

### 3. Otras disposiciones

#### CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

*RESOLUCIÓN de 14 de agosto de 2009, de la Delegación Provincial de Huelva, referente al expediente que se cita, por la que se subsana, inscribe y publica la revisión parcial de las Normas Subsidiarias de Cartaya, en el ámbito del suelo urbanizable sectorizado SUS-C2.*

CP-252/2006.

Para general conocimiento se hace pública la Resolución de la Delegación Provincial de Vivienda y Ordenación del Territorio de Huelva, de 14 de agosto de 2009, en relación a Revisión Parcial de las Normas Subsidiarias de Cartaya en el ámbito del Suelo Urbanizable Sectorizado SUS-C2.

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se comunica que con fecha 14 de agosto de 2009, y con el número de registro 3721 se ha procedido al depósito del instrumento de Planeamiento de referencia en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados dependiente de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.

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

- Resolución de 14 de agosto de 2009, de la Delegación Provincial de Vivienda y Ordenación del Territorio de Huelva, referente al expediente CP-252/2006 por la que se Subsana, Inscribe y Publica la Revisión Parcial de las Normas Subsidiarias de Cartaya en el ámbito del Suelo Urbanizable Sectorizado SUS-C2 (Anexo I).

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

#### ANEXO I

#### RESOLUCIÓN SOBRE SUBSANACIÓN, INSCRIPCIÓN Y PUBLICACIÓN DE LA REVISIÓN PARCIAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE CARTAYA EN EL ÁMBITO DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SUS-C2 (CP-252/2006)

Visto el expediente administrativo municipal incoado sobre la solicitud citada en el encabezamiento y en virtud de las competencias que la Titular de la Delegación Provincial de Vivienda y Ordenación del territorio de Huelva tiene atribuidas por el Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, dicta la presente Resolución conforme a los siguientes:

#### ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. Procedente del Ayuntamiento de Cartaya, tuvo entrada en esta Delegación Provincial, sede de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, expediente administrativo municipal incoado referente a la Revisión Parcial de las Normas Subsidiarias de Cartaya en el ámbito del Suelo Urbanizable Sectorizado SUS-C2, a los efectos del pronunciamiento de la Comisión Provincial en virtud de las competencias que tiene atribuidas por la legislación vigente.

Segundo. Con fecha 12 de noviembre de 2007 la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo re-

solvió aprobar definitivamente la citada modificación de forma condicionada a la subsanación de los extremos señalados en dicho acuerdo, quedando supeditado el registro y publicación de la presente innovación al cumplimiento de los mismos.

Tercero. El Ayuntamiento de Cartaya con fecha 6 mayo de 2008 presentó en cumplimiento de la Resolución emitida por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de fecha 12 de noviembre de 2007, documentación complementaria, constando la misma de dos copias del documento técnico, debidamente diligenciado con fecha de acuerdo plenario de aprobación de 11 de abril de 2008, por el que se da cumplimiento a los condicionantes impuestos en la citada Resolución.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. El órgano competente para resolver es el Titular de la Delegación Provincial de Vivienda y Ordenación del Territorio de conformidad con lo establecido en el artículo 14.2 a) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Segundo. La inscripción y depósito en el Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanísticos, así como su publicación se realiza en cumplimiento de los artículos 40 y 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y de conformidad con lo establecido en el Decreto 2/2004, de 7 de enero de 2004.

Tercero. Tras el análisis de la documentación complementaria presentada por el Ayuntamiento de Cartaya, en cumplimiento de Resolución emitida por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 12 de noviembre de 2007, se emitió Informe Técnico favorable de fecha 16 de julio de 2009.

#### RESUELVE

Primero. Declarar Subsana, Inscribir en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Espacios y Bienes Catalogados y publicar el mismo en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, previa su inscripción en el correspondiente Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Espacios y Bienes Catalogados.

Segundo. La presente Resolución se notificará a los interesados, en los términos previstos en el artículo 58 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

Contra esta Resolución, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de su notificación ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo con competencia territorial según se prevé en el artículo 14 de la Ley 29/1998, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa de 13 de julio, o en su caso, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía y con cumplimiento de los requisitos previstos en la mencionada Ley. Todo ello, sin perjuicio de que puede ejercitar cualquier otro recurso que estime procedente.

## ANEXO II

## N O R M A T I V A

## TÍTULO I

ÁMBITO, VIGENCIA, INNOVACIÓN, CONTENIDO Y VALOR  
DE LOS DOCUMENTOS

## Artículo 1. Naturaleza y Ámbito Territorial.

1. El objeto de este documento es la revisión parcial de las determinaciones del planeamiento vigente en el municipio de Cartaya que afectan al crecimiento del núcleo del Rompido y la adaptación preceptiva a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA).

Así mismo el documento incorpora suelo con destino a sistemas generales de espacios libres.

2. Este documento establece la ordenación urbanística estructural para la totalidad del suelo urbanizable sectorizado en el ámbito del Rompido. Para ello, y de conformidad con la legislación urbanística vigente:

a) Clasifica el suelo previendo el crecimiento urbano necesario en el núcleo del Rompido para satisfacer las necesidades del desarrollo urbano a medio plazo.

b) Contiene las disposiciones necesarias para la implantación de actividades turísticas para satisfacer las demandas previsibles a medio plazo.

c) Establece la red básica de sistemas generales públicos con destino a parques, espacios libres, infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos necesaria para articular urbanísticamente de forma adecuada a sus características naturales y territoriales el núcleo del Rompido y satisfacer las demandas previsibles de los ciudadanos y las actividades.

d) Determina los usos, densidades y edificabilidades globales para los suelos en que así lo exige la LOUA.

e) Delimita las áreas de reparto y calcula su aprovechamiento medio en el suelo urbanizable sectorizado.

f) Recoge los ámbitos que requieren especial protección, estableciendo las determinaciones adecuadas en este sentido.

## Artículo 2. Vigencia del documento.

El documento tiene vigencia indefinida hasta su integración en el Plan General de Ordenación Urbanística de Cartaya en proceso de redacción. Una vez integrado en ese documento será el nuevo Plan General quien determine la vigencia, causa o motivos para su revisión.

## Artículo 3. Innovaciones al documento.

1. Las determinaciones de ordenación de este documento podrán innovarse mediante su revisión, su modificación o su desarrollo según los procedimientos establecidos por la LOUA.

2. Cualquier innovación deberá adecuarse a los criterios de ordenación, documentales y de procedimiento previstos en el artículo 36 de la LOUA.

5. No se considerará revisión ni modificación del documento, sino su mero desarrollo:

a) Las innovaciones que puedan operar los Planes Parciales de Ordenación y los Planes Especiales en la ordenación pormenorizada potestativa contenida por este documento en sus respectivos ámbitos.

b) Las innovaciones que introduzcan los Estudios de Detalle sobre la ordenación pormenorizada, siempre que estén expresamente permitidas por los Planes Parciales.

c) El cambio de la delimitación de las Unidades de Ejecución o de los sistemas de actuación determinados por el planeamiento, cuando se realice por los procedimientos previstos en la LOUA.

d) La alteración por el instrumento de planeamiento pertinente de las determinaciones de este documento que no se correspondan con la función legal que la LOUA asigna a los Planes Generales, excepto que expresamente este documento indique su vinculación por afectar a más de un ámbito de planeamiento.

e) Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la Ley y el propio documento reservan al planeamiento de desarrollo, según lo especificado en estas Normas para cada clase de suelo.

f) Los meros reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente en la delimitación de las unidades de actuación, siempre que no supongan reducción de las superficies destinadas a sistemas generales o a espacios libres públicos de otra clase o afecten a la clasificación del suelo.

g) La aprobación, en su caso, de Ordenanzas Municipales, de las previstas en la legislación de Régimen Local o en los artículos 23 y siguientes concordantes de la LOUA para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados del documento, se hallen o no previstas en estas Normas.

h) Las alteraciones de las disposiciones contenidas en estas Normas, que, por su naturaleza, puedan ser objeto de Ordenanzas Municipales de las previstas en la legislación de Régimen Local o en los artículos 23 y siguientes concordantes de la LOUA.

## Artículo 4. Documentación: Contenido y Valor Relativo de sus Elementos.

1. Los distintos documentos, sin perjuicio de su carácter estructural o pormenorizado, integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse, partiendo del sentido de las palabras y de los grafismos, en orden al mejor cumplimiento de los fines de la actividad urbanística y de los objetivos señalados en los artículos 3 y 9 de la LOUA, respectivamente, y de los objetivos propios de este documento, así como entendida la realidad social del momento en que se apliquen.

2. En caso de discordancia o imprecisión del contenido de los diversos documentos, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a) La Memoria de ordenación señala los objetivos generales de la ordenación y expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las distintas determinaciones. Por ello, es el instrumento básico para la interpretación en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones, si resultaren insuficientes para ello las disposiciones de las presentes Normas. Sus contenidos expresan y justifican indistintamente tanto la ordenación estructural como la pormenorizada, según las determinaciones a que se refiera.

b) Las presentes Normas Urbanísticas y sus documentos anexos constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística. Prevalecen sobre los restantes documentos para todo lo que en ella se regula sobre desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento, y en cuanto al régimen jurídico propio de las distintas categorías de suelo y de los aprovechamientos públicos o privados admisibles sobre el mismo. Sus contenidos están diferenciados según al tipo de ordenación, estructural o pormenorizada, a que se refieran.

c) El plano de Estructura, a escala 1:5.000 en el núcleo del Rompido y a escala 1:2.000 en el borde del núcleo de Cartaya, expresa la ordenación estructural. Este plano contiene la clasificación del suelo, los sistemas generales, las áreas de definición de usos, edificabilidades y densidades globales para el suelo urbanizable sectorizado, la sectorización del suelo urbanizable, la delimitación de las áreas de reparto del suelo urbanizable del suelo urbanizable sectorizado, y la delimitación de los ámbitos de protección y el señalamiento de los

elementos y espacios urbanos de interés. Su contenido tiene íntegramente carácter de ordenación estructural.

d) El plano Ordenación con elementos vinculantes, a escala 1:3.000 del área del Rompido. Este plano contiene los criterios y directrices para la ordenación detallada del suelo urbanizable sectorizado y la delimitación de los ámbitos de protección y el señalamiento de los elementos y espacios urbanos de interés. Su contenido tiene carácter vinculante para los Planes Parciales.

e) El plano Ordenación Pormenorizada no vinculante, a escala 1:3.000 del área del Rompido, expresa la ordenación pormenorizada indicativa de los suelos urbanizables sectorizados del Rompido. Este plano contiene una propuesta de ordenación pormenorizada de los terrenos respetando los criterios expresados en el plano de Ordenación vinculante. Su contenido tiene carácter orientativo y no es vinculante para los Planes Parciales.

f) El resto de la documentación (Planos de Información, Memoria de Información) tienen un carácter informativo y manifiesta cuales han sido los datos y estudios que han servido para fundamentar las propuestas.

#### Artículo 5. Interpretación del documento.

1. La interpretación del documento corresponde a los órganos urbanísticos municipales, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

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

## TÍTULO II

### RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

#### CAPÍTULO I

##### Disposiciones Generales

#### Artículo 6. La Clasificación del Suelo.

1. El presente documento de acuerdo con la LOUA clasifica las siguientes clases y categorías de suelo: suelo urbanizable sectorizado.

2. Las distintas clases y categorías de suelo indicadas conllevan la posibilidad o imposibilidad, de acuerdo con el interés general, de la transformación urbanística del suelo mediante su urbanización y edificación así como los deberes inherentes a dicha transformación, en su caso, y el proceso para que la misma pueda producirse.

#### Artículo 7. Delimitación del Contenido Urbanístico del Derecho de Propiedad del Suelo.

La clasificación y las restantes determinaciones de ordenación urbanística del suelo vinculan los terrenos y las construcciones, edificaciones o instalaciones a los correspondientes destinos y usos, y definen la función social de los mismos delimitando el contenido del derecho de propiedad.

#### Artículo 8. Principios Generales del Régimen Urbanístico Legal de la Propiedad del Suelo.

1. La ordenación urbanística de los terrenos y de las construcciones, edificaciones o instalaciones no confiere a los propietarios afectados por ella derecho alguno a indemnización,

salvo en los supuestos previstos en la LOUA y de conformidad, en todo caso, con el régimen general de la responsabilidad patrimonial de las Administraciones públicas.

2. El presente documento no concede aprovechamiento urbanístico lucrativo al subsuelo bajo las parcelas y solares privativos, posibilitando su utilización privativa en las condiciones que se establecen en las Prescripciones de los distintos Documentos Básicos del Código Técnico de la Edificación y Uso y en las correspondientes Ordenanzas de este Plan General o en la normativa del planeamiento que lo desarrolle, y siempre al servicio de la edificación y de los usos que se localicen sobre el mismo.

3. El uso urbanístico del subsuelo bajo el dominio público queda, en todo caso, subordinada a las exigencias del interés público y de la implantación de instalaciones, equipamientos y servicios de todo tipo. El Ayuntamiento podrá autorizar excepcionalmente construcciones, instalaciones y usos de carácter privativo, siempre que resulten imprescindibles para el adecuado funcionamiento de la edificación o de sus sótanos.

4. La necesidad de preservar el patrimonio arqueológico soterrado, como elemento intrínseco al subsuelo, supondrá la delimitación de la utilización permitida por el presente documento o por el planeamiento que lo desarrolle.

#### Artículo 9. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo.

1. Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen que le sea de aplicación a éste por su clase y categoría, los siguientes derechos:

a) El uso, disfrute y la explotación normal del bien, a tenor de su situación, características objetivas y destino, conforme, o en todo caso no incompatible, con la legislación que le sea aplicable, y en particular con la ordenación urbanística establecida en el presente Plan y el planeamiento que lo desarrolle.

2. Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen que le sea de aplicación a éste por su clase y categoría, los siguientes deberes:

a) Destinar el suelo al uso previsto por este documento y el planeamiento que lo desarrolle, conservar las construcciones o edificaciones e instalaciones existentes en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato, así como cumplir las exigencias impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio del derecho reconocido en el apartado anterior y los que le correspondan en aplicación de la clase y categoría de suelo de que se trate.

b) Contribuir, en los términos previstos en la LOUA, en este documento y en el planeamiento que lo desarrolle, a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada.

c) Conservar y mantener el suelo, y en su caso su masa vegetal, y cuantos valores en él concurren en las condiciones requeridas por la ordenación prevista en este documento y en el planeamiento que lo desarrolle y la legislación específica que le sea de aplicación.

## CAPÍTULO II

### Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad y Régimen Urbanístico de las distintas Clases de Suelo

#### Sección 1.ª Régimen Urbanístico del Suelo Urbanizable

#### Artículo 10. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo Urbanizable Ordenado.

1. En el suelo urbanizable ordenado, además de los deberes señalados en el apartado 2 del artículo referente al Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo, los siguientes:

a) Promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles, cuando el sistema de actuación sea privado.

b) Solicitar y obtener las licencias, las autorizaciones administrativas preceptivas, y en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo natural o construido.

c) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por este documento o el planeamiento que lo desarrolle, una vez el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

d) Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones locales al servicio del sector o ámbito de actuación, así como los sistemas generales incluidos o adscritos al mismo por este Plan.

e) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos ya urbanizados, en los que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.

f) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo.

g) Costear, y en su caso, ejecutar la urbanización en el plazo establecido, incluyendo la parte que proceda para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones.

h) Urbanizar o costear la urbanización de los sistemas generales que se establecen en este Plan General.

3. El cumplimiento de los deberes indicados en este artículo y en el artículo referente al Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos.

#### Artículo 11. Régimen del Suelo Urbanizable Ordenado.

El régimen del suelo urbanizable ordenado, es el siguiente:

a) La vigencia de la ordenación detallada determina:

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

ii. La afectación legal de los terrenos al cumplimiento en los términos previstos por el sistema de ejecución que se fije al efecto, de la distribución justa de los beneficios y cargas entre los propietarios y de los deberes enumerados en el apartado 2 referente al Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo y en el apartado 2 del artículo anterior.

iii. El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa (90%) por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el apartado 2 del artículo referente al Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo y en el apartado 2 del artículo anterior, así como a ejercitar los derechos determinados en el apartado 1 del artículo referente al Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo.

iv. La afectación legal de los terrenos obtenidos por el municipio, en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto, a los destinos previstos en este Plan General o en el planeamiento que lo desarrolle.

v. La afectación de los recursos, sean estos monetarios, de suelo o de aprovechamiento, obtenidos, en su caso, por el municipio para la urbanización de los sistemas generales a la ejecución real y efectiva de los mismos.

b) Las cesiones de terrenos a favor del municipio o Administración actuante comprenden:

i. La superficie total de los sistemas generales y demás dotaciones correspondientes a viales, aparcamientos, parques y jardines, centros docentes, equipamientos deportivos, culturales y sociales y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos.

ii. La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez (10%) por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto. En los supuestos previstos en la LOUA, esta cesión podrá sustituirse mediante resolución motivada, por el abono al municipio de su valor en metálico, tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes.

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

c) Podrán autorizarse actos de construcción, edificación e instalaciones en parcelas, aun antes de ultimar la urbanización, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

i. Firmeza en vía administrativa del instrumento de equidistribución entre los propietarios de la unidad de ejecución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística, cuando dicha distribución resulte necesaria.

ii. Aprobación definitiva del proyecto de urbanización de la unidad de ejecución.

iii. La previsibilidad, apreciada por el municipio en función del estado real de las obras de urbanización, de que al tiempo de la terminación de la edificación la parcela estará dotada con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar. Será preceptiva la formalización del aval que garantice suficientemente las obras pendientes de ejecutar.

iv. Asunción expresa y formal por el propietario del compromiso de no ocupación ni utilización de la construcción, edificación e instalación hasta la completa terminación de las obras de urbanización y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios, así como del compromiso de consignación de esta condición con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos realice con terceros, que impliquen el traslado de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción, edificación e instalación o partes de las mismas.

v. No podrá concederse licencia municipal de primera ocupación hasta que no estén finalizadas las obras de urbanización al servicio de los usos y construcciones para los que se pide la licencia.

#### Artículo 12. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo Urbanizable Sectorizado.

1. En el suelo urbanizable sectorizado para el que la Administración actuante no opte por la ejecución pública directa del planeamiento correspondiente, los derechos previstos en el Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo incluyen:

a) Competir, en la forma determinada en la LOUA y en unión de los restantes propietarios afectados cuando ésta así lo exija, por la adjudicación de la urbanización en régimen de gestión indirecta de la actuación y con derecho de preferencia sobre cualquiera oferta equivalente formulada por no propietario.

b) Con independencia del ejercicio o no del derecho anterior, participar, en unión con los restantes propietarios afectados y en la forma y condiciones determinados en la LOUA, en el sistema urbanístico determinado para la ejecución de la urbanización, o en la gestión indirecta de la actuación en condiciones libremente acordadas con la adjudicatario de la misma.

c) Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización.

2. En el suelo urbanizable sectorizado, además de los deberes señalados en el apartado 2 del artículo referente al Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo anterior, el de promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles, cuando el sistema de ejecución sea privado.

3. El cumplimiento de los deberes indicados en este artículo y en el artículo referente al Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos.

#### Artículo 13. Régimen del Suelo Urbanizable Sectorizado.

Mientras no cuenten con la ordenación pormenorizada, en los terrenos de suelo urbanizable sectorizado sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y 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 a éstas obras 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.

### CAPÍTULO III

Alteraciones en la Adscripción del Régimen Urbanístico de las Distintas Clases de Suelo y del Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad en atención al Desarrollo y Ejecución del Presente documento

#### Artículo 14. De Carácter General.

1. De acuerdo con lo previsto en la LOUA, la entrada en vigor del planeamiento de desarrollo necesario según lo establecido en dicha Ley y en el presente Plan, así como la ejecución del mismo, conllevan en algunos supuestos el cambio del contenido legal del derecho de propiedad y de adscripción de los terrenos al Régimen Urbanístico del Suelo.

2. En los artículos siguientes se pormenorizan los supuestos en que se producen tales cambios.

Artículo 15. Cambios Derivados de la Entrada en Vigor de Planes Parciales.

La entrada en vigor de un Plan Parcial de Ordenación de los contemplados en el artículo 13 de LOUA conllevará sin mayores trámites el cambio del régimen urbanístico y del contenido legal del derecho de propiedad de los terrenos comprendidos en su ámbito de los correspondientes al suelo urbanizable sectorizado a los correspondientes al suelo urbanizable ordenado.

### TÍTULO III

#### LOS SISTEMAS GENERALES

##### CAPÍTULO I

###### Disposiciones Generales

#### Artículo 16. Definición y Clases.

1. Constituyen los sistemas generales el conjunto de suelos, construcciones, edificaciones e instalaciones, de destino dotacional público, así señalados por el presente documento por constituir la estructura de articulación territorial y urbana, que asegura la racionalidad y coherencia del desarrollo urba-

nístico y garantiza la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo.

2. El presente documento, en función de sus objetivos, diferenciará las siguientes clases de sistemas generales:

- a) Sistema General de Comunicaciones.
- b) Sistema General de Espacios Libres.
- c) Sistema General de Infraestructuras.

#### Artículo 17. Sistemas Generales y Sistemas Locales.

1. El presente documento, en sus contenidos de ordenación pormenorizada y en el planeamiento que lo desarrolle, complementará la estructura de articulación territorial y urbana definida por los sistemas generales, mediante el señalamiento y definición en los ámbitos espaciales que correspondan de los sistemas locales.

2. La localización y definición de las características de los sistemas locales se realizará atendiendo a la estructura de articulación territorial y urbana establecida en este documento y de conformidad con los siguientes criterios:

- a) Potenciar y proteger la funcionalidad de los sistemas generales.
- b) Complementar los niveles de servicio ofrecidos por los sistemas generales.
- c) Facilitar el acceso de los usuarios a los sistemas generales.

#### Artículo 18. Titularidad y Régimen Urbanístico de los Sistemas Generales.

1. Los Sistemas Generales son de titularidad pública, con la excepción que se establece más adelante.

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

3. Los terrenos afectados por sistemas generales que a la entrada en vigor del presente documento sean de titularidad privada, deberán pasar mediante su adquisición, expropiación o cesión a la titularidad municipal o de la Administración titular del servicio, de conformidad con lo dispuesto en la LOUA y en el presente Plan.

4. Los terrenos de titularidad pública calificados por el presente Plan como sistemas generales, cuyo uso no coincida con el previsto, deberán transmitirse al municipio o Administración titular del servicio, con arreglo a la normativa aplicable.

#### Artículo 19. Tipos de Sistemas Generales.

En atención al ámbito preferente de servicio de los sistemas generales, los sistemas generales delimitados en el presente documento son del tipo Sistemas Generales de Interés Municipal.

#### Artículo 20. Sistemas Generales de Interés Municipal.

1. Se consideran Sistemas Generales de Interés Municipal a aquellos que, formando parte de la estructura de articulación territorial y/o urbana, su funcionalidad y ámbito de servicio es preferentemente el municipio o sus núcleos urbanos principales, sin perjuicio que, en función de su clase, pueda asumir funciones supramunicipales o existir más de uno de características similares en el municipio o en un núcleo urbano.

2. Con carácter general, la adquisición del suelo de los Sistemas Generales de Interés Municipal corresponde al Ayuntamiento mediante los instrumentos previstos por la LOUA.

3. La ejecución y gestión de los Sistemas Generales de Interés Municipal, según su clase y características, corresponde a la Administración que tenga asignada la competencia, sin perjuicio de los acuerdos o Convenios Interadministrativos de Colaboración que pudieran suscribirse.

4. El Municipio podrá utilizar los instrumentos previstos en la LOUA, en los términos que se establecen en el presente documento, para sufragar los costes de ejecución de los Sistemas Generales de Interés Municipal de su competencia, en condicio-

nes que garanticen la justa distribución de los mismos entre los directamente beneficiados por la actividad urbanística.

Artículo 21. Clasificación del Suelo y Adscripción de los Sistemas Generales.

El presente documento no establece la clasificación del suelo para los sistemas generales, excepto para el sistema general de espacios libres localizado en el borde de la ribera de Cartaya que se clasifica como suelo no urbanizable.

Artículo 22. Desarrollo de los Sistemas Generales.

1. La ordenación y regulación de los sistemas generales se establece por el presente documento. Sin perjuicio de lo anterior, podrán formularse Planes Especiales de los previstos en el apartado 1.a) del artículo 14 de la LOUA, para definir, desarrollar, ajustar y detallar la ordenación y regulación antes indicada, con independencia de que su redacción estuviera o no prevista.

2. Los Planes Especiales antes definidos podrán ajustar las determinaciones del presente documento, sin necesidad de su innovación, cuando dichos ajustes no conlleven alteraciones funcionales de la estructura de articulación territorial y urbana o cambios en la clasificación del suelo.

3. La ejecución de los sistemas generales se realizará mediante proyectos de obras.

## CAPÍTULO II

### Regulación de las Clases de Sistemas Generales

#### Sección 1.ª Sistema General de Comunicaciones

Artículo 23. Composición del Sistema General de Comunicaciones.

1. El Sistema General de Comunicaciones está constituido por el suelo, las instalaciones, las construcciones y las infraestructuras fijas destinadas a permitir el desplazamiento de las personas, los vehículos y las mercancías.

2. El Sistema General de Comunicaciones del presente Plan General está integrado por los subsistemas: Tramos Urbanos de Carreteras, Travesías y Vías Urbanas Principales.

Artículo 24. Composición y Regulación del Subsistema de Tramos Urbanos de Carreteras, Travesías y Vías Urbanas Principales.

1. El subsistema de Tramos Urbanos de Carreteras, Travesías y Vías Urbanas Principales está compuesto por los elementos y tramos viarios que se señalan como tales en los planos de Determinaciones Estructurales del Término Municipal y de Determinaciones Estructurales de los Núcleos Urbanos, por formar parte de la red viaria que garantiza la accesibilidad a las distintas zonas urbanas y al resto de suelos, instalaciones o construcciones de la estructura de articulación territorial, la racionalidad del desarrollo urbanístico y la libre movilidad de los ciudadanos.

2. Las infraestructuras y suelos de los Tramos Urbanos de Carreteras y las Travesías se regularán por lo establecido en la Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía y supletoriamente por lo establecido en el apartado siguiente.

3. Las infraestructuras y suelos de las Vías Urbanas Principales se regularán por la normativa estatal sobre tráfico, circulación de vehículos y seguridad vial, así como por lo establecido en el presente documento para el uso Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas.

#### Sección 2.ª Sistema General de Espacios Libres

Artículo 25. Composición del Sistema General de Espacios Libres.

1. El Sistema General de Espacios Libres está compuesto por los terrenos y las instalaciones destinados al esparci-

miento, reposo, recreo y salubridad de la población, a facilitar la integración de las áreas urbanas en el soporte territorial, a garantizar la compatibilidad ambiental entre los distintos usos del suelo, y a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad.

2. El Sistema General de Espacios Libres del presente documento está integrado por el tipo de Parques Suburbanos.

Artículo 26. Composición y Regulación de los Parques Suburbanos.

1. Forman parte del Sistema General de Espacios Libres como Parques Suburbanos los espacios de uso y dominio públicos básicamente no edificados, acondicionados para la estancia, el paseo y la práctica de actividades lúdicas o de ocio y localizados en la periferia o en el exterior de los núcleos urbanos y que se señalan como tales en los planos de Determinaciones Estructurales del Término Municipal y de Determinaciones Estructurales de los Núcleos Urbanos.

2. En los Parques Suburbanos no se permitirán más construcciones o instalaciones permanentes y cubiertas que las siguientes:

a) Las destinadas al propio mantenimiento.

b) Las destinadas a aseos públicos.

c) Las destinadas a Kioscos con uso de bar, cafetería o restauración, o a la venta de prensa, chucherías, refrescos, helados o similares.

d) Las destinadas a las instalaciones directamente vinculadas y al servicios de la práctica de actividades deportivas o de ocio al aire libre y relacionadas con las características del Parque Suburbano de que se trate, con una superficie cubierta y cerrada inferior a los ciento cincuenta (150) metros cuadrados y una altura de una (1) planta. En todo caso, la suma de las superficies cubiertas y cerradas permanentes no podrá superar el cinco (5%) por ciento de la superficie total del Parque Suburbano

e) Las actuaciones que se realizarán dentro de la zona de servidumbre del dominio público marítimo terrestre deberán someterse a las autorizaciones y condiciones exigidas por la Ley de Costas y su Reglamento.

#### Sección 3.ª Sistema General de Infraestructuras

Artículo 27. Composición del Sistema General de Infraestructuras.

1. El Sistema General de Infraestructuras está compuesto por los terrenos, construcciones, instalaciones e infraestructuras destinados a posibilitar el ciclo integral del agua, el abastecimiento energético, el tratamiento y la defensa de las áreas urbanas frente a las inundaciones.

2. El Sistema General de Infraestructuras está compuesto por los siguientes tipos:

a) Las infraestructuras del ciclo del agua.

b) Las infraestructuras de abastecimiento de energía eléctrica.

Artículo 28. Desarrollo de los Sistemas Generales de Infraestructuras.

1. En desarrollo del presente documento el Ayuntamiento, si así lo considera necesario, podrá formular y aprobar Planes Especiales de los previstos en el apartado 1.a) del artículo 14 de la LOUA y en el artículo 4.7 anterior, para determinar las soluciones concretas de los distintos sistemas de infraestructuras, que deban permitir el desarrollo del suelo urbano no consolidado, suelo urbanizable ordenado y suelo urbanizable sectorizado.

2. Estos Planes Especiales deberán, al menos, considerar una de las infraestructuras indicadas en el apartado anterior, así como establecer las soluciones técnicas precisas para una o varias de las áreas de reparto delimitadas.

3. Las soluciones técnicas de las infraestructuras que aborden los Planes Especiales deberán estar consensuadas

con las compañías o empresa suministradoras y con las Administraciones responsables, en su caso.

4. El grado de definición de las soluciones técnicas deberá permitir el desarrollo posterior de proyectos de obras parciales o integrales y su evaluación económica.

5. Los Planes Especiales contendrán una distribución entre los sectores o unidades de ejecución afectados en cada caso, de los costes de las actuaciones. La distribución tendrá en cuenta tanto las condiciones particulares previas de cada sector o unidades de ejecución, como el aprovechamiento que les determine el presente Plan.

Artículo 29. Composición y Regulación del Sistema General de Infraestructuras del Ciclo del Agua.

1. Forman parte del Sistema General de Infraestructuras del Ciclo del Agua los suelos, construcciones, instalaciones e infraestructuras destinadas a la captación, transporte, tratamiento, almacenamiento y distribución principal de agua para abastecimiento urbano y las destinadas a recogida troncal, bombeo, transporte, depuración, reutilización y vertido de las aguas usadas y de las aguas pluviales en el proceso que les afecte, que se señalen como tales por el planeamiento o se determinen en proyectos aprobados de urbanización o de obras públicas, sean estos integrales o específicos.

2. La alteración funcional de las redes o de las instalaciones consuntivas de suelo, existentes o previstas contempladas en proyectos aprobados de urbanización o de obras públicas, sean estos integrales o específicos, aun cuando supongan cambios en los trazados o en los suelos afectados, no se considerarán innovaciones del planeamiento, excepto que impliquen necesariamente cambios en la calificación o clasificación del suelo y del planeamiento que lo desarrolle.

3. Los proyectos de nuevos trazados o instalaciones no podrán:

a) Afectar a suelos cuya normativa prohíba dichas infraestructuras.

b) Afectar a suelos urbanos o urbanizables, excepto a los sistemas generales, para los que no esté definida su ordenación pormenorizada.

4. En suelos urbanos y urbanizables las redes discurrirán bajo el dominio público.

5. En suelo no urbanizable las redes discurrirán preferentemente bajo suelos de dominio público. En caso contrario, podrán establecerse servidumbres cuando no sea necesaria la titularidad del suelo para el funcionamiento y mantenimiento de las instalaciones.

6. El Ayuntamiento podrá establecer globalmente, o en cada caso, las condiciones y características que deban cumplir las instalaciones del Sistema General de Infraestructuras del Ciclo del Agua.

