatoria y gratuita a los destinos previstos en el Plan de Sectorización.

Las cesiones de terrenos a favor del municipio, por efecto del acuerdo aprobatorio del Plan en cuanto a la ordenación detallada del suelo urbanizable, comprenden según lo dispuesto en el artículo 54. 2 de la LOUA:

- La superficie de los sistemas generales y demás dotaciones correspondientes a viales, aparcamientos, parques y jardines, centros docentes, equipamiento deportivo, cultural y social, y los precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.

- La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto. Esta cesión se podrá sustituir por el abono al municipio de su valor en metálico tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes.

La realización de actos edificatorios o de implantación de usos, antes de la terminación de las obras de urbanización, sólo será autorizable cuando se cumplan los requisitos establecidos en los artículos 54.3 y 55 de la LOUA, para la ejecución simultánea de la urbanización y edificación vinculada. Todo ello cumpliéndose los requisitos y presupuestos previstos en el artículo 149 de la LOUA al respecto.

Art. 2.1.3. Calificación del suelo.

En el plano de zonificación general se define la calificación y destino del suelo incluido en el ámbito de este Polígono.

Se pueden distinguir en la ordenación pormenorizada entre el suelo edificable con aprovechamiento lucrativo de uso residencial y terciario compatible, el suelo edificable para dotaciones y equipamientos comunitarios, el suelo no edificable destinado a zonas verdes, espacios libres, a la red viaria y a los aparcamientos.

Las normas urbanísticas y ordenanzas particulares en su capítulo correspondiente, pormenorizan el uso y volumen que se determinan para cada caso y entre otras la reserva mínima de viviendas de protección oficial en las manzanas de uso residencial.

Art. 2.1.4. Sistema de actuación.

Al estar previsto como sistema de actuación el de Cooperación, de acuerdo con las determinaciones recogidas expresamente en el Plan General vigente para dicho sector, será obligatoria la aprobación definitiva en vía administrativa del Proyecto de Reparcelación previamente a la concesión de cualquier tipo de Licencia de Obras.

El Proyecto de Reparcelación se tramitará con el contenido y procedimientos establecidos en la LOUA y subsidiariamente en el Reglamento de Gestión Urbanística.

Podrá asimismo admitirse el cambio de sistema de actuación a solicitud de los propietarios afectados y siguiendo el procedimiento establecido en la legislación vigente, para la totalidad del polígono o para las posibles unidades de ejecución delimitadas con carácter indicativo en el Plan de Sectorización.

Art. 2.1.5. Protección del Patrimonio Arqueológico.

La aparición de hallazgos casuales de restos arqueológicos en el ámbito del Polígono I-A determinará la suspensión inmediata de las obras y la obligación de su notificación inmediata a la Consejería de Cultura y al Ayuntamiento. En aplicación del artículo 50.2 de la Ley 1/1991 de Patrimonio Histórico Andaluz y los correspondientes de su Reglamento, la Consejería de Cultura podrá ordenar la paralización de las obras y tras la oportuna investigación determinará sobre la continuación de las mismas. Asimismo el Ayuntamiento podrá determinar en casos justificados sobre la anulación de la licencia municipal de obras que hubiera sido concedida.

CAPÍTULO 2

La urbanización

Art. 2.2.1. Proyecto de urbanización.

El contenido del Proyecto de Urbanización será el previsto en la LOUA, artículo 98 y en el Reglamento de Planeamiento, artículos 67 al 70, ambos inclusive, y tendrá la finalidad de llevar a la práctica las determinaciones del presente Plan de Sectorización del Polígono I-A.

Deberán desarrollarse suficientemente los esquemas de las redes de servicios para el abastecimiento de agua potable con la red independiente para riego e Hidrantes contra-incendios; alcantarillado en sistema separativo de las aguas negras y las de la recogida de pluviales; energía eléctrica en Media y Baja Tensión, así como de alumbrado público y por último la canalización para la red de telefonía. Todo ello con las previsiones mínimas de caudales, potencia mínima, etcétera, que se determinan en la Memoria de este Plan de Sectorización, en las Normas Urbanísticas del Plan General en los capítulos correspondientes, así como en las Normas Básicas de Edificación, Reglamentos e instrucciones específicas que le sean aplicables.

Se definirán también las obras de pavimentación de calzadas, aceras, aparcamientos y espacios libres, incluyéndose en capítulos aparte las de jardinería, dotación de mobiliario urbano y señalización. Así mismo se incluirá partidas para el control de ejecución de las obras por laboratorio homologado.

Por último el Proyecto de urbanización deberá contener el Programa de obras y el Estudio de Seguridad e Higiene en el Trabajo para la realización de las mismas.

Art. 2.2.2. Obras de urbanización.

Una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización se procederá, de conformidad con lo establecido en la legislación vigente a la fase de ejecución.

La contratación para la ejecución de las obras de urbanización se llevará a cabo por el Ayuntamiento con la empresa o empresas que se determinen en virtud de los procedimientos legales correspondientes.

A partir del plan de obras por fases que formará parte del proyecto de urbanización se establecerá el calendario de abono de las cuotas urbanísticas de acuerdo al proyecto de reparcelación y que son necesarias para la actuación. De todo ello se dará cuenta con suficiente antelación a la Asociación de los propietarios del polígono para su conocimiento y a los efectos oportunos, con independencia de las notificaciones concretas previstas en la legislación vigente.

