

CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

ANUNCIO de 6 de abril de 2009, de la Delegación Provincial de Córdoba, de Certificación del Acuerdo y Normas Urbanísticas de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística, en el municipio de Palma del Río, de aprobar definitivamente de manera parcial con Suspensiones por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 25 de febrero de 2009.

EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA, RELATIVA A DIVERSAS DETERMINACIONES EN SUC, SUS Y SNU Y CORRECCIÓN DE ERRORES MATERIALES, EN EL MUNICIPIO DE PALMA DEL RÍO

PUBLICACIÓN DE CERTIFICACIÓN DEL ACUERDO

Certificación, emitida en los términos previstos en el art. 27.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, así como en los artículos 93, 95 y 96 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía, del acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba en sesión celebrada el día 25 de febrero de 2009, en relación con el siguiente expediente:

P-89-08

Tramitado y promovido por el Ayuntamiento de Palma del Río para la solicitud de la aprobación definitiva de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de dicho municipio, relativa a Diversas determinaciones SUC, SUS, y SNU y corrección errores materiales, de acuerdo con lo previsto en el artículo 13.2.a del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en relación con los artículos 31.2.B.a y 36.2.c.1ª de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA).

ANTECEDENTES DE HECHO

1. El Ayuntamiento de Palma del Río, con fecha 10 de diciembre de 2008, remite a esta Delegación Provincial expediente administrativo de tramitación y dos ejemplares de la presente Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de dicho municipio, relativa al establecimiento de Diversas determinaciones SUC, SUS, y SNU y corrección errores materiales, para su aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba (en adelante CPOT y U).

Una vez tuvo entrada el expediente en la Delegación Provincial se requirió del Ayuntamiento lo completase, lo que fue cumplimentado con fechas 26 de enero y 6 y 9 de febrero de 2009.

2. La presente modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Palma del Río, previo informe técnico y jurídico emitido por el arquitecto municipal y Secretaria General del Ayuntamiento, es aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el 26 de junio de 2008, sometiéndose, a continuación, a un período de información pública por plazo de un mes, mediante anuncios insertados en el BOP núm. 134, de fecha 18 de julio de 2008, en el diario Córdoba de fecha 16 de julio de 2008 y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y cumplimentándose asimismo el trámite preceptivo de audiencia a los municipios colindantes. Dicho período culmina sin la presentación alegaciones.

Constan en el expediente los siguientes informes preceptivos solicitados durante el trámite de información pública: informe favorable de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura en Córdoba emitido con fecha 5 de septiembre de 2008, informe favorable de incidencia territorial de esta Delegación Provincial emitido con fecha 17 de septiembre de 2008, informe favorable de la Delegación Provincial de la Consejera de Educación en Córdoba emitido con fecha 17 de septiembre de 2008 y Declaración Previa de Impacto Ambiental de la Delegación Provincial en Córdoba de la Consejería de Medio Ambiente emitida con fecha 29 de octubre de 2008.

A continuación, el Pleno del Ayuntamiento procede a aprobar provisionalmente la modificación del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Palma del Río en sesión celebrada con fecha 27 de noviembre de 2008.

Posteriormente se incorpora al expediente la Declaración de Impacto Ambiental de la Delegación Provincial en Córdoba de la Consejería de Medio Ambiente emitida mediante Resolución de fecha 16 de enero de 2009.

Una vez tuvo entrada el expediente en la Delegación Provincial se requirió del Ayuntamiento lo completase, lo que fue cumplimentado con fechas 26 de enero y 6 y 9 de febrero de 2009.

3. Emitido informe por el Servicio de Urbanismo, en el que se contiene la descripción detallada, el análisis y valoración de la documentación, tramitación, y determinaciones del instrumento de ordenación urbanística contenido en el expediente, el mismo fue objeto de propuesta de resolución por la Delegación Provincial, en el sentido de aprobarlo definitivamente de manera parcial, con determinadas valoraciones y consideraciones, y suspender dicha aprobación, respecto de las deficiencias señaladas en el citado informe, que, hechas suyas por la Comisión, después se detallarán.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. La presente Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de Palma del Río cabe considerarla como modificación del referido instrumento de ordenación urbanística, al contener alteraciones de su ordenación, que no suponen la revisión o revisión parcial del mismo, por cuanto no afectan integralmente al modelo urbanístico establecido, al conjunto de sus determinaciones, o de una parte del mismo, que quepa considerarlas como un conjunto homogéneo de su territorio o de sus determinaciones, conforme a lo dispuesto en el artículo 38.1, en relación con el 37.1 y 2, de la LOUA.

Segundo. El Ayuntamiento de Palma del Río es competente para la formulación e iniciación del procedimiento de oficio, al concurrir las circunstancias previstas en el artículo 31.1.A.a de la LOUA. Resultando la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, competente para resolver el presente expediente, de acuerdo, con lo dispuesto en el artículo 13.2.a del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en relación con los artículos 31.2.B.a y 36.2.c.1.ª de la LOUA, y ello, por la afectación de la modificación a la ordenación estructural del referido Plan General de Ordenación Urbanística, en relación con los municipios que no superen los 75.000 habitantes.

Tercero. La tramitación del presente expediente se ajusta, en general, a lo previsto en los artículos 32, 36 y 39 de la LOUA, en cuanto a procedimiento (36.1 y 2.c.1.ª; 32.1.1.ª.a; 32.1.3.ª y 4.ª; 32.4; y 33) e información pública y participación (32.1.2.ª párrafo 1 y 2; y 39.1 y 3). Habiéndose sometido al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, y contando con la consiguiente Declaración de Impacto Ambiental favorable, tal y como exige el artículo 40 y apartado 12.3 del

Anexo I de la Ley 7/2007, de Gestión Integral de la Calidad Ambiental.

Constan en el expediente los siguientes informes preceptivos solicitados durante el trámite de información pública: informe favorable de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura en Córdoba emitido con fecha 5 de septiembre de 2008, informe favorable de incidencia territorial de la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio en Córdoba emitido con fecha 17 de septiembre de 2008, informe favorable de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación en Córdoba emitido con fecha 17 de septiembre de 2008 y Declaración Previa de Impacto Ambiental de la Delegación Provincial en Córdoba de la Consejería de Medio Ambiente emitida con fecha 29 de octubre de 2008.

Cuarto. La documentación y determinaciones del presente expediente, se adecua básicamente a lo establecido en los artículos 36.1 y 2.b, 19.1.a, b y c, 19.2, 3, 9 y 10.1.A de la LOUA, teniendo en cuenta su concreto alcance y finalidad, ello sin perjuicio de señalar en cuanto a sus determinaciones las siguientes consideraciones y valoraciones:

1.º En este contexto, se efectúan, las siguientes consideraciones y valoraciones:

Cabe apreciar, con carácter general, y sin perjuicio de las valoraciones específicas que mas adelante se detallan, la conveniencia y oportunidad urbanística de la presente modificación, con base en el objetivo pretendido de ajustar y perfeccionar las determinaciones contenidas en el planeamiento general vigente, favoreciendo con ello una mejor respuesta en la regulación y orientación urbanística de los procesos urbanos del municipio.

A efectos del artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, consta en el expediente la declaración de impacto ambiental favorable emitida, con fecha 16 de enero de 2009, por la Delegación Provincial de Córdoba de la Consejería de Medio Ambiente, así como los condicionamientos de la misma los cuales a tenor del apartado tercero del citado artículo quedan incorporados a la presente resolución, anexionándose aquella a dichos efectos.

Conforme a lo previsto en el artículo 36.2.b de la LOUA la innovación, en atención al numeroso y prolijo conjunto de modificaciones que integra, tanto de la documentación gráfica como de las normas urbanísticas, deberá integrarse en un documento refundido integro del PGOU, a fin de evitar la dispersión y correcta comprensión de las determinaciones del Plan General resultantes de la innovación, garantizando el adecuado e idóneo derecho de consulta sobre el instrumento de planeamiento integro conforme al lo regulado en el artículo 38.4 de la LOUA.

2.º Por último, se valora como deficiencia sustancial a subsanar, a efectos de lo previsto en el artículo 33.2.c de la LOUA, la que se señala a continuación:

La modificación realizada en el artículo 5.28, de las normas urbanísticas queda fuera del alcance de la innovación realizada, introduciendo limitaciones de carácter general e indeterminado espacialmente a la implantación de infraestructuras y construcciones, que puede entrar en contradicción con la regulación sobre usos y zonas establecidas en el propio PGOU.

La modificación descrita en el punto 3 «Determinaciones» del informe adjunto a la presente Resolución, en el apartado A3, y cuyo objeto es la eliminación de la ficha de planeamiento de la actuación SUT PPI4, de la necesidad de realizar la innovación del planeamiento de desarrollo aprobado, resulta inadecuada e incoherente con el reconocimiento de dicha actuación como transitoria, pues dicha previsión pretende eliminar la discrepancia de ordenación existente entre el documento de planeamiento de desarrollo aprobado, y declarado vigente por el PGOU, y la ordenación dispuesta para este ámbito por el mismo PGOU.

Para las modificaciones descritas en el punto 3 «Determinaciones» del informe adjunto a la presente Resolución, en los apartados B6, B7, B13, C26, y C32, y cuyo objeto y determinaciones comportan un incremento en las condiciones de aprovechamiento de las parcelas afectadas por la innovación, la memoria de justificativa de la misma resulta incompleta, por cuanto omite una evaluación expresa de tal circunstancia, así como sobre la necesidad de disponer las medidas compensatorias exigidas por el artículo 36.2.a.2, en tales casos.

Para la modificación descrita en el punto 3 «Determinaciones» del informe adjunto a la presente Resolución, en el apartado B2, y cuyo objeto es la redelimitación de la UE SE2, para la inclusión en la misma de sendas parcelas necesarias para la apertura de los viarios en ella previstos, se omite la necesaria justificación que permita valorar la adecuación del cambio de categoría de suelo urbano consolidado a no consolidado, o en caso contrario, la previsión de las correspondientes actuaciones aisladas necesarias para su obtención pública.

Para la modificación descrita en el punto 3 «Determinaciones» del informe adjunto a la presente Resolución, en el apartado B10, y cuyo objeto es la determinación de un sistema general de infraestructura eléctrica en suelo no urbanizable, se omite la necesaria información sobre los propietarios del suelo, de tal modo que quepa valorar la coherencia de las determinaciones dispuestas en la modificación, y concretamente la necesidad de establecer los instrumentos de gestión adecuados para garantizar la obtención pública de los mismos.

Para la modificación descrita en el punto 3 «Determinaciones» del informe adjunto a la presente Resolución, en el apartado C8, y cuyo objeto es la adopción de nuevos criterios para la definición del concepto de vivienda exterior e interior, resulta incoherente la admisión del criterio para apreciar la condición exterior e interior de la vivienda, por cuanto en los dos casos se exige el cumplimiento de los mismos requisitos exigidos respecto a patio vividero.

La modificación descrita en el punto 3 «Determinaciones» del informe adjunto a la presente Resolución, en el apartado D1, y cuyo objeto es el establecimiento de parcelas mínimas afectos de regular la división con fines agrarios expresada en el artículo 12.219.3, apartado 1 de las normas urbanísticas, resulta inadecuada por cuanto el planeamiento urbanístico carece de atribuciones o facultades legales para regular el concepto de parcela mínima de cultivo, y contradecir lo dispuesto a estos efectos, por la legislación agraria vigente, ello sin perjuicio de que dichas parcelas sean consideradas como criterio revelador de actos que puedan inducir a la formación de nuevos asentamientos, conforme a lo regulado en el artículo 66.1.b de la LOUA. Por otra parte, la memoria justificativa de la innovación resulta incompleta por cuanto omite el estudio agrario efectuado por el ayuntamiento para determinar la nueva dimensión de las parcelas mínimas establecidas en el artículo 12.219.4, apartado 4, para la implantación de viviendas vinculadas a los fines agrarios. Por otra parte, en relación a la regulación efectuada, en la modificación descrita en el apartado D2, cuyo objeto es determinar las superficies máximas construidas para los distintos usos agropecuarios, se aprecia una contradicción con lo regulado en el artículo 12.219.3, apartado 1, pues se reconocen parcelas menores que las que se pretenden establecer como mínimas.

Las modificaciones descritas en el punto 3 «Determinaciones» del informe adjunto a la presente Resolución, en los apartados C1 y D4, relativas a eximir del cumplimiento de la distancia a suelo urbano o urbanizable, para los alojamientos temporales para trabajadores agrícolas, y su caracterización como núcleos provisionales de población, a los que se vincula la exigencia de realizar verdaderas obras de dotación de servicios urbanísticos, que comportan la urbanización de dichos ámbitos, superan las capacidades de ordenación compatibles con la clase de suelo no urbanizable, e impiden el cumplimiento de la exigencia de no inducir a la formación de nuevos

asentamientos prevista en los artículos 42.1 y 52.6.a de la LOUA, para las actuaciones de interés público.

Para la modificación descrita en el punto 3 «Determinaciones» del informe adjunto a la presente Resolución, en el apartado D5, no queda acreditado en el documento la existencia de actuaciones de interés público autorizadas con anterioridad a la entrada en vigor del PGOU, que justifiquen la necesidad de valorar como adecuada, la previsión de ampliaciones de usos o edificaciones de las mismas, y la habilitación con carácter general de usos complementarios con capacidad edificatoria inferior a 10.000 m²t, por cuanto dicha medida solo cabe ser adoptada con carácter excepcional, y no general para cualquier categoría y zona del suelo no urbanizable.