Artículo 30. Composición y Regulación del Sistema General de Infraestructuras de Abastecimiento de Energía Eléctrica.

1. Forman parte del Sistema General de Infraestructuras de Abastecimiento de Energía Eléctrica, los suelos, construcciones, instalaciones e infraestructuras vinculadas a la distribución general de energía eléctrica en alta y media tensión y a las subestaciones de transformación alta/media y media/media, que se señalen como tales por el planeamiento o se determinen en proyectos de urbanización o de obras aprobados por el Ayuntamiento, sean estos integrales o específicos.

2. La alteración funcional de las redes o de las instalaciones consuntivas de suelo, existentes o previstas contempladas en proyectos de urbanización o de obras públicas, sean estos integrales o específicos, aun cuando supongan cambios en los trazados o en los suelos afectados, no se considerarán innovaciones del planeamiento, excepto que impliquen nece-

sariamente cambios en la calificación o clasificación del suelo establecida por el presente documento y el planeamiento que lo desarrolle.

3. Los proyectos de nuevos trazados o instalaciones no podrán:

a) Afectar a suelos cuya normativa prohíba dichas infraestructuras.

b) Afectar a suelos urbanos o urbanizables, excepto a los sistemas generales, para los que no esté definida su ordenación pormenorizada.

c) Discurrir en aéreo sobre suelos urbanos o urbanizables.

4. Los suelos, construcciones, instalaciones e infraestructuras del Sistema General de Infraestructuras de Abastecimiento de Energía Eléctrica no habrán de ser necesariamente de dominio público, pudiendo ser de titularidad de la empresa o empresas suministradoras.

5. En suelos urbanos o urbanizables las redes discurrirán bajo el dominio público.

6. En suelo no urbanizable las redes discurrirán preferentemente por suelos de dominio público. En caso contrario, podrán establecerse servidumbres cuando no sea necesaria la titularidad del suelo para el funcionamiento y mantenimiento de las instalaciones.

7. El Ayuntamiento podrá establecer globalmente, o en cada caso, las condiciones y características urbanísticas que deban cumplir las instalaciones del Sistema General de Infraestructuras de Abastecimiento de Energía Eléctrica.

8. El Ayuntamiento podrá denegar la autorización a proyectos que alteren las previsiones del planeamiento, cuando considere que las soluciones previstas en los mismos:

a) No sean adecuadas para el orden urbanístico.

b) Puedan implicar servidumbres que dificulten la actividad de ejecución urbanística.

### CAPÍTULO III

#### Obtención de los Suelos para Sistemas Generales

Artículo 31. Formas de Obtención de los Suelos para Sistemas Generales.

1. Los suelos de titularidad privada que resulten calificados por el presente documento como sistemas generales deberán pasar a titularidad pública a fin de prestar el servicio para el que hayan sido calificados.

2. Se exceptúan de lo establecido en el apartado anterior los suelos afectados por redes o instalaciones del Sistema General de Infraestructuras sobre los que se puedan constituir servidumbres, no resultando, por tanto, necesaria su titularidad para la prestación del servicio.

3. El presente documento prevé la obtención de los suelos de Sistemas Generales de Interés Municipal mediante los siguientes instrumentos urbanísticos:

a) Los terrenos destinados al parque suburbano se adscriben al suelo no urbanizable y no estarán incluidos o adscritos a áreas de reparto, sectores o unidades de ejecución, y su obtención se realizará mediante el correspondiente acuerdo de cesión, venta y en su defecto mediante expropiación u ocupación directa. El acuerdo podrá materializarse mediante la transferencia de aprovechamiento urbanístico.

b) Mediante acuerdo de adquisición o permuta.

Artículo 32. Ocupación Directa de los Suelos de Sistemas Generales.

La ocupación directa de los suelos de sistemas generales se regulará por lo establecido en los artículos 140, 141 y 142 de la LOUA.

## CAPÍTULO IV

Colaboración de los Propietarios de Suelo, Promotores o Urbanizadores en la Ejecución de los Sistemas Generales de Interés Municipal

Sección 1.ª Sistemas Generales Adscritos al Suelo Urbano No Consolidado Incluido en Unidades de Ejecución, Suelo Urbanizable Ordenado y Suelo Urbanizable Sectorizado

Artículo 33. Colaboración en la Ejecución del Subsistema General de Vías Urbanas Principales.

1. En aplicación del apartado 1.j) del artículo 113 de la LOUA, los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores de los sectores o unidades de ejecución del suelo urbano no consolidado incluido en unidades de ejecución, suelo urbanizable ordenado y suelo urbanizable sectorizado están obligados a costear la urbanización de las vías o tramos de las mismas del Subsistema General de Vías Urbanas Principales, adscritos al área de reparto de la que formen parte, y que así se determinen por el presente documento.

Artículo 34. Colaboración en la Ejecución de los Sistemas Generales

En aplicación del apartado 1.j) del artículo 113 de la LOUA, los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores de los sectores de suelo urbanizable sectorizado están obligados a costear la urbanización y ejecución siguientes:

A) Sector Rompido Este SUS C-2.

- En virtud de los apartados 1.i) y 1.j) del artículo 113 de la LOUA serán con cargo al sector la ejecución de los siguientes sistemas generales.

1. Parte proporcional de la ejecución de la red viaria municipal.

2. Parte proporcional del coste de ampliaciones y mejoras de las redes básicas de saneamiento, depuración y abastecimiento de agua.

3. Parte proporcional del coste de ampliaciones y mejoras de las redes de electricidad (alta tensión, incluso subestación eléctrica) que se fijarán mediante acuerdo entre los propietarios de los sectores beneficiarios o mediante la redacción de un Plan Especial de los contemplados en el 0.

4. Parte proporcional de la ejecución de la red de Espacios libres y carriles bicicletas.

Para garantizar la equidistribución de la carga correspondiente a la ejecución de las redes indicadas en el punto primero, segundo y cuarto, el presente documento determina para cada área de reparto la contribución necesaria en 17,00 euros por m<sup>2</sup> edificable, obtenida como resultado de dividir los costes de urbanización entre la edificabilidad turística. Las cargas económicas que conlleva para el sector se materializarán en todo caso antes de la aprobación del proyecto de urbanización.

Artículo 35. Colaboración en la Ejecución del Sistema General de Infraestructuras eléctricas.

1. En aplicación del apartado 1.i) del artículo 113 de la LOUA, los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores de los sectores o unidades de ejecución del suelo urbano no consolidado incluido en unidades de ejecución, suelo urbanizable ordenado y suelo urbanizable sectorizado están obligados a costear las obras de infraestructura y servicios exteriores al sector o unidad de ejecución que sean precisas tanto para la conexión adecuada de las redes del sector o la unidad a las generales municipales o supramunicipales, así como las que procedan para mantenimiento de la funcionalidad de estas.

2. Si estuviera formulado algún Plan Especial de los previstos en el artículo 4.26 anterior que afectase al sector o unidad de ejecución que hubiera costado las obras y estas estuvieran recogidas en dicho Plan Especial y se ejecutaran

conforme a sus determinaciones, y resultaran de utilidad para algún otro sector o unidad de ejecución, los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores que hubieran costado las obras tendrán el derecho a resarcirse de los excesos abonados, con cargo a los sectores o unidades de ejecución beneficiados por las obras que inicien su ejecución antes de la liquidación de la actuación.

3. Se entenderá que las obras son de utilidad para algún otro sector o unidad de ejecución, y por tanto resultan beneficiados, cuando los Planes Especiales establezcan la necesidad de las mismas para su urbanización.

4. Los sectores o unidades de ejecución beneficiados deberán abonar como gastos de urbanización los que se establezcan en los Planes Especiales.

5. Se entenderá que el inicio de la ejecución se produce:

i. En el sistema de compensación, con la constitución de la Junta de Compensación o la aprobación del proyecto de reparcelación, si no es necesaria su constitución.

ii. En el sistema de cooperación, cuando se haya producido el requerimiento a los propietarios a que hace referencia el apartado 2 del artículo 123 de la LOUA.

iii. En el sistema de expropiación cuando se hubiera aprobado definitivamente la delimitación del polígono de expropiación.

6. El Municipio, podrá adelantar actuaciones del Sistema General de Infraestructuras previstas en Planes Especiales, cuando las considere imprescindibles para el desarrollo urbanístico. En este caso, el Municipio tendrá el derecho a resarcirse de los costes en que haya incurrido mediante el procedimiento establecido en este artículo.

7. En todo caso, los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores tendrán derecho a resarcirse, con cargo a las entidades concesionarias o prestadoras de los servicios, en la parte que, conforme a la reglamentación o las condiciones de prestación de éstos, no deba ser asumida por los usuarios.

Artículo 36. Abono de las Contribuciones a la Ejecución de los Sistemas Generales de Interés Municipal.

1. El abono de las contribuciones establecidas en los artículos anteriores para la ejecución de los Sistemas Generales de Interés Municipal se producirá, excepto cuando este convenida otra fórmula:

i. En el sistema de compensación, con la aprobación del proyecto de reparcelación.

ii. En el sistema de cooperación, conforme establezca el Municipio, excepto que las obras que correspondan hayan sido ya realizadas, en cuyo caso se producirá en la primera derrama.

iii. En el sistema de expropiación, conforme establezca el Municipio, excepto que las obras que correspondan hayan sido ya realizadas, en cuyo caso se producirá simultáneamente al inicio efectivo de las obras de urbanización.

Artículo 37. Ejecución Directa de los Sistemas Generales de Interés Municipal por los Propietarios de Suelo, Promotores o Urbanizadores.

1. El Municipio podrá suscribir Convenios Urbanísticos de Colaboración con propietarios de suelo, promotores o urbanizadores integrados en Entidades Urbanísticas Colaboradoras, por los que aquellos se comprometan a la ejecución directa de las obras de Sistemas Generales de Interés Municipal, que les hubiera correspondido abonar, conforme a los artículos anteriores y resto de determinaciones del presente Plan General o de los Planes Especiales del artículo 4.26 del presente Título, de conformidad con las condiciones que se establecen a continuación:

a) Los sistemas generales a ejecutar deberán estar adscritos al mismo área de reparto en que tengan sus intereses los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores.



b) Las obras a realizar deberán garantizar la puesta en servicio de los sistemas generales que se ejecuten y su autonomía funcional.

c) El coste unitario de las obras aceptado en el Convenio de Colaboración, no podrá superar el previsto en el planeamiento, una vez actualizado, conforme al artículo anterior.

d) La aportación de los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores, que vayan a hacerse cargo de la ejecución de los sistemas generales, será como mínimo de dos terceras partes del coste previsto, pudiendo el Municipio aportar hasta la tercera parte restante a cargo de las contribuciones realizadas o que deban realizar otros propietarios de suelo, promotores o urbanizadores.

e) Los proyectos de obras serán supervisados y aprobados por el Municipio, que en todo momento podrá establecer los controles que considere necesarios para garantizar la adecuada ejecución material de las obras.

2. La suscripción del Convenio Urbanístico de Colaboración supondrá la puesta a disposición temporal del suelo necesario para la ejecución, a favor de la Entidad Urbanística Colaboradora.

3. El Municipio podrá exigir a la Entidad Urbanística Colaboradora en el Convenio Urbanístico de Colaboración, las garantías que considere necesarias para asegurar la adecuada ejecución de las obras.

4. El Municipio como propietario de suelo o aprovechamiento excedentario podrá integrarse en dichas Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Artículo 38. Programación de la Ejecución de los Sistemas Generales.

1. El presente Plan General de Ordenación Urbanística contiene la programación temporal para la ejecución de los Sistemas Generales de Interés Municipal. Esta programación tiene carácter directivo y no normativo, pudiendo ajustarse en cada caso las actuaciones municipales y del resto de Administraciones competentes en la prestación de los servicios a la previa obtención del suelo necesario y al desarrollo efectivo de la edificación en las áreas de reforma y crecimiento previstas.

## TÍTULO IV

### CONDICIONES ESTRUCTURALES DE ORDENACIÓN DE LA CLASE DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO Y DEL SECTORIZADO

#### CAPÍTULO

##### La Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable Ordenado y del Sectorizado

##### Sección 1.ª Determinaciones que Configuran la Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable Sectorizado

Artículo 39. Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable Sectorizado.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.1.A.d) y 10.1.A.f) de la LOUA, configuran la ordenación estructural del suelo urbanizable ordenado y del sectorizado las siguientes determinaciones:

1. El establecimiento del uso global.
2. La fijación de la densidad máxima.
3. El señalamiento de la edificabilidad máxima.
4. Delimitación de las áreas de reparto y determinación del aprovechamiento medio.

Artículo 40. Alcance de la Determinación de los Usos Globales.

1. El presente Plan determina para cada uno de los sectores delimitados en el suelo urbanizable sectorizado el uso

global a que deberá destinarse el suelo y la edificación dentro del mismo.

2. Los sectores delimitados en este documento tendrán por uso global el turístico.

3. Además del uso global, el presente Plan determina para cada sector los usos compatibles, autorizables y prohibidos. El alcance de cada uno de estos tipos de usos es el que se define en el Título referente a Normas Básicas de Edificación y Usos.

4. La ordenación pormenorizada establecida por el presente Plan General para los sectores del suelo urbanizable ordenado, establecerá los usos pormenorizados permitidos de acuerdo con las determinaciones estructurales del presente capítulo.

5. Los Planes Parciales que desarrollen la ordenación pormenorizada de los distintos sectores del suelo urbanizable sectorizado, deberán establecer los usos pormenorizados permitidos de acuerdo con las determinaciones estructurales del presente capítulo.

Artículo 41. Alcance de la Determinación de la Densidad Máxima.

1. El presente Plan determina para cada uno de los sectores delimitados en el suelo urbanizable ordenado y en el suelo urbanizable sectorizado, la densidad poblacional máxima posible a alcanzar en su desarrollo y ejecución.

2. La densidad poblacional máxima se determina en el presente Plan mediante el señalamiento del número máximo de viviendas edificables en el ámbito delimitado y el establecimiento de la superficie útil mínima admisible de las viviendas.

Artículo 42. Alcance de la Determinación de la Edificabilidad Máxima.

1. El presente Plan determina para cada uno de los sectores delimitados en el suelo urbanizable sectorizado, la edificabilidad máxima que podría construirse en dicho ámbito en desarrollo y ejecución del planeamiento.

2. La edificabilidad máxima se determina en el presente Plan mediante el señalamiento de la edificabilidad máxima construible en el ámbito delimitado.

Artículo 43. Alcance de la Delimitación de las Áreas de Reparto y de la Determinación del Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Ordenado y del Suelo Urbanizable Sectorizado.

1. El presente Plan delimita las Áreas de Reparto del Suelo Urbanizable del Sectorizado y determina el aprovechamiento medio de cada una de las áreas delimitadas.

2. La ordenación pormenorizada establecida por el presente Plan General para el suelo urbanizable ordenado y los Planes Parciales que desarrollen la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable sectorizado fijarán o concretarán, respetando los criterios estructurales del presente Plan General, los coeficientes correspondientes a los usos pormenorizados, las tipologías resultantes y resto de características de dicha ordenación pormenorizada, que previsiblemente puedan afectar al valor relativo de la edificabilidad.

##### Sección 2.ª Ordenación Estructural de los Distintos Sectores del Suelo Urbanizable Ordenado y del Sectorizado

Artículo 44. Fichas de Determinaciones de los Sectores del Suelo Urbanizable Ordenado y del Suelo Urbanizable Sectorizado.

Las determinaciones de ordenación estructural señaladas en la sección anterior, se establecen en el documento Anexo a estas Normas denominado Fichas de Determinaciones de los Sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado.

### Sección 3.ª Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Sectorizado

#### Artículo 45. Delimitación de las Áreas de Reparto.

La delimitación espacial de las áreas de reparto del suelo urbanizable sectorizado es la que se contiene en los Plano de Estructura del área del Rompido.

#### Artículo 46. Fichas de Determinación del Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Ordenado y del Sectorizado.

La determinación del aprovechamiento medio de las áreas de reparto del suelo urbanizable sectorizado, se establece en el documento denominado Cálculo del Aprovechamiento Medio.

## TÍTULO V

### NORMAS BÁSICAS DE LOS USOS

#### CAPÍTULO

#### Condiciones Comunes a todos los usos

##### Artículo 47. Condiciones de los usos.

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

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

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

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

##### Artículo 48. Uso bajo rasante.

El subsuelo de las parcelas de uso privativo, corresponderá a sus titulares.

La utilización del subsuelo se realizará conforme a lo dispuesto en estas ordenanzas.

La construcción del subsuelo computará edificabilidad excepto cuando ésta se destine a los usos y cumpla las condiciones establecidas en estas ordenanzas.

##### Artículo 49. Usos en los Sótanos.

En los sótanos sólo podrán establecerse:

1. Las instalaciones al servicio de la edificación.

2. Aparcamientos y garajes.

3. Usos complementarios, excluidos el alojamiento de personas, de cualquier otro que estuviere implantado en el edificio sobre rasante con carácter general.

4. En establecimientos de uso comercial únicamente se permitirá bajo rasante el uso de almacenamiento.

5. Los usos de alojamiento en las condiciones establecidas en el 0.

##### Artículo 50. Diferentes Usos en un Mismo Edificio o Local.

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

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

##### Artículo 51. Actividades Toleradas.

Solamente podrán instalarse en los suelos urbanos y urbanizables las actividades que, por su propia naturaleza o por

aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resultaren inocuas, debiendo cumplir, además, las condiciones que se establecen en estas Normas Urbanísticas.

- Uso turístico.

Artículo 52. Definición y Usos Pormenorizados. Usos permitidos y prohibidos.

1. Corresponden a este uso aquellos edificios o parte de ellos destinados a alojar las actividades y establecimientos turísticos en general y residencia turística en las condiciones que señalan en los siguientes artículos.

2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

- Residencia turística que incluye la categorías de:

Residencia unifamiliar turística.

Residencia plurifamiliar turística.

- Apartamentos turísticos.

- Alojamiento hotelero que incluye las categorías de:

Hoteles.

Hoteles-apartamentos.

- Dotaciones turísticas que incluye las instalaciones de:

Ocio y esparcimiento.

Comercial.

3. Se prohíben aquellas actividades que puedan generar ruidos o molestias incompatibles con el normal uso de las edificaciones propias de esta zona.

- Condiciones particulares del uso Residencia turística.

##### Artículo 53. Definición y usos pormenorizados.

1. Uso residencial turístico es el de los edificios o parte de ellos destinados viviendas. Este alojamiento está destinado de forma mayoritaria a población visitante que reside en el municipio de forma temporal o estacional independientemente de su duración.

2. Este uso comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Residencia Unifamiliar turística que podrá ser de los siguientes tipos:

- Residencia unifamiliar aislada turística: Es la edificación aislada o adosada horizontalmente a otra formando un edificio aislado con una o dos viviendas, destinada a alojamiento de una o dos familias, con acceso exclusivo desde espacios públicos o comunales situados aproximadamente en la rasante del terreno.

- Residencia unifamiliar adosada turística: Es la edificación adosada horizontalmente a otras edificaciones con uso similar, destinada a alojamiento de una única familia, con acceso exclusivo desde espacios públicos o comunales situados aproximadamente en la rasante del terreno.

b) Residencia plurifamiliar o colectiva turística: Es la situada en edificio constituida por dos o mas viviendas agrupadas horizontal o verticalmente, con accesos y elementos comunes.

2. La residencia unifamiliar o plurifamiliar podrá disponer en las parcelas de las siguientes formas:

- Individualizada: A cada parcela le corresponde una única edificación.

- Agrupada: Sobre una parcela se pueden localizar varias edificaciones destinadas a residencia unifamiliar o residencia plurifamiliar.

##### Artículo 54. Condiciones y programa de la residencia turística.

1. Todas las estancias de las viviendas tendrán huecos que abran a calle, espacio libre público o espacio libre de parcela.

2. Ninguna vivienda tendrá el piso a nivel inferior al del terreno en contacto con ella.

3. El programa de vivienda y la superficie construida de la residencia turística estará relacionada según el siguiente cuadro:

Nº de estancias	Superficie construida mínima de la residencia turística unifamiliar
2	65
3	95
4	120
5	145
6 o más	170

Nº de estancias	Superficie construida mínima de la residencia turística plurifamiliar
2	55
3	85
4	110
5	125
6 o más	150

Estancia es toda habitación interior de la vivienda destinada a la permanencia de las personas que se utiliza como estar, comedor, dormitorios o despacho. No son estancias los baños, aseos, cocinas u oficinas.

Artículo 55. Condiciones especiales para la residencia unifamiliar aislada y la protección del paisaje.

1. Se podrán localizar estancias destinadas a dormitorio y alojamiento de personas bajo rasantes cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- La edificación unifamiliar aislada cuando se localice de forma individualizada lo haga en parcela superior a 600 m<sup>2</sup>. O cuando lo haga de forma agrupada el ratio entre edificación y suelo sea superior a 700 m<sup>2</sup>.
- La edificación no supere una planta de altura.
- La edificabilidad real bajo rasante no supere en cantidad de superficie construida a la localizada sobre rasante.
- Se asegure la iluminación y ventilación de las estancias localizadas en sótano mediante patio de parcela o patio inglés cuyo plano inferior no se sitúe a una altura superior a 0,50 m sobre el suelo de la planta sótano.

2. Cuando se cumplan las condiciones anteriores la edificabilidad localizada en la planta sótano computará un 50% de su valor real.

Artículo 56. Dotación de aparcamientos.

La dotación de aparcamientos se establecerá según el tipo de residencia turística.

Residencia turística unifamiliar. Como mínimo se dispondrán dos plazas de aparcamiento en el interior de la parcela y, además, por cada 75 m<sup>2</sup> de edificación o fracción que supere los 150 m<sup>2</sup> de edificación, se añadirá una plaza de aparcamiento dentro de la parcela. En el caso de vivienda unifamiliar agrupada la parcela común se considerará parcela a los efectos de la reserva de plazas de aparcamiento.

Residencia turística plurifamiliar Como mínimo se dispondrán dos plazas de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación. Las plazas de aparcamiento se localizarán el 50% bajo rasante y el resto en superficie dentro de la parcela.

Condiciones particulares de los apartamentos turísticos

Artículo 57. Definición. De Apartamentos turísticos.

Son los edificios destinados a prestar el servicio de alojamiento turístico compuestos por un conjunto de unidades de alojamiento y que sean objeto de comercialización en común por un mismo titular.

En los términos que se determine por la legislación y reglamentos en materia turística los apartamentos estarán dispuestos para su inmediata ocupación por el usuario turístico y contarán con el mobiliario e instalaciones adecuadas para su conservación, elaboración y consumo de alimentos y bebidas dentro de cada unidad de alojamiento.

Artículo 58. Condiciones de los apartamentos turísticos.

1. El conjunto de los apartamentos turísticos que configuren una unidad de explotación estarán integrados en una única parcela registral.

2. Las unidades de alojamiento tendrán el número de estancias y la superficie construida mínima según el siguiente cuadro:

Nº de estancias	Superficie construida mínima de la unidad de alojamiento
1	35
2	55
3	75

3. Estancia es toda habitación interior del apartamento destinada a la permanencia de las personas que se utiliza como estar, comedor o dormitorios.

4. Los apartamentos turísticos dispondrán de 2 m<sup>2</sup> de suelo de parcela por cada 1 m<sup>2</sup> de superficie construida.

Condiciones particulares del alojamiento hotelero

Artículo 59. Alojamiento hotelero.

Definición y usos pormenorizados.

1. Uso alojamiento hotelero es el de los edificios que formando una unidad autónoma, es ordenado para proporcionar alojamiento temporal a las personas.

2. Este uso comprende los siguientes usos pormenorizados:

- Hoteles: Son aquellos establecimientos destinados a la prestación del servicio de alojamiento turístico, con o sin servicios complementarios, y que, ocupando la totalidad o parte independiente de un edificio o un conjunto de edificios, disponen de entradas propias y, en su caso, ascensores y escaleras de uso exclusivo, cumpliendo, además, los restantes requisitos que reglamentariamente se determinen.
- Hoteles-apartamentos. Son aquellos establecimientos que, reuniendo los requisitos exigidos a los hoteles, cuentan, además, con las instalaciones adecuadas para la conservación, elaboración y consumo de alimentos y bebidas dentro de cada unidad de alojamiento, en los términos que reglamentariamente se determinen.

Artículo 60. Condiciones del alojamiento hotelero.

1. Los edificios e instalaciones destinados a hoteles o a Hoteles-apartamentos contarán con las condiciones exigibles por la legislación y reglamentación en materia turística a los establecimientos clasificados en alguna de las siguientes categorías:

- Gran Lujo.
- Cinco estrellas.
- Cuatro estrellas.

2. Los hoteles y hoteles-apartamentos dispondrán, por cada unidad de alojamiento, de la siguiente superficie de parcela neta.

Categoría	Superficie de parcela neta por unidad de alojamiento
Gran Lujo	150 m <sup>2</sup>
Cinco y cuatro estrellas	110 m <sup>2</sup>

3. A efectos de la dimensión mínima de parcela hotelera dos plazas hoteleras equivalen a una unidad de alojamiento.

Artículo 61. Dotación de aparcamientos.

Como mínimo se dispondrán dos plazas de aparcamiento en el interior de la parcela por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación. Al menos el 50% de las plazas se localizarán bajo rasante.

Condiciones particulares de las Dotaciones Turísticas

Artículo 62. Definición y usos pormenorizados.

1. El uso dotaciones turísticas es todo aquel que tiene por finalidad la prestación de servicios tales como el comercio

al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc. Se consideran excluidos de ésta categoría los edificios destinados a almacenaje, sea éste uso exclusivo o uso principal del mismo.

A) Espectáculos y salas de reunión: es aquél destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas, en ocasiones, de espectáculos, tales como cafés-concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubes nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos, y otros locales en que se practiquen juegos de azar.

B) Comercio: es aquel servicio destinado a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

a) Local comercial: cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independiente de dimensión no superior a dos mil (2.000) metros cuadrados de superficie.

b) Agrupación comercial o centro comercial: cuando en un mismo espacio se integran varios establecimientos comerciales con acceso a instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales. La superficie destinada a alimentación no será superior a dos mil (2.000) metros cuadrados de superficie.

C) Uso terciario dotacional.

Son usos terciarios dotacionales aquellos de carácter lustrativo que sirven para proporcionar a los ciudadanos las instalaciones que facilitan su enriquecimiento cultural, su salud, su ocio y su bienestar.

Artículo 63. Condiciones de Aplicación del uso pormenorizado de Espectáculos y Salas de Reunión.

1. Las actividades que se integran en este grupo son:

- Salones recreativos y de juegos.
- Locales de espectáculos en edificios cerrados.
- Locales de espectáculos a desarrollar total o parcialmente al aire libre.
- Locales destinados a restauración.

2. Las edificaciones destinadas a estos usos se localizarán en parcela individual o integrados en parcelas de destino comercial. En el supuesto de alojarse en parcela individualizada la edificabilidad máxima de parcela será  $0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{t}$ .

3. Las edificaciones cumplirán las condiciones establecidas por la legislación y reglamentos sectoriales que les fueran de aplicación. En todo caso deberán cumplir la Normativa de ruidos que les sea de aplicación.

Artículo 64. Dotación de aparcamientos del uso pormenorizado de Espectáculos y Salas de Reunión.

Como mínimo se dispondrán dos plazas de aparcamiento en el interior de la parcela por cada  $100 \text{ m}^2$  de edificación. Al menos  $2/3$  de las plazas se localizarán bajo rasante.

Artículo 65. Dimensiones del uso pormenorizado de Comercio.

1. Los locales comerciales inferiores a  $500 \text{ m}^2$  de superficie podrán aparecer en edificios de uso de residencia plurifamiliar turística, hotelero o apartamento turístico. Los locales comerciales de superficie igual o superior a  $500 \text{ m}^2$  deberán localizarse en parcela destinada en exclusiva a usos comerciales.

2. La edificación comercial en parcela individualizada tendrá una edificabilidad máxima de parcela de  $0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{t}$ .

3. Las edificaciones cumplirán las condiciones establecidas por la legislación y reglamentos sectoriales que les fueran de aplicación. En todo caso deberán cumplir la Normativa de ruidos que les sea de aplicación

Artículo 66. Altura Libre de Pisos del uso pormenorizado de Comercio.

La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo comercial, de trescientos (300) centímetros, como mínimo en todas las plantas. No obstante, se permitirá la reducción por el parámetro antes indicado hasta un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros en las entreplantas y en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas.

Artículo 67. Dotación de aparcamientos del uso pormenorizado de Comercio.

1. Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie comercial en las categorías de local comercial 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. En edificios de uso exclusivo comercial, se dispondrá un número mínimo de plazas dependiendo de la superficie construida según el siguiente cuadro:

Superficie construida	Nº de plazas
Hasta $499 \text{ m}^2\text{t}$	1 plaza por cada $50 \text{ m}^2$ de superficie construida
Entre $500 \text{ m}^2\text{t}$ y $999 \text{ m}^2\text{t}$	1 plaza por cada $25 \text{ m}^2$ de superficie construida
Superior a $1.000 \text{ m}^2\text{t}$	1 plaza por cada $10 \text{ m}^2$ de superficie construida

3. El número máximo de plazas de aparcamiento en superficie será de 40.

Artículo 68. Ordenación de la Carga y Descarga del uso pormenorizado de Comercio.

Cuando la superficie de venta alcance los mil quinientos ( $1.500$ ) metros cuadrados o los setecientos cincuenta ( $750$ ) en los comercios alimentarios, se dispondrá dentro del local de una dársena con una altura libre mínima de trescientos cuarenta ( $340$ ) centímetros que se aumentará en una unidad por cada mil ( $1.000$ ) metros cuadrados o fracción superior a quinientos ( $500$ ) las dársenas tendrán de dimensiones mínimas siete ( $7$ ) metros de longitud y cuatro ( $4$ ) de latitud, dispuestas de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga en cada una de ellas simultáneamente sin entorpecer el acceso de vehículos.

Artículo 69. Condiciones de Aplicación del uso terciario dotacional.

1. Las actividades que se integran en este grupo son:

a) Docente Privado. Comprende los espacios o locales destinados a actividades de formación en sus diferentes niveles, tales como centros escolares, guarderías, academias, universidades, etc. sean públicos o privados.

b) Sanitario Privado. Comprende los espacios o locales destinados a asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos a los enfermos, con o sin alojamiento en los mismos, tales como clínicas, centros de salud, centros de estética etc., de carácter privado.

c) Deportivo Privado. Comprende los espacios o locales destinados a la práctica, enseñanza o exhibición de deporte y la cultura física, así como las instalaciones complementarias (saunas, jacuzzi, etc.) de carácter privado.

d) Asistencial Privado. Comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales. Tales como espacios o edificios destinados a asuntos sociales y residencias comunitarias (residencias de ancianos y residencias infantiles,...) de carácter privado.

e) Otras dotaciones. Comprende aquellos espacios y construcciones destinados a usos de ocio y esparcimiento como centros recreativos, parques acuáticos u otros pendientes de especificar de carácter privado.

2. La edificabilidad máxima de parcela será  $0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{t}$ .

3. Las edificaciones cumplirán las condiciones establecidas por la legislación y reglamentos sectoriales que les fueran de aplicación. En todo caso deberán cumplir la Normativa de ruidos que les sea de aplicación.

Artículo 70. Dotación de aparcamientos del uso terciario dotacional.

Como mínimo se dispondrán dos plazas de aparcamiento en el interior de la parcela por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación. Cuando las plazas superen el número de 20 plazas, al menos el 50% de las plazas se localizarán bajo rasante.