Realizadas las obras conforme al Proyecto de urbanización se procederá a la recepción de las mismas por el Municipio, según lo dispuesto en el artículo 154 de la LOUA, produciéndose en ese momento la incorporación del viario al general de la población y la conexión de los servicios, todo ello con independencia de lo establecido en el artículo siguiente sobre el deber de conservación.

Art. 2.2.3. Entidad de conservación.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 7.2.4 de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente, los propietarios afectados por la presente actuación tendrán la obligación de conservar y mantener las obras de urbanización realizada, así como las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos incluidos en la actuación, constituyéndose a tal efecto en Entidad Urbanística de Conservación.

Resultando exigible al respecto, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 153 de la LOUA y en el artículo 25.3 del Reglamento de Gestión Urbanística (R.D. 3288/1978), la obligación de constituir la Entidad de conservación, será obligatoria para todos los propietarios comprendidos en su ámbito territorial.

Al respecto y según lo previsto en el artículo 69 del Reglamento de Gestión Urbanística (R.D. 3288/1978), en lo relativo a la participación de los propietarios en la obligación de conservación y mantenimiento de las obras de urbanización, dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, cuando no esté a cargo de la Administración actuante, se deberá determinar en función de la participación que tuviesen fijada en el proyecto de Reparcelación. Todo ello con independencia de los acuerdos que se adopten con el Ayuntamiento donde se precise el alcance de dichas obligaciones en cada caso.

TÍTULO III

CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS PERMITIDOS

CAPÍTULO 1

Condiciones generales de la edificación

Art. 3.1.1. Condiciones de aplicación.

Se aplicarán estas condiciones generales a todas las edificaciones que se emplacen en el Polígono I-A, así como a las reformas, ampliaciones o cambios de uso de las existentes.

Estas condiciones tienen el carácter de mínimas exigibles respecto a otras establecidas con carácter general por las exigencias básicas que establece el vigente Código Técnico de la Edificación.

Art. 3.1.2. Condiciones estéticas.

Con carácter general se exigirá para la concesión de una licencia de edificación el tratamiento completo de todas las fachadas y el de la parcela donde se ubique, con especial atención a los espacios libres, jardinería y cerramiento. Respecto a estos últimos no podrán ser superiores en altura a sesenta (60) centímetros en fábrica maciza y el resto hasta los trescientos (300) centímetros, podrán realizarse de seto vivo, malla, cerrajería o piezas prefabricadas de tipo ligero formando celosías. En todos los casos e incluidos los remates de los cerramientos se prohíben expresamente los elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

Las condiciones estéticas reguladas en este capítulo serán de aplicación a todas las edificaciones o reformas que se realicen y que estén sujetas a licencia municipal.

En cuanto a la utilización de materiales responderán a su propia lógica constructiva, debiendo tenerse en cuenta la fácil conservación de fachadas. El empleo de materiales ligeros como chapas metálicas o fibrocemento en elementos de cubierta quedará condicionado a no ser visibles desde las vías públicas. Esta misma condición se aplicará a los elementos de las instalaciones de climatización y de producción de agua caliente sanitaria.

En aplicación de lo previsto en las Normas Urbanísticas del Plan General y en estas Ordenanzas, las edificaciones de nueva planta y las reformas de las existentes se adecuarán en su aspecto exterior a su entorno. La competencia municipal para la defensa, mejora y fomento de la imagen urbana obligará a las actuaciones que se realicen a ajustarse a dicho criterio. Se tendrán también en cuenta que se pretenden resultados coherentes con la arquitectura de la época en que se realizan.

Respecto a los anuncios, quedan prohibidos en las fachadas medianeras. Los luminosos requerirán la conformidad de los vecinos afectados con huecos situados a menos de doce (12) metros, debiendo reunir las condiciones necesarias para cumplir las normas sobre instalaciones eléctricas.

Art. 3.1.3. Condiciones higiénicas.

Los locales y viviendas, como conjunto de piezas relacionadas entre sí y destinadas a la misma actividad, deberán cumplir la condición de local exterior.

Se considera que un local cumple dicha condición cuando presenta luces a vía pública, calle, plaza o espacio público libre o recaen sobre un espacio libre privado que permita inscribir una superficie igual o mayor que su altura al cuadrado dividida por ocho y de cuatro metros como lado mínimo.

Para cumplir las condiciones de exterioridad, los huecos deberán satisfacer las superficies de ventilación e iluminación mínimas: El décimo de la superficie en planta de la habitación para la iluminación y la tercera parte para ventilación en superficie real de la obtenida para iluminación.

Las dimensiones de los patios cerrados que se establecen como mínimas se regulan en función de la altura de la edificación, medida ésta desde la rasante de la calle hasta la coronación de los parámetros que recaigan sobre ellos. En los casos de edificios de nueva planta y cuando los patios sirvan a habitaciones vivideras y cocinas la dimensión mínima será de un tercio de la altura y cuatro (4) metros. En los edificios de una sola planta podrá ser de tres metros. La misma condición se aplicará en los casos de ampliaciones o de reformas importantes de la edificación existente.