Las alteraciones de ordenación calificadas en el documento de innovación como «corrección de errores materiales» descritas en el punto 3 «Determinaciones» del informe adjunto a la presente Resolución, en los apartados E3, E5, y E10, relativas a cambios de calificación de diversa naturaleza, con afección a equipamientos y zonas verdes reconocidos en el PGOU, omiten la necesaria justificación que permita apreciar de modo inequívoco, su caracterización como errores materiales, pues en caso contrario serán calificadas como innovaciones del instrumento de planeamiento, debiendo someterse, a las exigencias de ordenación y procedimiento aplicables de conformidad con lo previsto en el artículo 36 de la LOUA.

Vistos los preceptos legales citados y demás de pertinente aplicación se acuerda:

Aprobar definitivamente de manera parcial la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Palma del Río, relativa a Diversas determinaciones SUC, SUS, y SNU y corrección de errores materiales con las valoraciones y consideraciones contenidas en el apartado 1.º del cuarto fundamento de derecho de la presente resolución, suspendiendo su aprobación, respecto de las deficiencias señaladas en los apartados 2.º y 3.º del referido fundamento de derecho, conforme a lo dispuesto en el art. 33.2.c de la LOUA y 132.3.b del Reglamento de Planeamiento, debiendo ser subsanadas, aprobadas, y sometidas a información pública por la Corporación Municipal, y elevadas de nuevo a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo para su aprobación definitiva, si procede.

Con carácter previo a la publicación de la presente resolución, se procederá a realizar el depósito e inscripción del instrumento de planeamiento en Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, en la Unidad Registral de esta Delegación Provincial, de conformidad con el art. 40 de LOUA y art. 8 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico.

La presente resolución se publicará, junto con el contenido articulado de las Normas Urbanísticas del instrumento de planeamiento objeto de la misma, en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, de acuerdo con lo previsto en el art. 41 de la LOUA, y se notificará al Ayuntamiento de Palma del Río y a los demás interesados.

Contra los contenidos de la presente resolución que hayan sido objeto de aprobación, y que ponen fin a la vía administrativa por su condición de disposición administrativa de carácter general, cabe interponer recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de su notificación, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, según se prevé en el artículo 46.1 y 14 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa y con cumplimiento de los requisitos previstos en la misma, así como en el art. 23.3 del Decreto 525/2008,

de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

Asimismo contra los contenidos de la presente resolución que hayan sido objeto de suspensión, y que no ponen fin a la vía administrativa, por carecer de la condición de disposición administrativa de carácter general, cabe interponer recurso de alzada, ante el Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio o ante este Delegado Provincial en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a su notificación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 23.2 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, los artículos 48, 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y artículo 115.1 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de Administración de la Junta de Andalucía. Córdoba, 25 de febrero de 2009.- V.º B.º El Vicepresidente 2.º de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, Fdo.: Francisco García Delgado; La Secretaria de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, Fdo.: Isabel Rivera Salas.

PUBLICACIÓN DE NORMAS URBANÍSTICAS

NORMATIVA URBANÍSTICA

MODIFICACIONES CON CONTENIDO DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

TÍTULO V

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

CAPÍTULO VI

La regulación estructural del suelo no urbanizable

Sección 2.ª Medidas para evitar la formación de núcleos urbanos no previstos

Artículo 5.28. Limitaciones a la implantación de Infraestructuras y servicios urbanísticos.

1. En el suelo no urbanizable sólo se podrán implantar infraestructuras y servicios urbanísticos con las siguientes características:

a. Las de carácter público general al servicio municipal o supramunicipal, tramitadas según su legislación específica.

b. Las de carácter público local al servicio de uno o varios de los núcleos urbanos o de los núcleos de hábitat rural diseminado señalados por el presente Plan, tramitadas según su legislación específica y previa autorización municipal.

c. Las de carácter público o privado al servicio de la explotación agrícola, ganadera o forestal del territorio, previa autorización municipal.

d. Las de carácter público o privado al servicio de los usos, edificaciones o construcciones de interés público aprobadas por Proyectos de Actuación o Planes Especiales y autorizadas conjuntamente con estos.

e. Las de carácter público o privado al servicio de usos, edificaciones o construcciones existentes, y no incursos en expedientes disciplinarios, previa autorización municipal.

2. Los expedientes por los que se autorice la implantación de infraestructuras y servicios urbanísticos de los tipos c), d) y e) anteriores deberán especificar los usuarios previstos para

las mismas y su cambio o ampliación precisará de nueva autorización municipal.

3. En ningún caso podrán implantarse ni autorizarse redes de infraestructuras y servicios urbanísticos con características propias de las zonas urbanas.

4. La implantación de redes de infraestructuras y servicios urbanísticos, o la ampliación de las existentes a otros usuarios, todo ello sin la autorización preceptiva, presupondrá que existe posibilidad de formación de núcleo urbano, núcleo de población o asentamiento no previsto por el planeamiento.

5. Las infraestructuras y construcciones deberán adaptarse al ambiente rural y al paisaje en que se sitúen, sin alterar los valores singulares de las distintas categorías de suelo rústico, con especial atención a los espacios naturales protegidos, áreas de sensibilidad ecológica y zonas con suelos agrícolas productivos.

Artículo 5.30 Limitaciones a la realización de edificaciones derivadas de la superficie adscrita a las mismas, la distancia entre ellas y su agrupación.

Se considerará que existe posibilidad de formación de núcleo de población, y por tanto se limitará la posibilidad de edificar, cuando concurran una o varias de las siguientes condiciones:

a. La edificación pretendida tenga adscrita o vinculada una superficie inferior a la establecida en cada caso por las presentes Normas o esté situada a una distancia inferior a doscientos (200) metros del suelo urbano o urbanizable, excepto en el caso de implantaciones destinadas a alojamiento temporal de empleados en labores agrícolas situadas en la zona Periurbana del Genil que podrán situarse a menos de 200 metros siempre que se trate de suelos de uso no residencial.

b. La edificación pretendida se sitúe a una distancia inferior respecto a otras edificaciones preexistentes a la establecida en cada caso por las presentes Normas.

c. La edificación pretendida se localice en el interior de cualquier circunferencia con un radio igual o menor a 200 metros, en la que existan cuatro o más edificaciones con una superficie construida cada una de ellas superior a los 100 m² construidos.

MODIFICACIONES CON CONTENIDO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

TÍTULO VIII

DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

CAPÍTULO IV

Instrumentos de ejecución

Artículo 8.25. Condiciones Generales de los Proyectos Técnicos.

1. A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, se entiende por proyecto técnico aquel que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.

2. Los proyectos se compondrán de una memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuestos, siendo preceptiva la presentación del proyecto de ejecución para la solicitud de licencia. Además se completarán con la documentación exigida para cada clase de actuación por estas Normas y demás disposiciones que sean de aplicación, señalándose, es-

pecialmente, el período de ejecución previsto. No obstante, el Ayuntamiento, mediante la oportuna Ordenanza, determinará aquellas actuaciones que, por su naturaleza o menor entidad técnica no requieran la presentación de proyectos completos, señalando la documentación simplificada o parcial que en su lugar se precise, y relacionará las actuaciones que, por su escasa entidad, pueda acometerse por simple comunicación a la administración urbanística municipal, y también regulará aquellas licencias que puedan ser concedidas sobre un proyecto básico, si bien en este caso su eficacia quedará suspendida y condicionada a la posterior obtención de un permiso de inicio de obras que se concederá una vez presentado y aprobado el proyecto de ejecución.

3. Los proyectos técnicos necesarios para obtención de licencias de obras e instalaciones deberán venir suscritos por técnico o técnicos competentes, en relación con el objeto y características de lo proyectado, y visados por sus respectivos colegios profesionales, cuando este requisito sea exigible conforme a la legislación en vigor y deberán facilitarse al Ayuntamiento en soporte informático.

4. En caso de modificaciones de proyectos técnicos se deberá presentar al Ayuntamiento un proyecto que contenga tanto la memoria explicativa y justificativa de los cambios propuestos como la documentación técnica completa de dichas modificaciones, todo ello debidamente encarpetao.

5. Cada proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa toda alteración durante el curso de las obras de proyecto objeto de la licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidos en el proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la licencia. Se presentará documentación del estado final de obra como requisito indispensable para la ocupación del edificio.

6. Presentada una solicitud de licencia, los posibles reparos técnicos o de otra clase que susciten los proyectos y documentación anexa y que se entiendan subsanables, deberán ser comunicados fehacientemente al interesado de forma conjunta y en un solo acto. La subsanación no dará lugar a la interrupción, sino a la reanudación del cómputo del plazo para solicitar la licencia.

TÍTULO X

NORMAS BÁSICAS DE EDIFICACIÓN, USOS DEL SUELO Y URBANIZACIÓN

CAPÍTULO II

Normas básicas de edificación

Artículo 10.8. Condiciones de la edificación.

1. La edificación cumplirá las condiciones que se establecen en los capítulos siguientes, en los términos que resulten de los mismos y de las ordenanzas de zona o el planeamiento de desarrollo, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de uso que le sean de aplicación.

2. Las condiciones de edificación se refieren a los aspectos que a continuación se relacionan:

- a. Condiciones de parcela.
- b. Condiciones de situación y forma de los edificios.
- c. Condiciones de calidad e higiene.
- d. Condiciones de dotaciones y servicios.
- e. Condiciones de seguridad.
- f. Condiciones ambientales.
- g. Condiciones de estética.

3. En el suelo urbanizable y, en su caso, en los sectores o áreas de suelo urbano no consolidado, la edificación cumplirá, además, las condiciones que se señalen en el Plan Parcial o Plan Especial correspondiente.

4. En edificios antiguos existentes sujetos a reformas, en las que la mejora de las condiciones de accesibilidad o seguridad entre en colisión con la aplicación de la normativa del Plan General, se podrá eximir del cumplimiento de algunos de los parámetros de ordenanzas del presente Plan para su adaptación en materia de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas en los edificios, así como en materia de protección contra incendios, pudiéndose adoptar en su caso medidas correctoras complementarias que palien los incumplimientos de las ordenanzas.

5. En edificios antiguos objeto de reforma o rehabilitación se permitirá la introducción en patios o espacios libres los elementos necesarios para garantizar las adecuadas condiciones de accesibilidad, como ascensores o escaleras, siempre que se cumplan las condiciones mínimas de ventilación e iluminación y dicho proyecto obtenga el permiso correspondiente por parte del Ayuntamiento.

TÍTULO X

NORMAS BÁSICAS DE EDIFICACIÓN, USOS DEL SUELO Y URBANIZACIÓN

CAPÍTULO II

Normas básicas de edificación

Sección 2.^a Condiciones de Situación y Forma de los Edificios

Artículo 10.40. Construcciones e Instalaciones por Encima de la Altura Reguladora Máxima.

Por encima de la altura máxima sólo se permitirán:

a. La cubierta del edificio, de pendiente inferior a treinta (30) grados sexagesimales y cuyos arranques se produzcan en todas las líneas perimetrales de sus fachadas exteriores. El vuelo máximo de la cubierta no podrá superar el de los aleros, y el arranque de los faldones de cubierta no podrá situarse a una altura mayor que la de la cara superior del forjado de última planta.

Los espacios interiores que resulten bajo la cubierta no serán habitables ni ocupables, salvo que expresamente lo autoricen las condiciones particulares de zona.

b. Los petos de barandilla de fachadas (anterior, posterior o laterales) y de patios interiores, así como elementos de separación entre azoteas tendrán una altura máxima de ciento veinte (120) centímetros si son opacos y de ciento ochenta (180) centímetros si son enrejados o transparentes; en todo caso los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de doscientos (200) centímetros de altura máxima, debiendo achaflanarse en fachada con un ángulo de 45°.

c. Las cámaras de aire y elementos de cubierta de los casos de terraza o cubierta plana, con altura máxima total de ciento veinte (120) centímetros.

d. Los remates de las cajas de escaleras, patios, ascensores, depósitos y otras instalaciones que, no podrán sobrepasar un máximo de trescientos treinta (330) centímetros de altura y siempre tratándose los cuerpos de obra como fachadas y las instalaciones con elementos de diseño que armonicen con el edificio. La altura se medirá hasta la cornisa del elemento construido. Sólo podrá autorizarse un cuerpo construido en el que se integrará la salida de la escalera y, en su caso, el volumen del ascensor, retranqueado en su totalidad de las alineaciones exteriores un mínimo de tres (3) metros, no superando una superficie equivalente al quince (15) por ciento de la superficie edificable permitida en la planta inferior. Éste por-

centaje se podrá superar en caso de viviendas unifamiliares en parcelas de escasa dimensión hasta un máximo de doce (12) metros cuadrados.

e. Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.

f. Los áticos donde estén permitidos.

g. En los casos de cubierta inclinada en los que se permita la utilización del espacio bajo cubierta de acuerdo con las condiciones de zona, el castillete no podrá sobresalir de la cubierta inclinada.

TÍTULO X

NORMAS BÁSICAS DE EDIFICACIÓN, USOS DEL SUELO Y URBANIZACIÓN

CAPÍTULO II

Normas básicas de edificación

Sección 2.^a Condiciones de situación y forma de los edificios

Artículo 10.53. Dimensión de los patios de parcela.

1. Sin perjuicio de lo que establezca las condiciones particulares de zona del Plan General las dimensiones de los patios se ajustarán a las que se indican en los siguientes epígrafes de este artículo.

2. En viviendas unifamiliares las dimensiones de los patios se ajustarán a los siguientes parámetros:

a. La dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a un tercio de su altura ($h/3$), con un mínimo de trescientos (300) centímetros.