## TÍTULO VI

### CONDICIONES PORMENORIZADAS DE ORDENACIÓN DE LA CLASE DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

#### CAPÍTULO

##### La Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbanizable Sectorizado

###### Sección 1.ª Determinaciones que configuran la ordenación del suelo urbanizable sectorizado

Artículo 71. Determinaciones de Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbanizable Sectorizado.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.2.A.b) y 10.2.B), configuran la ordenación detallada del suelo urbanizable sectorizado los criterios y directrices de ordenación detallada de los distintos sectores, que se especifican en la documentación del Plan General:

1. Las determinaciones de ordenación pormenorizada se establecen en las Fichas de Determinaciones de los Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado, en las que se determinan de forma específica los criterios de ordenación y los elementos de la ordenación que son vinculantes para el desarrollo de los Planes Parciales.

Se establece además en las Fichas con carácter pormenorizado la edificabilidad máxima para cada uso y tipología, el sistema de actuación, la iniciativa de planeamiento, la programación y la superficie mínima destinada a espacios libres y dotaciones, que en cualquier caso deberán además cumplir con los estándares mínimos fijados en la LOUA y los Reglamentos que la desarrollen.

Las determinaciones que reflejan cada una de las fichas se entenderán a todos los efectos como determinaciones del Plan General, sin perjuicio del margen de concreción que la ley o el propio Plan atribuyen a los instrumentos de planeamiento previsto para su desarrollo o complemento.

2. La ordenación detallada que complementa con carácter vinculante la ordenación estructural así como el resto de la ordenación detallada propuesta con carácter no vinculante se define en los Planos de Ordenación Completa, estableciéndose con carácter indicativo las alineaciones, usos y tipologías, dotaciones y espacios libres.

3. Se incorporan a la ordenación pormenorizada en las presentes Normas las condiciones para el desarrollo del suelo urbanizable sectorizado así como el contenido, condiciones de ordenación, desarrollo y ejecución de los Planes Parciales y Proyectos de Urbanización.

###### Sección 2.ª Criterios de Ordenación para el Planeamiento de Desarrollo

###### Subsección primera. Actuaciones y Desarrollo del Suelo Urbanizable Sectorizado

Artículo 72. Desarrollo del Suelo Urbanizable Sectorizado.

1. El suelo urbanizable Sectorizado se desarrollará mediante los Planes Parciales correspondientes a los sectores

delimitados en el Plano de Ordenación Completa. Régimen del Suelo y Gestión.

2. Los Planes Parciales se redactarán con arreglo a lo dispuesto en el Título Octavo de estas Normas y al contenido del presente Título.

3. Los Planes Parciales deberán referirse como mínimo a un solo sector de suelo urbanizable sectorizado, debiendo integrar, en su caso, a los elementos de sistemas generales interiores al mismo. También deberán integrar elementos de sistemas generales exteriores cuando concurren circunstancias urbanísticas vinculadas al propio desarrollo del sector, que hagan aconsejable su ordenación conjunta y se trate de elementos contiguos al sector que tengan determinada la obtención de su suelo con cargo al área de reparto en que se haya incluido el sector.

4. Los Planes Parciales cumplirán en los diferentes sectores las determinaciones y condiciones que para su desarrollo particular se expresan en las fichas correspondiente a cada uno de ellos.

5. Las ordenanzas de los Planes Parciales se atenderán a lo dispuesto en estas Normas en lo referente a las Normas Básicas de Edificación, Usos y Urbanización.

6. Los Planes Parciales, que deban ordenar vivienda protegida, contendrán la asignación de vivienda protegida de acuerdo con lo establecido en la correspondiente Ficha de Planeamiento del Plan General, especificándose la localización y cuantificación de dichas viviendas de forma que no quepa confusión, según las distintas tipologías o zonas de ordenanza y en función de la legislación autonómica y la regulación municipal vigente en materia de vivienda.

Artículo 73. Fichas de determinaciones particulares del suelo urbanizable sectorizado.

1. Cada uno de los sectores del suelo urbanizable sectorizado tiene sus condiciones fijadas en su ficha correspondiente, que se incluyen como Anexo a la Normativa.

2. Su edificación estará a lo que se dispone en estas Normas en lo referente a las Normas Básicas de Edificación, Usos y Urbanización.

Artículo 74. Valor de las Determinaciones Particulares.

Las determinaciones particulares contenidas en las fichas de las zonas remitidas a planeamiento ulterior tienen el alcance que a continuación se señala:

a) Delimitación y superficie: La delimitación del sector grafiada tiene el carácter de determinación vinculante. La dimensión de su superficie, sin embargo, es una cifra de referencia de carácter estimativo; si de la medición del sector resultara otra cifra, ésta será tenida en consideración a todos los efectos y conforme a la misma se reajustarán todas las determinaciones del sector.

b) Trazados y alineaciones: las alineaciones señaladas como vinculantes en la ficha tiene carácter de determinación de Plan General y se consideran de cumplimiento obligatorio, sin perjuicio de las eventuales adaptaciones o reajustes. El resto de las especificaciones gráficas se consideran como recomendaciones no vinculantes cuya localización podrá modificarse debiendo quedar justificada en el instrumento de planeamiento. Las descripciones literarias amplían o definen con mayor exactitud el grado de vinculación de las recomendaciones, así como las características y posibles tratamientos recomendados.

c) Usos y reservas: la representación gráfica de la ordenación define el carácter de las determinaciones del Plan General para los usos vinculantes y las reservas obligatorias con localización recomendada. Los textos que acompañan a los gráficos establecen el grado de vinculación de la localización y de la calificación. Cuando exista vinculación expresa sobre localización y calificación de los usos dotacionales, el planeamiento de desarrollo del Plan General podrá proceder a reajus-

tar la forma de las parcelas; cuando la especificación no sea vinculante, la localización podrá modificarse con la justificación oportuna, en todo caso, se mantendrán los estándares de dotaciones que figuran en cada ficha.

d) El coeficiente de edificabilidad resultado de las fichas particulares tiene el carácter de máximo, con independencia de cualquier otra determinación, y en particular de los coeficientes de uso y tipología que se utilicen para la redistribución interna.

#### Artículo 75. Ejecución del Planeamiento.

Los Planes Parciales que se formulen en cada uno de los sectores del suelo urbanizable sectorizado contendrán su división de unidades de ejecución y señalarán el sistema de actuación correspondiente a cada uno de ellas, de conformidad, en su caso, con las previsiones del Plan General.

#### Artículo 76. Actuaciones en Suelo Urbanizable Sectorizado previas al Desarrollo de los Sectores.

1. Los sectores de suelo urbanizable sectorizado no podrán edificarse hasta tanto:

- a) No se hayan aprobado definitivamente los Planes Parciales.
- b) No se hayan cumplido los trámites del sistema de actuación que corresponda.
- c) No estén ejecutadas las obras de urbanización, sin perjuicio de lo que se establece en el artículo siguiente.
- d) No se hayan formalizado las cesiones obligatorias de suelo.

2. En tanto no se cumplan los requisitos señalados en el número anterior, en el suelo urbanizable sectorizado no se podrá edificar ni llevar a cabo obras e instalaciones que no sean las correspondientes a la infraestructura general del territorio o a los intereses generales del desarrollo urbano. Igualmente, y cuando no hayan de dificultar la ejecución del planeamiento, podrán autorizarse las construcciones provisionales en los términos que establece el artículo 53 de la LOUA.

3. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el suelo urbanizable sectorizado sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente al sector donde se encuentren los terrenos.

#### Artículo 77. Requisitos para Poder Edificar.

1. En el suelo urbanizable sectorizado, una vez aprobados el Plan Parcial y el proyecto de urbanización correspondiente y constituida la Junta de Compensación en los supuestos en que tal sistema sea aplicable, podrán edificarse con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de compensación necesario para la distribución de beneficios y cargas del Plan.

b) Que la infraestructura básica de la unidad de ejecución esté ejecutada o en proceso de ejecución en todo aquello que afecte a la manzana para la que se haya solicitado licencia y que, por el estado de realización de las obras de urbanización de la parcela sobre la que se ha solicitado licencia, se considere previsible que a la terminación de la edificación de la parcela de que se trate contará con todos los servicios, fijando en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que será, en todo caso menor que el de la terminación de la edificación.

c) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa el peticionario, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta no esté concluida la obra de urbanización, y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

d) Que se preste garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, por importe del diez por ciento

(10%) del valor de las obras de urbanización para garantizar la ejecución de estas en la parte que corresponda. La fianza deberá cubrir el posible aumento de los costes de ejecución por incremento del Índice de Precios al Consumo. La garantía podrá ser parcialmente librada a medida que se vayan certificando las ejecuciones parciales de la obra urbanizadora.

2. Se entenderá por infraestructura básica la instalación de los servicios urbanos que se enumeran a continuación y sus conexiones con las redes exteriores, salvo los fondos de saco o acceso a las parcelas:

- a) Explanación.
- b) Saneamiento de aguas negras.
- c) Recogida de pluviales.
- d) Encintado de bordillo y base del firme.
- e) Capa intermedia asfáltica del firme.
- f) Red de distribución de agua.
- f) Red de suministro de energía eléctrica
- g) Canalizaciones telefónicas.
- h) Red de alumbrado público.
- i) Red de gas.
- j) Red de recogida neumática de basuras o el sistema establecido en su caso por el Ayuntamiento.
- k) Galerías de servicios, en su caso.
- l) Obra civil de los parques y jardines públicos.
- m) Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamiento.

3. Se considera infraestructura complementaria, que podrá ser objeto de ejecución simultánea con la edificación, los siguientes servicios urbanos:

- a) Red telefónica.
- b) Base de rodadura de aceras públicas.
- c) Capa de rodadura de pavimento.
- d) Red de riego e hidrantes.
- e) Los servicios de fondo de saco o accesos a las parcelas.
- f) Plantaciones, servicios y complementos de parques y jardines públicos.
- g) Vallado de las parcelas dotacionales de cesión.

4. El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro de la unidad de ejecución o etapa de ejecución deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende. En casos de espacios libres privados al servicio o que formen parte de los elementos comunes de dos o más parcelas, con el proyecto de edificación de la primera licencia deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas, en proporción a sus cuotas o porcentajes de ejecución.

5. Las etapas de ejecución deberán componer áreas funcionalmente coherentes, procurando que su superficie, edificabilidad y equipamiento sean proporcionales a las de toda la unidad de ejecución y tendrán que ser aprobadas por el Ayuntamiento.

6. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua, energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

7. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación implicará la no adquisición definitiva de los derechos al aprovechamiento urbanístico y a edificar.

#### Subsección Segunda. Contenido de los Planes Parciales

##### Artículo 78. Contenido de los Planes Parciales.

El contenido y documentación exigible a los Planes Parciales se elaborará con el grado de precisión y con arreglo a los criterios que para cada uno de los documentos se detallan en los artículos posteriores.

#### Artículo 79. Memoria del Plan Parcial.

1. La memoria deberá considerar todos los aspectos de la situación actual que pudieran condicionar la ordenación, y en todo caso:

a) Las características generales del territorio tales como, geológicas, geotécnicas, topográficas, hidrológicas, edafológicas, vegetación y recursos naturales.

b) Los usos de los terrenos, las edificaciones y las infraestructuras, precisando, en su caso, el tipo de edificios, su calidad y estado y expresando las características, condiciones y capacidad de las infraestructuras.

2. Hará explícitos los modos en que se cumplen los objetivos, las condiciones e instrucciones establecidas por el Plan General para el sector, pudiendo concretarlos en función de la información urbanística y de los estudios complementarios que se realizaren.

3. Analizará las posibles opciones para la ordenación y justificará la procedencia de las características de la ordenación que desarrolle, acreditando la creación de una unidad funcional conectada adecuadamente con las áreas colindantes, equilibrada en su nivel de equipamiento, coherente en su sistema de espacios libres e integrada con los tipos edificatorios que existieran en sus bordes.

4. Describirá las características cuantitativas de la ordenación mediante un cuadro sintético que expresará los siguientes extremos:

- a) Superficie total del sector que ordene el Plan Parcial.
- b) Superficie del viario público del Plan Parcial.
- c) Superficie de parques y jardines de cesión obligatoria.
- d) Superficie de las parcelas para centros docentes y demás servicios públicos o de interés social, señalando su carácter público o privado.
- e) Superficies edificables (suma de la de las parcelas edificables).
- f) Superficie total edificable (suma de la de todas las plantas).
- g) Superficie edificables por usos (suma de la de todas las plantas para cada uno de los usos, señalando concretamente la correspondiente a los servicios sociales).
- h) Edificabilidad bruta, sobre la superficie total del sector.
- i) Edificabilidad neta, sobre la superficie edificable.
- j) Superficies edificables susceptibles de apropiación privada y pertenecientes al Ayuntamiento, señalando en su caso el defecto de aprovechamiento susceptible de apropiación privada.
- k) Desglose de la superficie edificable.
- l) Superficie destinada a espacios libres privados.
- m) Altura máxima edificable.
- n) Dotación de plazas de estacionamiento y de garaje.
- o) Repercusión del viario, expresada en porcentaje respecto al total de la superficie del sector.

#### Artículo 80. Plan de Etapas.

Señalará las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas.

El Plan Parcial delimitará la unidad o unidades de ejecución que prevea para su desarrollo así como el sistema de actuación para las mismas. Asimismo señalará los plazos para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución, urbanización y de solicitar licencia.

#### Artículo 81. Estudio de viabilidad económica del Plan Parcial.

El estudio de viabilidad económica contendrá:

a) La evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización expresando su coste aproximado. Las evaluaciones habrá de referirse a las obras y servicios proyectados y en concreto a las siguientes actuaciones: movimientos de tierra; redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios; red de saneamiento de aguas negras, red de drenaje, redes de distribución de energía eléctrica, red de alumbrado público y red de

o el sistema establecido en su caso por el Ayuntamiento; pavimentación; arbolado y jardinería; mobiliario urbano y obras especiales que hubieran de efectuarse.

b) La evaluación, en su caso, de las indemnizaciones a que su implantación diera lugar.

c) La entidad u Organismo que se ha de hacer cargo de la financiación de las obras de los sistemas generales e infraestructuras básicas que incluya la ordenación.

d) Los Planes Parciales expresarán, si procede, las etapas de su ejecución, señalando las unidades de ejecución que comprenderán e indicando para cada etapa su duración, las obras de urbanización que comprende y las previsiones para poder poner en servicio las reservas de suelo correspondiente a los equipamientos.

#### Artículo 82. Información de las compañías suministradoras.

La documentación del Plan Parcial deberá incorporar documentación de las compañías suministradoras de saneamiento, abastecimiento de agua, de energía eléctrica y telefonía y sobre la posibilidad de conexión a las mismas.

#### Artículo 83. Planos de Información del Plan Parcial.

El Plan Parcial contendrá, representados sobre cartografía adecuada, los siguientes planos de información:

- a) Delimitación del área de planeamiento y situación en relación con la estructura del Plan General.
- b) Ordenación establecida por el Plan General para el sector y su entorno.
- c) Topográfico, con curvas de nivel de metro en metro.
- d) Hipsométrico, hidrológico y edafológico, cuando sean precisos para la mejor interpretación del plano topográfico. Comprenderá la delimitación de cuencas y las áreas de humedad superficial.
- e) Catastral, que contendrá la referencia actualizada de las fincas y de sus cargas si las tuvieran, precisando linderos y superficies e identificando las zonas de posible afectación de vías pecuarias.
- f) De edificación, usos, infraestructuras y vegetación existentes, con expresión de la superficie destinadas a los distintos usos, altura de las edificaciones, características de las vías, infraestructuras, y vegetación. Precisaré los perfiles longitudinales de las vías y alcantarillado que se conserven.

#### Artículo 84. Planos de Ordenación del Plan Parcial.

El Plan Parcial expondrá su ordenación mediante representación gráfica que se realizará sobre el plano de cartografía digitalizada que sirve de base al Plan General actualizado, que podrá complementarse con un plano topográfico con un nivel de información y precisión superior y encajado en el plano del Plan General y que contendrá la delimitación del área de ordenación y los elementos que se conservan. Los planos de proyecto serán como mínimo.

a) Plano de zonificación, que comprenderá la delimitación de las zonas correspondiente a las distintas intensidades de los usos pormenorizados, al sistema de espacios libres y a las reservas de suelo para dotaciones y centros de servicios, todo ello en relación con la red viaria, incluida la de peatones. Cada zona se caracterizará por un número de orden, por su superficie y por la Ordenanza de aplicación. Deberá expresar la naturaleza pública o privada de los terrenos que resulten edificables, de los que se destinen a dotaciones y de los correspondientes a espacios libres, así como de los usos de las edificaciones e instalaciones previstas en estos dos últimos. En el plano de zonificación se reproducirá el cuadro de características de la ordenación.

b) Plano de Alineaciones y Rasantes, que comprenderá la definición geométrica de espacios libres, viario y parcelas privadas y públicas resultantes del planeamiento. Reflejará las curvas de nivel señalará la referencia de puntos de replanteo y rasantes previstas en la ordenación de los terrenos.

c) Planos de las características de los espacios libres públicos en los que se definirán de forma suficiente los perfiles longitudinales y transversales de los espacios libres y de la red viaria. Los perfiles longitudinales reflejarán el estado actual del terreno, el resultado proyectado y la localización de saneamiento, con referencia de rasantes, distancias al origen y posición de curvas e intersecciones.

d) Plano de esquemas de las redes de servicios, especificando el trazado de las redes y galerías de la red de abastecimiento de agua, red de saneamiento de aguas negras, red de drenaje de aguas de lluvia, red de distribución de energía eléctrica y alumbrado público, red de canalización telefónica, red de recogida neumática de basuras o el sistema establecido en su caso por el Ayuntamiento o empresas adjudicatarias del servicio y red de conducción de gas.

e) Plano de ordenación de los volúmenes edificables, viario interior, parcelación y espacios libres privados, que deberá especificar si es indicativo o vinculante. En él se definirá el suelo vinculado a cada edificio y se diferenciarán los espacios libres privados comunales de los individuales.

f) Plano de delimitación de unidades de ejecución así como de las etapas previstas para su desarrollo, que se realizará sobre un plano que integre la zonificación, la parcelación y los esquemas de servicio. La delimitación de las unidades de ejecución se hará señalando con toda precisión la superficie de las mismas, así como el sistema de actuación que a cada una corresponda. Cuando el Plan Parcial contenga la delimitación de varias unidades de ejecución, señalará su orden de prioridad.

#### Artículo 85. Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial.

El Plan Parcial contendrá unas Ordenanzas reguladoras de la edificación y los usos que se desarrollarán en los términos que señala la Ley del Suelo, satisfaciendo, en todo caso, las normas del Plan General, tanto las relativas a su clase de suelo como las condiciones generales, el contenido que para cada sector se asigna en la ficha individualizada correspondiente y los conceptos y criterios que respecto a la ordenación se exponen en este Capítulo.

#### Subsección Tercera. Desarrollo y Ejecución de los Planes Parciales

##### Artículo 86. Proyectos de Urbanización.

1. Los proyectos de urbanización comprenderán los siguientes documentos:

- a) Memoria descriptiva de las características de las obras.
- b) Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
- c) Planos de proyecto y de detalle.
- d) Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas de las obras y servicios.
- e) Mediciones.
- f) Cuadro de precios descompuestos.
- g) Presupuesto.

2. Todos los documentos citados deberán ajustarse a lo establecido en el en las Normas Básicas de Edificación, Usos y Urbanización y en los pliegos de condiciones económico-facultativas habrán de recogerse las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias, según la normativa municipal, para la perfecta ejecución de las obras, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen conveniente.

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

- a) Excavaciones y movimientos de tierras.
- b) Pavimentación de viario.
- c) Red de riego e hidrantes.

d) Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.

e) Red de distribución de agua.

e) Red de distribución de energía eléctrica.

f) Red de distribución de gas, en su caso.

g) Red de recogida neumática de basuras o el sistema establecido en su caso por el Ayuntamiento o empresa adjudicataria del servicio.

h) Canalizaciones de telecomunicación.

i) Galerías de servicio, en su caso.

j) Parques, jardines y acondicionamientos de espacios libres.

k) Alumbrado público.

l) Aparcamientos subterráneos, en su caso

m) Red de semáforos, señalizaciones y marcas.

n) Limpieza, desbroce y vallado de las parcelas dotacionales de cesión.

4. Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

#### Subsección Cuarta. Condiciones de Ordenación de los Planes Parciales

##### Artículo 87. Criterios de Ordenación.

Los Planes Parciales diseñarán su ordenación con arreglo a las determinaciones contenidas en la ficha del sector y a los criterios que con carácter de recomendación les sean de aplicación de los enumerados a continuación:

a) Se tenderá a producir un tejido urbano variado, con jardines, plazas y calles de tamaño y características diferenciadas.

b) Los elementos del paisaje se conservarán e integraran en el sistema de espacios públicos, determinando sus características.

c) Se cuidarán las condiciones de borde con los suelos colindantes, asegurando la unidad paisajística con ellos y la continuidad de itinerarios.

d) Se diseñará un sistema de áreas libres de uso y dominio público que ofrezcan una accesibilidad semejante a todos los vecinos. Los distintos tipos de áreas libres se configurarán y dimensionarán para desarrollar un conjunto diverso y complejo de actividades al aire libre.

e) Se establecerá un sistema jerarquizado de calles que garantizará la accesibilidad uniforme y la continuidad de itinerario.

f) Se favorecerá la integración de locales destinados a usos no residenciales compatibles con el uso residencial.

g) Los centros escolares se integrarán, preferentemente, de tal forma que dispongan de la fachada imprescindible para resaltar la singularidad del uso y asegurar un acceso cómodo.

h) La situación de las áreas destinadas al equipamiento que hayan de reservarse para templos, centros asistenciales, sanitarios, parques deportivos y demás servicios de interés público y social, se establecerá estudiando su relación con las redes viarias y de peatones, a fin de garantizar se accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbanística del Plan.

i) Se determinará con exactitud la situación de los centros de servicios afectados a la infraestructura de las redes, habiendo de ser incluido su uso pormenorizado, con indicación de la naturaleza del dominio que corresponda.

j) Las actividades no residenciales de la unidad residencial se concentrarán preferentemente alrededor de los distribuidores locales y de las calles que comunican éstos con las áreas centrales.

##### Artículo 88. Reservas de Suelo para Dotaciones.

1. La reserva de suelo para dotaciones se dimensionará de acuerdo con la superficie real del Sector, excepto que las Fichas de Determinaciones indicasen lo contrario.



2. La reserva de suelo para Centros Docentes se hará buscando agrupaciones que permitan instalar unidades completas.

3. Las distintas áreas escolares deberán distribuirse adecuadamente en el ámbito territorial, a fin de conseguir que la distancia a recorrer por la población escolar sea lo más reducida posible, debiéndose garantizar el acceso a las mismas, tanto desde la red viaria, como desde la red peatonal.

4. Los centros escolares de nivel superior integrarán, en lo posible, un centro de cada uno de los niveles inferiores.

5. El Plan Parcial expresará el carácter público o privado de las dotaciones con observancia, en su caso, de los mínimos públicos requeridos.

#### Artículo 89. Parques y Jardines Públicos.

1. El sistema de espacios públicos se adaptará al modelado de los terrenos; para ello se evitarán movimientos de tierras que puedan desnaturalizar su carácter.

2. Los elementos morfológicos e hidrológicos singulares –arroyos, vaguadas, etc.– se preservarán como componentes caracterizadores del paisaje urbano.

3. Las agrupaciones de árboles se integrarán en el sistema de áreas estanciales y las líneas de arbolado en el de calles y paseos, se evitarán los movimientos de tierra en las inmediaciones del arbolado y no se alterará el nivel del suelo dentro de la proyección de sus copas. Se permitirá transplantar aquellos árboles cuyo emplazamiento resulte incompatible con las determinaciones del Plan General. Se conservarán, en lo posible, los árboles existentes de porte notable.

#### Artículo 90. Condiciones de Diseño de la Red Viaria.

1. El Plan Parcial, en función del análisis de la relación con el resto de la ciudad y con su entorno inmediato, determinará el trazado y características de la red de comunicaciones prevista en el Plan General, con señalamiento de alineaciones y zonas de protección de toda la red viaria y previsión de aparcamientos.

2. La red de itinerarios peatonales deberá tener las características y extensión suficientes para garantizar las comunicaciones no motorizadas dentro del perímetro planeado, y hasta donde sea posible, con las áreas colindantes, en especial, facilitando el acceso al equipamiento comunitario.

3. En el estudio de la red de comunicaciones se incluirá un análisis de circulaciones y, si procede, de la implantación del servicio público de transporte.

4. Se tenderá a una solución del viario en malla, que se jerarquizará en función de los usos e intensidades previstas. El sector se dividirá en áreas funcionales servidas por distribuidores locales que canalicen el tráfico de paso. Dichos distribuidores asegurarán la continuidad del tráfico rodado y la circulación del transporte público en su caso.

5. La red viaria pública tendrá la superficie mínima imprescindible para facilitar la circulación de personas y la circulación y estacionamiento de automóviles.

#### Artículo 91. Condiciones de los Estacionamientos.

1. El Plan Parcial señalará la reserva de terrenos correspondiente a estacionamientos, especificándose el cumplimiento del número de plazas mínimo fijado en el artículo 17 de la LOUA y los que en su caso se determinen reglamentariamente.

2. El estacionamiento se resolverá preferentemente al aire libre, en las propias calles o en espacios adyacentes y en las parcelas privadas. En este caso se conservará en el viario un número de plazas equivalentes, como mínimo, al veinticinco por ciento (25%) de las exigidas globalmente.

3. El estacionamiento al aire libre en las calles se dispondrá preferentemente en línea, en bandas de entre doscientos y doscientos veinte (220) centímetros de anchura situadas entre las aceras y la calzada.

4. Se evitarán los estacionamientos en grandes plataformas. Cuando éstos sean imprescindibles, se arbolarán con especies de porte grande, formando una malla regular.

5. Los aparcamientos situados en los frentes sobre los que el Plan Parcial prevea viviendas unifamiliares adosadas, agrupadas o aisladas sólo podrán computarse a efectos de dotación de aparcamiento aquellas plazas que no se vean inutilizadas por accesos futuros a cocheras o garajes de las viviendas.

#### Subsección Quinta. Condiciones de Edificación, Uso y Urbanización en los Planes Parciales

##### Artículo 92. Condiciones de la Edificación.

1. Las Ordenanzas de los Planes Parciales respetarán las condiciones generales de la edificación contenidas en las Normas Básicas de Edificación, Uso y Urbanización.

2. Los Planes Parciales desarrollarán el sistema de ordenación más coherente con las determinaciones que tengan asignadas para su sector en la ficha correspondiente.

##### Artículo 93. Condiciones de Uso.

Los Planes Parciales pormenorizarán en el espacio los usos cuya implantación prevean, con arreglo a lo que sobre el particular establecieron las fichas de los sectores. Las condiciones particulares se adaptarán a lo que se establece en las Normas Básicas de Edificación, Uso y Urbanización.

##### Artículo 94. Condiciones de Urbanización.

La urbanización de los suelos urbanizables y, por extensión, la de todos aquellos que fuesen objeto de nueva obra urbanizadora, cumplirán lo dispuesto en las Normas Básicas de Urbanización y demás disposiciones municipales que fueran de aplicación.

#### Sección 3.ª Programación de las Actuaciones en Suelo Urbanizable Sectorizado

##### Artículo 95. Programación de las actuaciones.

1. En las Fichas de Planeamiento se establece un nivel de prioridad en las actuaciones en función de la importancia que su ejecución tiene en la construcción del modelo urbano propuesto y en el orden deseable de consolidación de éste.

### TÍTULO VII

## NORMAS BÁSICAS DE EDIFICACIÓN

### CAPÍTULO I

#### Disposiciones Generales

##### Artículo 96. Aplicación.

1. Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán en el suelo urbanizable, así como se ajustarán a ellas los instrumentos de planeamiento que desarrollen este suelo.

2. Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán a todas las obras de urbanización que se ejecuten sobre los suelos objeto de esta revisión parcial.

3. Los términos y conceptos definidos en los distintos capítulos de este Título tendrá el significado y alcance que se expresa en sus definiciones.

##### Artículo 97. Tipos de Obras de Edificación.

1. A los efectos de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en las presentes Normas, se establecen los siguientes tipos de obras de edificación:

A) Obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado:

a) Obras de conservación y mantenimiento: son obras menores cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura portante, ni su estructura arquitectónica, así como tampoco su distribución. Se incluyen en este tipo, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachada, la pintura, la reparación de cubierta y el saneamiento de conducciones.

b) Obras de consolidación: son obras de carácter estructural que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados de la estructura portante del edificio; pueden oscilar entre la reproducción literal de los elementos dañados preexistentes hasta su permuta por otros que atiendan únicamente a la estabilidad del inmueble y realizados con tecnología más actualizada.

c) Obras de acondicionamiento: son obras que tienen por objeto mejorar o transformar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte del mismo. Se incluyen en este tipo de obras la sustitución de instalaciones antiguas y la incorporación de nuevos sistemas de instalaciones.

d) Obras de restauración: son obras que tienen por objeto la restitución de los valores históricos y arquitectónicos de un edificio existente o de parte del mismo, reproduciéndose con absoluta fidelidad la estructura portante, la estructura arquitectónica, las fachadas exteriores e interiores y los elementos ornamentales, cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad o mantenimiento las adiciones deberán ser reconocibles y evitar las confusiones miméticas.

B) Obras de reforma: son aquellas obras que, manteniendo los elementos de valor y las características esenciales de la edificación existente, pueden hacer modificaciones que alteren la organización general, la estructura arquitectónica y la distribución del edificio. Según los elementos afectados se distinguen los subtipos siguientes:

a) Reforma menor: Son obras en las que no se efectúan variaciones en ninguno de los aspectos que definen las principales características arquitectónicas del edificio, como son el sistema estructural, la composición espacial y su organización general. También permitirá aquellas obras de redistribución interior que no afecten a los conceptos anteriormente citados ni a los elementos de valor tales como fachadas exteriores e interiores, cubiertas, disposición de crujías y forjados, patios, escaleras y jardines.

b) Reforma parcial: Son obras en las que, conservándose las fachadas, cubiertas y crujías asociadas a los elementos de interés tipológicos del edificio (definidos por los espacios de acceso, patios y elementos de articulación espacial: galerías, escaleras, etc.), así como otros elementos de valor que pudiesen existir (jardines u otros espacios), permiten demoliciones que no afecten a los espacios catalogados y su sustitución por nueva edificación, siempre que las condiciones de edificabilidad de la zona lo permitan. Si la composición de la fachada lo exigiese, también se permitirán pequeños retoques en la misma.

c) Reforma general: Son obras en las que manteniendo la fachada y la disposición de los forjados en la primera crujía, en su caso, los restos de elementos arquitectónicos de valor, permite intervenciones en el resto de la edificación con obras de sustitución, siempre que se articulen coherentemente con la edificación y elementos que se conserven y lo permitan las condiciones de edificabilidad de la zona. Si la composición de la fachada lo exigiese, también se autorizarán pequeños retoques en la misma.

C) Obras de demolición que, según supongan o no la total desaparición de lo edificado, serán de demolición total o parcial.

D) Obras de nueva edificación: son aquellas que suponen una nueva construcción de la totalidad o parte de la parcela. Comprende los subtipos siguientes:

a) Obras de reconstrucción: son aquellas que tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción de un edificio preexistente, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo en el mismo lugar sus características formales.

b) Obras de sustitución: son aquellas mediante las que se derriba una edificación existente o parte de ella y en su lugar se levanta una nueva construcción.

c) Obras de ampliación: son aquellas en las que la reorganización constructiva se efectúa por un aumento de la superficie construida original. Este aumento se puede obtener por:

- Remonte o adición de una o más plantas sobre las existentes.

- Entreplanta o construcción de forjados intermedios en zonas en las que, por su altura, lo permita la edificación actual.

- Ampliación o edificación de nueva planta que se sitúa en los espacios libres no cualificados del solar u ocupados por edificaciones marginales. No se podrá proceder a colmatar cuando la edificación existente ocupe más superficie que la que correspondería a la parcela por aplicación de la correspondiente ordenanza de zona.

d) Obras de nueva planta: son las de nueva construcción sobre solares vacantes.