Las cocinas y piezas donde se produzcan procesos de combustión o emanaciones de gases deberán disponer de conductos de ventilación forzada para su eliminación.

Art. 3.1.4. Condiciones generales para los servicios.

1. Toda edificación deberá disponer de servicio de agua corriente potable en la dotación suficiente para el uso a que se destine.

2. La misma disposición se establece en cuanto a la energía eléctrica, incluyendo la puesta a tierra de la instalación y la correspondiente a las telecomunicaciones.

3. Deberá disponerse la centralización de los contadores cuando sean varias viviendas o locales y a su localización en lugar accesible desde la vía pública en todos los casos. Asimismo se dispondrá el recinto y elementos necesarios para la recogida selectiva de los residuos sólidos urbanos.

4. La evacuación de aguas residuales se realizará a la red general siendo obligatoria las arquetas separadoras de fangos y grasas cuando procedan de talleres o garajes y de arquetas sinfónicas en los restantes casos. Las aguas pluviales se conectarán también a la red general correspondiente no permitiéndose los vertidos libres hacia la calle en los edificios de nueva planta o en los existentes donde se realicen obras de ampliación o reforma.

5. La salida directa de humos por fachadas o patios se prohíben expresamente. Los conductos se elevarán un mínimo de un metro sobre la cubierta más alta situada en un radio de ocho (8) metros. Si el conducto fuera visible deberá integrarse en la edificación en cuanto a formas y materiales. La exigencia de filtros depuradores dependerá de la actividad que se desarrolle en el local.

6. Todas las conducciones de electricidad y telecomunicaciones deberán ser bajo tubo y enterradas o empotradas para no ser vistas desde la vía pública.

Art. 3.1.5. Condiciones de los accesos, espacios comunes, circulación y seguridad.

1. En las obras de nueva planta se deberá asegurar un acceso de ancho mínimo de doscientos cuarenta (240) centímetros en el portal y el hueco de ciento veinte (120) centímetros. Se podrá reducir para la tipología edificatoria de vivienda unifamiliar aislada a ciento cuarenta (140) y cien (100) centímetros respectivamente.

2. Los pasillos de distribución para acceso a viviendas tendrán un ancho mínimo de ciento diez (110) centímetros. Las escaleras deberán ser de cien (100) centímetros y altura libre de doscientos diez (210) centímetros, no permitiéndose soluciones de rellano partido, y sí permitiéndose la solución de peldaños compensados para la tipología edificatoria de vivienda unifami-

liar aislada, pero no así cualquier otra medida que pueda suponer al respecto peligro de caída a los usuarios.

3. Las barandillas y petos en balcones tendrán una altura mínima de cien (100) centímetros, pudiendo ser de noventa (90) centímetros en las escaleras. Las barandillas se diseñarán de forma que puedan evitarse caída de los niños por huecos mayores de diez (10) centímetros o por facilidad en ser escaídas. Los antepechos de ventanas se dispondrán a una altura mínima de noventa y cinco (95) centímetros o se dotarán de las protecciones necesarias para evitar la posibilidad de caídas.

4. Con independencia del cumplimiento de las exigencias básicas establecidas por el Código Técnico de la Edificación se deberán cumplir también las normas Técnicas de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, las Ordenanzas municipales y demás normativa aplicable para facilitar el acceso a minusválidos a todos los locales públicos o privados. Se señalarán convenientemente los accesos exclusivos.

Art. 3.1.6. Condiciones de seguridad frente a los incendios.

Las condiciones de seguridad frente a los incendios son las establecidas como exigencias básicas de seguridad exigidas por el Código Técnico de la Edificación con carácter general.

Dichas condiciones se deberán cumplir en su diseño, construcción, mantenimiento y usos previstos la edificación que se realice de nueva planta en este polígono y en las existentes cuando se realicen ampliaciones o reformas importantes.

CAPÍTULO 2

Condiciones generales de volumen

Art. 3.2.1. Condiciones de aplicación.

Las condiciones generales de volumen serán de aplicación a todas las edificaciones de nueva planta, reformas o ampliaciones de las existentes que se encuentren incluidas en el ámbito del presente Plan de Sectorización y tendrán carácter subsidiario a las establecidas como Condiciones particulares por zonas que figuran en el Título siguiente.

Para la aplicación de las condiciones de volumen se tendrán en cuenta los distintos conceptos y determinaciones generales del Título I. Capítulo II de estas Normas Urbanísticas. En todo lo no previsto por dicha figura de planeamiento de desarrollo se deberá de estas a la Normativa Urbanística del Plan General vigente.

Art. 3.2.2. Composición de volúmenes.

La ordenación general y composición de volúmenes deberá ajustarse al sólido capaz definido en planta por las líneas de edificación, retranqueos obligatorios desde las alineaciones exteriores, o por la superficie máxima de ocupación de parcela y por la altura máxima permitida en cada caso. Así mismo se deberá tener en cuenta la limitación de la superficie máxima construible por manzana y la que le corresponda proporcionalmente a cada parcela, según el cuadro resumen de características que constituye el Capítulo 2.º del Título IV, Condiciones Particulares.