3. En las viviendas plurifamiliares sus parámetros serán los siguientes:

a. La dimensión de los patios de parcela se establece en función del uso de las piezas que abren a ellos y de la altura (h) del patio, medido en la forma citada en el artículo 10.52.

b. El cuadro siguiente determina las dimensiones mínimas:

TIPO DE PATIO	DIMENSIÓN MÍNIMA	
	En relación con la altura	Absoluta (m)
Patios vivideros	H	7,00
Patios de luces	H/3	3,00

c. En consideración a las dificultades que pudieran presentar las construcciones en parcelarios muy irregulares se permitirá una tolerancia de hasta el cinco por ciento (5%) en el ajuste de los parámetros establecidos en el anterior apartado siempre que se justifique una solución arquitectónica adecuada.

d. Los patios vivideros tendrán una superficie mínima de setenta (70) metros cuadrados, no siendo las luces rectas nunca inferiores a cinco (5) metros, debiendo contar en planta baja con un acceso desde la calle en forma de pasaje de directriz recta y con unas dimensiones mínimas de trescientos cincuenta (350) centímetros de anchura y trescientos cuarenta (340) centímetros de altura que permita la entrada de vehículos de emergencia. La superficie destinada a dichos pasajes no computará a efectos de edificabilidad.

e. En los patios de planta no rectangular, su forma será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor entre paramentos opuestos, cuyas luces rectas no podrán ser en ningún caso inferiores a tres (3) metros, manteniéndose para el resto de los paramentos enfrentados las distancias mínimas establecidas en el cuadro. A estos efectos, se entiende por luz recta la longitud

del segmento perpendicular al paramento exterior medido en el eje del hueco considerado, desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.

f. Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde, aún cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único, mancomunado con el edificio colindante, ateniéndose a lo establecido en el artículo 10.60.

TÍTULO X

NORMAS BÁSICAS DE EDIFICACIÓN, USOS DEL SUELO Y URBANIZACIÓN

CAPÍTULO II

Normas básicas de edificación

Sección 5.ª Condiciones de seguridad en los edificios

Artículo 10.89. Aparatos elevadores.

1. Se incluyen bajo este concepto los ascensores para el transporte de personas, montacargas, montaplatos, montacoches, así como las escaleras mecánicas.

2. Los edificios de vivienda cuya altura sea igual o superior a la de PB+3 deberán disponer de instalación de aparatos elevadores. Se exceptuarán los edificios destinados a viviendas unifamiliar y aquellos en que, en función de su destino, sea manifiestamente innecesarios.

3. En edificios antiguos objeto de reforma o rehabilitación se permitirá la introducción de ascensores en patios o espacios libres si fuera imprescindible, siempre que se cumplan las condiciones mínimas de ventilación e iluminación, quedando sujeta la solución al informe de los servicios técnicos municipales.

4. La instalación de ascensores quedará definida por su capacidad de carga, velocidad y número de paradas, calculadas en función del número de usuarios previstos y el número de plantas servidas.

5. El número de ascensores a instalar y el tamaño de los mismos se determinará en función de las necesidades del edificio. Todos ellos serán de ascenso y descenso. El acceso al ascensor en planta baja no estará a cota superior a ciento cincuenta (150) centímetros respecto a la rasante en la entrada del edificio.

6. Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa a través de zonas comunes de circulación, con la escalera.

7. Se podrán instalar montacargas en aquellos casos en que así convenga al funcionamiento del uso y la edificación.

8. Será obligada la instalación de montaplatos, en restaurantes, cafeterías u otros locales de consumo por el público de comidas y bebidas, cuando las áreas de expedición de productos y estancia del público se encuentren en distintas plantas.

9. Las escaleras mecánicas cumplirán las condiciones de diseño y construcción convenientes al uso a que se destinen. La existencia de escaleras mecánicas no eximirá de la obligación de instalar ascensor.

10. Los montacoches en todo caso serán de cabina cerrada.

11. En cualquiera que sea la clase de aparato se cumplirán las normas exigidas por el Reglamento de Aparatos elevadores y disposiciones complementarias.

Artículo 10.95. Puerta de acceso.

1. Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior. Las dimensiones de las puertas de paso cumplirán la NBE-CPI y el Decreto 72/1992, sobre accesibilidad en Andalucía.

2. El accionamiento de estas puertas, tanto las de acceso peatonal como de vehículos, no podrá invadir en ningún caso

el espacio público, permitiendo en estas últimas los mecanismos de apertura horizontal siempre que su dimensión no obstaculice el paso.

TÍTULO X

NORMAS BÁSICAS DE EDIFICACIÓN, USOS DEL SUELO Y URBANIZACIÓN

CAPÍTULO III

Normas básicas de los usos

Sección 2.ª Uso Residencial

Artículo 10.134. Vivienda exterior.

1. Todas las piezas habitables de las viviendas de nueva edificación tendrán huecos que abran a espacio abierto o patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas y, para tener la condición de vivienda exterior, la anchura mínima será de cinco (5) metros a fachada de calle o patio vividero correspondiente en toda su longitud a piezas habitables recayendo a la misma fachada.

2. En el caso de proyectarse apartamentos podrán admitirse soluciones en las que el ancho mínimo de fachada sea de tres metros y medio (3,5) siempre que existan al menos dos tramos de fachada de dicha dimensión mínima a las que recaigan piezas habitables.

3. Ninguna vivienda en edificio plurifamiliar de nueva edificación tendrá pieza habitable alguna con el piso en nivel inferior al del terreno en contacto con ella.

4. Se considerarán piezas habitables o vidieras todas las integradas en la vivienda, excepto baños, aseos, lavaderos, trasteros, bodegas, cocheras y similares. A efectos de cómputo de número de piezas habitables en apartamentos, se considerará una sola pieza al conjunto de cocina-estancia-comedor cuando estén integradas en un mismo espacio siendo la comunicación entre ambas un paramento vertical libre o practicable de al menos 3 m² de superficie y la superficie útil de la zona destinada a cocina menor de 9 m².

Artículo 10.135. Viviendas interiores.

Se consideran viviendas interiores aquellas que no tienen la condición de vivienda exterior de acuerdo con el apartado 1 del artículo anterior y que abren huecos hacia un patio vividero.

Salvo que las condiciones particulares de zona lo prohibieran expresamente se permitirán también viviendas interiores, que en todo caso deberán reunir las siguientes condiciones:

a. Todas las piezas habitables de la vivienda tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas.

b. La anchura mínima será de cinco (5) metros a fachada de patio vividero correspondiente en toda su longitud a piezas habitables recayendo a la misma fachada.

En el caso de proyectarse apartamentos podrán admitirse soluciones en las que el ancho mínimo de fachada sea de tres metros y medio (3,5) siempre que existan al menos dos tramos de fachada de dicha dimensión mínima a las que recaigan piezas habitables.

Artículo 10.136. Programa de la vivienda.

1. La vivienda dispondrá, como mínimo, de cocina, estancia-comedor, cuarto de aseo, dormitorio principal o dos dormitorios sencillos.

2. Cuando las condiciones particulares de zona o las normas específicas de aplicación no lo impidan, podrán disponerse apartamentos compuestos por un máximo de 3 piezas habitables. Su superficie útil no será inferior a los treinta (30) metros cuadrados, ni superior a los sesenta (60) metros

cuadrados, dentro de los cuales no se incluirán terrazas, balcones, miradores, tendedores, ni espacios con altura libre inferior a doscientos veinte (220) centímetros. Tres (3) apartamentos equivalen a dos (2) viviendas a efectos de cómputo y cumplimiento de determinación del número de viviendas fijados en las fichas de Planeamiento de Desarrollo, permitiéndose a estos efectos la equivalencia de un máximo del 20% del número de viviendas en las Unidades de Ejecución de suelo urbanizable y un 30% del número de viviendas en las Unidades de Ejecución de suelo urbano. Las parcelas sobre las que se produzca esta sustitución deberán indicarse en el instrumento de ordenación pormenorizada completa.

3. Las diferentes piezas de la vivienda cumplirán con carácter general las dimensiones superficiales mínimas y las condiciones de calidad e higiene de las viviendas de protección oficial o de la normativa que las supliere, si bien podrán alterarse justificadamente siempre que dicha alteración suponga un mejor resultado de la organización de la vivienda o una mayor adecuación a la tipología elegida. No se permitirá el acceso directo a los aseos o dormitorios desde la sala de estar o comedor.

4. Se consideran integradas dentro del programa de las viviendas unifamiliares o bifamiliares las cocheras con un sólo acceso y capacidad máxima para tres vehículos. En ningún caso se podrá acceder únicamente a las viviendas a través de las cocheras o garajes.

TÍTULO X

NORMAS BÁSICAS DE EDIFICACIÓN, USOS DEL SUELO Y URBANIZACIÓN

CAPÍTULO III

Normas básicas de los usos

Sección 3.ª Uso Industrial

Artículo 10.148. Condiciones de la industria y almacenamiento en general.

1. Las actividades incluidas en el uso industria y almacenamiento en general sólo podrán ubicarse en zonas calificadas como Industrial por el presente Plan y cuando el uso determinado o permitido en la subzona lo autorice.

2. En las zonas calificadas como Industriales del presente Plan dentro de los usos pormenorizados se podrá destinar hasta un máximo del veinticinco (25%) por ciento de la parcela edificada a la venta, pudiendo autorizarse en algunos casos mayores superficies de venta para aquellos establecimientos que así lo requieran tales como concesionarios de coches, exposición y venta de muebles o similares.

TÍTULO X

NORMAS BÁSICAS DE EDIFICACIÓN, USOS DEL SUELO Y URBANIZACIÓN

CAPÍTULO III

Normas básicas de los usos

Sección 3.ª Uso Centros y Servicios Terciarios

Subsección Sexta: Condiciones Particulares de los Usos Pormenorizados de Garaje-Aparcamiento.

Artículo 10.182. Escaleras en los garajes.

Las escaleras tendrán un ancho mínimo de cien (100) centímetros.

Artículo 10.185. Utilización de los garajes.

Sólo se permitirá en los garajes la estancia de vehículos con exclusión de cualquier otra actividad.

TÍTULO X

NORMAS BÁSICAS DE EDIFICACIÓN, USOS DEL SUELO Y URBANIZACIÓN

CAPÍTULO IV

Normas básicas de urbanización

Sección 4.ª Las infraestructuras Urbanas Básicas

Artículo 10.238. Red de saneamiento y drenaje de aguas pluviales.

1. El sistema será separativo siempre que haya posibilidad de vertido a red general que sea igualmente separativa. En caso contrario la red será unitaria.

En los sectores de suelo urbanizable el sistema será separativo salvo que los servicios técnicos municipales dispongan lo contrario.

2. Las acometidas tendrán un diámetro mínimo de doscientos cincuenta (250) milímetros. Se dispondrá una acometida de saneamiento por cada portal en edificios de vivienda colectiva, salvo que las rasantes hidráulicas de la red no lo permitan.

3. La conexión a la red general de alcantarillado se hará al pozo de registro existente más próximo o mediante un pozo de registro de dimensiones mínimas ciento treinta (130) centímetros, siempre que la red existente tenga suficiente capacidad.

4. Los materiales a emplear y las calidades mínimas se adecuarán a los criterios de los servicios técnicos municipales en cada momento, que establecerán los materiales que se consideren más adecuados al uso y situación previstos.

TÍTULO XII

CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LAS DISTINTAS CLASES Y ZONAS DE SUELO

CAPÍTULO II

La ordenación pormenorizada del suelo urbano consolidado

Sección 3.ª Ordenanzas de edificación y uso del suelo de las distintas zonas

Subsección Primera. Condiciones Comunes a todas las zonas internas al Área Central

Artículo 12.10 Retranqueos.

Se permitirá el retranqueo de la última planta para formar áticos en las siguientes condiciones:

a. El retranqueo será continuo en toda la planta y como mínimo de tres (3) metros desde la alineación de fachada.

b. Si el retranqueo mantuviera una medianera vista de mas de una (1) planta, deberá mantenerse la alineación de fachada, al menos en los tres (3) metros siguientes a aquellas.

c. Dimensión mínima de fachada de cinco (5) metros, considerando como línea de fachada la de la planta inferior.

d. La ocupación máxima de la planta ático será la definida en el artículo 12.28, deduciendo de los siete (7) primeros metros la franja de edificación comprendida entre la línea de fachada y los tres (3) metros mínimos de retranqueo.

Artículo 12.32. Patios.

Se autorizarán los patios de luces y los patios viveros con las siguientes dimensiones mínimas:

a. Para los patios de luces H/4 si el uso previsto es de vivienda unifamiliar y H/3 para el resto de usos, con un mínimo de tres (3) metros.

b. Para los patios vivideros H, con un mínimo de siete (7) metros.

TÍTULO XII

CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LAS DISTINTAS CLASES Y ZONAS DE SUELO

CAPÍTULO II

La ordenación pormenorizada del suelo urbano consolidado

Sección 3.ª Ordenanzas de Edificación y Uso del suelo de las distintas zonas

Subsección Tercera: Condiciones Particulares de la zona Centro en Transformación

Artículo 12.43. Patios.

Se autorizarán los patios de luces y los patios vivideros con las siguientes dimensiones mínimas:

a. Para los patios de luces H/4 si el uso previsto es de vivienda unifamiliar y H/3 para el resto de usos, con un mínimo de tres (3) metros.

b. Para los patios vivideros H, con un mínimo de siete (7) metros.

Artículo 12.45. Condiciones particulares de uso.

1. El uso determinado será el residencial.

2. Además del uso determinado se permiten los siguientes usos pormenorizados:

a. En las plantas bajas:

* Terciario.

* Talleres artesanales.

* Talleres de mantenimiento de vehículos de hasta ciento cincuenta (150) metros cuadrados de superficie.