2. En general serán autorizables las obras de reforma de edificaciones existentes que no cumplan las condiciones particulares de la ordenanza de aplicación en cada caso siempre que no se incremente existente o no se superen la edificabilidad, ocupación y altura determinadas por el Plan General si dichos parámetros fueran menos restrictivos, salvo en el caso de edificios afectados por nuevas alineaciones.

3. Las condiciones particulares de zona y las normas de protección de edificios catalogados podrán limitar los distintos tipos de obras que se puedan ejecutar en una zona o edificio.

#### Artículo 98. Uso Global y Uso Pormenorizado.

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

2. Uso global es aquel que el Plan General o los Planes de Sectorización asignan con carácter dominante o mayoritario a una zona o sector, y que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados por el propio Plan General o por alguna otra figura de planeamiento. La asignación de usos globales admite la implantación de usos distintos del dominante, bien sea como usos complementarios, bien sea como usos compatibles. Son usos complementarios aquellos que, por exigencia de la legislación urbanística o del propio Plan General, su implantación es obligatoria en cualquier caso como demanda del uso dominante y en una proporcionada relación con éste. Uso compatible es aquel cuya implantación puede coexistir con el uso dominante, sin perder éste ninguna de las características que le son propias dentro del ámbito o sector delimitado.

3. Uso pormenorizado es aquél que el Plan General o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollan asignan a un área o sector del suelo y que no es susceptible de ser desarrollado por ninguna otra figura de planeamiento. El uso pormenorizado puede ser:

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

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

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

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

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

**Artículo 99. Uso Prohibido.**

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

2. Son usos prohibidos:

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

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

c) Los así conceptuados en las disposiciones vigentes.

**Artículo 100. Uso Público y Uso Privado.**

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

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

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

2. Cualquier otro uso pormenorizado no incluido en el Cuadro de Tipos de Usos se regulará analógicamente por las condiciones generales y particulares de aquel uso tipificado con el que sea funcionalmente más semejante.

**Artículo 101. Tipos de Usos.**

El presente documento recoge los siguientes usos:

Global	Código	Característico
Turístico	TU1.	Residencia turística
Turístico	TU11	Residencia turística unifamiliar
Turístico	TU12	Residencia turística plurifamiliar
Turístico	TU2.	Alojamiento hotelero
Turístico	TU21	Hoteles
Turístico	TU22	Hoteles apartamentos
Turístico	TU3.	Apartamentos turísticos
Turístico	TU4.	Dotaciones y servicios turísticos
Turístico	TU41	Ocio y esparcimiento
Turístico	TU42	Comercial

**Artículo 102. Ejecución de las Obras de Urbanización.**

1. Las obras de urbanización se ejecutarán conforme a las prescripciones técnicas que establezca, con carácter general o específico por el Ayuntamiento de Cartaya.

2. En todas las obras de urbanización serán de aplicación el Decreto 72/1992 sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y del transporte en Andalucía.

3. Las obras de urbanización en las Actuaciones Sistemáticas deberán vallar, conforme a las condiciones establecidas en estas Normas, las parcelas destinadas a equipamientos públicos que se encuentren en su ámbito.

4. Las parcelas destinadas a uso lucrativo deberán vallarse obligatoriamente cuando se encuentre consolidado por edificación el Sector o Unidad de Ejecución en un setenta y cinco por ciento (75%), exceptuándose de su cumplimiento

aquellas zonas que por tratarse de áreas diferenciadas de las zonas consolidadas no sea necesario o conveniente su vallado, lo cual deberá contar con el informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.

**CAPÍTULO II**

**Normas Básicas de Edificación**

**Artículo 103. 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. Con carácter general son de obligado cumplimiento los documentos Básicos del Código Técnico de la Edificación.

**Sección 1.ª Condiciones de la Parcela**

**Artículo 104. Definición.**

Las condiciones de la parcela son los requisitos que debe cumplir una parcela para poder ser edificada. Estas exigencias vienen impuestas por las disposiciones del uso a que se destine la parcela y por las condiciones particulares de la zona en que se sitúe.

**Artículo 105. Aplicación.**

Las condiciones de la parcela solo se aplicarán a las obras de sustitución, ampliación y nueva planta, sin perjuicio de lo que se establezca en las condiciones particulares de zona.

**Artículo 106. Definiciones Referentes a las Condiciones de la Parcela.**

Las condiciones de la parcela se establecerán mediante los términos y parámetros que, a continuación, se definen:

a) Manzana: es la superficie de la parcela o conjunto de parcelas delimitadas por alineaciones exteriores contiguas.

b) Parcela: es la superficie de terreno deslindada como unidad predial, y comprendida dentro de las alineaciones exteriores.

c) Linderos: son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes. Lindero frontal es el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre al que dé frente; son linderos laterales los restantes, llamándose testero el lindero opuesto al frontal. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio público tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entienda como frente de la parcela aquél en que se sitúe el acceso de la misma.

d) Superficie de la parcela: es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos.

e) Solar: es la parcela situada en suelo urbano que, por cumplir las condiciones establecidas por la LOUA, puede ser edificada, previa la oportuna licencia municipal.

**Artículo 107. Relación entre Edificación y Parcela.**

Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela.

La segregación de fincas en que existiera edificación deberán hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponda, según el planeamiento ya consumida por construcciones.

#### Artículo 108. Segregación y Agregación de Parcelas.

1. No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas cuando las parcelas resultantes no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento. Las parcelas de dimensión igual o menor que la mínima serán indivisibles, excepto que la segregación venga exigida por la ejecución del planeamiento.

2. Se podrán autorizar la edificación en parcelas que no cumplan cualquiera de las condiciones dimensionales si satisfacen el resto de las condiciones para ser consideradas como solar que se señalan en el artículo de Condiciones para la Edificación de una Parcela, y no existe la posibilidad de reparcelación con otras colindantes.

3. Para autorizar una segregación de parcelas ocupadas por edificación y en las que no se prevea su demolición será necesario que las edificaciones situadas en cada una de las parcelas resultantes de la segregación sea independiente del resto de las edificaciones tanto en estructura como en accesos e instalaciones.

4. Se entenderá que no existe posibilidad de reparcelación cuando las edificaciones colindantes se encuentren habitadas y no estuviesen declaradas en ruina.

#### Artículo 109. Definición e Identificación de las Parcelas.

Las parcelas se delimitarán e identificarán mediante sus linderos. Los solares, además, mediante el nombre de la calle o calles a que den frente y su número de orden dentro de ellas, que estarán reflejados en el plano parcelario municipal, o en los planos de los proyectos de reparcelación, parcelación o compensación que se aprueben, y, en su defecto, en los planos catastrales.

#### Artículo 110. Condiciones para la Edificación de una Parcela.

1. Para que una parcela pueda ser edificada deberá cumplir las siguientes condiciones:

a) Condiciones de planeamiento: salvo lo previsto en estas Normas para edificaciones provisionales, deberán tener aprobado definitivamente el planeamiento que el Plan General o instrumentos posteriores señalen para el desarrollo del área y estar calificada para un uso edificable.

b) Condiciones de urbanización:

I. Estar emplazada con frente a una vía que tenga pavimentada la calzada y aceras, y disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellas se haya de construir.

II. Que aun careciendo de todos o algunos de los anteriores requisitos se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías del artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística, hasta que la parcela adquiera las condiciones del párrafo I.

c) Condiciones de gestión: tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que establezcan el Plan General o las figuras de planeamiento que lo desarrollen, así como las determinaciones correspondientes a la unidad de ejecución en la que pueda estar incluida para la distribución de las cargas y beneficios del planeamiento.

d) Condiciones dimensionales: satisfacer, las condiciones dimensionales fijadas por el Plan General o los instrumentos que lo desarrollen en relación a:

I. Superficie: que deberá ser igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima e igual o inferior a la que señalase como máxima.

II. Linderos: que han de tener una longitud igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima e igual o inferior a la que señalase como máxima.

2. Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, deberán cumplir las que sean aplicables debido al uso a que se destine y a la regulación de la zona en que se localice.

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

#### Subsección Primera. Definición y Aplicación

#### Artículo 111. Condiciones de Situación y Forma de los Edificios.

Son aquellas que definen la posición, ocupación, aprovechamiento, volumen y forma de las edificaciones en sí mismas y dentro de las parcelas, de conformidad con las normas de usos y las condiciones particulares de zona.

#### Artículo 112. Aplicación.

Las condiciones de situación y forma se aplicarán en su integridad a las obras de nueva edificación. Para el resto de los tipos de obras (conservación, consolidación, restauración y reforma), tan solo se aplicarán las condiciones que afecten a los elementos objeto de las citadas obras, sin perjuicio de lo que establezcan las ordenanzas de zona o las normas de protección.

#### Subsección Segunda. Condiciones de Posición del Edificio en la Parcela

#### Artículo 113. Alineación Exterior.

La alineación exterior es la determinación gráfica, contenida en los Planos de Alineaciones y Rasantes de Plan General o de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público de las parcelas.

La línea de edificación deberá coincidir con la alineación exterior cuando así lo establezcan las condiciones particulares de zona, sin perjuicio de los retranqueos que las mismas autoricen.

#### Artículo 114. Línea de Edificación, Alineación Interior, Fondo Edificable.

La línea de edificación es la intersección del plano de la fachada exterior o interior del edificio con el terreno.

Alineación interior es la línea que señala el planeamiento con la que obligatoriamente deberán coincidir las líneas de edificación interiores.

Fondo edificable es la línea que señala el planeamiento que separa la parte de parcela susceptible de ser ocupada por edificación y el espacio libre de la parcela.

#### Artículo 115. Fachada y Medianería.

1. Plano de fachada o fachadas es el plano o planos verticales que por encima del terreno separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los cuerpos salientes, vuelos, aleros y cornisas.

2. Medianería o fachada medianera es el lienzo de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

#### Artículo 116. Alineación Virtual.

Alineación virtual en planta superior es la línea que señala el planeamiento para establecer la posición de la fachada del edificio en plantas por encima de la baja.

#### Artículo 117. Separación a Linderos.

1. Separación a linderos es la distancia horizontal entre el plano de fachada y el lindero correspondiente medida sobre una recta perpendicular a éste.

2. En aquellos casos en que el planeamiento establezca distintos valores de la separación entre la edificación a los linderos laterales y al testero, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciar cual es el testero, se medirán las separaciones de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a las de su entorno, y en la mejor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de parcela.

3. Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones al lindero frontal, al testero o a sus linderos laterales son las establecidas en cada caso en las condiciones particulares de zona. Estas separaciones son distancias mínimas a las que puede situarse la edificación.

4. Salvo que las condiciones particulares de zona dispongan expresamente lo contrario, las plantas sótano y cualesquiera otra construcción o instalaciones resultantes de desmontes, nivelaciones de terreno o excavaciones, deberán respetar las distancias mínimas a los lindes de parcela, excepto si se trata de la parte que sirva para dar acceso desde el exterior a los usos permitidos en los sótanos y siempre que dicha parte no exceda del quince por ciento (15%) de la superficie libre de parcela.

#### Artículo 118. Retranqueos.

1. Retranqueo es la anchura de la banda de terreno comprendido entre la alineación exterior y la línea de edificación. El parámetro puede establecerse como valor fijo obligado o como valor mínimo.

2. El retranqueo puede ser:

a) Retranqueo en todo o parte del frente de alineación de una manzana.

b) Retranqueo en las plantas pisos de una edificación.

c) Retranqueo en planta baja para formación de pórticos o soportales.

3. El retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación a linderos.

#### Artículo 119. Edificios Colindantes y Separaciones entre Edificios.

1. Edificios colindantes son las construcciones aledañas o del entorno cuya existencia pueden condicionar la posición de los nuevos edificios.

2. Se entiende que un edificio está separado de otros, cuando existe una banda libre en torno a la construcción de anchura igual a una dimensión dada medida sobre rectas perpendiculares a cada una de las fachadas.

3. Si las condiciones particulares de zona estableciesen separación entre edificios se habrá de cumplir, tanto si están las construcciones en la misma parcela como en parcelas colindantes o separadas por vías u otros espacios públicos.

#### Artículo 120. Área de Movimiento de la Edificación.

Área de movimiento de la edificación es la superficie dentro de la cual puede situarse la edificación, excluidos los cuerpos salientes, como resultado de aplicar la totalidad de las condiciones que inciden en la determinación de la posición del edificio en la parcela.

#### Artículo 121. Rasantes, Cota Natural del Terreno y Cota de Nivelación.

1. Rasante es la línea que señala el planeamiento, como perfil longitudinal de las vías públicas, tomada, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante se considerará como tal el perfil existente.

2. Cota natural del terreno es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.

3. Cota de nivelación es la altitud que sirve como cota  $\pm 0$  de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura.

#### Subsección Tercera. Condiciones de Ocupación de la Parcela por la Edificación

#### Artículo 122. Ocupación, Superficie Ocupable y Coeficiente de Ocupación.

1. Ocupación o superficie ocupada es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.

2. Superficie ocupable es la superficie de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación. Su cuantía, puede señalarse bien indirectamente, como conjunción de referencias de posición siendo entonces coincidentes con el área de movimiento, o bien directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.

A los efectos del establecimiento de este parámetro se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante y las de edificación bajo rasante.

3. Coeficiente de ocupación es la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela.

Su señalamiento se hará bien como cociente relativo entre la superficie ocupable y la total de la parcela, bien como porcentaje de la superficie de la parcela que pueda ser ocupada.

#### Artículo 123. Superficie Ocupable.

1. La ocupación máxima de parcela que podrá ser edificada es la establecida en las normas aplicables en la zona. La ocupación será el área de la superficie de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación.

2. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición resultase una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.

3. La superficie de los patios de luces y viveros no se computará como superficie ocupada por la edificación.

#### Artículo 124. Ocupación Bajo Rasante.

La ocupación bajo rasante será la que en cada caso autoricen las condiciones particulares de zona.

#### Artículo 125. Superficie Libre de Parcela.

1. Superficie libre de parcela es el área libre de edificación como resultado de aplicar las restantes condiciones de ocupación.

2. Los terrenos que quedaren libres de edificación por aplicación de la regla sobre ocupación máxima de parcela, no podrán ser objeto en superficie, de otro aprovechamiento que el correspondiente al servicio de la edificación o edificaciones levantadas en la parcela o parcelas.

3. Los propietarios de dos o más parcelas contiguas podrán establecer la mancomunidad de estos espacios libres, con sujeción a los requisitos formales establecidos en estas Normas para los patios mancomunados.

#### Artículo 126. Construcciones Auxiliares.

Salvo que lo prohibieran las normas de zona, se podrá levantar edificaciones o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de los edificios principales, con destino a portería, garaje particular, locales para guarda o depósito de material de jardinería, piscinas y vestuarios, lavaderos, despensas, invernaderos, garitas de guarda, etc.

Las construcciones auxiliares tendrán que cumplir los retranqueos marcados por las Ordenanzas de Zona a menos que éstas precisarán otras condiciones, su superficie no podrá exceder de los quince (15) metros cuadrados, ni su altura de los trescientos sesenta (360) centímetros. En todo caso deberán cumplir las condiciones estéticas que le sean de aplicación al edificio principal.

#### Subsección Cuarta. Condiciones de Edificabilidad y Aprovechamiento

Artículo 127. Superficie Edificada por Planta, Superficie Edificada Total, Superficie Útil, Superficie Edificable y Coeficiente de Edificabilidad Neta.

1. Superficie edificada por planta es la superficie comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de edificación.

2. Superficie edificada total es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

3. Superficie útil es la superficie comprendida en el interior de sus parámetros verticales, que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio, la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de parámetros terminados.

4. Superficie edificable es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela.

Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento o bien mediante la conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela o bien con el coeficiente de edificabilidad.

5. Coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la parcela neta, es decir con exclusión de todos los espacios públicos, en la que ha de situarse la edificación. El coeficiente de edificabilidad se indicará mediante la fracción que exprese la relación de metros cuadrados de superficie edificada total (m<sup>2</sup>t) por metro cuadrado de la superficie neta de parcela (m<sup>2</sup>s).

Artículo 128. Cómputo de la Superficie Edificada.

Salvo que las normas de zona establezcan otros, para el cómputo de la superficie edificada se seguirán los siguientes criterios:

1.º No se computará como superficie edificada:

- la de las construcciones bajo rasante excepto las definidas en el artículo 55,
- los soportales,
- los pasajes de acceso a espacios libres públicos,
- los patios interiores de parcela que no estén cubiertos aunque estén cerrados en todo su perímetro y los cubiertos con elementos traslúcidos y ventilados perimetralmente,
- las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, cuando su forjado de piso estuviera a un máximo de veinticinco (25) centímetros por encima de la rasante media de las alineaciones de parcela.
- las construcciones auxiliares cerradas con materiales traslúcidos y contruidos con estructura ligera desmontable,
- los elementos ornamentales en cubierta,
- la superficie bajo la cubierta si carece de posibilidades de uso, o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.

2.º Se computará al 50% los cuerpos salientes no cerrados (balcones), las terrazas cubiertas abiertas frontal o lateralmente hasta una profundidad de dos (2) metros desde el plano de fachada y las galerías abiertas frontal o lateralmente de acceso a viviendas.

3.º Se computará íntegramente cualquier otra superficie construida no incluida en los apartados precedentes.

Artículo 129. Consideración del Coeficiente de Edificabilidad.

La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen resultase una superficie total edificable menor, será éste el valor a aplicar.

#### Subsección Quinta. Condiciones de Volumen y Forma de los Edificios

Artículo 130. Sólido Capaz.

Sólido capaz es el volumen, definido por las restantes determinaciones del planeamiento, dentro del cual debe contenerse la edificación sobre rasante.

Artículo 131. Altura del Edificio.

1. Altura de un edificio es la dimensión vertical del sólido capaz.

2. La altura puede expresarse en unidades métricas o en número de plantas.

3. La altura media en unidades métricas es la distancia desde la cota inferior de origen y referencia hasta cualquiera de los siguientes elementos y en función de ello será:

a) Altura de cornisa: es la medida hasta la intersección de la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de fachada del edificio. En el caso de cubiertas inclinadas será la intersección anterior y en caso de que este no exista, será la altura del vértice que forma el arranque del faldón de cubierta con un plano horizontal.

b) Altura total: es la medida hasta la cumbre más alta del edificio.

Cuando la altura se expresare en unidades métricas y no se especificara a cual se refiere se entenderá que es la altura de cornisa.

4. El número de plantas indicará el número de plantas por encima de la cota de origen y referencia o de rasante, incluida la planta baja.

Artículo 132. Altura Máxima.

1. Altura máxima es la señalada en el Plano de Calificación, Usos, Alineaciones y Rasantes o por las condiciones particulares de zona con valor límite de la altura de la edificación. De dicha altura se excluyen los áticos, salidas de escaleras, casetas de ascensores, etc., cuando los mismos estén autorizados.

2. A cada altura en número máximo de plantas corresponde con carácter general una altura métrica determinada que se expresa en la tabla adjunta, y que podrá limitarse en las condiciones particulares de ordenanza de cada zona. Estas dos constantes, altura en unidades métricas y número de plantas, deberán cumplirse conjuntamente.

Nº Plantas	Altura Mínima de cornisa	Altura Máxima de cornisa
PB	3,0 m	4,75 m
PB+1	6,5 m	8,00 m
PB+2	9,5 m	11,75 m
PB+3	12,5 m	15,75 m

Artículo 133. Consideración de la Condición de Altura.

De manera general y excepto que las Ordenanzas de Zona establecieran lo contrario, la altura mínima edificable, cuando sea obligatoria la alineación a vial podrá ser una planta menos que las fijadas como altura máxima.

Artículo 134. Ancho de Vial.

Si las condiciones particulares de zona fijaran la altura reguladora u otras características de la edificación en función del ancho de la calle, su forma de medición se atenderá a las siguientes reglas:

a) Si las alineaciones exteriores están constituidas por rectas y curvas paralelas, se tomará como ancho de vial, para cada lado de un tramo de calle comprendido entre dos transversales, el mínimo ancho en el lado y tramo considerados.

b) Si las alineaciones exteriores no son paralelas o presentan estrechamientos, ensanches o cualquier otro tipo de irregularidad, se tomará como ancho de vial, para cada lado

de un tramo de calle comprendido entre dos transversales, el ancho medio ponderado en el lado y tramo considerados.

Artículo 135. 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 y por encima de la altura reguladora máxima 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.

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.

Artículo 136. Criterios para el Establecimiento de la Cota de Referencia y de la Altura.

1. Edificios con alineación obligatoria a vial o a espacio libre público:

En los edificios cuya fachada deba situarse obligatoriamente alineada al vial, la determinación de la cota de referencia o punto de origen para la medición de altura será diferente para cada uno de los supuestos siguientes:

1.1. Edificios con frente a una sola vía:

a) Si la rasante de la calle tomada en la línea de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada a mayor y a menor cota es igual o menor que ciento cincuenta (150) centímetros, la cota de referencia se tomará en el punto de fachada coincidente con la rasante de calle de cota media entre las extremas.

b) Si por el contrario la diferencia de niveles es superior a ciento cincuenta (150) centímetros, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a ciento cincuenta (150) centímetros, aplicando a cada uno de estos tramos la regla anterior, y tomando en consecuencia como origen de alturas la cota media en cada tramo.

En cada uno de los tramos resultantes, la altura reguladora se medirá considerando únicamente a estos efectos cada tramo como fachada independiente.

1.2. Edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán.

a) Si la altura de la edificación es la misma en cada frente de vial, se aplicarán las disposiciones del número 1 anterior, pero resolviéndose el conjunto de las fachadas a todos los viales desarrolladas longitudinalmente como si fuesen una sola.

b) Si las alturas reguladoras fueran diferentes se medirá la altura correspondiente a cada calle tomando como línea de separación de alturas la bisectriz del ángulo que formen las calles. Por motivos de composición estética se permitirá volver la altura mayor sobre la menor una distancia no superior al fondo edificable o alineación interior establecida y cuando no estuviesen establecidos estos parámetros una dimensión máxima de doce (12) metros. El paramento originado por la diferencia de alturas en ningún caso podrá formar medianeras, para lo que deberá retranquearse un mínimo de tres (3) metros de la parcela colindante al menos en los tres (3) primeros metros contados desde la alineación. El resto del paramento se tratará con los mismos materiales de las fachadas principales.

1.3. Edificación en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán.

a) Los edificios en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán y cuya edificación en cada frente venga separada de la otra por el espacio libre interior de manzana, se regularán a efectos de medición de alturas como si se tratase de edificios independientes.

b) Edificios en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán y que se sitúen en manzanas sin espacio libre interior común. La altura reguladora se determinará por el ancho del vial a que dé cada edificación. Esta altura se aplicará hasta una profundidad edificable determinada por el lugar geométrico de los puntos equidistantes de la alineación objeto de la edificación y de la alineación de la fachada opuesta.

1.4. Los casos particulares que originen alineaciones muy irregulares, se resolverán por analogía con los criterios expuestos en los apartados anteriores.

1.5. Edificios con frente a plaza.

Las dimensiones de las plazas no influirán en la determinación de las alturas de la edificación con frente a ella.

Los cruces de vías y los chaflanes no tendrán la consideración de plazas.

Para la determinación de la alturas de los edificios que den frente a plazas, se tomará como altura reguladora la que proceda de la calle más ancha de las que forman la plaza o afluayan a ésta y de tamaño inmediatamente inferior a la dimensión mínima de la plaza medida entre sus lados opuestos. Por dicha razón quedan excluidas las calles de anchura superior a la dimensión mínima de la plaza, medida en la forma determinada.

Cuando parte de la fachada de un edificio dé frente a una plaza y el resto a uno de los viales se seguirán las mismas reglas que en el supuesto del apartado 1.2.b) de este artículo.

2. Edificios exentos:

En los edificios exentos cuya fachada no deba situarse alineada al vial, las cotas de referencia para la medición de alturas se atenderá a las siguientes reglas:

2.1. La cota de referencia es la de planta baja que podrá establecerse con una variación absoluta superior o inferior a ciento veinticinco (125) centímetros con relación a la cota natural del terreno. En consecuencia, en los terrenos de pendiente acusada la planta baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiéndose sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio con respecto a las respectivas cotas de referencia de las distintas plantas bajas existentes.

2.2. La altura máxima de la edificación se fijará en cada uno de sus puntos a partir de la cota de la planta que tenga la consideración de planta baja.

2.3. En los casos en que la edificación se desarrolle escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificados que se construyan sobre cada planta o parte de planta que tengan la consideración de planta baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda a cada una de las partes citadas, y la edificabilidad total no deberá ser superior a la que resultará de edificar en un terreno horizontal.

#### Artículo 137. Altura de las Edificaciones.

Las nuevas construcciones, cuando sea obligatoria su alineación a vial, no podrán guardar una relación entre altura de cornisa en metros y ancho de calle superior a la proporción 2:1, salvo para aquellas zonas en las que el Plan fijara gráficamente la altura, o ésta tenga la condición de mínima.

#### Artículo 138. Plantas.

1. Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta.

2. La regulación del Plan General considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio.

a) Sótano. Es la planta que tiene el forjado del suelo por debajo de la planta baja.

b) Planta baja. En la edificación que deba alinearse a vial, tendrá la consideración de planta baja aquella cuyo suelo esté situado entre los setenta (70) centímetros por debajo de la cota de referencia y los ciento cincuenta (150) centímetros por encima de ella, sin perjuicio de lo que establezca las condiciones particulares de zona del Plan General. En el resto de las edificaciones la planta baja será la que tenga el suelo entre los ciento veinticinco (125) centímetros por encima o por debajo de la rasante del terreno.

c) Entreplanta. Es la planta que tiene la totalidad del forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso.

d) Planta piso. Es la situada por encima del forjado de techo de la planta baja.

e) Ático. Es la última planta de un edificio cuando su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas y su fachada se encuentra retranqueada del plano de fachada del edificio.

f) Bajo cubierta. Es la planta situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

#### Artículo 139. Altura Libre y Cota de Planta Piso.

1. Altura de piso es la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

2. Altura libre de piso es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado del techo en la planta o, si lo hubiere, del falso techo.

3. Cota de planta piso es la distancia vertical medida entre la cota de referencia de la planta baja y la cara superior del forjado de la planta a la que se refiere la medición.

#### Artículo 140. Sótanos.

1. La altura libre de los sótanos no será inferior a doscientos veinte (220) centímetros, y la altura de piso no será inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros salvo lo dispuesto para garajes en estas Normas.

2. El número total de sótanos, no podrá exceder de tres (3); ni la cara superior del pavimento del sótano más profundo distará más de diez (10) metros medidos desde la rasante de la acera o del terreno.

#### Artículo 141. Entreplantas.

1. Podrá autorizarse la construcción de entreplantas siempre que su superficie útil no exceda del cincuenta por ciento (50%) de la superficie útil del local a que esté adscrita y no rebase la superficie edificable.

2. La altura libre de piso por encima y por debajo de la entreplanta será en todo caso superior a doscientos cincuenta (250) centímetros. Esta distancia tendrá valor de mínimo independiente del uso a que se destine la entreplanta.

3. Las entreplantas no computarán a los efectos del número máximo de plantas autorizables pero sí a efectos de superficie edificable.

#### Artículo 142. Planta Baja.

Salvo que las condiciones particulares de zona establezcan otros parámetros, el techo de las plantas bajas distará de la cota de referencia:

a) En la edificación alineada a vial: un mínimo de trescientos veinte (320) centímetros.

b) En el resto de los supuestos tendrá un mínimo de trescientos (300) centímetros.

Las distancias citadas lo son sin perjuicio de las que corresponde en función del uso al que se destine la edificación.

#### Artículo 143. Planta Piso.

La altura libre de las plantas piso será como mínimo de doscientos setenta (270) centímetros.

#### Artículo 144. Áticos y Plantas Bajo Cubierta.

1. Solo se permitirán los áticos, que tendrán la misma altura mínima que las plantas pisos, cuando expresamente lo autoricen las condiciones particulares de zona.

2. Las plantas bajo cubierta, igualmente solo se autorizan donde expresamente lo permitan las condiciones particulares de zona, y si son habitables deberán tener en el cincuenta por ciento (50%) de su superficie una altura libre igual o superior de doscientos cincuenta (250) centímetros.

#### Artículo 145. Patios.

1. Patio es todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios. También será considerado como tal, cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras partes (2/3) de su longitud total.

2. Los patios pueden ser:

a) Patio de parcela: es aquel que está situado en el interior de la edificación o en contacto con alguno de los linderos de la parcela salvo con el frontal. Por su función estos patios pueden ser:

a) Patios de ventilación, que son aquellos cuyo fin es ventilar espacios no habitables.

b) Patios de luces, si su fin es ventilar e iluminar piezas habitables, tendrán la consideración de patios viveros aquellos que reúnan las condiciones de dimensiones y accesos que se establecen en los artículos siguientes.

c) Patio abierto: es aquel que cuenta con una embocadura abierta a la vía pública o a un espacio libre.

d) Patio inglés: es el patio abierto por debajo de la rasante de la acera o terreno.

e) Patio de manzana: es aquel que tiene definida por el planeamiento su forma y posición en la parcela para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio libre único para todas ellas.

#### Artículo 146. Anchura de Patios.

Anchura de patio es la medida de la separación entre los paramentos de fachada opuestos.

Los patios localizados en viviendas plurifamiliares mantendrán uniformes sus dimensiones en toda su altura, salvo que las incrementen.

La anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos salientes, salvo lo establecido en las presentes Normas para los patios de manzana.



**Artículo 147. Medición de la Altura de los Patios.**

Salvo que las condiciones particulares de zona establezcan otros criterios, se considerará como altura a efectos de la medición de patios, la altura de cada paramento, tomando como cota de partida la del piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al patio, y hasta la coronación de la edificación a la que sirve. En el supuesto que los distintos paramentos tengan alturas distintas la altura se determinará como media de las alturas o el cociente de la suma de los productos de la altura de cada tramo de fachada por la longitud de cada uno dividido por la longitud total del perímetro que cierra el patio.

**Artículo 148. 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	6,00
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 treinta y seis (36) metros cuadrados, no siendo las luces rectas nunca inferiores a cinco (5) metros.

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 relativo al Régimen de Mancomunidad de Patios.

**Artículo 149. Dimensión de los Patios Abiertos.**

La embocadura del patio deberá tener un ancho mayor de un tercio de la altura ( $h/3$ ) y como mínimo de tres (3) metros. Esta dimensión mínima deberá salvarse según el sistema de medidas más desfavorable en cada caso y siempre en todos los puntos de los paramentos enfrentados.

**Artículo 150. Dimensión de los Patios Ingleses.**

Los patios ingleses tendrán una anchura mínima de doscientos cincuenta (250) centímetros. Cuando estén en contacto con el dominio público o espacios de usos público estarán dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas.

**Artículo 151. Cota de Pavimento.**

El pavimento de los patios no podrán situarse a un nivel superior a un (1) metro por encima del suelo de cualquiera de los locales a los que él habrán huecos de luces o ventilación.

**Artículo 152. Acceso a Patio.**

Sin perjuicio de lo que establezcan las condiciones particulares de zona, los patios de manzana deberán tener un acceso o vía pública que como mínimo tendrá un ancho de tres (3) metros, salvando las diferencias de cota que pudieran existir, y que nunca podrán exceder en más o en menos de (1) metro, mediante rampas.

**Artículo 153. Construcciones en los Patios.**

1. En las zonas de uso determinado residencial no se autorizará ninguna construcción de nueva planta, ni obras de ampliación que ocupen los patios de parcela, salvo en las circunstancias que expresamente queden exceptuadas por las presentes Normas.

2. El planeamiento que desarrolle el Plan General podrá señalar en su ordenación la localización de edificaciones destinadas a usos dotacionales o dotaciones de los edificios en el interior de los patios de manzana. Fuera de este supuesto no cabrá la ocupación por construcciones de los patios de manzana.

**Artículo 154. Cubrición de Patios.**

Se podrán cubrir los patios de luces y ventilación con claraboyas y lucernarios traslúcidos en el caso de viviendas unifamiliares y siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre, entre los del patio y el elemento de cubrición, que permita una superficie mínima de ventilación superior en el veinte por ciento (20%) a la del patio. Los patios así cubiertos no computarán a efectos de edificabilidad.