Las tipologías edificatorias previstas son las de Vivienda unifamiliar aislada o pareada, Vivienda colectiva con acceso común y viviendas adosadas. Estas últimas se limitan a las viviendas de protección oficial que se establecen en determinadas manzanas.

Se entenderá por Edificación aislada, la situada en el interior de la parcela y separada de todos sus linderos y por Edificación pareada, la que se dispone adosada por alguna de sus fachadas a la edificación colindante y que en su conjunto se encuentra separada espacialmente de las alineaciones y linderos de la parcela en todo su perímetro.

Se permitirá la construcción de edificaciones auxiliares de una sola planta y tres metros de altura máxima, como tras-

teros y garajes, cuya superficie se computará en la máxima permitida y situadas en la zona de retranqueo lateral, con el consentimiento previo entre colindantes. En todos los casos se cumplirá la separación obligatoria y considerada como mínima de cinco metros en los frentes de parcela a las vías públicas.

CAPÍTULO 3

Condiciones generales de los usos de la edificación

Art. 3.3.1. Condiciones de aplicación.

Las condiciones generales de los usos serán de aplicación a todas las edificaciones de nueva planta o para las ya existentes que resulten incluidas en el ámbito de este Plan de Sectorización.

Art. 3.3.2. Clasificación de usos.

El uso considerado como básico en el Polígono I-A es el Residencial, en viviendas unifamiliares con tipologías de edificación consideradas como aisladas o pareadas y en vivienda colectiva, con acceso común o las adosadas en parcela común y en grupo mínimo de diez viviendas. Los Equipamientos Comunitarios, Espacios libres y jardines, forman parte de los usos básicos considerados para el polígono.

Como usos también admitidos y complementarios al uso básico residencial se encuentra el uso Terciario, donde se incluyen el uso comercial, hostelería, oficinas y salas de reunión.

Se considera compatible con el residencial básico el uso Industrial, de características de industria ligera y de talleres artesanales que cumplan las condiciones recogidas en las Normas Urbanísticas del Plan General.

Podrá asimismo admitirse, respecto de los edificios de nueva planta o en la reforma de los existentes que se reconozcan como permitidos en las condiciones particulares de su posible emplazamiento, los garajes-aparcamientos. Afectarán a los privados y a los de titularidad pública que pudieran establecerse. Todo ello de conformidad con lo previsto en el artículo 3.4.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General, condiciones de aplicación para los garajes-aparcamientos.

Art. 3.3.3. Cambios de usos.

Podrá autorizarse, debidamente justificado, en las manzanas de uso residencial el uso terciario y los equipamientos comunitarios, quedando expresamente prohibidos todos los demás. Todo ello con independencia de los aprovechamientos patrimonializables que deberán ser justificados en cada caso.

En las manzanas donde se dispone la reserva mínima de viviendas de protección oficial se podrá modificar la situación de las parcelas previstas o incluso entre manzanas de uso residencial, con la tramitación y aprobación de un Estudio de Detalle que lo justifique.

En las manzanas y parcelas de equipamientos comunitarios cambios entre tipos, justificándose convenientemente que las reservas mínimas de suelo exigidas por la LOUA y el Reglamento de Planeamiento están garantizadas.

Art. 3.3.4. Condiciones generales para el Uso Residencial.

1. El uso residencial comprende todo el que sirve como alojamiento permanente a las personas.

2. Las condiciones de las viviendas deberán cumplir los requisitos de vivienda mínima y vivienda exterior, así como las exigencias básicas establecidas en el Código Técnico de la Edificación para el uso residencial. En todo caso se exigirán las Normas de diseño contenidas en el Reglamento de viviendas de protección oficial para las restantes condiciones que deberán cumplir las distintas dependencias de una vivienda. De conformidad con las determinaciones de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente, artículo 3.2.1, se establece lo siguiente:

- Vivienda mínima: Se considera aquella que esté formada por un dormitorio doble, cuarto de baño y cocina, con una superficie superior a los 34 m² útiles y que cumpla la condición de vivienda exterior.

- Vivienda exterior: Es aquella que disponga de dos habitaciones vivideras con ventilación y luz directa a la calle o patio interior donde pueda inscribirse un círculo de 5 metros de diámetro como mínimo.

En el caso de ventilación a patio a través de corredores acristalados el hueco será de superficie mayor a 1/5 de la superficie de la habitación y al menos un 70% será acristalado y practicable.

El cumplimiento de la condición necesaria de vivienda exterior llevará consigo el que dos habitaciones y entre ellas el estar-comedor tenga iluminación y ventilación directa según las condiciones higiénicas mínimas recogidas en las ordenanzas del Plan General vigente. La excepción puede darse en obras de reforma y que el menos una pieza vividera cumpla dicha condición.

Art. 3.3.5. Condiciones generales para los Usos Terciarios.

1. Las condiciones generales serán de aplicación a los edificios de nueva planta, ampliaciones o reformas de los existentes donde se presten servicios al público y se realicen actividades comerciales, oficinas privadas de todo tipo y hostelería en todas sus modalidades.