* Garaje.

b. En las plantas altas el uso de Terciario, cuando tenga carácter exclusivo en el edificio.

TÍTULO XII

CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LAS DISTINTAS CLASES Y ZONAS DE SUELO

CAPÍTULO II

La ordenación pormenorizada del suelo urbano consolidado

Sección 3.ª Ordenanzas de Edificación y Uso del suelo de las distintas zonas

Subsección Cuarta: Condiciones Particulares de la zona Centro Extensión

Artículo 12.48. Posición de la edificación en la parcela.

1. Las edificaciones se situarán sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos en toda su longitud, con una crujía construida cuya dimensión no podrá ser inferior a tres (3) metros.

2. Las edificaciones se adosarán a los linderos laterales de las parcelas como mínimo en los tres (3) primeros metros desde las alineaciones exteriores.

3. Las edificaciones deberán respetar las alineaciones interiores, líneas de edificación o fondos edificables marcados en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas.

Artículo 12.54. Patios.

Se autorizarán los patios de luces y los patios vivideros con las siguientes dimensiones mínimas:

a. Para los patios de luces H/4 si el uso previsto es de vivienda unifamiliar y H/3 para el resto de usos, con un mínimo de tres (3) metros.

b. Para los patios vivideros H, con un mínimo de siete (7) metros.

Artículo 12.56. Condiciones Particulares de Uso.

1. El uso determinado es el residencial en su categoría de vivienda unifamiliar o bifamiliar.

2. Además del uso determinado se permiten en plantas bajas los usos de local comercial, talleres artesanales y talleres de mantenimiento de vehículos de hasta ciento cincuenta (150) metros cuadrados de superficie.

TÍTULO XII

CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LAS DISTINTAS CLASES Y ZONAS DE SUELO

CAPÍTULO II

La ordenación pormenorizada del suelo urbano consolidado

Sección 3.ª Ordenanzas de Edificación y Uso del suelo de las distintas zonas

Subsección Sexta: Condiciones Particulares de la zona de Edificación Suburbana

Artículo 12.71. Condiciones particulares de parcelación.

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 10.13 de estas Normas serán edificables todas aquellas parcelas cuyas dimensiones superen las siguientes:

a. Diámetro de la circunferencia inscribible seis (6) metros.

b. Longitud de fachada superior a seis (6) metros.

2. La segregación de parcelas sólo se permitirá cuando resulten parcelas de una superficie mayor de cien (100) metros cuadrados.

Artículo 12.72. Posición de la edificación en la parcela.

1. Las edificaciones se situarán sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos en toda su longitud, con una crujía construida cuya dimensión no podrá ser inferior a tres (3) metros.

2. Las edificaciones se adosarán a los linderos laterales de las parcelas, preferentemente en toda su longitud y como mínimo en los tres (3) primeros metros desde las alineaciones exteriores.

3. Las edificaciones deberán respetar las alineaciones interiores, líneas de edificación o fondos edificables marcados en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas.

Artículo 12.75. Ocupación sobre rasante.

1. La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo la siguiente:

A. Para parcelas cuya superficie no exceda de cien (100) metros cuadrados, el cien por cien (100%).

B. Para parcelas cuya superficie exceda de cien (100) metros cuadrados el ochenta (80%) por ciento de la superficie de la parcela con un fondo máximo de veinte (20) metros.

C. En la subzona S1 en el caso de que la planta baja se destine a uso comercial se establece un fondo máximo de veinte (20) metros para dicha planta.

2. En la subzona S2 se permite la introducción de viviendas interiores sobre patios vivideros con la regulación establecida en los artículos 10.135 y 12.11.3 de las presentes normas.

3. La superficie ocupable calculada según las reglas anteriores podrá disponerse libremente, en coherencia con lo establecido sobre la posición de la edificación en la parcela, siendo la altura máxima permitida en todos los casos de dos plantas a partir de una línea paralela a la fachada situada a dieciséis (16) metros de ésta.

Artículo 12.81. Condiciones particulares de uso.

1. El uso determinado será el residencial en su categoría de vivienda unifamiliar o bifamiliar para parcelas incluidas en la subzona S1 y plurifamiliar, unifamiliar o bifamiliar para las incluidas en la subzona S2.

2. Además del uso determinado se permiten los siguientes usos pormenorizados:

a. En las plantas bajas:

* Locales comerciales.

* Talleres artesanales.

* Talleres de mantenimiento de vehículos de hasta ciento cincuenta (150) metros cuadrados de superficie.

b. En las plantas altas el uso de Terciario, cuando tenga carácter exclusivo en el edificio.

TÍTULO XII

CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LAS DISTINTAS CLASES Y ZONAS DE SUELO

CAPÍTULO II

La ordenación pormenorizada del suelo urbano consolidado

Sección 3.ª Ordenanzas de Edificación y Uso del suelo de las distintas zonas

Subsección Octava: Condiciones Particulares de la zona de vivienda Unifamiliar Adosada

Artículo 12.96. Delimitación.

1. Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Alineaciones y Rasantes con las letras UD; UDC en el ámbito del núcleo del Calonge.

2. Las edificaciones existentes a la entrada en vigor del Plan e incluidas en ésta zona no quedan obligadas al cumplimiento de las condiciones particulares de parcelación, posición y forma de las edificaciones establecidas en los siguientes artículos, no pudiendo en ningún caso realizarse ampliaciones de la ocupación de suelo ni construcciones principales sobre los espacios libres de parcela. En caso de sustitución de la edificación podrán reproducirse las condiciones de posición y forma actuales o bien adaptarse a las establecidas en el Plan sin superar en ningún caso la edificabilidad anterior.

Artículo 12.99. Alineaciones, retranqueos y separaciones a linderos.

1. Las edificaciones se separarán de los linderos frontal y trasero una distancia mínima de tres (3) metros en la zona

UD. Las edificaciones pertenecientes a la zona UDC sólo se retranquearán tres (3) metros respecto al lindero trasero.

2. Excepcionalmente y en coherencia con el entorno urbano en el que se sitúa la parcela las edificaciones podrán alinearse total o parcialmente a fachada.

3. Si se proyecta garaje en sótano, el tramo de fachada donde se sitúe el acceso deberá retranquearse un mínimo de ocho (8) metros respecto a la alineación exterior.

Artículo 12.100. Ocupación sobre Rasante.

La superficie de parcela ocupable por la edificación no podrá superar el cincuenta y cinco por ciento (55%). En las parcelas calificadas como Unifamiliar Adosada en el Calonge la ocupación podrá ser como máximo del setenta por ciento (70%).

Artículo 12.102. Edificabilidad neta.

La superficie máxima edificable será el resultado de multiplicar la superficie neta de parcela por el coeficiente de edificabilidad de 1.10 m²t/m²s. En las parcelas calificadas como Unifamiliar Adosada en el Calonge este coeficiente podrá ser de 1.4 m²t/m²s.

TÍTULO XII

CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LAS DISTINTAS CLASES Y ZONAS DE SUELO

CAPÍTULO II

La ordenación pormenorizada del suelo urbano consolidado

Sección 3.ª Ordenanzas de Edificación y Uso del suelo de las distintas zonas

Subsección Novena: Condiciones Particulares de la zona de vivienda Unifamiliar Agrupada

Artículo 12.109. Delimitación.

1. Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas con las letras UG; UGC en el ámbito del núcleo del Calonge.

2. Las edificaciones existentes a la entrada en vigor del Plan e incluidas en ésta zona no quedan obligadas al cumplimiento de las condiciones particulares de parcelación, posición y forma de las edificaciones establecidas en los siguientes artículos, no pudiendo en ningún caso realizarse ampliaciones de la ocupación de suelo ni construcciones principales sobre los espacios libres de parcela a excepción de las parcelas situadas en el Calonge y dentro de los límites de ocupación y edificabilidad máximas fijados en los siguientes artículos. En caso de sustitución de la edificación podrán reproducirse las condiciones de posición y forma actuales o bien adaptarse a las establecidas en el Plan.

Artículo 12.110. Condiciones particulares de parcelación.

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 10.13 de estas Normas serán edificables todas aquellas parcelas para agrupación de viviendas cuyas dimensiones superen las siguientes:

a. Superficie superior a doscientos (200) metros cuadrados.

b. Diámetro de la circunferencia inscribible nueve (9) metros.

2. Sobre las parcelas edificadas a la entrada en vigor del Plan y calificadas como residencial Unifamiliar Agrupada, no podrá producirse segregación de parcelas, garantizándose en cualquier caso que el número máximo de viviendas sobre cada parcela es el existente a la entrada en vigor del Plan.

Artículo 12.113. Ocupación sobre rasante.

1. Con carácter general la ocupación de la parcela por la edificación será como máximo el setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie de la misma. La ocupación en las parcelas calificadas como Unifamiliar Agrupada en el Calonge podrá ser como máximo del sesenta por ciento (60%).

2. La superficie ocupable calculada según las reglas anteriores podrá disponerse libremente, en coherencia con lo establecido anteriormente sobre separación a linderos.

Artículo 12.115. Edificabilidad neta.

La superficie máxima edificable será el resultado de multiplicar la superficie neta de parcela por un coeficiente de edificabilidad de 1,50 m²/m²s. En las parcelas calificadas como Unifamiliar Agrupada en el Calonge este coeficiente podrá ser de 0,9 m²/m²s.

Artículo 12.120. Condiciones particulares de uso.

1. El uso determinado será el residencial en su categoría de vivienda unifamiliar.

2. Además del uso determinado se permite como uso pormenorizado el comercial.

TÍTULO XII

CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LAS DISTINTAS CLASES Y ZONAS DE SUELO

CAPÍTULO II

La ordenación pormenorizada del suelo urbano consolidado

Sección 3.ª Ordenanzas de Edificación y Uso del suelo de las distintas zonas

Subsección Décima: Condiciones Particulares de la zona de vivienda Unifamiliar Aislada

Artículo 12.125. Alineaciones, retranqueos y separaciones a linderos.

1. En la subzona UA las edificaciones se separarán de los linderos laterales una distancia mínima de tres (3) metros y de los linderos frontal y trasero una distancia mínima de cinco (5) metros.

2. Si se proyecta garaje en sótano, el tramo de fachada donde se sitúe el acceso deberá retranquearse un mínimo de ocho (8) metros respecto a la alineación exterior.

3. En las parcelas situadas en el núcleo de la estación las edificaciones se ajustarán a la línea de edificación representada en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas, separándose de los linderos laterales una distancia mínima de tres (3) metros, pudiendo adosarse a los linderos laterales si la edificación colindante se adosa a dicho lindero.

4. En las parcelas calificadas como vivienda unifamiliar aisladas y edificadas a la entrada en vigor del Plan General existentes en la avenida Manuel de Falla, se permitirá la alineación de la edificación al lindero frontal o su retranqueo, sin restricción sobre la distancia mínima de dicho retranqueo.

Artículo 12.126. Ocupación sobre rasante.

1. La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo el veinte por ciento (20%) de la superficie de la parcela para la subzona UA.

2. La superficie ocupable calculada según las reglas anteriores podrá disponerse libremente, en coherencia con lo establecido anteriormente sobre separación a linderos.

Artículo 12.128. Edificabilidad neta.

1. La superficie máxima edificable será el resultado de multiplicar la superficie neta de parcela por 0,35 m²/m²s.

2. En el núcleo de la estación la superficie máxima edificable de las zonas calificadas como UAE se determinará en función del fondo máximo edificable definido en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Alineaciones, Rasantes y Altura, el número máximo de plantas permitidas en esta zona y las condiciones de posición de las edificaciones establecidas en el artículo 12.125.

Artículo 12.133. Condiciones particulares de uso.

1. El uso determinado será el residencial en su categoría de vivienda unifamiliar para parcelas incluidas en la subzona UA y unifamiliar o bifamiliar para las incluidas en la subzona UAE.

2. En el núcleo de la estación, además del uso determinado se permiten los siguientes usos pormenorizados:

a. En las plantas bajas:

* Terciario.

* Talleres artesanales.

* Almacenaje

b. En las plantas altas:

* Terciario.

TÍTULO XII

CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LAS DISTINTAS CLASES Y ZONAS DE SUELO

CAPÍTULO II

La ordenación pormenorizada del suelo urbano consolidado

Sección 3.ª Ordenanzas de Edificación y Uso del suelo de las distintas zonas

Subsección Undécima: Condiciones Particulares de la zona Industrial

Artículo 12.137. Posición de los edificios.

1. Con carácter general las edificaciones se separarán cinco (5) metros del lindero frontal, y cuatro metros y medio (4.5) a uno de los linderos laterales, debiendo adosarse al lindero lateral si la edificación colindante preexistente se hubiera adosado a dicho lindero.

2. En las zonas en las que las edificaciones industriales existentes se encuentren alineadas a vial o tengan un retranqueo diferente del establecido en el apartado anterior, las nuevas edificaciones podrán adoptar dicha ordenación.

3. Los edificios que se proyecten con una superficie construida total mayor de dos mil quinientos metros cuadrados deberán cumplir la condición de aislados a efectos del cumplimiento de la normativa de protección contra incendios CPI.

TÍTULO XII

CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LAS DISTINTAS CLASES Y ZONAS DE SUELO

CAPÍTULO II

La ordenación pormenorizada del suelo urbano consolidado

Sección 3.ª Ordenanzas de Edificación y Uso del suelo de las distintas zonas

Subsección Decimotercera: Condiciones Particulares de la zona Centros Terciarios

Artículo 12.153. Separación a linderos.

1. Se asumen las líneas de edificación consolidadas a la entrada en vigor del presente Plan. En el caso de que se

produzcan ampliaciones de superficie ocupada, las nuevas edificaciones se separarán H/2 de todos los linderos, con un mínimo de cinco (5) metros.