**Artículo 155. Régimen de Mancomunidad de Patios.**

1. Los patios mancomunados son los patios de parcelas comunes a los volúmenes de dos inmuebles colindantes, cuando se constituya mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio.

2. La mancomunidad deberá establecerse mediante escritura pública, y como derecho real de servidumbre sobre los solares o inmuebles, inscrita en el Registro de Propiedad.

3. Esta servidumbre no podrá cancelarse sin autorización de la Administración urbanística municipal ni en tanto subsista alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para alcanzar la dimensión.

**Sección 3.ª Condiciones de Calidad e Higiene de los edificios**

**Artículo 156. Definición.**

Son condiciones de calidad e higiene las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas.

**Artículo 157. Aplicación.**

1. Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a obras de nueva edificación y aquellos locales resultantes de obras de reforma total. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de las mismas.

2. En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieran para poder desarrollar los usos previstos, las de

aplicación en la zona en que se encuentre el edificio y cuantas estuvieren vigentes de ámbito superior al municipal.

#### Subsección Primera. Condiciones de Calidad

##### Artículo 158. Calidad de las Construcciones.

Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra.

##### Artículo 159. Condiciones de Aislamiento.

1. Las construcciones y edificaciones deberán cumplir las condiciones de transmisión y aislamiento térmico contenidas en la normativa vigente y en las correspondientes Prescripciones de los distintos Documentos Básicos del Código Técnico de la Edificación.

2. Todo local debe ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. A este fin las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones, y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizados y aislados. Las carpinterías exteriores cumplirán las Prescripciones de los distintos Documentos Básicos del Código Técnico de la Edificación sobre condiciones térmicas en los edificios.

#### Subsección Segunda. Condiciones Higiénicas de los Locales

##### Artículo 160. Local.

Se entiende por local el conjunto de piezas contiguas en el espacio dedicadas al desarrollo y ejercicio de una misma actividad.

##### Artículo 161. Local Exterior.

1. Se considerará que un local es exterior si todas sus piezas habitables cumplen alguna de las siguientes condiciones:

- a) Dar sobre una vía pública, calle o plaza.
- b) Recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter público.
- c) Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las condiciones específicas de la norma de zona que le sea de aplicación.
- d) Dar a un patio que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.

2. Deberá cumplir además las condiciones correspondientes de superficie de huecos y superficie de ventilación.

##### Artículo 162. Piezas Habitables.

1. Se considerará pieza habitable toda aquella en la que desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

2. Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan en el artículo anterior. Se exceptúan las pertenecientes a aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire.

##### Artículo 163. Piezas Habitables en Plantas Sótano.

No podrán instalarse en sótanos piezas habitables, salvo que su techo esté un (1) metro por encima de la cota de referencia o del terreno, salvo los expresamente autorizados en las normas de uso. En todo caso se prohíbe el uso residencial en las plantas sótano excepto en las condiciones establecidas en el artículo 55.

##### Artículo 164. Ventilación e iluminación.

1. Los huecos de ventilación e iluminación de las piezas habitables deberán tener una superficie no inferior a un décimo (1/10) de la planta de la pieza.

2. Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable con una dimensión de, al menos, la equivalente a un veinteavo (1/20) de la superficie útil de la pieza.

3. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes o ventilación forzada para su eliminación.

4. La ventilación de las piezas no habitables tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basura, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes, podrá llevarse a cabo mediante sistemas artificiales de ventilación forzada o por otros medios mecánicos.

5. Los huecos localizados en orientación este, sur y oeste contarán con sistemas para protegerse de la acción directa de los rayos solares.

##### Artículo 165. Oscurecimiento de las Piezas Habitables.

Las piezas habitables destinadas a dormitorios dispondrán de los medios necesarios que permitan su oscurecimiento temporal frente a la luz exterior, bien mediante sistemas fijos o previendo la instalación de dichos sistemas por los usuarios.

#### Sección 4.ª Condiciones de las Dotaciones y Servicios de los edificios

##### Artículo 166. Definición.

Son condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios las que se imponen al conjunto de instalaciones y máquinas, así como a los espacios que ocupen, para el buen funcionamiento de los edificios y los locales conforme al destino que tienen previsto.

##### Artículo 167. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para las dotaciones y servicios de los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de acondicionamiento y reforma total. Serán, asimismo, de aplicación en el resto de las obras en los espacios en los que su provisión no represente desviación importante en los objetivos de las mismas.

2. En todo caso se cumplirán las condiciones que estén vigentes de ámbito superior al municipal o las que el Ayuntamiento promulgue. El Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de las instrucciones contenidas en las Prescripciones de los distintos Documentos Básicos del Código Técnico de la Edificación.

#### Subsección Primera. Dotación de Agua

##### Artículo 168. Dotación de Agua Potable.

1. Todo edificio deberá disponer en su interior de instalación de agua corriente potable con dimensionado suficiente para las necesidades propias del uso. En los edificios de nueva planta destinados a vivienda se preverá una batería de contadores de agua capaz de albergar un contador por cada vivienda y un contador por cada 100 metros cuadrados útiles de local comercial en el caso de que se proyecten locales, salvo que el proyecto incluya los locales terminados y con un uso específico asignado.

2. La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad.

3. Cuando la procedencia de las aguas no fuera del suministro municipal o de la empresa prestataria del servicio al municipio, deberá justificarse además su origen, la forma de captación, emplazamiento, aforos, análisis y garantías de su suministro.

##### Artículo 169. Dotación de Agua Caliente.

En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.

Las edificaciones contarán con paneles solares para la generación de agua caliente.

Los paneles solares quedarán integrados en el diseño del edificio mediante su disposición en los faldones de la cubierta, localizados en terrazas planas y ocultos con antepechos o mediante cualquier otro medio que impida la distorsión de la imagen del edificio y el paisaje urbano.

#### Artículo 170. Energía Eléctrica.

Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada a la red de abastecimiento general o a sistema de generación propia realizada de acuerdo con la normativa vigente en cada momento, y dispondrá del espacio necesario para la colocación de contadores reservado en relación a los usos que se implanten, incluyendo los locales comerciales en su caso.

#### Artículo 171. Gas Energético.

Los edificios que incluyan el gas entre sus fuentes de energía, deberán cumplir en su instalación las condiciones impuestas por la reglamentación específica, por las ordenanzas correspondientes que apruebe el Ayuntamiento y por las normas de las propias compañías suministradoras, en su caso.

#### Artículo 172. Combustibles líquidos.

1. Cuando la fuente de energía utilizada sean los derivados del petróleo, las instalaciones de almacenamiento de estos combustibles deberán ajustarse a lo establecido por la reglamentación específica y demás normas de carácter general que sean de aplicación.

2. La dotación de depósitos de combustibles quedará definida en cada caso, según lo establezca la reglamentación correspondiente.

#### Artículo 173. Combustibles Sólidos.

Las calderas y quemadores cumplirán la normativa que les sea de aplicación, y contarán con los filtros y medidas correctoras suficientes para adecuar la emisión de humos, gases y otros contaminantes atmosféricos, al menos, hasta los niveles que se especifican en las ordenanzas correspondientes.

#### Artículo 174. Energías Alternativas.

Se recomienda que los edificios de nueva construcción prevean espacios y condiciones técnicas suficientes para la ubicación de instalaciones receptoras de energía solar u otra energía alternativa, suficientes para las necesidades domésticas y de servicio propias del edificio. Esta previsión tendrá en cuenta el impacto estético y visual, sobre todo en zonas de especial significación ambiental.

#### Artículo 175. Cuartos de Calderas.

Cumplirán las normativas técnicas aplicables en función del tipo de instalaciones de que se trate.

#### Artículo 176. Cuartos tendaderos.

Las edificaciones residenciales contarán con un espacio de tendadero que quede oculto de vistas externas.

### Subsección Segunda. Dotaciones de Comunicación

#### Artículo 177. Telecomunicaciones.

1. Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones para instalaciones de telecomunicación telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico. En caso de proyectarse locales comerciales sin uso determinado, se deberá prever la preinstalación que posibilite una acometida por cada doscientos (200) metros cuadrados de local.

2. En los edificios destinados a vivienda colectiva se preverá la ejecución de los locales e instalaciones establecidas en

el RITE, Reglamento de Instalación de Telecomunicaciones en Edificios.

3. Las instalaciones de telefonía e interfonía quedarán definidas teniendo en cuenta la posibilidad inmediata de conectar con la red pública y la posibilidad de intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada vivienda.

#### Artículo 178. Radio y Televisión.

1. En todas las edificaciones destinadas a viviendas colectivas, y aquéllas en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o usuario, se instalará antena colectiva de televisión y radiodifusión en frecuencia modulada.

2. Cuando el elemento a instalar sea una antena receptora de señales de televisión vía satélite, deberá emplazarse en el punto del edificio o parcela en que menor impacto visual suponga para el medio y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos.

#### Artículo 179. Servicios Postales.

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia en lugar fácilmente accesible para los servicios de Correos.

### Subsección Tercera. Servicios de Evacuación

#### Artículo 180. Evacuación de Aguas Pluviales.

1. El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida, que por bajantes, las haga llegar a la red de pluviales destinado a recoger dicha clase de aguas, o por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada.

2. De no existir alcantarillado urbano frente al inmueble de que se trate, deberán conducirse por debajo de la acera, hasta la cuneta.

3. En ningún caso las aguas procedentes de la escorrentía de lluvia se conducirá a la red de aguas residuales excepto en las áreas urbanas en las que no exista o no se exija red separativa.

#### Artículo 181. Evacuación de Aguas Residuales.

Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en la Norma Tecnológica correspondiente, y deberán cumplir las determinaciones técnicas municipales.

En caso de proyectarse locales comerciales sin uso determinado, se deberá prever la instalación general que posibilite un punto de evacuación por cada doscientos (200) metros cuadrados de local.

#### Artículo 182. Evacuación de Humos.

1. Como criterio general la evacuación de humos procedentes de cocinas industriales se realizará a través de chimeneas, se prohíbe de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

Todo tubo o conducto de chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicios a terceros.

Los conductos se elevarán como mínimo un (1) metro por encima del edificio más alto, próximo o colindante en un radio no inferior a ocho (8) metros, y en todo caso con altura mínima de dos (2) metros por encima de la cubierta propia.

Es preceptivo el empleo de filtros recogedores de grasas en las campanas extractoras de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

2. Excepcionalmente podrán autorizarse otros sistemas alternativos de evacuación por la fachada del local, siempre que el volumen de aire a evacuar sea menor que un (1 m<sup>3</sup>/sg.) metro cúbico por segundo, teniendo en cuenta las siguientes circunstancias:

a) Problemas estructurales que pudiera conllevar la instalación de chimenea debido a que el local no sea colindante en ningún punto (perímetro o forjado del local) con el patio y no sea posible llevar el conducto de extracción a la cubierta del edificio.

b) El edificio contará con valor arquitectónico, cultural o paisajístico o se encontrará en un área urbana que contará con esos valores.

c) Cualquier otro criterio que se estime oportuno.

Para la obtención de la licencia será preceptivo que estos sistemas alternativos de evacuación cumplan los siguientes requisitos:

a) Se efectuará por fachada situada en calle abierta y la que mejores condiciones de ventilación natural ofrezca, situándose a una altura mínima sobre la acera de tres (3) metros y situada a uno y medio (1,5) metros de cualquier hueco de puerta o ventana colindante.

b) Deberán disponer de los sistemas de captación de partículas (filtros mecánicos, electrónicos, etc.) y de absorción de olores (filtro de carbón activo, equipo de ozono, etc.) de manera que garanticen la adecuada depuración de los efluentes a evacuar y la eliminación de olores molestos a los vecinos.

c) Para la obtención de la licencia se deberá presentar la siguiente documentación:

- Cálculos justificativos de la red de conductos y del ventilador.

- Características técnicas y funcionales de los equipos.

- Certificado del fabricante indicando la velocidad del aire para obtener la mayor eficacia del sistema y las recomendaciones de mantenimiento, tales como inspección, limpieza y reposición de los componentes.

- Compromiso formal del promotor de mantener y conservar la instalación conforme al plan de mantenimiento indicado por el fabricante.

3. Las salidas de humos de cocinas de viviendas y las salidas de gases de aseos podrán realizarse por fachada siempre que se sitúen a una altura mínima de tres metros respecto a la rasante de la calle.

4. En edificios de nueva planta se preverá un conducto de ventilación de treinta (30) centímetros de diámetro mínimo para evacuación de humos por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie útil destinada a local comercial en planta baja con salida en cubierta, y un conducto ventilado para aseos por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil de local.

#### Artículo 183. Evacuación de Residuos Sólidos.

1. La instalación de evacuación de basuras se definirá por su capacidad de recogida y almacenamiento, en función de las necesidades de los usuarios.

2. Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertidos a la red de alcantarillado. Sólo podrán autorizarse en casos muy especiales previo informe del servicio municipal correspondiente.

3. Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad, por sus características, no puedan o deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

#### Subsección Cuarta. Instalaciones de Confort

##### Artículo 184. Instalaciones de Clima Artificial.

1. Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas y viviendas no acogidas

a régimen de protección deberán disponer de preinstalación de acondicionamiento de aire pudiendo emplear cualquier sistema de producción de calor/frío que pueda mantener las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica correspondiente. El proyecto de la instalación buscará la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético.

2. En el caso de instalaciones de calefacción central, el Ayuntamiento podrá permitir la apertura, en fachada o portal del edificio, de tolvas o troneras destinadas a facilitar el almacenaje de combustible.

3. Salvo en el caso de locales que, por las características peculiares del uso a que se destinen, requieran el aislamiento de la luz solar o deban ser cerrados, en los que la ventilación y climatización del local se hará exclusivamente por medios mecánicos, no cabrá la ventilación de un local sólo por procedimientos tecnológicos. La previsión de instalación de aire acondicionado no se traducirá en inexistencia de ventanas, o incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural establecidas para cada uso, sino que los sistemas naturales y mecánicos serán complementarios.

4. Las instalaciones de ventilación quedarán fijadas por la capacidad de renovación del aire de los locales, sobre la base de la seguridad exigida a los locales donde se prevea la acumulación de gases tóxicos o explosivos y a las condiciones higiénicas de renovación de aire. Para la justificación de las características técnicas de los sistemas estáticos de ventilación por conducto, se exigirá un certificado de funcionamiento del sistema, emitido por el Instituto Nacional de Calidad de la Edificación o laboratorio homologado.

5. Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación y aquella otra que puedan imponerle los departamentos municipales competentes en la materia.

6. En ningún caso serán autorizables sistemas de acondicionamiento que tengan sus instalaciones exteriores en fachada o queden vistas desde la calle. La salida de aire caliente de la refrigeración, salvo casos justificados por los servicios técnicos municipales, no se hará sobre la vía pública, debiendo hacerse a través del patio de luces interior de parcela o cubierta del edificio. En último extremo, si ha de hacerse sobre el espacio público, no se hará a altura menor que tres (3) metros y no producirá goteos u otras molestias sobre el espacio público.

#### Artículo 185. Aparatos Elevadores.

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

2. Todo edificio en cuyo interior deba salvarse un desnivel superior a los mil setenta y cinco (1.075) centímetros, entre cotas de piso dispondrá de ascensor. Se exceptuarán los edificios destinados a viviendas unifamiliar y aquellos en que, en función de su destino, sea manifiestamente innecesarios.

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

4. El número de ascensores a instalar y el tamaño de los mismos se determinará en función de las necesidades del edificio. 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.

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

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

7. Será obligada la instalación de montaplatos, en restaurantes, cafeterías u otros locales de consumo por el público de

comidas y bebidas, cuando las áreas de expedición de productos y estancia del público se encuentren en distintas plantas.

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

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

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

#### Sección 5.ª Condiciones de Seguridad en los edificios

##### Artículo 186. Definición.

Condiciones de seguridad son las que se imponen a los edificios para la mejor protección de las personas que hacen uso de ellos.

##### Artículo 187. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para la seguridad en los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a los edificios en los que se produjeren obras de acondicionamiento y reforma. Serán asimismo de aplicación en resto de las obras de los edificios, en las que su provisión no represente desviación importante en los objetivos de la misma.

2. Cumplirán, además, la legislación supramunicipal en la materia.

##### Artículo 188. Accesos a las Edificaciones.

1. Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche. Los servicios municipales señalarán los lugares en que debe exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar la forma de exhibir el número del edificio. Se identificarán los números de calle y cada una de las viviendas según los criterios de numeración del Ayuntamiento.

2. A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario público con un mínimo de tres (3) metros. La distancia a recorrer entre la vía pública y la entrada al edificio, cuando se destine a vivienda colectiva no superará los cincuenta (50) metros y en este caso, y en cualquier otro edificio de uso colectivo, será posible el acceso a la construcción por vehículos de servicios de ambulancia.

3. Cuando así se determine en las normas de uso, el acceso será independiente para los usos distintos al residencial, en edificios con dicho uso principal. En edificios de uso residencial no se permitirá el acceso a locales de otro uso desde los espacios libres de parcela o patios.

##### Artículo 189. Visibilidad del Exterior.

En construcción entre medianerías todas las viviendas y cada uno de los locales de cualquier uso en que sea previsible la permanencia de personas, tendrán, al menos un hueco practicable a calle o espacio libre accesible. Se exceptúan aquellos locales destinados a usos que manifiestamente deban desarrollarse en locales cerrados y los edificios de industria.

##### Artículo 190. Señalización en los Edificios.

1. En los edificios abiertos al público, habrá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanización de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldañado en escalera y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y para facilitar los procesos

de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana.

2. La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia será objeto de inspección por los servicios técnicos municipales antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble o local y de revisión en cualquier momento.

##### Artículo 191. Puerta de Acceso.

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.

##### Artículo 192. Circulación Interior.

Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes u otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación: los portales, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores, pasillos y corredores. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:

a) Los portales y zonas comunes tendrán forma, superficie y dimensiones suficientes para el paso cómodo de las personas y las cosas. Las zonas de estancia como hall y vestíbulos no limitarán la capacidad de circulación de estos espacios y en ellas se podrá inscribir un círculo de ciento cincuenta (150) cm.

b) Los distribuidores de acceso a viviendas o locales, tendrán ancho superior a ciento veinte (120) centímetros, salvándose los desniveles mediante rampas.

c) La forma y superficie de los espacios comunes permitirán el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.

d) Los huecos de paso en zonas comunes tendrán una anchura mínima de ochenta (80) cm.

##### Artículo 193. Escaleras.

1. La anchura útil de las escaleras de utilización por el público en general, en edificios de cinco (5) plantas no podrán ser inferior a cien (100) centímetros. Las escaleras interiores de una vivienda o local, de uso estrictamente privado, tendrán una anchura mínima de setenta (70) centímetros. Ello, sin perjuicio de mayores limitaciones contenidas en la normativa del uso a que se destine el edificio o local y en especial a la Norma Básica de Edificación.

2. El rellano de las escaleras, que será necesario en todos los puntos en que se produzca el acceso a una vivienda o local, tendrá un ancho igual o superior al del tramo. Las dimensiones de huella, contrahuella y número de peldaños del tramo estarán íntimamente relacionadas para la consecución de una escalera cómoda y sin peligro para los usuarios. La altura libre de las escaleras permitirá el paso cómodo y desahogado de las personas en todo su trazado, siendo como mínimo de 2,10 m medidos en la vertical de cualquier punto de la escalera y de 2,00 m medidos perpendicularmente a la directriz de la misma y desde la envolvente exterior del peldañado.

3. Si las puertas de ascensores o de acceso a locales abren hacia el rellano, sus hojas no podrán entorpecer la circulación de la escalera.

4. No se admiten escalera para uso del público, sin luz natural y ventilación salvo los tramos situados en plantas bajo rasante, en cuyo caso contarán con chimeneas de ventilación u otro medio semejante, y las interiores a los locales. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contarán al menos con un hueco por planta, con una superficie de iluminación superior a un (1) metro cuadrado y superficie de ventilación de, al menos, cincuenta (50) decímetros cuadrados. En edificios de hasta cuatro (4) plantas, se admi-

tirá la iluminación central de la caja de escaleras. Sus dimensiones y condiciones técnicas responderán a las exigibles para la Viviendas de Protección Oficial.

5. A efectos de iluminación y ventilación de la escalera en el nivel de planta baja, se admitirá como solución la iluminación y ventilación a través del portal, siempre que portal y escalera se encuentren en un mismo espacio y sus características dimensionales lo permitan.

#### Artículo 194. Rampas.

Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fueren salvadas mediante rampas, éstas tendrán la anchura del elemento de paso a que correspondan, con una pendiente no superior al ocho por ciento (8%), salvo que su desarrollo sea menor que tres (3) metros, en cuyo caso podrá llegar al doce (12%) por ciento.

#### Artículo 195. Supresión de Barreras Arquitectónicas.

Será de aplicación el Decreto 72/1992, sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y del transporte en Andalucía en los supuestos contemplados en dicho Decreto.

#### Artículo 196. Prevención de Incendios.

1. Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendio, establecen la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI, y cuantas estuvieran vigentes en esta materia, de cualquier otro rango o ámbito del Estado.

2. Serán de cumplimiento obligado las disposiciones municipales que el Ayuntamiento tuviera aprobadas para incrementar la seguridad preventiva de los edificios y para facilitar la evacuación de personal y la extinción del incendio si llegara a producirse.

3. Cuando una instalación no pueda alcanzar unas condiciones correctas de seguridad para sí misma, y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para personas y bienes, podrá ser declarada fuera de ordenación, forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.

4. Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento. En edificios con viviendas interiores será preceptiva la instalación de columna seca desde el viario público hasta el espacio libre interior al que se abran dichas viviendas.

#### Artículo 197. Prevención contra el Rayo.

Cuando por la localización de una edificación, o por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno, existan riesgos de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos. La instalación de pararrayos quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca, considerando el volumen edificado que debe protegerse y la peligrosidad del lugar respecto al rayo.

#### Artículo 198. Prevención de las Caídas.

1. Los huecos horizontales en los edificios abiertos directamente al exterior a una altura sobre el suelo superior a cincuenta (50) centímetros y los resaltes del pavimento estarán protegidos por un antepecho de noventa y cinco (95) centímetros o una barandilla de cien (100) centímetros. Con igual sistema de protección y bajo las mismas condiciones, se protegerán los perímetros exteriores de las terrazas accesibles a las personas.

2. El diseño de todos los elementos de protección contra las caídas deberá garantizar la seguridad de las personas y especialmente impedir la posibilidad de ser escalados por los menores.

3. La altura de las barandillas de las escaleras no será inferior a noventa (90) centímetros, estarán constituidas por ele-

mentos no escalables, y la distancia libre entre los elementos que la conformen no será superior de doce (12) centímetros.

### Sección 6.ª Condiciones Ambientales

#### Artículo 199. Definición.

Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones, cualquiera que sea la actividad que alberga, y a sus instalaciones para que de su utilización, no se deriven agresiones al medio natural por emisión de radioactividad, perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, humos o partículas, o por sus vertidos líquidos o sólidos.

#### Artículo 200. Aplicación.

1. Las condiciones ambientales son de aplicación en las obras de nueva planta, en las de acondicionamiento y de reforma. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras de los edificios, en las que su cumplimiento no represente una desviación importante en los objetivos de la misma. La Administración urbanística municipal, en todo caso, podrá requerir a la propiedad del inmueble para que efectúe las obras necesarias para ajustarlo a las condiciones que se señalen en estas Normas.

2. Además se cumplirán las condiciones que se establecieron para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en el lugar en que se encuentren y cuantas estén vigentes de ámbito municipal o superior a éste.

#### Artículo 201. Compatibilidad de Actividades.

1. En los suelos urbanos o urbanizables solamente podrán instalarse actividades que dispongan de las medidas de corrección o prevención necesarias.

2. Para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos no industriales deberá:

a) No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones que produzcan molestias.

b) No utilizar en su proceso elementos químicos que produzcan molestias.

c) Eliminar hacia el exterior los gases y vapores que pudiera producir solamente por chimenea de características adecuadas.

d) Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas desde el exterior.

3. Cumplir las condiciones sobre transmisión de ruidos admisibles.

4. Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.

#### Artículo 202. Emisión de Radio actividad y Perturbaciones Eléctrica.

1. Las actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones especiales de los Organismos competentes en la materia.

2. En ningún caso se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como ninguna que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de aquellos que originen las perturbaciones.

#### Artículo 203. Emisión de Gases, Partículas y otros Contaminantes Atmosféricos.

Las actividades susceptibles emitir gases, partículas y otros contaminantes deberán cumplir las disposiciones especiales de los Organismos competentes en la materia.

En ningún caso se permitirá ninguna actividad que emita gases, partículas y otros contaminantes sin las medidas correctoras que compatibilicen su ubicación con el medio urbano y la proximidad de las personas.

## Sección 7.ª Condiciones de Estética

## Artículo 204. Definición.

Condiciones estéticas son el conjunto de normas y parámetros que se dictan para procurar la adecuación formal mínima de edificios, construcciones e instalaciones al ambiente urbano. Tales condiciones hacen referencia a las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación en sus especies y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.

## Artículo 205. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para la estética de la ciudad son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. La Administración urbanística municipal, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales y en la normativa de las zonas.

## Artículo 206. Armonización de las Construcciones con su Entorno.

Las nuevas construcciones y alteraciones de las existentes deberán adecuarse en su diseño y composición con el ambiente urbano en el que estuvieren situadas.

## Artículo 207. Protección de los Ambientes Urbanos.

1. Las construcciones y las edificaciones deberán someterse a las condiciones estéticas que, para cada tipo de obra y zona en la que se localice, se determina en estas Normas.

2. Las obras tendentes a la buena conservación de los edificios habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés. En las obras de restauración, además, habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores congruentes con la calidad y uso del edificio.

En obras de restauración y de conservación o mantenimiento deberán respetarse las características básicas del edificio.

3. En obras de reforma, las fachadas visibles desde el espacio público deberán mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios. En obras de ampliación, la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o invariantes de la fachada preexistente, manteniéndose los elementos de remate que permitan identificar las características específicas del edificio original, diferenciándolas de las propias del nuevo añadido. En obras de reforma total deberán restaurarse adecuadamente la fachada o fachadas exteriores a espacio público y sus remates y satisfacer la normativa específica al respecto de la zona.

En obras de acondicionamiento deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio.

4. Hasta tanto no se apruebe una ordenanza municipal de protección ambiental, el Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de la normativa de la Federación Andaluza de Municipios para los aspectos regulados en ésta que no contravengan las determinaciones del Plan General, y en particular lo referido a las condiciones de las instalaciones y antenas de telefonía móvil.

## Artículo 208. Cubiertas.

Las cubiertas tendrán una apariencia exterior inclinada y quedarán recubiertas por teja árabe de color rojo. Se podrán utilizar otras formas o tratamientos que deberán estar debidamente justificados y serán objeto de autorización en cada caso y circunstancia.

## Artículo 209. Fachadas.

1. Cuando la edificación objeto de la obra afecte a la fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección individualizada, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes.

2. En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación del entorno, y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiese.

3. La composición y materiales de las fachadas laterales y traseras se tratarán con la debida dignidad y en consonancia con la fachada principal.

4. El color de las fachadas será blanco. Se podrán utilizar otros colores o tratamientos que deberán estar debidamente justificados y serán objeto de autorización en cada caso y circunstancia.

## Artículo 210. Tratamiento de las Plantas Bajas.

En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada, debiéndose a tal efecto incluir sus alzados en el proyecto del edificio y ejecutarse conjuntamente con él.

## Artículo 211. Materiales de Fachada.

La elección de los materiales para la ejecución de las fachadas se fundamentará en el tipo de fábricas y calidad de los revestimientos, así como en el despiece, textura y color de los mismos, en función de los criterios de composición y estéticos de cada zona, y deberán quedar perfectamente definidos en el proyecto. En todo caso el color de acabado de la fachada será blanco.

## Artículo 212. Modificación de Fachadas.

1. En edificios no catalogados, podrán procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.

2. Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes del acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio.

3. En edificios en que se hubieran realizado cerramiento anárquicos de terraza, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas a una solución de diseño unitario.

4. En edificios existentes, no cabrá autorizar la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables, o toldos, salvo que exista acuerdo del conjunto de propietarios del inmueble, para colocar idéntica solución en los huecos.

## Artículo 213. Soportales.

En las zonas en las que el planeamiento expresamente lo permita, se admitirán fachadas porticadas configurando soportales, que deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) No podrán rebasar las alineaciones exteriores con los elementos verticales de apoyo.

b) Su ancho interior libre será igual o superior a doscientos cincuenta (250) centímetros.

c) Su altura será la que corresponda a la planta baja del edificio, según las condiciones de uso o de la zona en que se encuentre.

d) El pavimento de dichos espacios estará enrasado con el de los espacios públicos a cuyo uso se pretenden incorporar, no permitiéndose peldaños ni saltos de nivel entre unos y otros.

**Artículo 214. Plantas Bajas Porticadas.**

Podrán autorizarse plantas bajas porticadas en los edificios de nueva construcción, si así estuviera previsto en las condiciones particulares de zona y no se lesionen los valores ambientales del lugar.

**Artículo 215. Fachadas Ciegas.**

Por razones de composición del espacio urbano y concordancia con el resto de los edificios, en áreas de uso global residencial, se evitarán las fachadas ciegas, debiendo, en todo caso, mantenerse la iluminación natural de las piezas habitables y locales a través de la fachada.

**Artículo 216. Instalaciones en la Fachada.**

1. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos, extractores o antenas, podrá sobresalir más de treinta (30) centímetros del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.

2. Los aparatos de aire acondicionado que sean visibles desde la vía pública sólo podrán instalarse en la posición que no perjudiquen a la estética de la fachada.

3. Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados alineados a vial, no podrán tener salida a fachada a menos de tres (3) metros sobre el nivel de la acera.

**Artículo 217. Cuerpos Salientes.**

1. Son cuerpos salientes los cuerpos de la edificación habitadas u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen del plano de fachada, o de la alineación de la edificación, o de la alineación del espacio libre interior de la manzana.

2. Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja.

3. Se prohíben los cuerpos salientes cerrados en cualquier planta.

4. Salvo que las normas de zona dispusieran otra cosa, se permitirán los cuerpos salientes abiertos siempre que no vuelen más del diez por ciento (10%) de la latitud de la calle o patio, con un máximo de un (1) metro sobre la línea de edificación, y sin que pueda su ancho exceder de dos tercios (2/3) de la longitud de la fachada.

5. En los edificios alineados a vial, los cuerpos salientes deberán separarse la medida del vuelo y como mínimo sesenta (60) centímetros de la medianería sobre el plano de fachada. Asimismo los cuerpos saliente no podrán estar a una altura inferior a trescientos (300) centímetros desde la cota de referencia.

**Artículo 218. Elementos Salientes.**

1. Elementos salientes son partes integrantes de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada o de la alineación de la edificación, o de la alineación interior. No tendrán la consideración de elementos salientes los toldos y marquesinas que serán objeto de la correspondiente ordenanza.

2. Los elementos salientes tales como los zócalos pilares, aleros, gárgolas, parasoles y otros semejantes fijos, limitarán su vuelo de conformidad con las siguientes particularidades:

a) Se admiten en todas las situaciones los zócalos y molduras que podrán sobresalir un máximo de diez (10) centímetros respecto al paramento de fachada.

b) Se admiten los elementos salientes en planta baja siempre que den frente a calle de más de seis (6) metros de ancho, no sobresalgan más de un cuarentavo (1/40) del ancho del vial respecto a la fachada, ni superen los cincuenta (50) centímetros de altura.

c) Se admiten los elementos salientes que se sitúen de forma que ninguno de sus puntos se encuentre a una altura inferior a tres (3) metros por encima de la rasante de la acera, y que su vuelo no supere en ningún punto una distancia igual al ancho de la acera menos sesenta (60) centímetros y con un máximo de ciento cincuenta (150) centímetros.

d) En el Área Central serán de aplicación las condiciones particulares reguladas en el artículo 12.16 y siguientes sobre elementos salientes.