Según las determinaciones de la Normativa Urbanística del Plan General vigente, artículo 3.3.1, respecto a las condiciones generales para los usos terciarios conforme se expuso anteriormente, resultaría lo siguiente:

a) El Uso Comercial es el que corresponde a locales de servicio al público destinados a la compraventa al por menor de mercancías y las superficies anexas al establecimiento para almacén. Pueden estar incluidos en los de comercio diario: alimentación, bebidas y tabaco, comercio ocasional: los incluidos en la rúbrica 6-12 a 6-18, 671 y 57 de la CNAE.

b) El Uso Hostelería corresponde a los servicios de restaurantes, bares, cafés con o sin espectáculos. También se incluyen los servicios de Hospedaje en todas sus categorías.

c) Uso de oficinas corresponde a las actividades privadas o públicas de carácter administrativo, burocrático financiero, gestor y despachos privados de profesiones liberales.

d) Salas de reunión corresponde a las actividades ligadas a la vida de la relación, espectáculos, locales de juegos recreativos, salas de fiestas y todos los epígrafes 652 y 965 de la CNAE y otros que cumplieran actividades análogas.

Art. 3.3.6. Condiciones de los locales donde se realizan Usos Terciarios.

De conformidad con lo previsto en el artículo 3.3.2 de la Normativa Urbanística del Plan General vigente, se establece lo siguiente:

1. Con carácter general deberán cumplirse todas las exigencias básicas establecidas en el Código Técnico de la Edificación así como las Ordenanzas locales de Policía y Medio ambiente. Se vigilará expresamente el cumplimiento de las referidas a las medidas contra incendios en los edificios y de las condiciones de aislamiento acústico en relación con los locales anexos y espacio exterior, así como de las normas Técnicas de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, Decreto 72/1992 y la Ordenanza Municipal de accesibilidad.

2. Los locales dispondrán de acceso suficiente con puertas adecuadas en dimensiones y materiales, con un mínimo de ciento veinte (120) centímetros de anchura libre. La dotación de los aseos será suficiente en función de la actividad y superficie del local, con un mínimo de dos, que estarán compuestos de lavabos e inodoros, en locales de superficie igual a 100 m²

o fracción que se incrementará en la misma proporción. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento y al menos uno de los aseos cumplirá las condiciones de accesibilidad establecidas en el R.D. 72/1992.

3. En caso de que el uso se desarrolle también en planta alta las dimensiones y características de las escaleras serán de tramos no mayores de 10 escalones, anchura útil de ciento veinte (120) centímetros, escalones de 175 mm de tabica y 275 mm de huella, como dimensiones críticas y dotadas de pasamanos suficientes. Según el tipo de uso concreto se podrá exigir que la escalera cumpla las características mínimas establecidas en las Ordenanzas de accesibilidad y Normas técnicas correspondientes.

4. En los casos de actividades que supongan un uso intensivo por el público y con un número de personas ocupadas superior a cinco se exigirá la reserva de plazas de aparcamientos en proporción de una cada cincuenta (50,00) metros cuadrados de superficie útil del local.

5. Conforme con el artículo 3.3.3, de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente «Condiciones pormenorizadas para su aplicación», resulta:

- En el Uso de comercial: Se dispondrá como superficie mínima de venta la de seis (6,00) metros cuadrados y la altura libre mínima de doscientos ochenta (280) centímetros. En caso de agrupación de locales formando pasaje, el acceso público tendrá una anchura mínima de trescientos (300) centímetros. En planta de sótano podrán disponerse únicamente locales como almacenes sin acceso al público.

- En el Uso de oficinas: Ya sea para actividades privadas o públicas y de la Administración, los locales deberán tener una altura libre mínima de doscientos ochenta (280) centímetros y deberán disponer de un vestíbulo independiente al resto del local para el acceso a los aseos.

- En el Uso de hostelería: En el caso de que dispongan de cocinas los expedientes de licencias de apertura estarán sujetos a la tramitación regulada por el Reglamento de Actividades molestas. Los locales dispondrán de una superficie mínima para el público de dieciocho (18,00) metros cuadrados y una altura libre mínima de trescientos (300) centímetros.

La dotación mínima de aseos será también la establecida con carácter general para los locales donde se desarrollen usos terciarios.

Las medidas para aislamiento acústico en caso de que se trate de un edificio con otros usos estarán especialmente justificadas en la documentación que se presente para la apertura del local y comprobadas en su cumplimiento posterior.

- En las salas de reuniones: Se incluye en este uso pormenorizado los locales donde se ofrezca todo tipo de función con carácter público, así como todas las actividades relacionadas con el uso recreativo y de espectáculos, según se especifica en la legislación autonómica, Decreto 78/2002, de Nomenclátor y Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades recreativas y Establecimientos Públicos. Se cumplirán las condiciones establecidas por las normas sectoriales aplicables, en especial las relacionadas con los espectáculos públicos, protección contra incendios y las de accesibilidad, así como las de aislamiento acústico.

Art. 3.3.7. Condiciones de los garajes-aparcamientos.

1. De conformidad con lo establecido en el artículo 3.4.3 de la Normativa Urbanística del Plan General vigente, «Condiciones de aplicación para los garajes-aparcamientos» se dispone que serán de aplicación a los edificios de nueva planta o reforma de los existentes que se reconozcan como permitidos en las condiciones particulares de su posible emplazamiento. Afectarán a los privados y a los de titularidad pública que pudieran establecerse.