2. Las edificaciones de nueva planta podrán alinearse a vial con un máximo de dos (2) plantas de altura sobre la rasante del viario, salvo que las condiciones de zona en las que se inserten obliguen al retranqueo o separación a linderos.

TÍTULO XII

CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LAS DISTINTAS CLASES Y ZONAS DE SUELO

CAPÍTULO VI

La ordenación pormenorizada del suelo no urbanizable

Sección 2.ª Disposiciones generales

Subsección Primera: Determinaciones de carácter general de los usos y las edificaciones

Artículo 12.219. Actividad agropecuaria.

Definición:

1. Actividades de producción agropecuaria son aquellas directamente relacionados con la explotación de los recursos vegetales del suelo y de la cría y reproducción de especies animales, así como la agricultura extensiva en secano o regadío, los cultivos experimentales o especiales, la horticultura y floricultura a la intemperie o bajo invernadero, la explotación forestal, la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre, la caza, la pesca y la cría de especies piscícolas.

2. Igualmente se incluyen en esta actividad la defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies, que implica su conservación y mejora, así como la formación de reservas naturales.

Usos pormenorizados:

1. Agrícola en secano o regadío, siempre que ésta no suponga la ampliación de la superficie roturada y no destruya la vegetación natural existente.

2. Agrícola intensiva, como huertas, plantaciones de frutales en regadío, y viveros a la intemperie dedicados al cultivo de plantas y árboles en condiciones especiales.

3. Agricultura intensiva con invernaderos, explotaciones bajo plástico o viveros incluyendo sus edificaciones anexas.

4. Forestal vinculado a la plantación, mantenimiento y regeneración de la vegetación natural existente.

5. La explotación controlada de los recursos forestales arbóreos y arbustivos.

6. Repoblaciones forestales.

7. Ganadería en régimen libre, vinculadas a la explotación del suelo, con ganado sin estabular o en estabulación semi-permanente, pero que en ningún caso suponen peligro de vertidos concentrados y el régimen de explotación no incide en el paisaje, ni en la ordenación parcelaria.

8. Ganadería en régimen estabulado, es decir cuando la alimentación del ganado provienen en más de un cincuenta por ciento (50%) de aportes externos a la explotación e impliquen instalaciones de habitación, aprovisionamiento y eliminación de residuos.

9. Piscifactorías, o instalaciones directamente necesarias para la cría de peces en viveros o estanques.

10. Cinegéticas.

11. Instalaciones relacionadas con el mantenimiento de las infraestructuras de riego tradicionales.

12. Implantación de nuevos sistemas de riego que supongan la construcción de balsas, depósitos u otras formas de almacenamiento de agua.

13. Instalaciones necesarias para la defensa y mantenimiento del medio rural y sus especies, tales como torres de vigilancia, actuaciones de protección hidrológico-edáfica y estaciones climatológicas y de aforos.

14. Centros destinados a la enseñanza o investigación agropecuaria: se trata de explotaciones agropecuarias especiales destinadas a la divulgación de las técnicas de explotación del medio rural, a su innovación y a la experimentación

15. Instalaciones de apoyo a la actividad agrícola.

16. Casetas de aperos de labranza.

17. Almacenes de productos fitosanitarios y abonos, maquinaria agrícola e instalaciones para almacenaje.

18. Viviendas vinculadas a la explotación agropecuaria. Se entiende como tal el edificio residencial aislado de carácter familiar y uso permanente, vinculado a explotaciones de superficie suficiente y cuyo promotor ostenta la actividad agropecuaria principal.

19. Edificaciones destinadas al alojamiento de empleados temporales en las labores agrícolas siempre que se trate de grandes explotaciones que justifiquen la necesidad de éste tipo de alojamientos.

Condiciones de implantación:

1. A efectos de segregación la superficie mínima de las parcelas será de tres (3 has) hectáreas para cultivos leñosos en zonas de Vega del Genil, Vega del Guadalquivir y Área Periurbana del Genil, de cuatro (4 has) hectáreas para cultivos herbáceos en zonas de Vega del Genil, Vega del Guadalquivir y Área Periurbana del Genil; y de seis (6 has) hectáreas para cualquier tipo de cultivos en zonas de Mesas de Campiña, Lomas de Campiña y Área de Piedemonte.

2. En cualquier caso cumplirán las disposiciones de carácter sectorial que les fuesen de aplicación a los distintos usos.

Condiciones particulares de edificación vinculadas al uso agropecuario:

Según su uso establecido, las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

1. Casetas de aperos de labranza y edificaciones necesarias para las instalaciones de riego tradicional o nuevos.

a. Se separarán ocho (8) metros de los linderos con los caminos y seis (6) de los linderos con las fincas colindantes.

b. Su altura máxima no superará los cinco (5) metros.

c. La superficie máxima construida será de:

En parcelas de hasta 5.000 m²: 15 m²t.

En parcelas de hasta 10.000 m²: 30 m²t.

En parcelas de hasta 25.000 m²: 60 m²t.

En parcelas de más de 25.000 m²: 0,5% de la superficie con un máximo de 500 m²t.

d. Se pueden instalar en cualquier parcela con independencia de su superficie.

2. Establos e instalaciones necesarias para la actividad ganadera:

a. Se separarán un mínimo de quince (15) metros de cualquier lindero.

b. Su altura máxima no superará los cinco (5) metros.

c. La superficie máxima construida será de:

En parcelas de hasta 5.000 m²: 15 m²t.

En parcelas de hasta 10.000 m²: 30 m²t.

En parcelas de hasta 25.000 m²: 60 m²t.

En parcelas de más de 25.000 m²: 0,5% de la superficie con un máximo de 500 m²t.

d. La ocupación máxima no podrá superar el dos por ciento (2%) de la superficie de la finca donde se ubiquen, a excepción del uso ganadero en régimen estabulado donde la ocupación máxima podrá ser del treinta por ciento (30%).

e. Guardarán una distancia mínima de quinientos (500) metros de cualquier núcleo de población o de aquellos luga-

res donde se desarrollen actividades que originen la presencia permanente o concentraciones de personas.

f. Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos.

g. Evacuación de residuales: Queda prohibido verter aguas no depuradas a regatos o cauces públicos. En el caso de que exista red de alcantarillado, las aguas residuales se conducirán a dicha red, estableciendo un sifón hidráulico inodoro en el albañal de conexión. En caso contrario, las aguas residuales se conducirán a pozos drenantes, previa depuración por medio de fosas sépticas o plantas depuradoras. Todo vertido industrial, ganadero o similar que contenga elementos de contaminación química no biodegradable, deberá contar con sistemas propios de depuración, previamente autorizados por los organismos competentes.

h. La distancia a cursos de agua, pozos o manantiales superará los cien (100) metros en el caso de régimen estabulado.

3. Otras instalaciones o edificaciones directamente necesarias para el desarrollo de las actividades agropecuarias: almacenes de productos fitosanitarios y abonos, maquinarias agrícolas, instalaciones para almacenaje de productos de la explotación, edificaciones vinculadas a las piscifactorías, centros destinados a la enseñanza agropecuaria, etc.

a. Se separarán un mínimo de quince (15) metros de cualquier lindero.

b. La altura de la edificación podrá ser de siete (7) metros con carácter general y de mayor altura de forma excepcional previo informe de los servicios técnicos municipales, si puntualmente la actividad lo requiere y no se produce un impacto visual destacable.

c. La superficie máxima construida será de:

En parcelas de hasta 5.000 m²: 15 m²t.

En parcelas de hasta 10.000 m²: 30 m²t.

En parcelas de hasta 25.000 m²: 60 m²t.

En parcelas de más de 25.000 m²: 0,5% de la superficie con un máximo de 500 m²t.

d. La ocupación máxima no podrá superar el dos por ciento (2%) de la superficie de la finca donde se ubiquen.

e. Su superficie no superará los dos mil (2.000) metros cuadrados.

f. Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos.

g. Evacuación de residuales: Queda prohibido verter aguas no depuradas a regatos o cauces públicos. En el caso de que exista red de alcantarillado, las aguas residuales se conducirán a dicha red, estableciendo un sifón hidráulico inodoro en el albañal de conexión. En caso contrario, las aguas residuales se conducirán a pozos drenantes, previa depuración por medio de fosas sépticas o plantas depuradoras. Todo vertido industrial, ganadero o similar que contenga elementos de contaminación química no biodegradable, deberá contar con sistemas propios de depuración, previamente autorizados por los organismos competentes.

4. Vivienda agraria ligada a la explotación agropecuaria, su implantación deberá cumplir las siguientes condiciones:

a. Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de diez (10) metros.

b. La altura no podrá superar los cinco (5) metros.

c. La ocupación máxima de la parcela por la edificación será del uno por ciento (1%) de su superficie. En cualquier caso, la superficie máxima ocupada no podrá superar los quinientos (500) metros cuadrados.

d. La superficie mínima de la parcela vinculada a la edificación será de cinco hectáreas y media (5,5 has) para el uso agrario en zonas de Vega del Genil, Vega del Guadalquivir y Área Periurbana del Genil, diez hectáreas (10 has) en zonas de Lomas de Campiña, y de quince hectáreas (15 has) en zonas de Mesas de Campiña y Área de Piedemonte. En aquellas parcelas con superficie superior a diez mil metros cuadrados (10.000 m²) y uso ganadero en régimen estabulado podrá edificarse una vivienda agraria que computará a efectos de la edificabilidad destinada al uso característico.

e. Se deberá presentar siempre de modo aislado, evitando la formación de núcleos de población en la acepción del término que regulan las presentes Normas Urbanísticas.

f. Cierres de fincas: los cerramientos deberán realizarse por medio de vallas agrícolas tradicionales (muros de piedra), alambradas, empalizadas o setos de arbusto, pudiendo también combinarse los medios indicados.

g. Evacuación de residuales: Queda prohibido verter aguas no depuradas a regatos o cauces públicos. En el caso de que exista red de alcantarillado, las aguas residuales se conducirán a dicha red, estableciendo un sifón hidráulico inodoro en el albañal de conexión. En caso contrario, las aguas residuales se conducirán a pozos drenantes, previa depuración por medio de fosas sépticas o plantas depuradoras. Todo vertido industrial, ganadero o similar que contenga elementos de contaminación química no biodegradable, deberá contar con sistemas propios de depuración, previamente autorizados por los organismos competentes.

h. Pozos: su alumbramiento se regirá por las disposiciones vigentes en la materia y con los permisos oportunos del organismo de cuenca. No obstante, no podrán situarse a una distancia inferior a cien (100) metros de cualquier pozo drenante de aguas residuales.

i. Condiciones estéticas. Las construcciones y edificaciones deberán adaptarse en lo básico al ambiente y paisaje en que estuviesen situadas; no deberán presentar características urbanas y los materiales empleados, la tipología y los acabados habrán de ser acordes con el entorno.

j. Los espacios no ocupados por la edificación y afectos a ella deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado.

5. Implantaciones destinadas a alojamiento temporal de empleados en las labores agrícolas y que justifiquen la necesidad de este tipo de alojamientos. Su implantación deberá cumplir las siguientes condiciones:

a. Superficie máxima ocupada por cada implantación no superará las tres (3 has) hectáreas.

b. En cada implantación la ocupación de suelo destinada propiamente al alojamiento será del diez por ciento (10%) de la superficie total de cada implantación y el total de superficie ocupada por edificación no superará el veinte por ciento (20%).

c. La tipología de estas edificaciones será de carácter aislado con una altura máxima de cuatro (4) metros y una superficie máxima de 200 m² por edificación, con una separación mínima de cuatro (4) metros entre éstas.

d. Será preceptiva la emisión de un informe favorable de los servicios técnicos municipales sobre la conveniencia e idoneidad de la solución propuesta.

e. La implantación se deberá presentar siempre de modo aislado y en su ubicación se optará por zonas y métodos que tengan una menor afección y mayor eficacia ambiental (mínima eliminación de vegetación natural, mínimos movimientos de tierras, mínima generación de residuos en fase de ejecución y funcionamiento,...).

f. La iniciativa y gestión de estas implantaciones podrá ser tanto pública como privada.

g. Los terrenos donde se ubiquen estas instalaciones contarán con servicios urbanísticos básicos tales como acceso rodado, abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléc-

trica en baja tensión, contando además con áreas de estancia integradas en la urbanización.

- Abastecimiento de agua: las edificaciones contarán con agua sanitariamente potable y por lo tanto, apta para el consumo humano. En todo momento a lo largo de la red, ésta deberá reunir las condiciones mínimas o contar con los sistemas de corrección, depuración o tratamiento que determinen las autoridades sanitarias.
- Evacuación de residuales: Queda prohibido verter aguas no depuradas a regatos o cauces públicos. En el caso de que exista red de alcantarillado, las aguas residuales se conducirán a dicha red, estableciendo un sifón hidráulico inodoro en el albañal de conexión. En caso contrario, las aguas residuales se conducirán a pozos drenantes, previa depuración por medio de fosas sépticas o plantas depuradoras.
- Energía eléctrica: las construcciones deberán disponer de una instalación interior de energía eléctrica conectada a la red de abastecimiento general o a un sistema de generación propio realizado de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, o en su caso, la normativa vigente.

h. Estas implantaciones destinadas a la estancia no prolongada de personas tendrán carácter temporal, disponiendo el Ayuntamiento de los mecanismos de gestión necesarios para garantizar esta temporalidad de acuerdo con lo establecido en el artículo 52.3 de la LOUA, de forma que sólo podrán llevarse a cabo las construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización alguna. La eficacia de la licencia correspondiente quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad, en los términos que procedan, del carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones, y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio.

i. Las edificaciones cumplirán con las condiciones de calidad e higiene que garanticen la salubridad en la utilización de estas instalaciones.

j. Deberán contar con una dotación mínima de servicios comunes para el buen funcionamiento del conjunto tales como instalaciones destinadas al ocio, cocinas, comedores, aseos y vestuarios.

k. Pozos: su alumbramiento se regirá por las disposiciones vigentes en la materia y con los permisos oportunos del organismo de cuenca. No obstante, no podrán situarse a una distancia inferior a cien (100) metros de cualquier pozo drenante de aguas residuales.

l. Condiciones estéticas. Las construcciones y edificaciones deberán adaptarse al paisaje en que estuviesen situadas, con la utilización de materiales compatibles con el entorno rústico y disponiendo líneas o masas de arbolado en el perímetro y en las zonas de paso interiores.