**Artículo 219. Elementos Salientes no Permanentes.**

Los Elementos salientes no permanentes, tales como los toldos, las persianas, anuncios y similares, se regularán por las correspondientes ordenanzas municipales, sin perjuicio de lo que para determinadas zonas pueda establecer el Plan General.

**Artículo 220. Portadas y Escaparates.**

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a veinticinco (25) centímetros, con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento. En aceras de anchura menor que ciento cincuenta (150) centímetros no será permitido saliente alguno.

**Artículo 221. Medianerías.**

1. Los paños medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.

2. Por razones de ornato urbano, el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de las obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia y estética.

3. El Ayuntamiento podrá elaborar criterios estéticos y de diseño, que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

4. Se prohíbe el uso de placas onduladas como revestimiento de medianerías.

**Artículo 222. Cerramientos.**

1. Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado, prohibiéndose los de malla metálica o similares. Se deberá prever un acceso para limpieza y mantenimiento. Los cerramientos provisionales podrán sobrepasar un máximo de veinte (20) cm la alineación exterior siempre que quede un acerado de ochenta (80) cm de dimensión mínima.

2. Las parcelas destinadas a uso lucrativo deberán vallarse obligatoriamente cuando se encuentre consolidado por edificación el Sector o Unidad de Ejecución en un setenta y cinco por ciento (75%), exceptuándose de su cumplimiento aquellas zonas que por tratarse de áreas diferenciadas de las zonas consolidadas no sea necesario o conveniente su vallado, lo cual deberá contar con el informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.

3. Las parcelas podrán cerrarse con vallas de altura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros, salvo en zonas de edificación aislada en las que el cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos podrá resolverse:

a) Con elementos ciegos de cincuenta (50) centímetros de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanos estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros, prohibiéndose los de malla metálica o similares.

b) Por medio de cerramientos de estética acorde con el lugar, que no forme frentes opacos continuos de longitud superior a veinte (20) metros, ni rebasen una altura de dos metros.

4. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

**Artículo 223. Protección del Arbolado.**

3. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será perceptiva la plantación de especies vege-



tales, preferentemente arbóreas con independencia del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y acceso al edificio.

4. Los patios o espacios libres existente en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.

5. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

6. La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiere dar origen. La sustitución se hará por especies de iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado.

7. Cuando una obra pueda afectar a algún árbol o alcorque en la vía pública, y siempre que los ejemplares fuesen de tal porte que deban ser conservados, se modificará el proyecto de obra para evitar su deterioro, o se incluirá en la licencia de obras la obligación de reponer el arbolado o vegetación que pudiesen ser afectados por las mismas, con plantación de igual número, especies y porte suficiente en alcorques inmediatos y por cuenta del promotor de las obras.

8. A tal efecto, en los proyectos de obra se indicarán los árboles o alcorques existentes en toda la acera y frente del edificio, así como los que, en otro caso, deberán situarse en la misma, conforme a las condiciones de los respectivos proyectos de obras ordinarias y por cuenta del promotor.

9. Queda terminantemente prohibido instalar, fijar, atar, colgar o clavar cualquier clase de elemento, cuerda, cable, anuncios, etc., en los árboles de la vía pública, parques o jardines.

#### Artículo 224. Consideración del Entorno.

1. Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno; la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales; el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en vía pública su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.

2. La Administración urbanística municipal podrá exigir la inclusión en la documentación con la que se solicite licencia, de un estudio de visualización y paisaje urbano en el estado actual, y en el estado futuro que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada.

3. La Administración urbanística municipal podrá, asimismo, establecer criterios para determinar la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y puntos más frecuentes e importantes de contemplación.

4. La Administración urbanística municipal podrá establecer criterios selectivos o alternativos para el empleo armonioso de los materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento, así como de las plantaciones admisibles.

## TÍTULO VIII

### NORMAS BÁSICAS DE URBANIZACIÓN

#### Sección Primera. La urbanización de los espacios viarios

##### Artículo 225. Disposiciones generales.

1. Los viarios interurbanos que discurran por el término municipal se diseñarán con arreglo a su normativa específica de aplicación que dimanen de los organismos competentes de la Administración del Estado y de la Junta de Andalucía.

2. El resto del viario municipal se diseñará de acuerdo con las condiciones que se establecieron por los organismos competentes de la Administración Autonómica o del Estado, por los criterios de diseño que pudiera establecer el Ayuntamiento y por cuantas condiciones de aplicación estén contenidas en estas Normas.

3. El diseño de las vías representado en la documentación gráfica del Plan es vinculante en lo referido a alineaciones, trazados y rasantes, cuando éstas se especifiquen, y orientativo en lo referente a distribución de la sección de la calle entre aceras y calzadas; no obstante, la variación de esta distribución, que no representará modificación del Plan General, habrá de atenerse al resto de criterios enunciados en este artículo y sus anexos correspondientes, debiendo en todo caso estar adecuadamente justificada.

4. Las secciones tipo a establecer en el viario urbano se ajustarán a la importancia del tránsito rodado, ciclista y peatonal que haya de soportar y a la dotación de aparcamientos laterales a justificar en cada caso. En los anexos I y II de las presentes normas de urbanización se indican las características exigibles y distribución de los elementos funcionales del viario urbano.

5. Con carácter general son de obligado cumplimiento los documentos Básicos del Código Técnico de la Edificación.

##### Artículo 226. Dimensiones mínimas de los viarios públicos.

1. El viario urbano principal del municipio tendrán una dimensión transversal mínima de veinticinco (25) metros entre alineaciones.

2. Los viales de tráfico en zonas de uso industrial tendrán una dimensión transversal mínima de veinte (20) metros entre alineaciones.

3. El viario urbano secundario del municipio tendrá una dimensión transversal mínima de dieciocho (18) metros entre alineaciones.

4. El viario urbano local en áreas turísticas tendrá una dimensión transversal mínima de doce (12) metros entre alineaciones. Se entenderá como viario local el que posea las siguientes características:

a) Estar servida al menos en uno de sus extremos por vías de carácter secundario.

b) Limitación de velocidad a treinta (30) Km/h.

c) Servir áreas residenciales con edificación retranqueada al menos en tres (3) metros o unifamiliar no retranqueada.

5. Los viales para ámbitos menores a los descritos en los apartados anteriores deberán tener una dimensión transversal mínima de nueve (9) metros entre alineaciones. Se define como viario de ámbito menor el que posea las siguientes características:

a) Longitud inferior a setenta (70) metros.

b) Servir a un máximo de veinte (20) viviendas.

c) Estar servida en sus extremos por vías de carácter local con doble sentido de circulación.

d) Limitación de velocidad a treinta (30) Km/h.

e) La fachada de la edificación se retranquea al menos en cuatro (4) metros.

6. Excepcionalmente, y previa justificación motivada de la conveniencia urbanística o imposibilidad física de materializar las dimensiones mínimas, podrán adoptarse dimensiones inferiores a las indicadas en los apartados anteriores.

Artículo 227. El espacio reservado a la circulación de vehículos. La calzada.

1. El dimensionado del número y dimensiones de los carriles de circulación de vehículos se realizará teniendo en cuenta el rango jerárquico del viario afectado, de la velocidad de proyecto, del tipo de tráfico dominante y su intensidad y de la situación del carril en la calzada.

2. En general el viario principal tendrá un mínimo de cuatro (4) carriles de circulación y el secundario un mínimo de dos (2).

3. La segregación entre las bandas destinadas a la circulación de vehículos y al tránsito peatonal o ciclista será obligada en el viario principal, industrial y secundario. El tratamiento compartido o de coexistencia de tráfico será preceptivo en los viarios de ámbito menor.

4. En general, las bandas de circulación serán de trescientos cincuenta (350) centímetros de ancho en el viario urbano. Este valor podrá disminuirse o aumentarse dependiendo del número de carriles, de la jerarquía y de la funcionalidad del viario, hasta trescientos (300) centímetros como mínimo o cuatrocientos veinticinco (425) centímetros como máximo. Los valores mínimos y máximos para cada tipología de viario se indican en el Anexo II.

Artículo 228. El espacio reservado a la circulación peatonal. Los acerados.

1. La red de itinerarios peatonales deberá tener las características suficientes, tanto longitudinal como transversalmente, para garantizar las comunicaciones no motorizadas dentro de cada sector de planeamiento y entre sectores adyacentes.

2. En cualquier caso se respetará la normativa vigente sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

3. Las dimensiones de los acerados expresadas en los siguientes apartados se entenderán referidas a una sola margen del viario de las dos que en general lo componen.

4. Los acerados estarán compuestos al menos por dos bandas funcionales:

a) Banda de circulación peatonal. Destinada al tránsito, libre de obstáculos, de peatones y personas de movilidad reducida. La anchura mínima de esta banda será de ciento cincuenta (150) centímetros.

b) Banda de servidumbre. Es la zona del acerado en la que se instalarán todos los elementos del viario público fijos o móviles que sobresalgan de la rasante proyectada (arbolado y jardinería, señalización, mobiliario urbano, contenedores, kioscos, marquesinas, alumbrado u otras instalaciones, etc). Las dimensiones de la banda de servicios será la suficiente para acoger todos los elementos del viario que se instalen sobre rasante. En caso de existencia de arbolado la dimensión mínima de esta banda será de ciento veinte (120) centímetros. La banda de servidumbre se situará en la zona del acerado más próxima a la calzada, aunque para acerados mayores de setecientos (700) centímetros podrán disponerse varias bandas de servidumbre.

5. En las calles en las que sean previsibles concentraciones importantes de peatones, sea por su carácter comercial u otra cualquier causa, la anchura mínima de la banda de circulación peatonal será de trescientos (300) centímetros.

6. No obstante, atendiendo a la especial configuración del centro del núcleo y de las barriadas tradicionales se admitirán en dichas zonas acerados cuya anchura mínima sea de cien (100) centímetros. En los supuestos en que en dichos mínimos no puedan ser atendidos, se recurrirá, como diseño preferente, al de las calles de circulación compartida.

7. La pendiente transversal de los acerados se establecerá entre el 1,50 y el 2,00 %.

8. La pendiente longitudinal de los acerados se adaptará a la de la calzada respetando los parámetros mínimos y máximos expresados en el anexo II.

Artículo 229. El espacio reservado al estacionamiento de vehículos.

1. En todos los viarios urbanos, salvo en los de carácter exclusivamente peatonal, podrán reservarse bandas laterales destinadas al estacionamiento de vehículos adosadas a la calzada, bien formando parte de la misma, bien formando espacios formalmente diferenciados.

2. Las bandas de estacionamiento deberán disponerse de tal forma que dejen libre las zonas próximas a las intersecciones viarias y que no interfieran en los recorridos peatonales o ciclistas.

3. El dimensionado de las bandas de estacionamiento se realizará teniendo en cuenta la dotación de plazas establecida por el planeamiento, el tipo de vía en que se localice, las características del vehículo y la maniobra de acceso a la plaza.

4. En relación al carril de circulación las bandas de aparcamiento pueden clasificarse en tres tipos:

a) En línea. Para el viario principal la dimensión mínima será de doscientos (200) centímetros, para el secundario y el local de ciento ochenta (180) centímetros y para el industrial de doscientos veinte (220) centímetros.

b) Oblicuos. Para el viario principal e industrial la dimensión mínima será de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros, y para el secundario y el local de cuatrocientos veinticinco (425) centímetros.

c) En batería. Para el viario principal, secundario y local la dimensión mínima será de cuatrocientos veinticinco (425) centímetros y para el viario industrial de cuatrocientos setenta y cinco (475) centímetros.

5. La pendiente longitudinal y transversal de las bandas de aparcamiento se adaptará a la de la calzada contigua según los parámetros expresados en el artículo URB.3.

6. En las bandas destinadas al estacionamiento o en espacios libres públicos se reservarán plazas de aparcamiento para vehículos que transporten personas con movilidad reducida. El número y características geométricas de las plazas se adaptará a los mínimos exigidos por la normativa autonómica vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

Artículo 230. El espacio reservado a la circulación de bicicletas.

1. Los proyectos de urbanización deberán incluir la definición de espacios reservados para la circulación de bicicletas en el viario urbano y en los espacios libres de acuerdo con las determinaciones establecidas en el planeamiento.

2. Las zonas para la circulación de bicicletas, podrán crearse, bien delimitando un espacio específico en la calzada, bien yuxtaponiéndolas al espacio de circulación peatonal o bien creando una pista independiente del tráfico rodado y peatonal.

3. Las dimensiones las zonas reservadas para la circulación de bicicletas estarán comprendidas entre ciento cuarenta (140) y doscientos (200) centímetros para vías unidireccionales y entre doscientos veinticinco (225) y doscientos setenta y cinco (275) centímetros, para vías ciclistas bidireccionales.

4. El diseño de las vías para bicicletas en cualquiera de sus clases atenderá preferentemente a la seguridad de ciclistas, peatones y vehículos, a criterios comúnmente aceptados por los proyectistas y, en su caso a las disposiciones municipales.

5. En los espacios destinados a la circulación de bicicletas se instalará la señalización horizontal, vertical o luminosa precisa para regular circulación entre los propios ciclistas y en las interacciones con el resto de los tráfico. Esta señalización garantizará las condiciones de seguridad e información de los usuarios del viario público.

6. En los proyectos de urbanización se reservarán espacios aptos para la instalación de dispositivos seguros y accesibles para el estacionamiento y amarre de bicicletas.

Artículo 231. El espacio compartido. Viarios de coexistencia.

1. En los viarios en los que exista una gran limitación del espacio disponible, en los que las intensidades de tráfico no sean muy elevadas y en los que no exista un claro predominio de un tipo de tráfico sobre los demás se favorecerá la implantación de espacios de uso compartido y flexible del viario.

2. En los viarios de coexistencia de tráficos se evitará la impresión de separación entre calzada y acera; por consiguiente, no existirán diferencias físicas notables entre los distintos elementos de la sección transversal de la calle empleándose una tipología de pavimentos resistente y homogénea.

3. Las entradas y salidas de las calles compartidas deberán reconocerse como tales por su propia ordenación y, en la medida en que sean utilizables por vehículos, se tratarán de forma análoga a los accesos de garajes y aparcamientos. Los accesos a estas calles se indicarán preferentemente mediante señalización horizontal.

4. Las bandas destinadas a la circulación de vehículos dentro de los viarios compartidos se dimensionarán estrictamente. Se dispondrán ordenaciones y dispositivos específicos en las distintas partes de la zona de coexistencia destinadas a la circulación vehicular, de modo que los vehículos circulen a la velocidad de los peatones.

Artículo 232. La pavimentación de los viarios públicos.

1. La pavimentación del viario público se realizará teniendo en cuenta el clima, el tráfico, la explanada y la disponibilidad de materiales locales, así como los factores que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana.

2. Las características superficiales de los pavimentos de los viarios urbanos deberán ofrecer resistencia, comodidad y seguridad a los usuarios, además de ajustarse a la normativa técnica específica de cada material y de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

3. Las calzadas del viario principal y secundario se proyectarán con pavimentos continuos flexibles de mezclas bituminosas en caliente sobre firmes granulares o de hormigón.

4. En las calzadas del viario de tipo local con baja intensidad circulatoria, y en los viarios de circulación compartida se favorecerán soluciones de pavimentación basadas pavimentos homogéneos de adoquines de hormigón prefabricado o de piedras naturales.

5. Las bandas formalizadas destinadas al estacionamiento de vehículos se pavimentarán diferenciadamente de los carriles de circulación, con pavimentos continuos rígidos de hormigón o pavimentos de adoquines de hormigón prefabricado o de piedras naturales. Excepcionalmente podrá admitirse la prolongación de la pavimentación de la calzada a la banda de estacionamiento por motivos justificados de carácter funcional, urbanístico o topográfico.

6. En las bandas de circulación peatonal de los acerados se emplearán pavimentos de elementos modulares normalizados de hormigón prefabricado, de terrazo, de aglomerados de cemento o de piedras naturales. En estas bandas no se permitirá el empleo de pavimentos continuos. Las características de estos pavimentos serán acordes con su función, movimiento exclusivo de personas y excepcionalmente de vehículos, por lo que deberán ser resistentes al paso ocasional tanto de vehículos ligeros como de obra y de mantenimiento.

7. Los acerados de nueva ejecución, y salvo que la edificación adyacente se encuentre consolidada, se confinarán interiormente mediante piezas prefabricadas.

8. El pavimento de las sendas de circulación de los peatones y las plazas facilitará la cómoda circulación de personas y vehículos de mano, se distinguirán las porciones de aquellas que ocasionalmente pudieran ser atravesadas por vehículos a motor, que no deformarán su perfil longitudinal sino que tendrán acceso por achaflanado del bordillo.

9. Para el proyecto de los espacios reservados a la circulación de bicicletas se emplearán pavimentos continuos de

mezclas asfálticas, pavimentos continuos rígidos de hormigón o pavimentos de adoquines de hormigón prefabricado que garantizarán la regularidad superficial, la resistencia al deslizamiento y el drenaje. Estas bandas de circulación ciclista no quedarán confinadas con elementos que supongan un resalto con las bandas de funcionales adyacentes. En general, la coloración y textura proyectada para los pavimentos de las bandas para la circulación de bicicletas serán uniformes para todo el municipio. La coloración empleada para estas zonas se distinguirá claramente de las demás bandas del viario público.

10. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y los vehículos se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, estableciendo esta separación normalmente mediante resalte o bordillo. A tales efectos, se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, vados de vehículos, etc.

11. Las tapas de arquetas y registros de infraestructuras se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano. La disposición de imbornales será tal que las rejillas sean transversales al sentido de la marcha rodada.

#### Sección Segunda. El trazado del viario

Artículo 233. El trazado en planta.

1. El trazado del viario urbano responderá a criterios de continuidad de la circulación, a través de una sucesión de alineaciones rectas y circulares de radio constante enlazadas entre sí en los puntos de igual tangencia.

2. En general, salvo en las conexiones con las carreteras interurbanas, para los acuerdos en planta del viario urbano no se emplearán clotoides de transición. Para radios menores de ciento cincuenta (150) metros se podrán emplear transiciones con curvas circulares de tres centros con relación entre radio máximo y radio mínimo de dos a tres.

3. Siempre que sea posible se mantendrá la alineación recta o del mismo radio de curvatura en cada tramo de viario comprendido entre dos intersecciones sucesivas.

4. Se aprovecharán las intersecciones para los cambios de curvatura. Las alteraciones de dirección del eje central se realizarán en el cruce de la forma más simétrica posible para resolver los pasos de peatones y ciclistas.

5. Los acuerdos entre las alineaciones de bordillos que confinan los acerados se realizarán con curvas circulares directas o transiciones con curvas circulares de tres centros. Los parámetros mínimos de trazado de estos acuerdos se exponen en la tabla del anexo II dependiendo de las características del viario afectado. En cualquier caso, para cada tipología de viario, se garantizarán las condiciones de giro de los vehículos de servicio público (bomberos, recogida de basura, etc).

Artículo 234. El trazado en alzado.

1. En los cambios de rasante del viario se introducirán acuerdos parabólicos de transición cuyo parámetro estará condicionado por exigencias de la velocidad de proyecto de la vía, visibilidad, confort y estética. Los parámetros mínimos se expresan en Anexo II.

2. En general para el diseño en alzado del viario urbano se recomienda:

a) Evitar crestas y valles demasiado cortos.

b) No incluir pequeños cambios de pendiente que varíen una rasante continua.

c) No diseñar curvas horizontales tras cambios de rasante.

3. Las pendientes longitudinales del viario urbano estarán comprendidas entre el 0,50 y el 6,00%. En tramos de longitud reducida del viario secundario y local podrán admitirse pen-

dientes de hasta el 10%. Excepcionalmente y previa justificación motivada de la imposibilidad de cumplimiento de estos valores, podrán adoptarse pendientes longitudinales inferiores o superiores a los límites expresados con anterioridad.

4. La pendiente transversal de la calzada se establecerá entre el 1,50 y el 2,50%. Salvo en las conexiones con las carreteras interurbanas, no se emplearán peraltes que superen los valores anteriormente indicados.

#### Artículo 235. Las intersecciones giratorias.

1. Se considera especialmente apropiado el empleo de soluciones tipo giratorio para las intersecciones de los viarios en los que se presenten las siguientes circunstancias:

a) Que el tráfico de los distintos ramales afluyentes sea similar.

b) Que existan cuatro o más ramales de acceso.

c) Que la zona de intersección posea una topografía sensiblemente horizontal.

d) Que las intensidades de giros a la izquierda sean del orden de 1/3 del volumen total.

e) Que las longitudes de trenzado sean apropiadas.

2. La isleta central será preferiblemente de geometría circular, aunque en determinados casos podrá adaptarse a la especial configuración de los ramales de acceso. En la tabla del Anexo II se indican los diámetros mínimos de la isleta central en glorietas circulares.

3. El trazado de los ramales de entrada a la glorieta facilitará la reducción gradual de la velocidad, pero sin introducir modificaciones bruscas. El diseño de las salidas de la glorieta permitirá el despeje rápido de la misma, para ello los radios de las curvas de salida serán aproximadamente el doble de las de entrada.

4. La calzada anular tendrá un ancho mínimo de ocho (8) metros. En la tabla del Anexo II se indican los parámetros mínimos para cada tipo de viario.

5. La calzada anular se dispondrá con la pendiente transversal hacia el exterior con objeto de facilitar la percepción de la intersección, el drenaje y el empalme de las calzadas.

### Sección Tercera. La urbanización de los espacios libres

#### Artículo 236. Condiciones generales.

1. Toda actuación que incluya o afecte a zonas verdes y espacios libres no pavimentados de carácter público deberá contar con proyecto específico redactado y firmado por técnico competente. Cuando las obras de jardinería formen parte de obras de urbanización general, el proyecto de jardinería podrá integrarse en el global como separata del mismo.

2. Los proyectos de ejecución de las zonas verdes y espacios libres preverán la ejecución de todas las obras de acondicionamiento necesarias para su uso público y al menos las siguientes:

- Jardinería y arbolado.
- Riego.
- Drenaje.
- Pavimentación.
- Alumbrado público.
- Mobiliario urbano.

- Cuando en el interior de las zonas verdes y espacios libres se localicen edificaciones deberán preverse además las redes de: abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y comunicaciones.

3. Junto con el proyecto se presentará documento público que comprometa al promotor o entidad promotora al mantenimiento de las zonas verdes hasta que no pasen a la tutela del Ayuntamiento.

#### Artículo 237. Criterios de urbanización.

1. El diseño de los espacios libres atenderá al distinto carácter de los mismos de acuerdo con su posición en la ciudad

y su destino dotacional. Se atenderá en su configuración a su condición de plaza urbana o jardín, parque urbano o parque suburbano.

2. Plaza urbana o jardín. Son espacios de dimensión reducida, localizados en el interior de la trama urbana, significando lugares de la organización urbana. En general estarán próximos al viario y forman un continuo con la red de calles de la ciudad. Su diseño fortalecerá el paisaje urbano con la incorporación de al menos:

a) Arbolado y jardinería ornamental con especies que refuercen el papel de este espacio en la trama urbana.

b) Pavimentación con materiales similares a los utilizados en las calles peatonales y de tráfico compartido.

c) Mobiliario urbano de bancos, papeleras y según la dimensión de los mismos juego de niños.

3. Parque urbano. Son espacios superiores a 1 ha, que se localizan junto a las áreas urbanas y dan cobertura a las demandas de ocio, esparcimiento y paseo a los residentes en las viviendas y usuarios de las actividades limítrofes. La elección de estos lugares coincide con terrenos singulares por su posición topográfica, presencia de vegetación o recursos naturales o culturales, la preexistencia de vaguadas etc. Su diseño fortalecerá el paisaje urbano con la incorporación de al menos:

a) Conservación y protección de los recursos naturales, culturales o topográficos asociados al lugar.

b) Arbolado y jardinería con especies adaptadas al lugar que refuercen la conservación y acondicionamiento del espacio.

c) Pavimentación mediante el empleo de acabados y texturas naturales. Podrán utilizarse pavimentos terrizos o granulares con o sin estabilizaciones, acondicionándolos de tal forma que las escorrentías naturales no los dañen. En los parques habrá al menos un itinerario peatonal con tratamiento similar al de una calle peatonal que permita el recorrido del mismo y sus distintas partes.

d) Mobiliario urbano de bancos, papeleras y juego de niños.

e) Se incorporarán elementos de actividad como área deportiva, quiosco, explanada para representaciones etc.

4. Parque suburbano. Son espacios de gran dimensión, localizados en el borde las áreas urbanas e incluso separadas de ellas. Tienen por misión destinar al ocio y esparcimiento de la población lugares de valor ambiental o paisajístico. Su diseño fortalecerá el paisaje con la incorporación de al menos:

a) Conservación y protección de los recursos naturales, culturales o topográficos asociados al lugar.

b) Arbolado y jardinería con especies adaptadas al lugar que refuercen la conservación y acondicionamiento del espacio.

c) Pavimentación mediante el empleo de acabados y texturas naturales. Podrán utilizarse pavimentos terrizos o granulares con o sin estabilizaciones, acondicionándolos de tal forma que las escorrentías naturales no los dañen.

d) Mobiliario urbano de bancos, papeleras y juego de niños.

e) La ordenación de estos espacios preverá al menos:

- Senderos y caminos peatonales y ciclistas.
- Áreas de juego.
- Áreas de picnic.
- Zonas de acceso y aparcamiento.

#### Artículo 238. Condiciones de protección del arbolado y jardines.

1. En cualquier trabajo público o privado en el que las operaciones y pasos de vehículos y máquinas se realicen en zonas próximas a algún árbol o plantación existente previamente al comienzo de los trabajos, deberán protegerse estos. Los árboles se protegerán a lo largo del tronco y en una altura no inferior a 3 m desde el suelo, con tabloncillos ligados con alambres o cualquier otra protección eficaz que se retirará una vez terminada la obra.

2. Cuando se abran hoyos o zanjas próximas a plantaciones de arbolado, bien sean calles, plazas, paseos o cualquier otro tipo, la excavación no deberá aproximarse al pie del

mismo más de una distancia igual a cinco veces el diámetro del árbol a la altura normal (1,20 metros) y, en cualquier caso, esta distancia será siempre superior a 0,50 metros. En caso de que, por otras ocupaciones del subsuelo, no fuera posible el cumplimiento de esta Artículo, se requerirá la visita de inspección de los correspondientes servicios municipales antes de comenzar las excavaciones.

3. En aquellos casos que por la excavación resulten alcanzadas raíces de grueso superior a 5 centímetros, éstas deberán cortarse con hacha, dejando cortes limpios y lisos que se pintarán, a continuación, con cualquier cicatrizante de los existentes en el mercado.

4. Deberá procurarse que la época de apertura de zanjas y hoyos próximos al arbolado sea la de reposo vegetal (diciembre, enero, febrero) y los árboles, en todo caso se protegerán tal como se ha indicado en el apartado 1.

5. Cuando en una excavación de cualquier tipo resulten afectadas raíces de arbolado, el retapado deberá hacerse en un plazo no superior a tres días desde la apertura, procediéndose a continuación a su riego.

6. Será motivo de sanción el depositar cualquier tipo de materiales de obra en los alcorques del arbolado, el vertido de ácidos, jabones o cualquier otro tipo de líquidos nocivos para el árbol, en el alcorque o cercanías de éste y la utilización del arbolado para clavar carteles, sujetar cables, etc., o cualquier fin que no sea específico del arbolado.

7. Cuando por daños ocasionados a un árbol o por necesidades de una obras, paso de vehículos, badenes particulares, etc., resultase éste muerto o fuese necesario suprimirlo, el Ayuntamiento, a efectos de indemnización, y sin perjuicio de la sanción que corresponda, valorará el árbol siniestrado en todo.

#### Artículo 239. Sistema de riegos.

1. Todo proyecto y obra de ajardinamiento contemplará los sistemas de captación de aguas en el supuesto de no poder utilizar otro tipo de caudal y red de riego por goteo.

#### Artículo 240. Condiciones del suelo y las tierras.

1. Suelos. Cuando se realicen movimientos de tierra que supriman las capas de suelo fértil, o en aquellos casos en que el suelo no presente características favorables a la vida vegetal, se proyectará y presupuestará la aportación de tierras vegetales en espesor no inferior a 25 centímetros.

2. Las tierras fértiles no deberán tener materiales pétreos de dimensiones superiores a los 3 centímetros, y su composición deberá ser areno-arcillosa, con abundante permeabilidad.

3. En todo caso, deberá preverse un abonado de fondo anterior a la instalación del jardín y, si los análisis lo aconsejaren, se realizarán las enmiendas que resulten pertinentes.

4. Las siembras de praderas se mantillarán con compostos naturales adecuados, siendo más aconsejables los «compos» de basuras urbanas.

#### Artículo 241. Plantación y siembra.

1. La elección de especies se justificará de una de las dos formas siguientes:

a) Por la experiencia que supone la presencia de la especie en la zona, con desarrollo normal.

b) Demostrando la coincidencia del habitat de la especie con las condiciones del medio en el terreno municipal.

2. Para establecer el tamaño de las plantas a utilizar se incluirán en los anejos croquis de dimensiones en los que se fijarán, para los árboles, diámetro o circunferencia natural, altura, copa y dimensiones y preparación del cepellón. Para arbustos, altura, ramificación y características del cepellón o maceta.

3. Igualmente, se fijarán las dimensiones de los hoyos para cada tipo de planta.

4. Plano de plantación. Todo proyecto deberá llevar un plano de plantación en el que figuren únicamente las líneas y las especie a plantar, representadas en una clave que podrá detallarse al margen del mismo plano.

5. En las praderas se detallará la semilla o semillas a utilizar, época y forma de siembra, mancillado y primeros cuidados.

#### Artículo 242. Conservación de las superficies ajardinadas.

1. En el capítulo de conservación se detallarán los cuidados anuales o periódicos, incluyendo presupuestos de los mismos, así como entidad o entidades que vengan obligados a realizarlos.

2. Se especificará también el equipo de máquinas y herramientas precisas para la conservación, detallando, por separado el presupuesto de adquisición y duración del equipo.

#### Sección Cuarta. Equipamiento y mobiliario urbano

##### Artículo 243. Condiciones generales.

1. Todos los equipamientos, tales como papeleras, bancos, juegos infantiles, etc., deberán ir sujetos a los cimientos por medio de espárragos atornillados con tuercas visibles de forma que puedan desmontarse sin romper la obra ni el elemento que se desee mover. En ningún caso quedarán encareados en alguna de sus partes.

##### Artículo 244. Condiciones de los juegos y zonas infantiles.

1. En los juegos no deberán utilizarse materiales como chapa, tubos u otros elementos que al desgastarse o partirse puedan suponer peligro para los niños.

2. Los juegos serán preferentemente de maderas duras y en sus movimientos no deberán suponer peligro para sus visitantes, construyéndose vallas que protejan las zonas de trayectoria de los mismos y colocándose carteles indicadores del peligro.

3. En el diseño de las zonas infantiles deberá tenderse a los terrenos de aventuras en los que los niños tengan la ocasión de desarrollar su iniciativa y poner en juego su imaginación, procurando huir de elementos aislados con una finalidad única y determinada.

4. Las áreas de juego de niños contarán con pavimentos blandos que amortigüen y reduzcan los posibles daños producidos por las caídas.

5. Se cumplirán las previsiones contenidas en el Decreto 127/2001, publicado en el BOJA núm. 66 del año 2001 Sobre mediadas de seguridad en parques y jardines.

##### Artículo 245. Papeleras y bancos.

1. Las papeleras serán del tipo municipal, y en el defecto de su falta de definición deberán ser aceptadas, en cada caso, por los Servicios Técnico Municipales.