2. Podrán destinarse al uso de garaje-aparcamiento edificios exclusivos, plantas bajas y sótanos en los sectores donde se permitan.

Los accesos se situarán de forma que no dificulten el tránsito por las vías públicas o supongan una pérdida de plazas de aparcamiento en las calles adyacentes. Se deberá disponer de un acceso exclusivo para peatones. Las rampas de acceso no serán de pendiente superior al 16% en tramo recto y al 12% en tramos curvos, debiendo disponer de un tramo horizontal antes del acceso al viario público con un mínimo de longitud de 4,50 m y de 3,00 m de ancho.

3. En cuanto a la organización del local; entradas, número de plazas, instalaciones de seguridad, etc., se cumplirán las exigencias del Código Técnico de la Edificación, así como lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y demás normativa que resulte aplicable o que en el futuro sustituya a la anterior.

Las dimensiones de las plazas de aparcamiento, dimensiones de las calles de circulación, etc., cumplirán con carácter subsidiario lo dispuesto en las Ordenanzas de viviendas de protección oficial sobre dicha materia. La reserva de plazas especiales para vehículos de minusválidos, será como mínimo de dos por cada cincuenta o fracción y de dimensiones mínimas de quinientos por trescientos sesenta (500 x 360) centímetros.

Art. 3.3.8. Condiciones generales para los Equipamientos comunitarios.

1. De conformidad con las determinaciones del artículo 3.5.1 de la Normativa Urbanística del Plan General vigente, «Equipamientos Comunitarios. Condiciones generales para el uso de equipamiento», se establece lo siguiente:

Se incluyen dentro de este uso genérico todos los equipamientos, dotaciones públicas o privadas que se califiquen especialmente en los edificios y espacios libres existentes. Comprenden los centros docentes, culturales, sanitarios, servicios asistenciales, religiosos, deportivos y espectáculos en general. Se incluyen también los servicios públicos como Mercados de Abastos, etc.

Así mismo con el uso de dotación local o equipamiento comunitario se califican expresamente por el Plan General edificios y parcelas, para mejorar la dotación actual de Puerto Real, permitiéndose con carácter general el cambio de uso residencial a Equipamiento, pero no al contrario.

2. Las condiciones de ordenación de las parcelas de equipamiento se ajustarán a las generales y particulares del sector donde se encuentre con las excepciones de los ya existentes que se reconozcan en su estado actual.

3. Condiciones para su aplicación:

Serán de aplicación a los de nueva planta y a los ya existentes en las obras de reforma o ampliación, teniendo en cuenta lo siguiente:

3.1. En los equipamientos docentes se establecen las relaciones mínimas de dos (2,00) metros cuadrados de superficie construida y de tres (3,00) metros cuadrados de superficie libre por alumno. Se cumplirá las Normas de Diseño y constructivas para los edificios de uso docente, según la Orden de 24.1.2003 de la Consejería de Educación y Ciencia.

3.2. En los equipamientos deportivos ya sean en recintos abiertos o edificios se cumplirán las determinaciones del Reglamento de Espectáculos. Así mismo se establece la proporción del 25% de la superficie de la parcela como mínimo para permanecer como espacio libre.

3.3. En los equipamientos de Bienestar Social, como centros sociales asistenciales y guarderías infantiles, se establecen como obligatorias las condiciones señaladas para el equipamiento docente con las adaptaciones necesarias si se trata de la reforma de un edificio ya existente.

En el resto de las Dotaciones locales o equipamientos comunitarios de cualquier tipo las condiciones de su desarrollo vendrán determinadas por la actividad de que se trate.

En todos los casos será obligatorio el cumplimiento de las Exigencias básicas del Código Técnico de la Edificación, del Reglamento de espectáculos públicos si resulta de aplicación, así como de las normas Técnicas de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.

Art. 3.3.9. Condiciones generales para los Espacios Libres y Jardines.

De acuerdo con la Normativa Urbanística del Plan General vigente, artículos 3.6.1 y 3.6.2, se establece lo siguiente:

1. Se incluyen dentro de este apartado todos los espacios libres públicos calificados como tales en el ámbito del presente Plan Parcial que se califiquen ya sea como Sistemas generales o como dotación complementaria en todo el término municipal. Comprenden los Parque Urbanos públicos, (Sistema General Espacios libres), jardines, zonas verdes y espacios libres públicos. Asimismo se regula por este uso las zonas de protección del sistema general de comunicaciones, independientemente de la legislación sectorial aplicable. Los espacios libres privados de uso público o restringido cumplirán también estas condiciones generales.

2. El uso de espacio libre no será compatible con el uso Residencial, así como con cualquier otro de los regulados en la Normativa Urbanística del Plan General vigente o que puedan surgir con posterioridad. Podrá permitirse la utilización bajo rasante para aparcamiento de vehículos en los espacios libres de nueva creación en suelo urbano y en el caso de reforma de los existentes cuando no suponga la pérdida completa de los elementos vegetales de los mismos. Asimismo se considera compatible la actividad deportiva al aire libre en los espacios libres públicos permitiéndose las instalaciones necesarias que no supongan una ocupación mayor del 5% de su superficie.