6. Edificaciones destinadas a alojamiento de empleados en labores agrícolas de las fincas en la que se sitúen, siempre que se trate de grandes explotaciones que justifiquen la necesidad de éste tipo de alojamientos. Su implantación deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a. Superficie máxima de la edificación de quinientos (500) metros cuadrados.
- b. Altura máxima de cuatro (4) metros.
- c. Será preceptiva la emisión de un informe favorable de los servicios técnicos municipales sobre la conveniencia e idoneidad de la solución propuesta.

d. Se deberá presentar siempre de modo aislado, evitando la formación de núcleos de población en la acepción del término que regulan las presentes Normas.

e. Cierres de fincas: Los cerramientos deberán realizarse por medio de vallas agrícolas tradicionales (muros de piedra), alambradas, empalizadas o setos de arbusto, pudiendo también combinarse los medios indicados.

f. Abastecimiento de agua: Deberá contar con agua sanitariamente potable y por lo tanto, apta para el consumo humano. En todo momento a lo largo de la red, ésta deberá reunir las condiciones mínimas o contar con los sistemas de corrección, depuración o tratamiento que determinen las autoridades sanitarias.

g. Evacuación de residuales: Queda prohibido verter aguas no depuradas a regatos o cauces públicos. En el caso de que exista red de alcantarillado, las aguas residuales se conducirán a dicha red, estableciendo un sifón hidráulico inodoro en el albañal de conexión. En caso contrario, las aguas residuales se conducirán a pozos drenantes, previa depuración por medio de fosas sépticas o plantas depuradoras.

h. Pozos: su alumbramiento se regirá por las disposiciones vigentes en la materia y con los permisos oportunos del organismo de cuenca. No obstante, no podrán situarse a una distancia inferior a cien (100) metros de cualquier pozo drenante de aguas residuales.

i. Condiciones estéticas. Las construcciones y edificaciones deberán adaptarse en lo básico al ambiente y paisaje en que estuviesen situadas; no deberán presentar características urbanas y los materiales empleados, la tipología y los acabados habrán de ser acordes con el entorno.

Tramitación.

La implantación de dichas actividades deberá tramitarse de acuerdo con los artículos 42 y 43 de la LOUA mediante Proyecto de Actuación o Plan Especial.

Cualquier uso que conlleve la ejecución de obras, instalaciones o edificaciones estará sujeto a licencia municipal.

TÍTULO XII

CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LAS DISTINTAS CLASES Y ZONAS DE SUELO

CAPÍTULO VI

La ordenación pormenorizada del suelo no urbanizable

Sección 2.ª Disposiciones generales

Sección 3.ª Ordenación de las distintas zonas de Suelo no Urbanizable de Carácter Natural o Rural

Artículo 12.230. Ordenación del Suelo no Urbanizable de carácter natural o rural Área del Piedemonte.

1. Estas condiciones son de aplicación a los suelos así identificados en el Plano de Ordenación Completa del Término Municipal.

2. Se consideran actividades genéricas de esta zona de suelo no urbanizable la actividad agropecuaria con los siguientes usos pormenorizados:

- a. Agrícola en secano o regadío siempre que ésta no suponga la ampliación de la superficie roturada y no destruya la vegetación natural existente.
- b. Forestal vinculado a la plantación, mantenimiento y regeneración de la vegetación natural existente.
- c. Ganadería en régimen libre.
- d. Cinegéticas
- e. Instalaciones relacionadas con el mantenimiento de las infraestructuras de riego tradicionales.

f. Instalaciones destinadas a la defensa y mantenimiento del medio rural y sus especies, tales como torres de vigilancia, actuaciones de protección hidrológico-edáfica y estaciones climatológicas y de aforos

3. Se consideran usos susceptibles de autorización, manteniendo en cualquier caso la vegetación arbórea existente.

Agropecuario.

a. La explotación controlada de los recursos forestales arbóreos y arbustivos.

b. La repoblación forestal.

c. Ganadería en régimen estabulado.

d. Centros destinados a la enseñanza o investigación agropecuaria.

e. Instalaciones de apoyo a la actividad agrícola.

f. Casetas de guarda de aperos.

g. Almacenes de productos fitosanitarios, maquinaria agrícola e instalaciones para almacenaje.

h. Viviendas vinculadas a la actividad agropecuaria.

i. Edificaciones destinadas al alojamiento de empleados temporales en las labores agrícolas.

Actividad industrial.

a. Industrias vinculadas al medio rural.

b. Plantas de tratamiento y/o transformación de residuos agrícolas.

c. Otras industrias.

Actividades realizadas en el medio natural.

a. Actividades naturalísticas.

b. Adecuaciones recreativas.

c. Parques rurales

Infraestructuras.

a. Usos de infraestructuras y servicios públicos, exclusivamente los vinculados a los recursos hídricos.

b. Usos de infraestructuras y servicios públicos, de instalaciones asociadas a las conducciones energéticas.

c. Instalaciones de servicio a las carreteras y ferrocarril

d. Instalaciones de conducciones de agua para abastecimiento y saneamiento.

e. Instalaciones de líneas eléctricas.

f. Instalaciones relacionadas con el suministro de energía y carburantes.

g. Instalaciones de telecomunicaciones y telefonía móvil.

Actividades de ocio de la población.

a. Instalaciones de restauración.

b. Áreas de ocio.

c. Parques acuáticos.

d. Centros asistenciales especiales.

e. Centros Hípicos, Pistas de vuelo, Circuitos deportivos (pistas de karting, cross, aerodelismo...)

f. Cualquier otra actividad destinada al ocio y recreo de la población compatibles con las características físicas de la zona.

4. Para la implantación de edificaciones en el Piedemonte se considerará la menor incidencia posible en el paisaje, proyectándose edificaciones de la menor dimensión y altura posible con una especial atención a su integración en el paisaje. A éstos efectos el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de un estudio de impacto paisajístico que avale la idoneidad de la implantación y la solución arquitectónica del edificio en orden a las consideraciones anteriores.

5. Se permiten los usos existentes implantados y autorizados como de interés público, admitiendo usos complementarios y ampliaciones siempre que no superen los 10.000 m²t.

ERRORES MATERIALES EN NORMATIVA

TÍTULO X

NORMAS BÁSICAS DE EDIFICACIÓN, USOS DEL SUELO Y URBANIZACIÓN

CAPÍTULO III

Normas básicas de los usos

Sección 4.ª Uso Centros y Servicios Terciarios

Subsección Tercera: Condiciones Particulares del uso pormenorizado de Comercio

Artículo 10.163. Aparcamientos.

1. Cuando el uso comercial sea uso determinando, se dispondrá una plaza de aparcamientos por cada cien (100) metros cuadrados de superficie comercial en las categorías a) y b) definidas en el artículo 10.151 apartado 2, salvo si la superficie destinada al comercio alimentario supera los cuatrocientos (400) metros cuadrados, en cuyo caso se dotará de una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados.

2. Para los comercios de la categoría c) se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie comercial no alimentaria y una plaza por cada veinticinco (25) metros cuadrados que se destine a comercio alimentario.

TÍTULO X

NORMAS BÁSICAS DE EDIFICACIÓN, USOS DEL SUELO Y URBANIZACIÓN

CAPÍTULO III

Normas básicas de los usos

Sección 5.ª Uso Dotacional y Servicios Públicos

Artículo 10.191. Sustitución de Usos Dotacionales.

1. Ningún uso dotacional podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio, con independencia de la tramitación necesaria según lo establecido en la LOUA.

2. A los efectos de este artículo, no se considerarán como usos dotacionales los que no estuviesen grafiados como tales en el Plano de ordenación Completa. Calificación, Alineaciones y Rasantes, y que, por tanto, podrán sustituirse por cualquier uso autorizado en la zona en que se encuentre.

TÍTULO XII

CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LAS DISTINTAS CLASES Y ZONAS DE SUELO

CAPÍTULO II

La ordenación pormenorizada del suelo urbano consolidado

Sección 3.ª Ordenanzas de Edificación y Uso del suelo de las distintas zonas

Subsección Primera: Condiciones Comunes a todas las zonas internas al Área Central

Artículo 12.11. Espacio libre de parcela.

1. El espacio libre de parcela será el resultante de aplicar a cada parcela las condiciones de ocupación máxima definida en los artículos siguientes para cada zona.

2. La superficie libre de parcela podrá disponerse en uno o dos recintos como máximo, debiendo tener cada uno de los mismos una dimensión mínima de cuatro (4) metros de lado y una superficie mínima de veinte (20) metros cuadrados.

3. En el caso de que sobre la superficie libre de parcela recaigan viviendas interiores, dicho espacio tendrá la consideración de patio vívido, no pudiendo recaer sobre los mismos otros usos distintos del residencial y siendo su dimensión mínima de siete (7) metros de lado, su superficie mínima de setenta (70) metros cuadrados, y la dimensión de las luces rectas de cinco (5) metros debiendo contar en planta baja con un acceso desde la calle en forma de pasaje de directriz recta y con unas dimensiones mínimas de trescientos cincuenta (350) centímetros de anchura y trescientos cuarenta (340) centímetros de altura que permita la entrada de vehículos de emergencia. La superficie destinada a dichos pasajes no computará a efectos de edificabilidad.

En parcelas con patios vívidos y viviendas interiores, al menos el setenta por ciento (70%) del espacio libre de parcela necesario establecido en las presentes normas deberá reunir las condiciones de patio vívido, que podrá disponerse en uno o dos recintos, pudiendo resolverse el resto del espacio libre de parcela mediante patios de luces con las dimensiones mínimas establecidas en el artículo 10.53 de las presentes normas.

4. Para aquellas parcelas cuya superficie no exceda de cien (100) metros cuadrados se podrá ocupar la totalidad de la parcela.

5. Cuando la superficie libre de parcela resultante del cálculo de la ocupación fuera menor de nueve (9) metros cuadrados, se podrá ocupar la totalidad de la parcela.

6. Cuando la superficie libre de parcela resultante del cálculo de la ocupación fuera menor de veinte (20) metros cuadrados y mayor de nueve (9) metros cuadrados, no será preceptivo cumplir las condiciones marcadas en el apartado 2. del presente artículo.

7. En cualquier caso los patios que constituyan el espacio libre de parcela cumplirán con lo establecido en el artículo 10.53.

TÍTULO XII

CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LAS DISTINTAS CLASES Y ZONAS DE SUELO

CAPÍTULO II

La ordenación pormenorizada del suelo urbano consolidado

Sección 3.^a Ordenanzas de Edificación y Uso del suelo de las distintas zonas

Subsección Décima: Condiciones Particulares de la zona de vivienda Unifamiliar Aislada

Artículo 12.122. Delimitación.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas con las letras UA; UAE en el ámbito del núcleo de la estación.