2. Los bancos que incluyan elementos de madera, éstos no podrán tener ningún hueco inferior a los 6 centímetros.

#### Sección Quinta. Las infraestructuras y servicios urbanos básicos

##### Artículo 246. El dimensionado y la conexión de las redes.

1. Los proyectos de urbanización resolverán completamente las dotaciones de infraestructuras necesarias para implantar los usos previstos por el planeamiento. Para el cálculo de las demandas de cada uno de los servicios urbanos básicos en cada sector se considerarán las dotaciones establecidas en las normativa específica correspondiente a cada infraestructura.

2. Los proyectos de urbanización en ejecución del planeamiento de desarrollo garantizarán la ejecución completa de las instalaciones y servicios urbanos y su conexión con las redes principales aptas para la alimentación. Estas conexiones, si fuera necesario, deberán extenderse fuera de la delimitación de los sectores.

**Artículo 247. Red de abastecimiento de agua potable.**

1. En cada sector, núcleo o zona poblada se garantizará el consumo interno de agua potable de acuerdo con las instrucciones que a este fin establezca el Ayuntamiento. Los proyectos de urbanización justificarán adecuadamente los consumos a abastecer y las condiciones de dimensionado y ejecución de las redes.

2. Con el fin de garantizar el suministro de la zona o áreas servida se dispondrán redes y elementos accesorios que incluso si ello fuera necesario, saldrán fuera de los límites del sector, núcleo o área a servir, siendo propio del Proyecto y de la correspondiente urbanización los costos adicionales que en instalaciones, servidumbres y elementos accesorios ellos suponga. Asimismo se garantizará su conservación caso de que el Ayuntamiento no reconozca estos trazados internos a la red municipal.

3. En general, los viarios urbanos poseerán una red de abastecimiento bajo cada uno de los dos acerados con objeto de servir a la fachada cercana sin que las acometidas queden bajo la influencia del tráfico rodado. En los viarios de tipo local, peatonal o de uso compartido podrá autorizarse previo informe de la compañía suministradora la instalación de una sola canalización que sirva a ambas fachadas.

4. Serán de aplicación las Normas Técnicas y de calidad de la empresa GIAHSA o de la compañía suministradora del servicio vigentes en cada momento. En general se empleará la fundición dúctil que podrá sustituirse por otro material con la aprobación del Ayuntamiento y previa justificación de su idoneidad.

5. Las condiciones de ejecución y recepción de las redes serán las dispuestas por la normativa específica municipal, y en su defecto por las de la compañía suministradora.

**Artículo 248. Red de saneamiento.**

1. En las áreas de suelo urbanizables ordenado, sectorizado y no sectorizado el sistema de saneamiento será de tipo separativo, con evacuación independiente de aguas pluviales y aguas residuales.

2. En general, los proyectos de urbanización y de obras ordinarias introducirán progresivamente el sistema de saneamiento separativo en las zonas urbanas consolidadas y no consolidadas. Motivadamente, y previo informe de la compañía suministradora, se justificará la imposibilidad técnica de establecer el sistema separativo en zonas concretas de la actuación.

3. Las parcelas localizadas en áreas con redes separativas contarán arquetas de vertido claramente diferenciadas e identificadas para aguas residuales y para las aguas pluviales y de drenaje.

4. Las redes de saneamiento discurrirán por viarios de titularidad pública. Justificadamente, por razones urbanísticas o estrictamente constructivas, podrá admitirse la instalación de redes por zonas verdes públicas.

5. En general, el trazado en planta de las redes de aguas pluviales se ajustará el eje de la calzada mientras que las de aguas residuales se instalarán bajo cada uno de los dos acerados sirviendo a las edificaciones contiguas. En el viario principal y viarios con segregación de calzadas podrán disponerse varios colectores de aguas pluviales que sirvan a cada una de las márgenes del viario.

6. Serán de aplicación las Normas Técnicas y de calidad de la empresa GIAHSA o de la compañía suministradora del servicio vigentes en cada momento. Queda prohibido el uso de las fosas sépticas en suelo urbano o urbanizable.

**Artículo 249. Alumbrado público.**

1. Para el proyecto y ejecución de las instalaciones de alumbrado público en los viarios y espacios libres públicos se estará a la normativa específica de los servicios municipales competentes.

2. Los niveles de iluminancia media en servicio y los coeficientes de uniformidad medios se fijarán justificadamente en los proyectos de urbanización para cada vía, cumpliéndose los mínimos establecidos en el anexo II. En los proyectos de urbanización se estudiará especialmente la coordinación entre el alumbrado público y las plantaciones propuestas.

3. Se reforzará el alumbrado en las intersecciones de los viarios de tal forma que el nivel de iluminación será al menos un 50% superior al del vial incidente de mayor nivel, y su uniformidad media será superior a 0,55.

4. En el diseño de los viales se procurará la equidistancia entre los puntos de luz con carácter general, y la altura de las luminarias no superará la de la edificación en viales con anchura igual o inferior a doce (12) metros.

5. Los centros de mando y protección se instalarán en lugares de uso público accesibles no sujetos a servidumbres. El régimen de funcionamiento de la instalación será un encendido y reducción de potencia nocturna mediante equipo estabilizador-reductor. La alimentación de los puntos de luz se realizará en baja tensión mediante conducciones subterráneas.

6. Los báculos o sustentaciones serán preferentemente de material aislante debidamente acreditado mediante ensayos u homologación, pudiendo excepcionalmente instalarse de acero o fundición con autorización previa del Ayuntamiento.

7. Las instalaciones de alumbrado incluirán equipos para la reducción del consumo energético mediante sistemas de reducción y estabilización del flujo luminoso.

8. Se emplearán luminarias de reducida emisión hacia el hemisferio superior, preferiblemente dotadas de vidrio plano. Las luminarias serán de tipo cerrado y construidas preferentemente con materiales aislantes o fundición de aluminio.

9. Con carácter preferente se emplearán lámparas de vapor de sodio de alta presión por su mejor rendimiento y durabilidad. Las potencias de las lámparas se ajustarán para reducir la contribución al resplandor del cielo, disminuir las molestias en las viviendas y fomentar el ahorro energético.

10. Para la iluminación de áreas o edificios monumentales se podrán instalar báculos y luminarias especiales no sujetas a las anteriores condiciones, previa autorización municipal.

**Artículo 250. Las infraestructuras para el suministro de energía eléctrica.**

1. Los proyectos de urbanización resolverán completamente las dotaciones de infraestructuras de energía eléctrica necesarias para los usos a implantar. Para el cálculo de la demanda de energía de cada sector se considerarán las dotaciones establecidas en la normativa electrotécnica vigente.

2. En las obras de urbanización del suelo urbano no consolidado y urbanizable las redes eléctricas de media y baja tensión se ejecutarán mediante canalizaciones subterráneas normalizadas.

3. Serán de aplicación las Normas Técnicas de construcción y montaje de las instalaciones eléctricas de distribución de Sevillana-Endesa o de la compañía suministradora del servicio vigentes en cada momento.

4. En las obras de reurbanización del viario o de los espacios libres, salvo que se justificara cabalmente su improcedencia, todas las redes eléctricas se ejecutarán mediante canalizaciones subterráneas normalizadas. Cuando las redes existentes en el ámbito a reurbanizar sean ya subterráneas se renovarán los conductores, salvo cuando se justifique su improcedencia técnica o reciente mejora.

5. Excepcionalmente, en las áreas de uso industrial o, en general, en aquellas donde la densidad de población fuese baja, podrán autorizarse, previa justificación pormenorizada, tendidos aéreos, debiendo en todo caso, discurrir éstos por los trazados que se señalen.

6. Los proyectos de urbanización preverán la modificación a subterránea de todas las instalaciones eléctricas aéreas existentes dentro del ámbito a urbanizar en alta, en media y

en baja tensión. Excepcional y justificadamente podrá autorizarse por el Ayuntamiento la compatibilidad de ciertos tramos o instalaciones aéreas en alta tensión con la actuación urbanizadora.

7. Los centros y subestaciones transformadoras se emplazarán en los espacios previstos expresamente por el planeamiento de desarrollo. Sólo en casos estrictamente necesarios y justificados se preverán centros de transformación en espacios públicos; en estos casos, las instalaciones se emplazarán en lugares no perjudiciales con la utilización pública de los espacios y en edificaciones homologadas debidamente protegidas y aisladas.

#### Artículo 251. Las redes de telecomunicaciones.

1. Los proyectos de urbanización resolverán completamente las dotaciones de infraestructuras de telecomunicaciones necesarias para los usos a implantar acorde con la normativa sobre infraestructura común de telecomunicaciones. Para el cálculo de las necesidades se considerarán las dotaciones establecidas en la normativa específica vigente.

2. El Ayuntamiento de manera justificada por razones de cumplimiento de los objetivos urbanísticos o de protección del medio ambiente, y dando audiencia a los interesados, podrá establecer, de acuerdo con la legislación estatal, la obligación de compartir emplazamientos por parte de diferentes operadores, de acuerdo con los Planes de Implantación propuestos. La obligación de compartir puede desestimarse si se justifica la imposibilidad técnica, o si las condiciones no son razonables, o bien si el Ayuntamiento considera que el impacto ambiental, visual o sobre los límites de exposición del uso compartido, pueda ser superior al de las instalaciones por separado.

3. En las obras de urbanización del suelo urbano no consolidado y urbanizable las redes de telecomunicaciones se ejecutarán mediante canalizaciones subterráneas normalizadas.

4. En las obras de reurbanización del viario o de los espacios libres, salvo que se justificara cabalmente su improcedencia, todas las redes de telecomunicaciones se ejecutarán mediante canalizaciones subterráneas normalizadas. Los proyectos de urbanización preverán la modificación a subterránea de todas las instalaciones de telecomunicaciones aéreas existentes dentro del ámbito a urbanizar. Excepcional y justificadamente podrá autorizarse por el Ayuntamiento la compatibilidad de ciertos tramos o instalaciones aéreas con la actuación urbanizadora.

5. Los elementos y equipos de telecomunicación auxiliares a las redes subterráneas se instalarán de forma que su implantación produzca el mínimo impacto sobre el medio ambiente desde el punto de vista espacial y visual y sobre la salubridad pública, y de manera que el desarrollo de las redes de telecomunicación se produzca de forma ordenada.

6. En los proyectos de edificación correspondientes a obras de nueva edificación o de rehabilitación integral de edificios, será preceptiva la previsión de las instalaciones y ar-

quetas de registro correspondientes para la Infraestructura Común de Telecomunicaciones (ICT), cuyo diseño se ajustará a la normativa específica de aplicación.

#### Artículo 252. Red de riego.

1. Los proyectos de urbanización deberán asegurar la dotación de los caudales necesarios y preverán las redes necesarias para garantizar el crecimiento y desarrollo de las alineaciones principales del arbolado del viario urbano y de los espacios libres. Las condiciones de diseño de los elementos de mobiliario urbano seguirán criterios de uniformidad para las distintas áreas de la ciudad.

2. Los diámetros nominales, materiales, instalaciones mecánicas, calidades, y piezas especiales a utilizar serán los que establezca la normativa municipal específica, y en su defecto las de la compañía suministradora. En general, se establecerán sectores de riego programable por goteo, y el material empleado para las canalizaciones será el polietileno, que podrá sustituirse por otro material con la aprobación del Ayuntamiento y previa justificación de su idoneidad.

3. Las condiciones de ejecución y recepción de las redes serán las dispuestas por la normativa específica municipal, y en su defecto las de la compañía suministradora.

4. Se proyectarán instalaciones para pozos artesianos y equipos de bombeo y filtrado con capacidad suficiente para alimentar el conjunto ajardinado. El proyecto, ejecución y legalización de estas instalaciones se adaptará a la normativa hidrológica vigente.

#### Artículo 253. Coordinación de los servicios urbanos básicos.

1. Los proyectos de urbanización establecerán el orden de disposición de los servicios y sus elementos de registro en el espacio público. Las dimensiones de los acerados serán las suficientes para alojar todos los servicios urbanos previstos, con las condiciones de separación e instalación establecidas en sus normativas técnicas específicas.

2. En general, los servicios urbanos se distribuirán de forma que las redes que más acometidas requieran queden más próximas a las bandas de edificación, quedando las redes de transporte y el alumbrado público en la zona más exterior del acerado.

3. Se recomienda la inclusión en los proyectos de urbanización de un plano conjunto de servicios urbanos a implantar, con la definición en planta de los trazados y ubicación de arquetas y elementos singulares de cada infraestructura.

4. En los proyectos de urbanización del suelo urbano no consolidado y del urbanizable no se construirán elementos que puedan deteriorarse durante la fase posterior de edificación. Es recomendable, siempre que sea posible, reservar libre de servicios el último metro del acerado hasta la construcción de los edificios.

## Artículo 254. Anexos de características del viario.

	VIARIO PRINCIPAL	VIARIO SECUNDARIO	VIARIO LOCAL TURÍSTICO**	VIARIO LOCAL ÁREAS URBANAS**	VIARIO DE ÁMBITO MENOR***	VIARIO INDUSTRIAL
VIARIO COMPLETO* (mínimo en metros)	25	18	12	12	9	20
<b>CIRCULACIÓN VEHÍCULOS</b>						
Calzada 1 carril y sentido único de circulación	no permitido	no permitido	recomendado	recomendado	-	-
Calzada 2 o más carriles circulación	mínimo 4 carriles	mínimo 2 carriles	-	-	no permitido	Recomendado
Tratamiento	segregado obligatorio	segregado obligatorio	compartido recomendado	compartido recomendado	compartido obligatorio	segregado obligatorio
<b>ESTACIONAMIENTO VEHÍCULOS</b>						
Bandas de aparcamiento mínimas	permitido puntualmente	mínimo 2 bandas	mínimo 1 banda	mínimo 1 banda	-	mínimo 2 bandas
Bandas de aparcamiento recomendadas	-	-	recomendado 2 bandas	recomendado 2 bandas	recomendado 1 banda	-
<b>CIRCULACIÓN PEATONAL. ACERADOS</b>						
Banda circulación peatonal	mínimo 2 bandas	mínimo 2 bandas	mínimo 2 bandas	mínimo 2 bandas	mínimo 2 bandas	mínimo 2 bandas
<b>CIRCULACIÓN CICLISTA</b>						
Unidireccional ligado a calzada de tráfico rodado o banda peatonal	mínimo 2 bandas	mínimo 2 bandas	-	-	-	recomendado 2 bandas
Bidireccional	-	-	recomendado	recomendado	-	-
<b>ARBOLADO</b>						
Obligatoriedad plantación	Sí	Sí	Sí	Sí	-	Sí
Banda de arbolado	mínimo 2 bandas	mínimo 2 bandas	mínimo 2 bandas	mínimo 2 bandas	recomendado	mínimo 2 bandas

\* Dimensión mínima en metros comprendida entre las alineaciones opuestas.

\*\* Se entenderá como viario local el que esté servido al menos en uno de sus extremos por vías de carácter secundario, la velocidad esté limitada a treinta (30) km/h y sirva a áreas residenciales con edificación retranqueada al menos en tres (3) metros o unifamiliar no retranqueada.

\*\*\* Se entenderá como viario de ámbito menor el que posea una longitud inferior a setenta (70) metros, sirva a un máximo de veinte (20) viviendas, esté servido en sus extremos por vías de carácter local con doble sentido de circulación, la velocidad esté limitada a treinta (30) km/h y la fachada de edificación esté retranqueada al menos en cuatro (4) metros.

## ANEXO II. DIMENSIONES DE LOS ELEMENTOS QUE COMPONEN EL VIARIO

	VIARIO PRINCIPAL		VIARIO SECUNDARIO		VIARIO LOCAL TURÍSTICO	
	MÍNIMO	RECOMENDADO	MÍNIMO	RECOMENDADO	MÍNIMO	RECOMENDADO
VIARIO COMPLETO* (m)	25	30-35	18	20-24	12	14-16
*Dimensión en metros comprendida entre las alineaciones opuestas.						
<b>CIRCULACIÓN VEHÍCULOS</b>						
Calzada 1 carril y sentido único de circulación (m)	-	-	3,25	3,50-3,75	3,00	3,25-3,50
Calzada 2 o más carriles circulación (m por carril)	3,25	3,50	3,00	3,25	2,75	3,00
<b>PARÁMETROS DE TRAZADO</b>						
Acuerdos circulares mínimos en planta para alineaciones de bordillo (m)	20,00	20,00-25,00	7,50	10,00-15,00	5,00	7,50-12,50
Pendiente longitudinal del viario (mínimo/máximo %)	0,50% / 6,00%	1,00%	0,50% / 8,00%	1,00%	1,00% / 8,00%	1,50%
Pendiente transversal del viario (mínimo/máximo %)	1,50% / 2,50%	2,00%	1,50% / 2,50%	2,00%	1,50% / 2,50%	2,00%
Parámetro acuerdo vertical parabólico, (Kv) (cóncavos y convexos)	1.000,00	1.500-2.000	600,00	1.000,00	300,00	600,00
Calzada anular en glorietas (m)	10,00	10,00-12,00	8,00	10,00-12,00	-	-
Diámetro interior de glorietas (m)	35,00	35,00-45,00	22,00	25,00-30,00	-	-
<b>ESTACIONAMIENTO VEHÍCULOS</b>						
Línea (m)	2,00	2,25	1,80	2,20	1,80	2,00
Oblicuo (m)	4,50	4,75	4,25	4,25-4,50	4,25	4,25-4,50
Batería (m)	4,50	4,75	4,50	4,50-4,75	4,25	4,25-4,50
<b>CIRCULACIÓN PEATONAL. ACERADOS</b>						
Banda circulación peatonal** (m)	3,00	4,00-5,00	1,50	2	1,50	2,00
Banda de servidumbre sin arbolado** (m)	0,80	1,00	0,60	0,80	0,50	0,60
Banda de servidumbre con arbolado** (m)	1,50	2,00	1,35	1,50	1,20	1,35
** Dimensiones mínimas en metros por cada fachada						
<b>CIRCULACIÓN CICLISTA</b>						
Unidireccional	1,50	2	1,40	1,75	1,40	1,75
Bidireccional	2,25	2,75	2,00	2,50	2,00	2,50
<b>ARBOLADO</b>						
Obligatoriedad plantación	Sí	ambos acerados	Sí	ambos acerados	-	Sí
Perímetros especies	18	22-24	18	20	18	20



	VIARIO PRINCIPAL		VIARIO SECUNDARIO		VIARIO LOCAL TURÍSTICO	
	MÍNIMO	RECOMENDADO	MÍNIMO	RECOMENDADO	MÍNIMO	RECOMENDADO
<b>ALUMBRADO PÚBLICO</b>						
Altura columnas/báculos	9,00	9,00-14,00	8,00	8,00-12,00	4,50	4,50-8,00
Apoyo iluminación peatonal (brazos/columnas)	Sí	-	-	Sí	-	-
Iluminancia media	30	30-40	25	30-35	15	20-25
Luminaria	VSAP	VSAP	-	VSAP	-	VSAP
<b>AMUEBLAMIENTO URBANO</b>						
Bancos	Sí	cada 50 m	-	NO	-	puntualmente
Papeleras	Sí	cada 50 m	Sí	-	Sí	-
Disuasión aparcamiento	-	puntualmente	-	puntualmente	-	puntualmente

## TÍTULO IX

### NORMAS PARA LA PROTECCIÓN Y ADECUADA UTILIZACIÓN DE LA ZONA DE INFLUENCIA DEL LITORAL

Artículo 255. Alcance de las determinaciones de protección.

Se redactan estas Normas en cumplimiento de lo previsto en el art. 10.1.A) apartado i) para la protección y la adecuada utilización del litoral.

Artículo 256. Ámbito de la aplicación de las normas contenidas en este título.

Se establece como Zona de influencia litoral la franja de terrenos localizados en el sector SUS C-2 que queda situada a quinientos metros tierra adentro a partir del límite interior de la ribera del mar.

Artículo 257. Medidas para el control de los usos.

a) En los terrenos incluidos en la zona de influencia quedan prohibidas la delimitación de nuevos suelos urbanizables con fines industriales.

b) En la zona de influencia no se podrán localizar actividades de Interés Público y Social con finalidad industrial.

c) Las zonas verdes de uso y dominio público se localizarán en las áreas determinadas como vinculantes en las fichas y planos de ordenación.

d) Se seguirán las determinaciones respecto a la localización de usos establecidas en la fichas correspondientes.

e) Queda prohibida la utilización de suelos para la localización de plantas o infraestructuras para la gestión de residuos.

Artículo 258. Medidas para el control de la densidad.

a) Los sectores urbanizables no podrán tener una densidad de edificación superior a la media del suelo urbanizable sectorizado del término municipal.

b) La altura de la edificación no superará las tres plantas de altura.

c) La edificación evitará formar pantallas arquitectónicas. No se permitirán construcciones destinadas a uso residencial con longitudes de fachada superiores a 60 m y construcciones destinadas a hoteles o alojamientos turísticos con más de 80 m de longitud.

d) La separación entre construcciones será como mínimo superior a un cuarto de la longitud de la fachada más larga.

e) Se respetarán las densidades establecidas en las fichas y en la normativa. Con carácter general la edificabilidad sobre parcela residencial no será superior a 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

f) Se respetará la localización de las zonas verdes determinadas como vinculantes.

Artículo 259. Medidas para la protección de la calidad de las aguas.

a) Los cauces existentes mantendrán su función hidráulica y ecológica. Podrán ser objeto de actuaciones para mejorar su funcionalidad o garantizar el mantenimiento y calidad de los recursos naturales.

b) Prohibición de vertidos al dominio público marítimo terrestre de aguas negras o procedentes de la red de saneamiento sin depuración previa.

c) Prohibición de vertidos a cauces públicos de aguas negras o procedentes de la red de saneamiento sin depuración previa.

d) Protección de los cauces públicos y de la red drenaje superficial adoptando medidas para controlar la escorrentía y retener las pérdidas de suelo mediante:

- Incremento del grado de infiltración.

- Aumento de la superficie de retención, proporcionando más tiempo para que el agua se infiltre en el suelo.

Reducir el impacto de aguas de lluvia mediante vegetación o cubierta protectora elaborada con vegetación.

## TÍTULO X

### MEDIDAS CORRECTORAS ADICIONALES ESTABLECIDAS POR LA DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

Artículo 260. Alcance de las medidas correctoras establecidas.

Además de los condicionantes ambientales incluidos en el Proyecto y en el Estudio de Impacto Ambiental, que no se opongan a lo establecido en la presente Declaración de Impacto Ambiental, el promotor habrá de adoptar las siguientes medidas correctoras.

Artículo 261. Medidas correctoras adicionales a incorporar en el planeamiento de desarrollo.

La aprobación definitiva de los documentos de Planeamiento de Desarrollo, Proyecto de Urbanización del Sector y Proyecto de Ejecución del Campo de Golf requiere el informe previo y vinculante de esta Delegación de Medio Ambiente. Para ello, el Ayuntamiento de Cartaya, una vez contrastada que la información aportada por estos proyectos y documentos de planeamiento es acorde a lo contenido en el Estudio de Impacto Ambiental, en la presente Declaración de Impacto Ambiental y en las Normas Subsidiarias de Cartaya deberá remitirlos a la Delegación de Medio Ambiente antes de su aprobación definitiva.

Así mismo, antes de la aprobación del planeamiento de desarrollo se deberá presentar ante la Delegación Provincial de Huelva de la Consejería de Medio Ambiente para su informe, documento suscrito por técnico competente, en el que se recoja un estudio pormenorizado del balance hídrico general de la totalidad de las actividades contempladas en la modificación puntual. Se deberá prestar especial atención a la cuantificación de la demanda de agua de riego para el campo de golf, debiendo tomarse como referencia datos de las necesidades hídricas e instalaciones similares existentes en la provincia de Huelva. En relación de con el abastecimiento de agua para usos no potables procedente de la reutilización de las aguas residuales (artículo 114 del Potloj aprobado por el Decreto 130/2006, de 27 de junio) se procederá a la detallada descripción de las redes e infraestructuras necesarias, siste-

mas de regulación, incluyendo su ubicación y dimensiones con un nivel mínimo de anteproyecto. Se aportará información técnica sobre la totalidad de las instalaciones necesarias para dar cumplimiento de lo anterior, independientemente de que estas estén ubicadas dentro o fuera del sector.

En ningún caso se podrán llevar a cabo obras en el sector, independientemente del uso (comercial, turístico, residencial, deportivo, etc), mas allá de la urbanización propiamente dicha, sin que con carácter previo, estén acometidas y con plena capacidad de funcionamiento las obras de ampliación de la Depuradora de El Rompido y de las redes necesarias para dar cumplimiento a lo recogido en el referido artículo 114 del Potlo y en la legislación de aplicación al respecto de la obligación de la depuración de las aguas residuales producidas en el nuevo sector.

De igual modo con carácter previo a la aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo, se ha de acreditar ante esta Delegación Provincial mediante la aportación de los correspondientes certificados de las compañías y entidades suministradoras o prestadoras de los servicios de abastecimiento, saneamiento, gestión de residuos y electricidad, de la suficiencia y capacidad de satisfacción de las mismas para atender a los crecimientos pretendidos, debiendo recogerse en los mismos, las infraestructuras necesarias, existentes o de nueva creación, con indicación de la fecha prevista de entrada en funcionamiento de las mismas.

Respecto del recurso agua se ha de acreditar mediante informe emitido por el órgano de cuenca competente la existencia de recursos hídricos suficientes para atender el nuevo crecimiento, de modo que no comprometa la sostenibilidad ambiental de este recurso natural.

La aportación de la información referida anteriormente, será condición indispensable para aprobar el planeamiento de desarrollo, estando condicionada la viabilidad ambiental de las actuaciones pretendidas a la existencia por un lado de los recursos naturales implicados y por otro, de las infraestructuras necesarias para conseguir la gestión adecuada de los incrementos de aguas residuales y residuos generados y todo ello de cara a conseguir la minimización de los impactos sobre el medio natural afectado. En cualquier caso, la disponibilidad y puesta en funcionamiento de los distintos suministros y servicios deberá ser previo a la ocupación del sector, o lo que es lo mismo, en ningún caso se podrán conceder licencias de habitabilidad si previamente no están en servicio las distintas redes e infraestructuras necesarias.

Artículo 262. Medidas correctoras adicionales en relación al Patrimonio Arqueológico.

1. En caso de que se produjese algún tipo de hallazgo arqueológico casual durante el transcurso de las obras que sea necesario realizar, el promotor tendrá que ponerlo de inmediato en conocimiento de la Delegación Provincial de Cultura, en aplicación del art. 50 de la Ley 1/91, de 3 de julio, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

Artículo 263. Medidas correctoras adicionales en relación a las Aguas.

1. La red de saneamiento de los nuevos terrenos que se urbanicen, deberá canalizarse a través del sistema municipal de alcantarillado y deberá contar con las suficientes garantías para no afectar en ningún momento a las aguas subterráneas, superficiales o al suelo.

2. Así mismo, se deberá garantizar la depuración de todas las aguas residuales producidas en las nuevas áreas que se urbanicen, cuya obligatoriedad viene establecida en el Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de aguas residuales urbanas, debiéndose asimismo adecuarse a los plazos establecidos por la citada norma y las que la desarrollan, esto

es Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del anterior.

3. En el caso excepcional de no estar conectada a la red de alcantarillado municipal, cualquier actividad que produzca vertidos de aguas residuales urbanas o industriales, deberán contar con la preceptiva autorización de vertidos otorgada por el Organismo competente, y cumplir la legislación vigente en materia de vertido.

4. Para garantizar la no afección a las aguas subterráneas quedará prohibida expresamente la implantación de fosas sépticas o pozos negros, siendo obligatoria la conexión a la red general de saneamiento. Se procederá a la conexión a dicha red de las instalaciones que en la actualidad puedan contar con fosa séptica, procediendo posteriormente al desmantelamiento de las mismas.

5. Durante la fase de ejecución del proyecto, se tomarán las medidas oportunas para evitar el vertido fuera de la red municipal. Por lo demás no se podrán otorgar las licencias de apertura en tanto las actuaciones no cuenten con conexión a las redes de abastecimiento y saneamiento.

6. Se adoptarán las medidas necesarias para evitar que, durante las fases de construcción o de funcionamiento, se vea dificultado el libre curso de las aguas superficiales. Todo ello, sin perjuicio de las autorizaciones sectoriales a que pudieran ser necesarias, en virtud de lo dispuesto en el R.D.L. 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de aguas. Por otra parte y con carácter general, la ejecución de cualquier tipo de obra en la zona de policía, está condicionada, a la autorización administrativa del Órgano de Cuenca correspondiente.

Artículo 264. Medidas correctoras adicionales en relación a la Atmósfera.

1. Se deberán establecer las medidas oportunas para evitar o minimizar la emisión de polvo en suspensión procedente de las obras a realizar, mediante el riego de las distintas superficies de actuación, cubrición de las cargas en el transporte de materiales, etc.

2. Las actividades potencialmente contaminantes deberán dotarse de los elementos correctores necesarios, especialmente en las chimeneas, vehículos y demás instalaciones que puedan emitir humos, olores, polvo o ruidos, constituyendo un compromiso previo a la concesión de licencias o a la suspensión de licencia de apertura si son inexistentes.

3. Por otra parte se controlará la maquinaria y vehículos de trabajo empleados en las obras, para asegurar que sus emisiones gaseosas se adecuan a los niveles establecidos por la normativa sectorial vigente.

4. Se llevará a cabo lo establecido en el art. 21 del Capítulo IV del Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, por lo que por un lado la planificación urbanística y los planes de infraestructura física deberán tener en cuenta las previsiones contenidas en el referido Reglamento, en las normas que lo desarrollen y en las actuaciones administrativas realizadas en su ejecución, en especial, los mapas de ruido y la áreas de sensibilidad acústica, y por otro, la asignación de usos generales y usos pormenorizados del suelo en las figuras de planeamiento tendrá en cuenta el principio de prevención de los efectos de la contaminación acústica y velará para que no se superen los valores límite de emisión e inmisión establecidos en este Reglamento.

Artículo 265. Medidas correctoras adicionales en relación al Suelo.

1. Los materiales de construcción que fueran necesarios para la ejecución de las obras a realizar, deberán proceder de canteras o instalaciones debidamente legalizados según la normativa medioambiental vigente, sin perjuicio del cumplimiento de la legislación sectorial que corresponda.

2. En la realización de desmontes y terraplenes, deberán adoptarse las medidas necesarias para minimizar la erosión con especial atención a su pendiente y utilizándose en su caso, utilizándose para ello hidrosiembras u otros métodos con resultados análogos.

3. Se deberán adoptar todas las medidas de prevención, que eviten la infiltración o escorrentía de vertidos en el terreno, al objeto de garantizar la ausencia de riesgo de contaminación de los suelos, así como de las aguas superficiales y subterráneas.

Artículo 266. Medidas correctoras adicionales en relación a los Residuos.

1. Con carácter general, y referida sobre todo, a las obras y actuaciones a realizar en el desarrollo de la modificación y a las obras mayores de edificaciones futuras, en lo que se refiere a las normas de Tramitación y concretamente a las diferentes licencias y obligaciones establecidas, ha de tenerse en cuenta como un exigencia más, la obligación de incluir un Plan de Gestión de los Residuos que se generen, contemplando la separación selectiva en origen de los residuos originados en las obras, atendiendo a lo establecido en el Decreto 1418/01, de 27 de diciembre, donde se definen y clasifican los residuos inertes, no peligrosos y peligrosos, y de acuerdo con lo establecido en el Plan Nacional de Residuos de la Construcción y Demolición, aprobado por Resolución de 14 de junio de 2001 de la Secretaría general de Medio Ambiente.

2. Las actividades susceptibles de general residuos peligrosos, deberán cumplir con lo establecido en la Ley 10/98, de Residuos, y los Reglamentos que la desarrollan. Dichas actividades deberán obtener la correspondiente inscripción en el Registro Provincial de Actividades productoras de residuos Peligros, conforme a la citada Ley.