3. Condiciones para su aplicación.

Con carácter básico deberán garantizarse las adecuadas condiciones de utilización como áreas de estancia de personas, la protección de la vegetación y del arbolado.

Podrá realizarse la instalación de elementos ornamentales, juego de niños, juegos al aire libre (petanca, bolos,...); así como determinadas construcciones provisionales para bebidas, helados, etc., que no superen en superficie los 16 m². El mobiliario del espacio libre al igual que la construcción de pérgolas o elementos similares deberá responder a criterios de homogeneidad en el tratamiento y adecuación al entorno. Los cerramientos de los recintos en todos los casos deberán permitir la visión desde las vías públicas adyacentes y estar también diseñados de acuerdo al conjunto.

En todos los casos deberá restringirse al máximo el tránsito y el aparcamiento de vehículos. Las condiciones de urbanización en jardines y espacios libres, en especial el tipo de pavimentos responderá a criterios de homogeneidad con el tratamiento del conjunto, durabilidad y facilidad de reposición y limpieza. Deberán cumplirse en todos los casos las condiciones mínimas de acceso para minusválidos.

TÍTULO IV

CONDICIONES PARTICULARES

CAPÍTULO 1

Condiciones particulares de zonas

Art. 4.1.1. Zona de edificación residencial.

1. Serán de aplicación a las manzanas así identificadas en el plano de zonificación y que se denominan como: M1; M2; M3; M4; M5; M6; M7; M8; M9; M10; M11; M12; M13; M14; M15; M16; M17; M18; M19; M20; M21; M22 y M23.

2. El uso permitido es el residencial conforme con las tipologías edificatorias de Viviendas unifamiliares aisladas o pareadas, con una densidad de una vivienda por cada cuatrocientos (400,00) metros cuadrados de superficie de parcela y la Vivienda colectiva con acceso común o de viviendas adosadas, en este caso exclusivamente para viviendas de protección oficial y en las manzanas señaladas en el Capítulo 2. Así mismo se admite el uso de garaje-aparcamiento para uso exclusivo de los residentes, considerándose obligatoria la reserva de la superficie necesaria de una plaza cada cien (100,00) metros cuadrados construidos y de dos plazas de aparcamiento por vivienda aislada o pareada. También está previsto el uso terciario, debidamente justificada la separación con las viviendas de una misma manzana.

3. Las características de la edificación corresponden a las exentas, que se aplicarán a la edificación de viviendas aisladas y grupos de viviendas colectivas. La línea de edificación se establece respecto a las alineaciones exteriores y linderos con las vías o espacios públicos con una separación de cinco metros y de tres metros a los restantes linderos con las parcelas colindantes. Se señalan expresamente las líneas de edificación, que tienen características diferentes a lo anterior en los límites con la Autopista, en la Avda. de la Constitución y vía pecuaria. Así mismo se tendrá en cuenta la resultante debida a la servidumbre por la línea aérea de A.T. (R.D. 1995/2000).

Las construcciones auxiliares podrán adosarse a los linderos, con el acuerdo entre colindantes, y respetando en todos los casos la separación mínima a las vías públicas.

4. En cuanto a las condiciones de volumen, a partir del sólido capaz definido en planta por las líneas de edificación, retranqueos obligatorios desde las alineaciones exteriores y por la altura máxima permitida en cada caso. No pudiendo sobrepasar la superficie máxima de ocupación en planta, 40% de la superficie de la parcela para la edificación de vivienda aislada y del 70% para la vivienda colectiva de protección oficial y las alturas máximas de Dos y Tres plantas respectivamente.

En todos los casos se tendrá en cuenta la limitación de la superficie máxima construible que le corresponda proporcionalmente a cada parcela, según el Cuadro resumen de características de las manzanas que se recoge en el capítulo siguiente. Se podrán tratar justificadamente en cada manzana los desajustes que se produzcan en parcelas con edificaciones ya existentes.

Estas condiciones se aplicarán en todos los casos incluyendo las construcciones auxiliares cuya altura máxima se limita a una sola planta y 3,00 m. Deberá respetarse el arbolado que se encuentre en los límites de la parcela edificable y no pueda ser replantado.

5. Con carácter excepcional y para la edificación ya existente, disconforme con las ordenanzas en cuanto a retranqueos, se permitirá la realización de obras de reforma o pequeñas ampliaciones, cumpliendo las restantes condiciones de volumen edificable y de usos permitidos.

Art. 4.1.2. Zona edificación de Equipamientos.

1. Comprende las parcelas: P11 D y P11 DEP en la manzana 11, y P21 SC en la manzana 21, según se identifican en el plano de Calificación y usos pormenorizados, Zonificación.

2. El uso permitido conforme con las determinaciones de este Plan de Sectorización es el de equipamiento comunitario: Equipamiento docente en la parcela P11 D; de equipamiento deportivo en la parcela P11 DEP y de equipamiento social y comercial público en la parcela P21 SC.

3. En cuanto a las características de la edificación se corresponden con las de aislada. No se permiten cuerpos de edificación fuera de los límites de las parcelas. La separación entre edificaciones dentro de una misma parcela será como mínimo la semisuma de las alturas o de cinco metros.