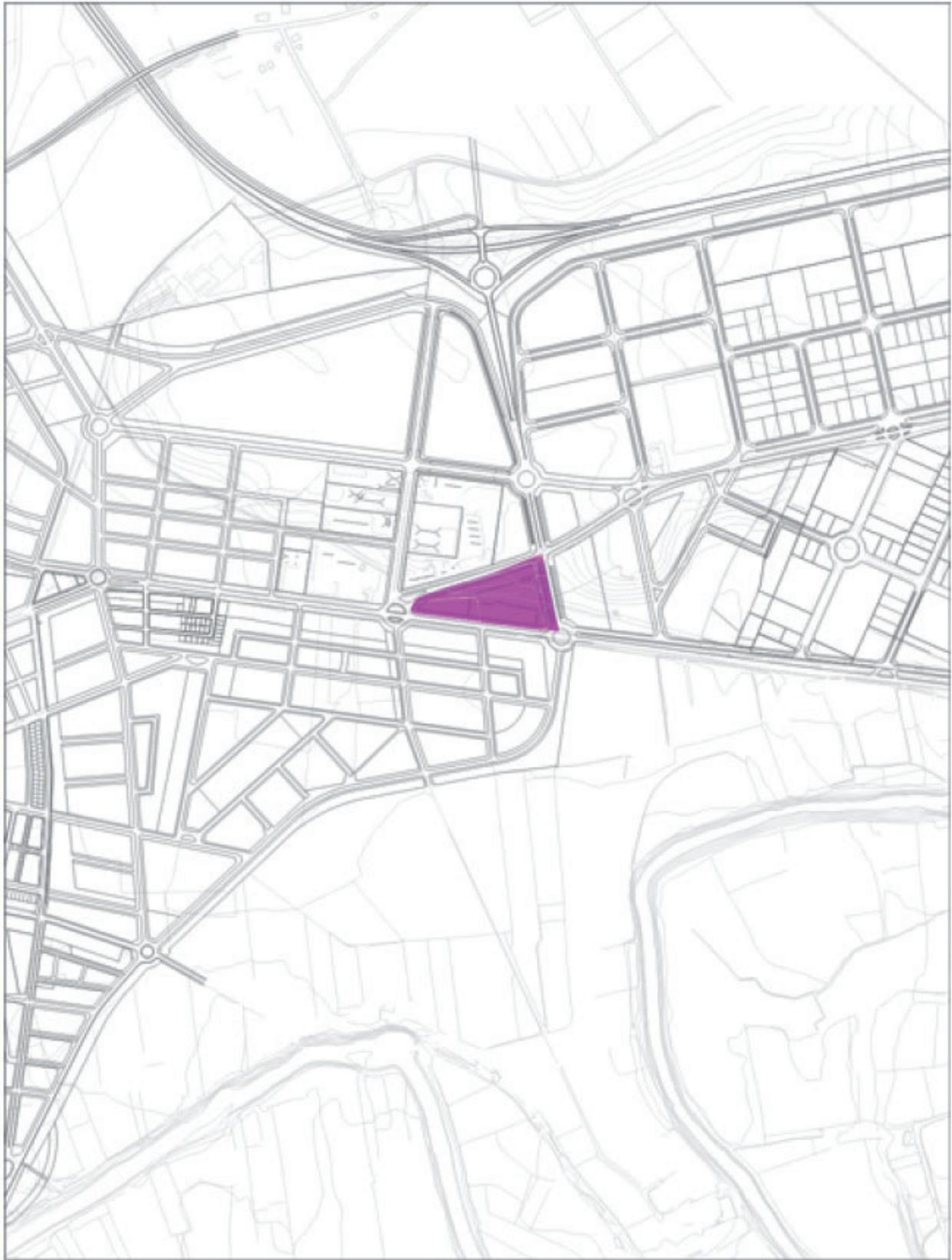
FICHAS DE DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO
MODIFICACIONES DE FICHAS CON CONTENIDO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
FICHAS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO



NOMBRE: Siete Revueltas		CODIGO: PERI/OE-1	
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL			
Clase de suelo: URBANO NO CONSOLIDADO		Superficie bruta m²: 18.682	
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO			
Area de Intervención: Reforma entorno Centro Histórico-Prolongación			
Uso global: RESIDENCIAL			
Superficie edificable total m²: 18.682			
Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública: 45		Libres: 105	Total: 150
Area de Reparto: 02	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (u.a.): 25.576		
	Aprovechamiento Subjetivo (u.a.): 23.706		
DOTACIONES PÚBLICAS		ESPACIOS LIBRES	
Suelo (m²)		450	
USOS Y TIPOLOGÍAS	Coef. uso y tipología		Edificabilidad (m²t)
	Libre	VPO-RG	
UR-CENTRO EXTENSIÓN	1,50	1	18.682
EDIFICABILIDAD MÍNIMA PREVISTA PARA VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA.			
UR-CENTRO EXTENSIÓN	4895 m ² t		
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:			
<p>Ordenación de los suelos existentes entre la zona consolidada del área central y el borde natural de la ribera del Genil, con la redefinición del frente urbano hacia el río. Se preverá la prolongación de la calle Río Seco para la comunicación de ésta con la calle Fray Junípero. Será vinculante la posición del tramo del nuevo vial de circunvalación oeste que afecta al área, en continuidad con el trazado de la UE/OE-1y del sector SUS/OE-3. El Plan, en su ordenación pormenorizada, atenderá especialmente a la definición de la altura de la edificación en relación con la adecuación de la imagen urbana en las zonas próximas al Conjunto Histórico.</p>			
OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN:			
Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:			
1. Los viales que se representen en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas, como viario urbano de nuevo trazado vinculante.			
2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos cuya ubicación tiene carácter vinculante en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas.			
3. Los espacios libres o equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos.			
4. Los viales que se representen en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.			
Sistema de Actuación:	Expropiación		
Figura de Planeamiento:	Plan Especial de Reforma Interior	Fase:	1
Iniciativa de Planeamiento:	Pública	Prioridad:	Máxima

NOMBRE: Carretera de Écija

CODIGO: UE/NE-3



FICHAS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

NOMBRE:

Noreste 5

CODIGO:

SUS/NE-5



NOMBRE: Noreste 5	CODIGO: SUS/NE-5
--------------------------	-------------------------

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL			
Clase de suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO	Superficie bruta m ² :	38.656
Uso global:	TERCIARIO	Superficie edificable total m ² :	15.462
Area de Reparto:	15	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (u.a.):	18.722
		Aprovechamiento Subjetivo (u.a.):	14.297
Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública:	0	Libres: 0	Total: 0

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO	
Area de Intervención: Consolidación zona industrial	

DOTACIONES PÚBLICAS	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS
Suelo (m ²)	7.000	1.535

USOS Y TIPOLOGÍAS	Coef. uso y tipología Libre VPO-RG	Edificabilidad (m ²)	Subzona a	Subzona b
US-INDUSTRIAL	0,75	4.500		
US-TERCIARIO	1,40	10.962		

EDIFICABILIDAD MÍNIMA PREVISTA PARA VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

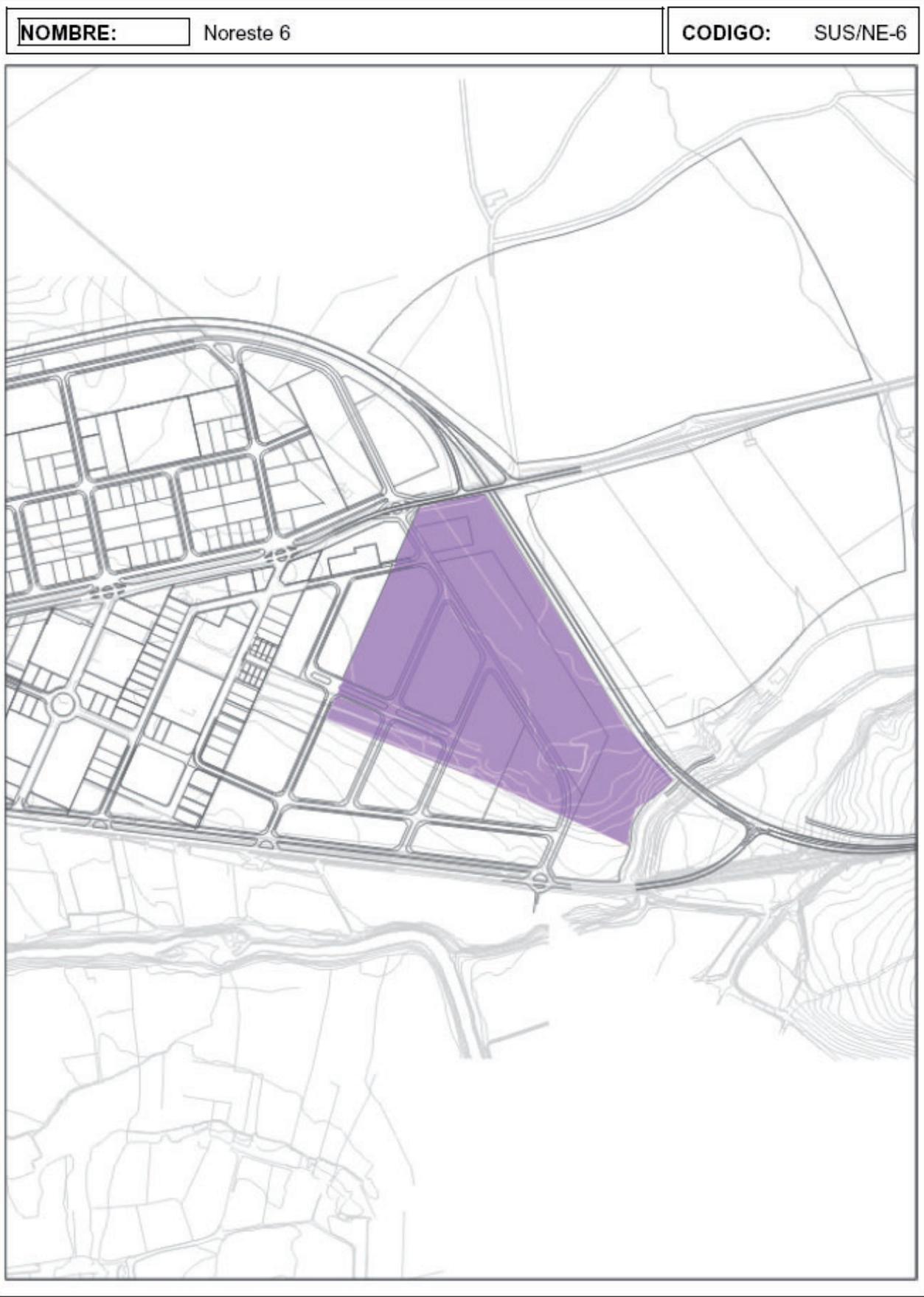
Ordenación con suelos terciarios e industriales de la franja restante entre la variante y el centro de transportes. Reservar una franja verde de protección en el contacto con la variante y la carretera de Fuente Palmera. Definición de arco viario interno en continuidad con el que se ejecute en el SUT/PPI-5, resolviendo la conexión con la ctra. de Fuente Palmera mediante nueva intersección con una solución integral en relación al acceso desde la variante.

OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:

1. Los viales que se representen en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas, como viario urbano de nuevo trazado vinculante.
2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos cuya ubicación tiene carácter vinculante en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas.
3. Los espacios libres o equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos.
4. Los viales que se representan en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.

Sistema de Actuación:	Compensación	Fase:	2
Figura de Planeamiento:	Plan Parcial	Prioridad:	Máxima
Iniciativa de Planeamiento:	Privada		



NOMBRE: Noreste 6

CODIGO: SUS/NE-6

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO	Superficie bruta m ² :	186.618
Uso global:	INDUSTRIAL	Superficie edificable total m ² :	93.309
Area de Reparto:	15	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (u.a.):	71.087
		Aprovechamiento Subjetivo (u.a.):	69.020
Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública:	0	Libres: 0	Total: 0

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Area de Intervención: Consolidación zona industrial

DOTACIONES PUBLICAS	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS
Suelo (m ²)	33.500	7.500

USOS Y TIPOLOGÍAS	Coef. uso y tipología		Edificabilidad (m ² t)	Subzona a	Subzona b
	Libre	VPO-RG			
US-INDUSTRIAL	0,75		91.609		
US-TERCIARIO	1,40		1.700		

EDIFICABILIDAD MÍNIMA PREVISTA PARA VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA.**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:**

Definición de viario de conexión entre las carreteras de Écija y Fuente Palmera. Localización de suelo para equipamiento junto a dicho viario y en continuidad con las parcelas destinadas al mismo uso en el sector colindante. Localización de usos terciarios en la entrada al sector desde la carretera de Fuente Palmera. La edificación se separará de la nueva variante al menos 50 m, ocupándose este espacio con una franja de espacios libres que se ampliará en el extremo sur del sector, separándose de la vía pecuaria y el Arroyo Rincón. Así mismo, asociada a la carretera de Fuente Palmera se situará una franja verde de protección. Definición de viario en continuidad con el que se ejecute en el SUT/PPI-4 y a la ordenación del sector SUS/NE-7. Se considerarán obras exteriores adscritas al sector, las necesarias para realizar la conexión del viario estructural del SUS/NE-6 con la glorieta prevista en la carretera de Écija (actualmente dentro de los límites del SUT/PPI-4)

OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:

1. Los viales que se representen en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas, como viario urbano de nuevo trazado vinculante.
2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos cuya ubicación tiene carácter vinculante en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas.
3. Los espacios libres o equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos.
4. Los viales que se representan en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.