Artículo 267. Medidas correctoras adicionales en relación a los Espacios Libres

En el sector, entre otros valores ambientales, se constata la presencia de la especie catalogada *Juniperus oxycedrus* macrocarpa, incluida en la categoría de «En Peligro de Extinción» en el Catálogo Andaluz de especies amenazadas (Anexo II.A de la Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la Flora y la Fauna Silvestres) y la subespecie costera de la sabina negral (*Juniperus phoenicea* subsp. *Turbinata*) la cual resulta muy abundante, localizándose un sabinar aclarado de gran valor por el porte y tamaño de los ejemplares presentes. Este sabinar costero aparece recogido como uno de los hábitats naturales de interés comunitario, con carácter prioritario, «Dunas litorales con *Juniperus* spp» del Anexo I de la Directiva 92/43 CEE relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la flora y la fauna silvestres (Directiva Hábitats) y del Real Decreto 1193/1998, de 12 de junio, por el que se modifica el R.D. 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres.

De igual modo existen en el área vaguadas y barrancos que drenan hacia el Rompido, que conservan gran diversidad vegetal entre las que destaca la presencia de *Quercus coccifera*, *Pistacia lentiscus*, *Phillyrea angustifolia*, *Olea europaea* subsp. *Sylvestris*, *Osyris lanceolata* y *Rhamnus oleoides*, además de coníferas como el *Pinus pinea* y *Juniperus phoenicea* subsp. *Turbinata*. Otras especies presentes en el área que destacan por su interés ambiental son: ejemplares dispersos de alcornoques (*Quercus suber*), orquídeas cuya población presenta una alta densidad de ejemplares, *Loeflingia baetica* (Vulnerable según Ley 8/2003), *Armeria pungens*, *Armeria gaditana*, *Tuberaria commutata* y *Allium pruinaum*.

En la documentación integrante del expediente se delimita como zona verde de los enebrales y sabinares del Rompido un espacio de 297.128 m<sup>2</sup> de superficie que integra parte de los valores ambientales relacionados anteriormente y que se pretenden proteger, sin perjuicio de los ajustes que deban

realizarse a la hora de llevar a cabo el replanteo de las actuaciones y de las medidas específicas que se propongan en el Plan Especial de Protección que se ha de elaborar respecto de esta zona.

Deberán formar parte de este espacio, todas aquellas zonas aisladas no incluidas en la referida delimitación, en las que se de la presencia de algún ejemplar de la especie catalogada *Juniperus oxycedrus* subsp. *Macrocarpa* así como aquellas en las que existan rodales de densos o con ejemplares de gran porte de las especies *Pinus pinea* y *Juniperus phoenicea* subsp. *Turbinata*, *Quercus Suber*, *Olea Europea* subsp. *Sylvestris*, *Pistacia lentiscus*.

Sobre estas zonas aisladas se deberán definir las oportunidades medidas de protección y conservación, las cuales deberán recoger no solo el mantenimiento de los ejemplares en sus actuales emplazamientos, sino las actuaciones de manejo y gestión de los espacios circundantes con su conservación.

El espacio resultante tendrá localización vinculante, será de uso público y deberá englobar los valores ambientales puestos de manifiesto anteriormente, asegurando no solo el mantenimiento de los mismos sino también su potenciación y mejora. Esta zona constituirá un conjunto homogéneo (unión de zonas de barrancos, acantilados y zonas consolidadas) que contribuirá a la protección hidrológica de las zonas urbanas situadas al Sur, y deberá englobar el espacio libre vinculado al litoral denominado Enebrales y Sabinares de el Rompido establecido en el Plano de Articulación Territorial del Potoloh.

El desarrollo de este espacio se llevará a cabo, mediante la realización de un Plan especial de Protección del Medio Rural, el cual deberá ser informado y aprobado con carácter previo a su ejecución, por esta Delegación Provincial del Medio Ambiente. El mismo contendrá un cronograma de actuaciones para conseguir los objetivos pretendidos, con su valoración económica y sus compromisos de ejecución.

Sus principales objetivos serán la conservación y protección de los espacios y bienes naturales presentes en el área afectada, así como conservar, proteger y mejorar el paisaje. Contemplará de forma detallada un estudio florístico de la zona, con objeto de identificar los taxones de la flora silvestre catalogada, y establecer sobre esta base, las oportunas medidas de conservación, protección y mejora. Deberá estar elaborado por un equipo técnico con acreditada solvencia técnica. Entre los principales criterios a tener en cuenta para el desarrollo de esta área, se tendrán en cuenta entre otros, los siguientes:

- Mantenimiento integral del ecosistema, así como de los ejemplares y rodales dispersos localizados más allá de la predefinida zona Verde de los Enebrales y Gabinetes del Rompido.

- Mantenimiento de la topografía natural del terreno y del suelo.

- Nula afeción al área por las distintas obras a realizar en el entorno impidiendo entre otras cuestiones, el tránsito de maquinaria, situación de zonas de acoplo de materiales, ubicación de instalación auxiliares, etc.

- Realización de las actuaciones necesarias encaminadas a la prevención de incendios.

- Este espacio se destinará a la protección de los recursos naturales presentes, por lo que sólo se considera uso compatible el paseo para la contemplación y disfrute de la naturaleza. Son incompatibles cualesquiera otros usos que impliquen la pérdida de sus características naturales.

- No se podrán realizar en el área afectada ninguna actuación que pueda afectar directa o indirectamente a los valores ambientales presentes, poniendo en peligro la conservación y mantenimiento de este enclave.

En cualquier caso, no se autorizará ningún tipo de obra, infraestructura o actuación que pueda afectar los valores naturales, salvo en caos excepcionales en los que exista alternativa técnicamente viable y se compruebe mediante la aportación

de los oportunos estudios y análisis, que las afecciones producidas además de ser puntuales, son mínimas y subsanables mediante la consideración de las oportunas medidas correctoras y protectoras.

El Plan Especial de Protección del Medio Rural de la misma contendrá las limitaciones necesarias para impedir la ubicación en la misma de cualquier tipo de actuación, instalación o infraestructura; recreativa, deportiva o de cualquier otra naturaleza que pueda afectar a las condiciones naturales del entorno. De igual modo deberá contener las provisiones necesarias para proceder a la regeneración de esta área mediante la implantación de especies autóctonas presentes en el entorno.

Respecto de lo anterior, tan solo de forma excepcionalmente justificada y previo informe vinculante esta Delegación Provincial, se podrá llevar a cabo la creación de senderos peatonales o actuaciones análogas. Las características y trazado de los mismos, en su caso, deberán ser consensuados con los servicios técnicos de esta Delegación, a fin de conseguir la máxima integración de los mismos, en su entorno más inmediato y para establecer medidas de corrección y protección adicionales si se consideran necesarias.

En cualquier caso, la redacción y aprobación del referido Plan Especial de Protección será previa a la aprobación definitiva de los documentos de Planeamiento de Desarrollo, Proyecto de Urbanización del Sector y Proyecto de Ejecución del Campo de Golf, con objeto de asegurar la compatibilidad de las actuaciones que se propongan.

Artículo 268. Medidas correctoras adicionales en relación a la Flora.

Dada la presencia de distintos ejemplares de enebro costero (*Juniperus oxycedrus* Subs. *Macrocarpa* incluido en la categoría de «En Peligro de Extinción» en el Catálogo Andaluz de Especies Amenazadas) (Anexo II.A de la Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la Flora y la Fauna Silvestres), lo que implica de manera especial que queda prohibido «destruir, recoger, cortar, talar o arrancar, en parte o su totalidad especímenes naturales...» cuyo incumplimiento esta calificado como una fracción muy grave, se deberán tomar en todo momento las medidas oportunas para su correcta conservación in situ. Por ello, estos ejemplares deberán quedar junto a un área suficiente para asegurar la no afección a los mismos por la ejecución de las distintas obras, incluidos en los sistemas locales de espacios libres que se propongan, estando condicionada la distribución final de los distintos usos pormenorizados a su respeto y conservación. En cualquier caso, ante posibles afecciones a estas u otras especies catalogadas se estará como se ha puesto de manifiesto anteriormente, a lo recogido en la Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la Flora y la Fauna Silvestres (BOJA núm. 218, de 12 de noviembre de 2003) y demás normativa de aplicación.

Como norma general se respetará el mayor número posible de ejemplares arbóreos de las distintas especies autóctonas existentes en la actualidad en el área de estudio, mediante su correcta integración en los sistemas de espacios libres, debiéndose prestar especial atención a la conservación del mayor número de ejemplares dispersos de la especie *Juniperus phoenicea* Subs. *turbinata*. Dicha conservación se llevará a cabo in situ y en sus actuales emplazamientos descartándose transacciones por haberse comprobado su escasísimo éxito en esta especie.

La distribución espacial definitiva de los distintos usos, se deberá hacer tomando como criterio, la preservación de aquellas masas o rodales de vegetación que presenten un mejor estado de desarrollo y conservación, cuestión que deberá ser objeto de análisis en documentación integrante del Planeamiento de Desarrollo y por lo tanto será sometido a informe vinculante por parte de esta Delegación Provincial en los términos establecidos en la presente Declaración de Impacto Ambiental.

En la creación de zonas verdes y como densificación de aquellos que se respeten, se utilizarán preferentemente especies arbóreas de origen autóctono con adaptaciones a la estructura del paisaje existente. Se supervisará el mantenimiento de las zonas verdes por parte del Ayuntamiento, principalmente en períodos de sequía, asegurando riegos periódicos para evitar la pérdida de pies arbóreos.

Artículo 269. Medidas correctoras adicionales en relación al Paisaje.

Se deberán adoptar medidas para la ordenación de los volúmenes de la edificaciones en relación con las características del terreno y el paisaje, con establecimiento de criterios para su disposición y orientación en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos de vista más frecuentes, así como la mejor disposición de vistas de unos edificios sobre otros del conjunto hacia los panoramas exteriores.

Artículo 270. Otras medidas correctoras adicionales.

En el caso de que se pretendan instalar actividades encuadradas en los Anexos de la Ley 7/94, de Protección Ambiental, éstas deberán someterse previamente al trámite de Prevención Ambiental que les sea preceptivo.

Artículo 271. Programa de vigilancia ambiental.

El control y seguimiento de las medidas contempladas y recogidas en los documentos de planeamiento y en el Estudio de Impacto Ambiental quedan sujetas a los actos de disciplina urbanística y al control por los técnicos municipales y de la dirección técnica de la obra con relación a las diferentes actividades a desarrollar, sin perjuicio de las competencias en la vigilancia ambiental y urbanística de las Delegaciones Provinciales de Medio Ambiente, Obras Públicas y Urbanismo, así como de otros organismos públicos.

Anteriormente el Ayuntamiento enviará a la Delegación de Medio Ambiente un informe, en el que se detallen las incidencias ambientales, si se hubiesen producido, así como de las medidas correctoras adoptadas y eficiencias de las mismas.

El incumplimiento de las condiciones de la presente Declaración de Impacto Ambiental dará lugar a la aplicación de las medidas disciplinarias previstas en la Ley 7/1994.

Cualquier acontecimiento de un suceso imprevisto, que implique su alteración de alguna de las condiciones expresadas en esta Declaración de Impacto Ambiental, se pondrá inmediatamente en conocimiento de esta Delegación Provincial, para los efectos oportunos.

Puede ser modificado el condicionado de la presente Declaración de Impacto Ambiental como resultado de la adaptación de las medidas de control y condiciones contempladas en la autorización, aprobación, licencia o concesión, a las innovaciones requeridas por el progreso científico y técnico, o propuesta del promotor.

Así mismo, puede ser necesario modificar dicho condicionado al tomar en consideración los resultados del Programa de Vigilancia Ambiental o en función del grado de cumplimiento de los objetivos marcados en la presente Declaración de Impacto Ambiental y de las exigencias establecidas en la normativa ambiental aplicable.

Para la modificación de la presente Declaración de Impacto Ambiental se estará a lo dispuesto en el artículo 2 del Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de Andalucía.

## FICHA DEL SECTOR

### EL SECTOR ROMPIDO ESTE. SUS C-2

#### 1. Ámbito.

Terrenos localizados al norte de los suelo urbanos y aptos para urbanizar en el núcleo del Rompido.

El área queda delimitada por el Norte en el camino de la cañada Velasco, hasta llegar al camino del que delimita el pinar del Campo común de Abajo. El sector queda delimitado por el este por el citado camino y el monte común. Por el sur con el suelo urbano y al Oeste por la urbanización Urverosa y el camino de tierra que separa esta zona del sector Rompido Oeste SUS C-1.

El límite figura en planos.

A efectos de ordenación se incluyen terrenos calificados para zona verde y ya obtenidos por el Ayuntamiento. Estos terrenos serán relocalizados en el proceso de planeamiento sin generar aprovechamiento.

2. Objetivos.

- El Documento impulsa la concentración de actividades turísticas en el Rompido con la intención de cualificar y diversificar la oferta existente.

- Los terrenos de este sector servirán para la localización de actividades turísticas en sus distintas formas de hoteles, hoteles apartamentos y apartamentos turísticos.

- Complementariamente a esta oferta aparecerá segunda residencia con densidades moderadas inferiores a 10 viv/ha.

- La actuación incorporará una instalación de golf.

- La actuación servirá para completar la estructura del núcleo del Rompido mediante la conexión interna con las urbanizaciones existentes y previstas en el sector.

- Los espacios libres del sector completarán la red de espacios libres del núcleo del Rompido preservando los espacios de mayor interés. Las reservas coincidirán con las previstas en el POT como Enebrales sabinas del Rompido y como zona de servidumbre de vistas del monte público.

3. Instrucciones para la Ordenación del Área.

a) Sobre el acceso y conexión con la ciudad:

- Los accesos al sector se localizarán en la nueva carretera perimetral en el tramo paralelo a la Cañada Velasco.

- Será vinculante el trazado de la vía paralela a la Cañada Velasco en el tramo entre el camino de tierra que separa este sector del Rompido Oeste y la banda de protección de la servidumbre de vistas del Monte público.

- El Plan Parcial deberá resolver la conexión entre la vía anterior y la localizada entre este sector y el sector SAPU D-3. La vía tendrá características de vía interurbana con conexiones con la red local separadas como mínimo 500 m entre ellas y sin acceso directo a parcelas.

- El viario interior del sector deberá prever conexiones con el sector Rompido Oeste y la urbanización Urverosa.

- Vía que parte del camino de la cañada Velasco se dirige hacia el sur para finalizar en la vía de separación con el SAPU D-3. Esta vía deberá tener inicio y final donde se localiza en planos y enlazar las mismas zonas. El planeamiento de desarrollo precisará su posición y geometría.

- Será vinculante la rotonda de enlace con la vía localizada en el sector Rompido Oeste SUS C-1 y que conecta con la carretera de Cartaya a el Rompido.

- La ejecución de la glorieta situada junto al sector D-3 será por cuenta del sector.

b) Sobre la localización y distribución de usos:

- Los usos hoteleros se localizarán preferentemente en la parte sur de la parcela con vistas sobre la ría y el mar.

- La instalación de golf se localizará en la parte norte del sector ocupando una posición central y sirviendo de referencia interna a la nueva urbanización. Esta posición central servirá para aislar el golf del pinar para que este mantenga la rusticidad propia de estos espacios.

- Se reservarán como zonas verdes de uso y dominio público las establecidas en el POT: Enebrales sabinas del Rompido que se ampliará de acuerdo con lo previsto en la Declaración Previa de Impacto Ambiental (DIA) emitida con fecha de 28 de abril de 2006 y cuyo ámbito figura en el plano 02 de

propuesta de ordenación con elementos vinculantes. Además se destinará a zona verde la zona de servidumbre de vistas del monte público y se establecerá una banda verde en el borde de la cañada Velasco.

- Se establecerán conexiones de zonas verdes entre las zonas anteriores y el pinar. Las zonas verdes se deberán continuar con las localizadas en el sector el Rompido Oeste.

- Las zonas verdes y espacios libres tendrán carriles de bicicletas que aseguren al menos la conexión entre el núcleo del Rompido, Cañada Velasco y el sector Rompido Este.

c) Sobre la conservación o protección de valores, recursos y el paisaje:

- El Plan Parcial tendrá en cuenta en su ordenación las consideraciones del estudio de impacto ambiental en lo referente a la protección de los recursos naturales y del arbolado.

- El espacio del Enebral sabinar del Rompido se regulará por lo previsto en la declaración ambiental.

- Se mantendrá la servidumbre de vistas del Monte Público, destinando una banda de 100 m de profundidad a espacios de uso y dominio público donde se plantará especies características del pinar colindante

- La actuación urbanística concentrará la edificación y la urbanización liberando la mayor parte posible de terreno.

- Se mantendrán las vaguadas existentes como espacios libres de edificación y se destinarán a zonas verdes y espacios libres de uso público.

- Se protegerá la cubierta vegetal existente y la topografía en las zonas destinadas a espacios libres de uso y dominio público.

- Las superficies de las parcelas privadas no ocupadas por la edificación se ajardinarán.

- Las zonas verdes y las plantaciones que se realicen en la zona se realizarán con especies características del pinar de Cartaya.

4. Condiciones Urbanísticas.

A) Determinaciones de ordenación de carácter estructural. Clase de suelo: Urbanizable sectorizado.

Superficie bruta: 1.342.063 m<sup>2</sup>.

Superficie edificable total: 198.093 m<sup>2</sup>t.

El área de reparto coincide con el sector.

El aprovechamiento urbanístico del sector se recoge en el cuadro siguiente:

Aprovechamiento urbanístico del sector Rompido Este. SUS C-2		
Aprovechamiento objetivo	198.092	m <sup>2</sup> t
Aprovechamiento objetivo ponderado	190.189,15	UA
Aprovechamiento medio	0,1440	
Aprovechamiento urbanístico del sector	190.189,15	UA
Aprovechamiento subjetivo	171.170,24	UA

B) Determinaciones de ordenación de carácter pormenorizado.

4.1. Usos.

- El uso global turístico comprende los siguientes usos pormenorizados conforme lo señalado en las Normas generales:

- Residencia turística que incluye la categorías de:

Residencia plurifamiliar turística.

- Apartamentos turísticos.

- Alojamiento hotelero que incluye las categorías de:

Hoteles.

Hoteles-apartamentos.

- Dotaciones turísticas que incluye las instalaciones de:

Ocio y esparcimiento.

Comercial.

Golf.

- Serán actividades prohibidas:

- Aquellas actividades que puedan generar ruidos o molestias incompatibles con el normal uso de las edificaciones propias de esta zona.

- Actividades industriales.

4.2. Densidad máxima y edificabilidad máxima.

Los parámetros de edificabilidad y densidad máxima se aplicarán sobre la diferencia entre la superficie total y la superficie para zonas verdes ya obtenida por el municipio.

- Superficie de aplicación: 1.320.617 m<sup>2</sup>.

- Densidad máxima 10 viv/ha.

- Superficie útil mínima admisible: 55 m<sup>2</sup>.

- Edificabilidad máxima: 0,15 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

4.3. Superficie y edificabilidad por usos pormenorizados.

Rompido Este SUS C-2		
Superficie total	1.342.063	m <sup>2</sup>
Superficie obtenida para zona verde	21.446	m <sup>2</sup>
Superficie diferencia anteriores (1)	1.320.617	m <sup>2</sup>
Edificabilidad total máxima	198.093	m <sup>2</sup> t
Índice de edificabilidad s/(1)	0,15	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup>
Edif. Residencial máxima	132.000	m <sup>2</sup> t
Superficie residencial mínima	340.000	m <sup>2</sup>
Nº viv	1.320	viv
Edif. Hotelera mínima	55.800	m <sup>2</sup> t
Superficie hotelera mínima	107.000	m <sup>2</sup>
Edif comercial	10.292	m <sup>2</sup> t
Superficie comercial mínima	10.292	m <sup>2</sup>
Dotaciones privadas	0	m <sup>2</sup> t
Superficie dotacional	0	m <sup>2</sup>
Sup. Golf (1)	302.694	m <sup>2</sup>
Zonas verdes y espacios libres (2)	516.457	m <sup>2</sup>
Dotaciones públicas	66.031	m <sup>2</sup>
Plazas de aparcamiento	1.981	

(1) Incluye el hotel del golf de mínimo 8.600 m<sup>2</sup> y máximo 10.000 m<sup>2</sup> los usos de casa club y servicios de mantenimiento se podrán integrar con la edificación del hotel.

(2) Incluye la superficie exigida por el POT.

4.4. Condiciones de la ordenación.

a) Uso hotelero.

Al menos un 50% de la edificabilidad hotelera deberá destinarse a los usos incluidos en el artículo 37 de la Ley del Turismo de Andalucía. El resto de la edificabilidad hotelera podrá destinarse a cualquier tipo de alojamiento turístico de los incluidos en los artículos 37 y 38 de la Ley del Turismo de Andalucía, si bien en el supuesto de que se optase por la modalidad de apartamentos turísticos, regulada en el art. 38 de la Ley del Turismo de Andalucía, durante los primeros cinco años desde la apertura, se deberá destinar obligatoriamente la edificación resultante en dicha zona a explotación hotelera exclusiva, en cualquiera de las modalidades o grupos establecidos en el artículo 37 de la Ley 12/1999, de 15 de diciembre, del Turismo de Andalucía, con categoría mínima equivalente a cuatro estrellas. Los apartamentos turísticos resultantes de este ajuste no computan a efectos de la densidad residencial máxima establecida para el conjunto del sector.

El Plan Parcial determinará la parcela o parcelas donde se aplicará lo previsto en el párrafo anterior.

El Plan Parcial dispondrá la edificabilidad hotelera en la parte sur del sector.

b) Uso Residencial.

El Plan Parcial ordenará la edificabilidad residencial siguiendo las siguientes tipologías de residencia turística.

Residencia Turística T-2		
Tipología residencial unifamiliar o plurifamiliar agrupada		
Edificabilidad máxima	90.914,12	m <sup>2</sup> t
Nº máximo de vivienda	910	
Relación mínima vivienda/suelo en tipología unifamiliar agrupada	250	m <sup>2</sup> /viv

Residencia Turística T-3 golf		
Tipología residencial plurifamiliar		
Edificabilidad máxima	41.085,85	m <sup>2</sup> t
Nº máximo de vivienda	410	

- El Plan Parcial dispondrá, la residencia T-3 golf en la banda norte sur y la residencia T-2 preferentemente en las parcelas concentradas e interiores.

- El Plan Parcial podrá aumentar la edificabilidad de la residencia T-3 disminuyendo la residencia T-2 sin limitación.

- El Plan Parcial podrá aumentar la edificabilidad de la residencia T-2 en un 20% disminuyendo la residencia T-3.

- El trasvase de edificabilidad entre las tipologías de residencia turística no podrá dar como resultado el incremento de la edificabilidad o el número de viviendas máximo establecido.

c) Uso comercial.

La edificabilidad comercial o de dotaciones privadas se localizará preferentemente en la parte norte, en las proximidades de la vía de borde de la Cañada de la Vega.

d) Uso dotacional privado, campo de golf.

Dentro de la instalación de golf se localizará un hotel de entre 8.600 m<sup>2</sup> y 10.000 m<sup>2</sup>. los usos de casa club y servicios de mantenimiento se podrán integrar con la edificación del hotel.

4.4. Número máximo de plantas.

Altura de la edificación	
Residencial T-2	4 plantas en tipología plurifamiliar y 3 plantas en tipología unifamiliar
Residencial T-3 golf	2+ ático en unifamiliar y 3+ ático en plurifamiliar
Comercial-1	2 plantas
Hotel	3 plantas sobre el número de plantas anterior se podrán levantar una más cuya superficie no supere el 20% de la planta inmediatamente inferior

4.6. Reserva para dotaciones públicas

Se destinarán a zonas verdes y espacios libres la superficie que figura en el cuadro correspondiente. Esta superficie incluye las zonas protegidas por el POT de los Enebrales y sabinars del Rompido que se ampliará de acuerdo con lo previsto en la Declaración Previa de Impacto Ambiental (DIA) emitida con fecha de 28 de abril de 2006 y cuyo ámbito figura en el plano 02 de propuesta de ordenación con elementos vinculantes y la servidumbre de vistas del Monte Público, bandas verdes de la cañada de la Vega y la parte de zonas verdes previstas en las Normas vigentes y que se compensan en este sector.

Se destinan a dotaciones públicas la superficie que figura en el cuadro correspondiente.

Se preverán aparcamientos públicos a razón de 1 plaza por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

5. Gestión.

5.1. Iniciativa de Planeamiento.

Sobre el sector se redactará un único Plan Parcial redactado por la iniciativa privada.

Sobre el espacio de los Enebrales y sabinars de El Rompido se realizará un Plan de Conservación de los recursos naturales que deberá ser autorizado por la Consejería competente en materia medio ambiental de acuerdo con lo previsto en el art. 32.3 del POT.

El Plan Parcial vinculará la ejecución de los usos residenciales a la ejecución del campo de golf, dando cumplimiento a lo previsto en el art. 46.2 del POT. En este sentido no se podrán dar licencias para usos residenciales con carácter previo a la licencia para el campo de golf.

La instalación de campo de golf estará sometida a Informe ambiental de acuerdo con lo previsto por Ley 7/94, de Protección Ambiental y los condicionados de la Declaración Ambiental.

5.2. Unidades de ejecución.

El Planeamiento determinará una o más unidades de ejecución para facilitar la gestión del sector.

5.3. Sistema de actuación.

La actuación se desarrollará por el Sistema de Compensación.

5.4. Contribución para la adquisición de suelo destinado a sistemas generales de espacios libres.

El sector deberá contribuir a la formación de la red de espacios libres del municipio mediante la adquisición de suelos destinados a sistema general de espacios libres en el suelo no urbanizable y por tanto no adscrito a ningún sector de suelo urbanizable. Su contribución se fija en la adquisición de 66.031 m<sup>2</sup> de suelo, resultado de multiplicar el número de plazas por 10 m<sup>2</sup>. Los suelos adquiridos serán de los previstos en este documento o en la revisión del planeamiento municipal en redacción.

Esta contribución podrá ser sustituida mediante convenio por cantidad económica equivalente.

5.5. Cargas de urbanización y ejecución de sistemas generales.

5.5.1. Cargas de urbanización.

Las cargas de urbanización del sector serán las establecidas en el artículo 113 de la LOUA. En este sector las redes urbanísticas serán las siguientes:

- a) Explanación, afirmado y pavimentación de calzadas. Construcción y encintado de aceras.
- b) Saneamiento de aguas negras.
- c) Recogida de pluviales.
- d) Red de distribución de agua.
- e) Red de suministro de energía eléctrica.
- f) Canalizaciones telefónicas.
- g) Red de alumbrado público.
- h) Red de gas.
- i) Red de recogida neumática de basuras o el sistema establecido en su caso por el Ayuntamiento.
- j) Galerías de servicios, en su caso.
- k) Obra civil de los parques y jardines públicos que incluirá ajardinamiento, arbolado, amueblamiento urbano, formación de caminos y paseos, alumbrado conforme lo establecido en la normativa general.

l) Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamiento.

m) Conexiones a las redes generales del municipio.

n) La instalación de golf contará con dispositivos de reciclado y reutilización del recurso de agua. El abastecimiento para usos no potables procederá de la reutilización de aguas residuales. Las depuradoras de que se abastezcan deberán contar con sistema de tratamiento acorde al destino de sus aguas según lo previsto en el art. 114. 4 del POT.

5.5.2. Ejecución de sistemas generales.

Será por cuenta del sector:

- En virtud de los apartados 1.i) y 1.j) del artículo 113 de la LOUA serán con cargo al sector la ejecución de los siguientes sistemas generales.

1. Parte proporcional de la ejecución de la red viaria municipal.

2. Parte proporcional del coste de ampliaciones y mejoras de las redes básicas de saneamiento, depuración y abastecimiento de agua.

3. Parte proporcional del coste de ampliaciones y mejoras de las redes de electricidad (alta tensión, incluso subestación eléctrica).

4. Parte proporcional de la ejecución de la red de Espacios libres y carriles bicicletas.

Para garantizar la equidistribución de la carga correspondiente a la ejecución de las redes indicadas en el punto primero, segundo y cuarto el presente Plan documento determina para cada área de reparto la contribución necesaria en 17,00 euros por m<sup>2</sup> edificable, obtenida como resultado de dividir los costes de urbanización entre la edificabilidad turística. Las cargas económicas que conlleva para el sector se materializarán con la aprobación definitiva de este documento y en todo caso a la aprobación del proyecto de urbanización.

5.1.3. Conservación de la urbanización.

Se constituirá una entidad de conservación para la conservación de la urbanización.

6. Datos de Gestión del Área de Reparto.

El área de reparto coincide con el sector.

El uso característico del área de reparto es el residencial turístico en tipología de Residencial T-2. Su coeficiente de homogenización será igual a 1.

Los coeficientes de uso y tipología empleados para el cálculo del Aprovechamiento medio son los siguientes:

Coeficientes de uso y tipología		
	Coef. Uso y tipo	Coef. Uso característico
Residencial T-2	1,25	1
Residencial T-3 golf	1,5	1,28
Comercial	1	0,8
Hotel	0,85	0,68

El aprovechamiento urbanístico del sector se recoge en el cuadro siguiente:

Aprovechamiento urbanístico del sector Rompido Este. SUS C-2		
Aprovechamiento objetivo	198.092	m <sup>2</sup> t
Aprovechamiento objetivo ponderado	190.189,15	UA
Aprovechamiento medio	0,1440	
Aprovechamiento urbanístico del sector	190.189,15	UA
Aprovechamiento subjetivo	171.170,24	UA

7. Programación y Prioridad.

- Primer cuatrienio.

FICHA DE ACTUACIÓN DEL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

1. Determinaciones dimensionales.

- Superficie: 19.800 m<sup>2</sup>.

- Uso: Elemento del Sistema General de Espacios Libres de Uso y Dominio Público destinado al esparcimiento y recreo, así como a la observación, estudio y disfrute de la naturaleza.

2. Determinaciones estructurales. Clasificación y destino de los terrenos.

Los terrenos se clasifican a efectos de ordenación como suelo no urbanizable de carácter natural.

Los terrenos se consideran sistema general de espacios libres de usos y dominio público.

3. Ordenación del terreno destinado a sistema general.

Los terrenos destinados a este elemento del Sistema General de Espacios Libres se encuentran en el borde de la

marisma, en la banda de servidumbre del dominio público marítimo terrestre.

Las actividades en el interior de los terrenos quedan condicionadas por los preceptos de la ley de Costas y su Reglamento.

Los terrenos se destinarán a espacio libre realizando sobre ellos una actuación encaminada a:

- Protección de la marisma y recuperación de los recursos naturales característicos de las áreas de contacto tierra-marisma.

- Protección del arbolado existente.

- Adecuación del área para el uso y disfrute de la naturaleza mediante senderos, elementos para ver el paisaje, señalización, etc.

- Elementos de acogida como acceso, aparcamiento, servicios, etc.

4. Obtención de los terrenos.

Los terrenos se obtendrán de acuerdo con lo previsto en la normativa general.

5. Planeamiento de desarrollo.

En desarrollo de este planeamiento se redactará un proyecto de ordenación y adecuación de este espacio atendiendo a lo indicado en el apartado tercero.

Huelva, 14 de agosto de 2009.- El Delegado, Gabriel Cruz Santana.

## UNIVERSIDADES

*RESOLUCIÓN de 29 de abril de 2010, de la Universidad de Sevilla, por la que se publica la relación de puestos de trabajo del Personal de Administración y Servicios.*

Este Rectorado, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 20.1 de la Ley Orgánica 6/2001, de 21 de diciembre, de Universidades, y del artículo 115 de los Estatutos de la Universidad de Sevilla, aprobados por Decreto 324/2003, de 25 de noviembre (BOJA núm. 235, de 5 de diciembre de 2003), del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía,

### HA RESUELTO

Primero. Ordenar la publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía de la Relación de Puestos de trabajo del Personal de Administración y Servicios de dicha Universidad y normas de aplicación de la misma, que ha sido aprobada por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Universidad de Sevilla en su reunión de fecha 21 de diciembre de 2009.

Segundo. Los efectos económicos y administrativos serán desde el día 1 de enero de 2010.

Sevilla, 29 de abril de 2010.- El Rector, Joaquín Luque Rodríguez.