4. En cuanto a las condiciones de edificación se establecen las siguientes:

- La superficie máxima edificable se determina para cada caso en 2.600 m² construibles en la P21 SC, de 3.600 m² en la P11 D y de 600 m² en la P11 DEP.

- La altura máxima será en todos los casos de Dos plantas y 8,00 m a cornisa o alero.

- La ocupación en planta no sobrepasará el 70% de la superficie de la parcela en la P21 SC, del 50% en la parcela P11 D y del 30% en la parcela P11 DEP. En esta última se aplicarán con carácter subsidiario las ordenanzas relativas a las zonas verdes y espacios libres, que se establecen en el artículo siguiente.

Art. 4.1.3. Zonas verdes públicas y espacios libres.

1. Se encuentran delimitadas en los planos de ordenación estructural y de: Calificación, usos pormenorizados y zonificación. Corresponden a parque urbano público y zona de jardi-

nes. Subsidiariamente se aplicarían a la zona verde de protección del sistema viario.

2. El uso permitido es el de zona verde según las condiciones generales de uso establecidas en el Capítulo III del Título III de estas Normas Urbanísticas y subsidiariamente en los artículos 3.6.1 y 3.6.2, de las correspondientes del Plan General vigente. Siendo incompatibles los restantes usos definidos en estas Normas.

3. No están permitidas las construcciones, autorizándose exclusivamente las pequeñas instalaciones de tipo provisional para Kioscos, juegos infantiles, etc., en régimen de concesión en espacio libre o vía pública.

CAPÍTULO 2

Cuadro resumen de características de las manzanas

MANZANAS	SUPERFICIES en m ² de suelo	USOS PORMENORIZADOS	SUP. MÁX. EDIF. m ² construidos	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL Total en m ² const.	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL en VPO (Mínimo)	Nº VIVIENDAS (Máximo)
M1	2.769,22	Residencial	1.155,00	1.050,00	0	7
M2	4.454,87	Residencial	1.815,00	1.650,00	0	11
M3	13.488,85	Residencial	4.125,00	3.750,00	0	25
M4	11.823,26	Residencial	4.730,00	4.300,00	3.030,00	40
M5	10.084,82	Residencial	2.970,00	2.700,00	0	18
M6	5.729,85	Residencial	2.310,00	2.100,00	0	14
M7	3.909,03	Residencial	1.485,00	1.350,00	0	9
M8	6.926,39	Residencial	2.640,00	2.400,00	0	16
M9	2.726,68	Residencial	990,00	900,00	0	6
M10	35.064,82	Residencial	10.835,00	9.850,00	3.030,00	75
M11	19.682,12	Residencial	5.940,00	5.400,00	0	36
M12	28.781,70	Residencial	11.990,00	10.900,00	5.627,00	90
M13	1.532,77	Residencial	660,00	600,00	0	4
M14	1.078,53	Residencial	495,00	450,00	0	3
M15	4.985,18	Residencial	1.980,00	1.800,00	0	12
M16	6.229,28	Residencial	2.475,00	2.250,00	0	15
M17	17.497,03	Residencial	5.445,00	4.950,00	0	33
M18	8.844,85	Residencial	3.135,00	2.850,00	1.299,00	23
M19	8.003,17	Residencial	3.135,00	2.850,00	0	19
M20	16.466,63	Residencial	5.115,00	4.650,00	0	31
M21	9.075,68	Residencial	2.970,00	2.700,00	1.299,00	22
M22	7.536,21	Residencial	3.080,00	2.800,00	1.731,00	24
M23	8.287,36	Residencial	3.685,00	3.350,00	2.164,00	30
TOTAL	234.978,30		83.160,00	75.600,00	18.180,00	560
P21.S.C.	1.837,66	Equipamiento	2.600,00			
P11.D.	6.323,40	Equipamiento	3.600,00			
P11.DEP.	3.385,00	Equipamiento	600,00			
Z.V.	37.713,97	Zona verde	0,00			
S.G.E.L.	34.348,54	Zona verde	0,00			
RED VIARIA						
caminos públicos	39.413,88	Red viaria	0,00			
resto viales	15.549,25	Red viaria	0,00			
TOTAL POLÍGONO	373.550,00		89.960,00			

Resumen otras características:

- Edificabilidad máxima: En cada manzana a razón de 150 m² construidos por vivienda libre, de 100 m² para VPO y el 10% del total para uso terciario. En cada parcela se repartirá de forma proporcional a la superficie.

- Ocupación máxima: Con carácter general en las manzanas de uso residencial será del 40% de la superficie de terreno o la definida por las líneas de edificación y retranqueos obligatorios, excepto en las parcelas destinadas a VPO que podrá ser del 70%. En las manzanas de equipamientos: 70% en la P21 SC; del 50 % en la P11 D y del 30 % en la P11 DEP.

- Altura máxima: Con carácter general será de Dos plantas y 7,00 m a cornisa o alero. (8,00 m en las parcelas de equipamiento). En las tipologías de vivienda colectiva de VPO podrá ser de Tres plantas y 10,50 metros.

- Reserva obligatoria de aparcamientos: Una plaza por cada 100 m² construidos de cualquier uso o Dos plazas por parcela de 400 m² de uso residencial.

Cádiz, 2 de abril de 2009.- El Delegado, Gabriel Almagro Montes de Oca.