Sistema de Actuación: Compensación

Figura de Planeamiento: Plan Parcial

Fase: 2

Iniciativa de Planeamiento: Privada

Prioridad: **Máxima**

NOMBRE: Noreste 7

CODIGO: SUS/NE-7



NOMBRE: Noreste 7**CODIGO:** SUS/NE-7**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL**

Clase de suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO	Superficie bruta m ² :	94.824
Uso global:	INDUSTRIAL	Superficie edificable total m ² :	47.412
Area de Reparto:	15	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (u.a.):	35.559
		Aprovechamiento Subjetivo (u.a.):	35.070
Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública:	0	Libres: 0	Total: 0

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Area de Intervención: Consolidación zona industrial

DOTACIONES PÚBLICAS	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS
Suelo (m ²)	9.500	4.000

USOS Y TIPOLOGÍAS	Coef. uso y tipología Libre VPO-RG	Edificabilidad (m ² t)	Subzona a	Subzona b
US-INDUSTRIAL	0,75	47.412		

EDIFICABILIDAD MÍNIMA PREVISTA PARA VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA.**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:**

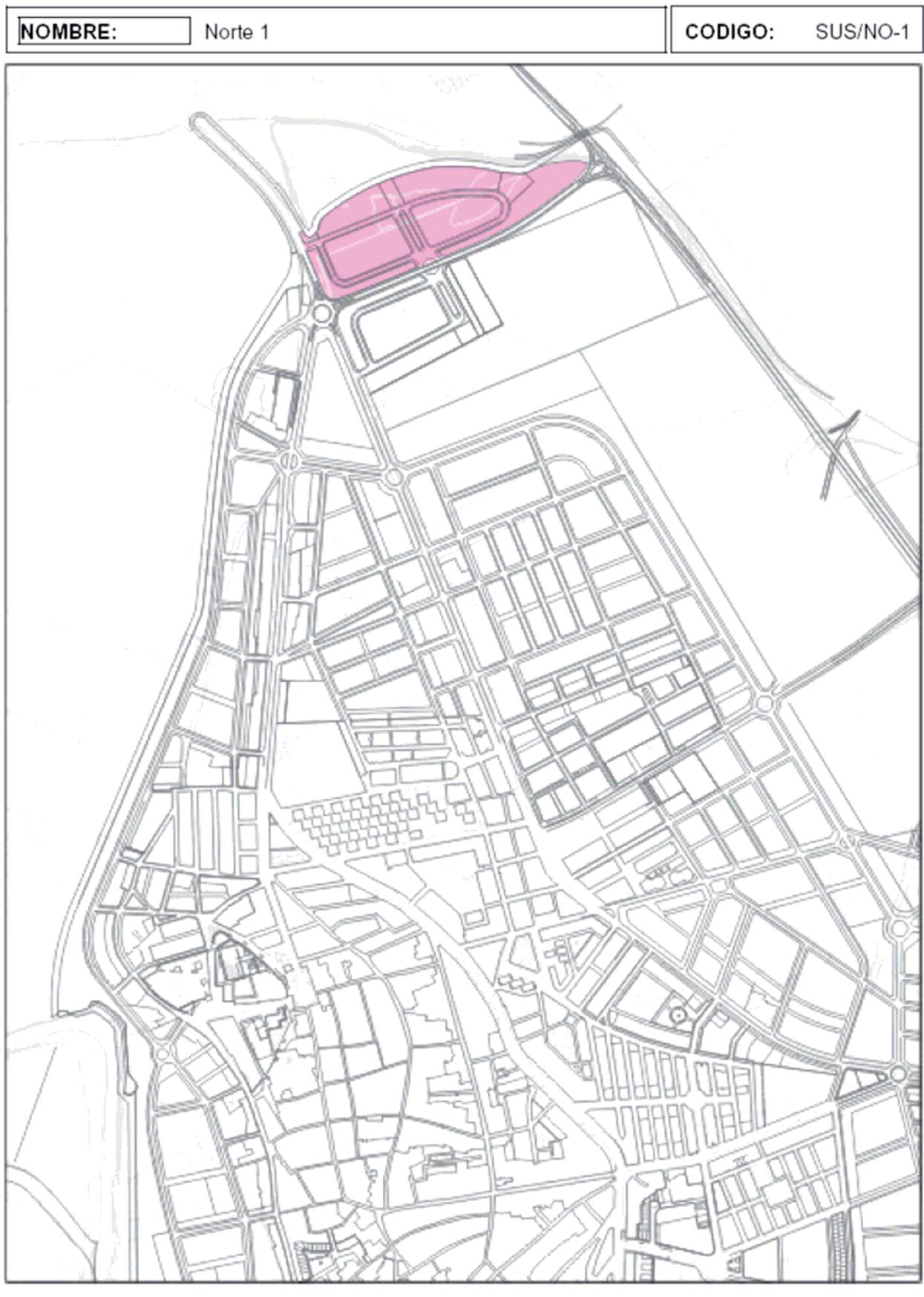
Definición de viario de conexión de las carreteras de Ecija y Fuente Palmera, en continuidad con el trazado en el SUS/NE-6. Localización de espacios libres entre la vía pecuaria, el Arroyo Rincón y el nuevo vial. Localización de suelo para equipamiento junto a dicho viario y en continuidad con las parcelas destinadas al mismo uso en el sector vecino. El trazado del viario interior se resolverá en continuidad con el que se ejecute en el SUT/PPI-4 y en la ordenación del sector SUS/NE-6. Definición de vía de servicio paralela a la carretera de Ecija.

OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:

1. Los viales que se representen en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas, como viario urbano de nuevo trazado vinculante.
2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos cuya ubicación tiene carácter vinculante en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas.
3. Los espacios libres o equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos.
4. Los viales que se representan en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.

Sistema de Actuación: Compensación**Figura de Planeamiento:** Plan Parcial**Fase:** 2**Iniciativa de Planeamiento:** Privada**Prioridad:** **Máxima**



NOMBRE: Norte 1	CODIGO: SUS/NO-1
------------------------	-------------------------

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL			
Clase de suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO	Superficie bruta m ² :	61.000
Uso global:	TERCIARIO	Superficie edificable total m ² :	24.400
Area de Reparto:	16	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (u.a.):	34.160
		Aprovechamiento Subjetivo (u.a.):	28.402
Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública:	0	Libres: 0	Total: 0

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO			
Area de Intervención: Area terciaria y de servicios			
DOTACIONES PÚBLICAS	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	
Suelo (m ²)	10.000	2.500	
USOS Y TIPOLOGÍAS	Coef. uso y tipología	Edificabilidad (m²t)	Subzona a Subzona b
	Libre VPO-RG		
US-TERCIARIO	1,40	24.400	
EDIFICABILIDAD MÍNIMA PREVISTA PARA VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA.			

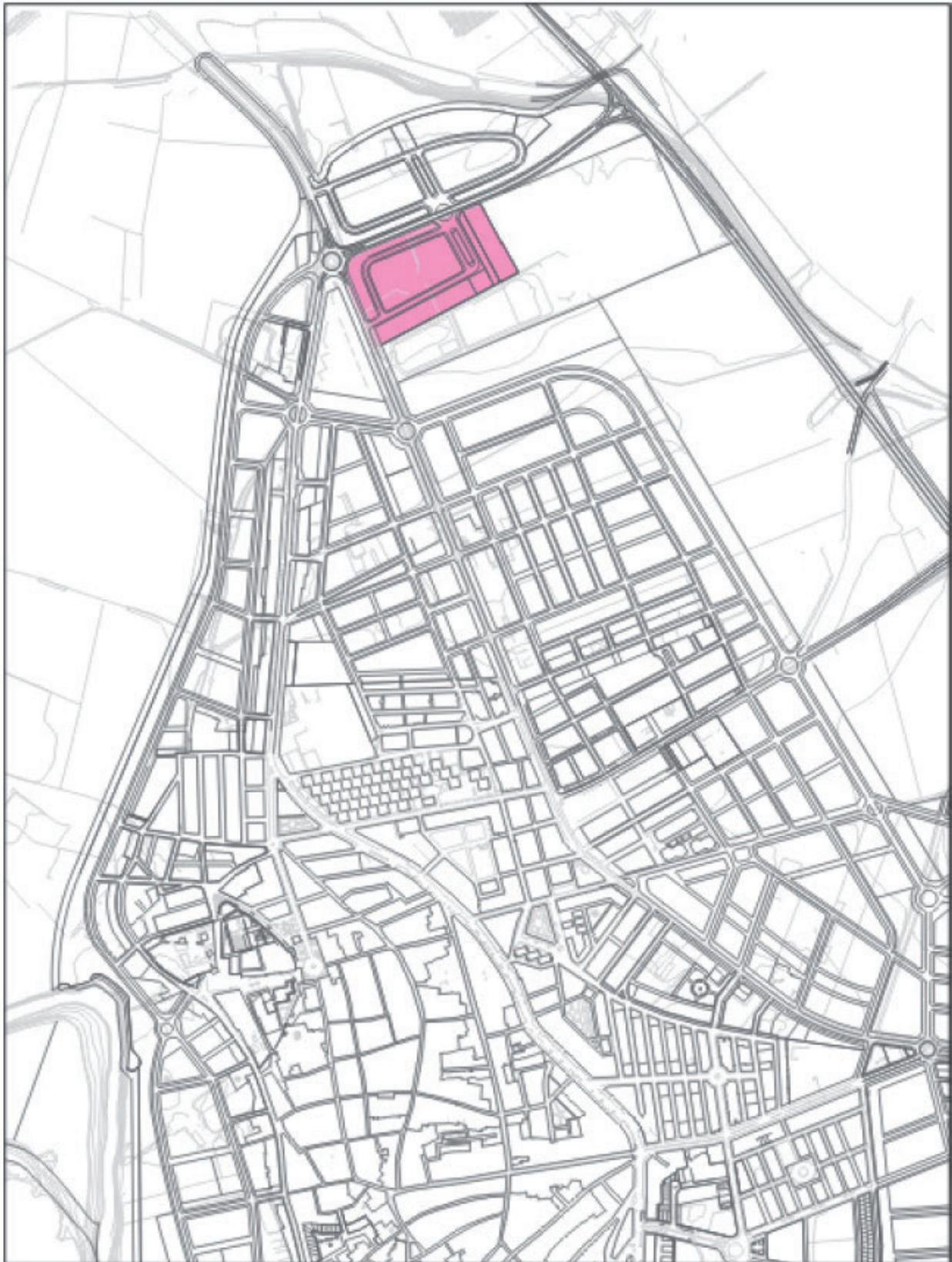
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:
<p>Completar la ordenación de los suelos entre el acceso norte al núcleo desde la nueva variante y el trazado alternativo de la vía pecuaria con suelos de uso terciario. Creación de glorieta para acceso al sector y al vecino SUS/NO-2. Conformación con edificación terciaria, industria escaparate, etc. de la fachada urbana en la entrada a la ciudad desde la variante. Restringir el acceso directo a las parcelas desde dicho vial, así como prever una franja de espacio libre de protección de viario entre las vías perimetrales y las parcelas edificadas. El Plan Parcial deberá resolver, la adecuación en el paisaje de las edificaciones existentes, evitando su impacto negativo en el entorno.</p>
OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN:
<p>Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Los viales que se representen en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas, como viario urbano de nuevo trazado vinculante. 2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos cuya ubicación tiene carácter vinculante en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas. 3. Los espacios libres o equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos. 4. Los viales que se representan en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.
Sistema de Actuación: Compensación
Figura de Planeamiento: Plan Parcial
Iniciativa de Planeamiento: Privada
Fase: 2
Prioridad: Máxima

NOMBRE:

Norte 2

CODIGO:

SUS/NO-2



NOMBRE: Norte 2	CODIGO: SUS/NO-2
------------------------	-------------------------

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL			
Clase de suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO	Superficie bruta m ² :	39.315
Uso global:	TERCIARIO	Superficie edificable total m ² :	15.725
Area de Reparto:	16	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (u.a.):	22.015
		Aprovechamiento Subjetivo (u.a.):	18.305
Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública:	0	Libres: 0	Total: 0

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO			
Area de Intervención: Area terciaria y de servicios			
DOTACIONES PÚBLICAS	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	
Suelo (m ²)	5.000	4.500	
USOS Y TIPOLOGÍAS	Coef. uso y tipología Libre VPO-RG	Edificabilidad (m²t)	Subzona a Subzona b
US-TERCIARIO	1,40	15.725	
EDIFICABILIDAD MÍNIMA PREVISTA PARA VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA.			

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:
<p>Completar la ordenación de los suelos entre el acceso norte al núcleo desde la nueva variante y el polideportivo con suelos de uso terciario. Creación de glorieta para acceso al sector y al vecino SUS/NO-1. Conformación con edificación terciaria, industria escaparate, etc. de la fachada urbana en la entrada a la ciudad desde la variante. Restringir el acceso directo a las parcelas desde dicho vial, así como prever una franja de espacio libre de protección de viario entre las vías perimetrales y las parcelas edificadas.</p>
OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN:
Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:
1. Los viales que se representen en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas, como viario urbano de nuevo trazado vinculante.
2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos cuya ubicación tiene carácter vinculante en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas.
3. Los espacios libres o equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos.
4. Los viales que se representan en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.

Sistema de Actuación:	Compensación	Fase:	2
Figura de Planeamiento:	Plan Parcial	Prioridad:	Máxima
Iniciativa de Planeamiento:	Privada		

FICHAS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE TRANSITORIO

CONDICIONES DEL SUELO URBANIZABLE TRANSITORIO				
NOMBRE:	"Matache IV"	CÓDIGO:	SUT/PPI-4	
CLASE DE SUELO:	URBANIZABLE TRANSITORIO	NN.SS.:	PPI-4	
ORDENACIÓN REGULADORA:				
Plan Parcial PPI-4 "Matache IV"				
CONDICIONES BÁSICAS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN:				
SUPERFICIE (m2):	74698			
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación			
FECHA APROBAC. EQUIDISTRIBUCIÓN:				
SIST. GENERAL ESPACIOS LIBRES (m2)				
SIST. GENERAL EDUCATIVO (m2):				
SIST. GENERAL DEPORTIVO (m2t):				
SIST. GENERAL SIPS (m2):				
SIST. LOCAL ESPACIOS LIBRES (m2)	7762			
SIST. LOCAL EDUCATIVO (m2):				
SIST. LOCAL DEPORTIVO (m2):				
SIST. LOCAL SIPS (m2):	2988			
EDIF. RESIDENCIAL (m2t):				
EDIF. INDUSTRIAL (m2t):	0,56 m2t/m2s			
EDIF. TERCIARIA (m2t):				
Nº VIVIENDAS:				
OTRAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN:				
Se continuará el vial norte hasta el limite del sector para conectar con los nuevos suelos industriales.				
Se destinarán las parcelas centrales asignadas al ayuntamiento a espacios libres de uso público con la superficie establecida en el Plano de Ordenación Completa, en compensación de los suelos de espacios libres				
Se preverá una vía de servicio en paralelo a la carretera de Ecija según se establece en el Plano de Ordenación Completa.				
PLANEAMIENTO NECESARIO:				
OBSERVACIONES:				
Estos suelos participarán en los costes generales de las cargas externas a los sectores necesarias para el funcionamiento del sistema de Red Eléctrica.				
Para la conexión del viario estructural del sector SUS/NE-6 con la glorieta prevista en la carretera de Ecija será necesaria la ejecución de una serie de obras exteriores adscritas a dicho sector. La pérdida de espacios libres del				
PLAZO URBANIZACIÓN:		2 años	PLAZO EDIFICACIÓN:	
			5 años	