

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA

CAPÍTULO 1

Disposiciones generales

RESOLUCIÓN de 23 de abril de 2010, de la Delegación Provincial de Sevilla, por la que se da publicidad a la de 21 de julio de 2009, por la que se ordena el registro y publicación de la Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Las Cabezas de San Juan (Sevilla).

Expte.: SE/162/07.

De conformidad con lo dispuesto 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 Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, con fecha 21 de julio de 2009, esta Delegación Provincial ha resuelto:

1.º Proceder al depósito e inscripción de la Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Las Cabezas de San Juan (Sevilla), aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el día 3 de julio de 2009, y una vez acreditada la subsanación de deficiencias existente, en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos.

2.º Publicar la presente Resolución y el contenido de las normas urbanísticas de este planeamiento en el BOJA, conforme a lo establecido por el art. 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con fecha 3 de agosto de 2009, y con el número de registro 3730, se ha procedido a la inscripción y depósito del instrumento de planeamiento de referencia en el Registro de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados dependiente de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, así como en el correspondiente Registro Municipal del Ayuntamiento de Las Cabezas de San Juan.

A N E X O

Normas urbanísticas.

El presente texto es el fruto del refundido de las normas urbanísticas surgidas de las distintas probaciones procedentes del Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, en sesión celebrada el 3 de julio de 2009, y los acuerdos del Pleno de este Ayuntamiento en sesiones de 30 de octubre de 2008, 25 de junio de 2009 y 13 de julio de 2009, por virtud de los cuales ha sido aprobado definitivamente el documento de revisión parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de Las Cabezas de San Juan, para su adaptación a la LOUA.

ORDENANZAS URBANÍSTICAS DEL DOCUMENTO DE REVISIÓN PARCIAL DEL PGOU DE LAS CABEZAS DE SAN JUAN PARA SU ADAPTACIÓN A LA LOUA.

TÍTULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES E INSTRUMENTOS PARA EL DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

Artículo 1.1.1. Naturaleza del documento.

1. El presente documento constituye el texto articulado de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística (en adelante PGOU) de Las Cabezas de San Juan y tiene por objeto la definición pormenorizada del régimen de uso del suelo y de la actividad urbanística en todo el municipio.

2. Los particulares y la Administración quedan obligados al cumplimiento de las determinaciones contenidas en el Plan General, y en especial, al de las disposiciones de estas Normas Urbanísticas reguladoras. Cualquier actuación sobre el territorio municipal, de carácter provisional o definitiva, de iniciativa pública o privada, debe ajustarse a las mismas, en virtud de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA) y en cumplimiento de lo establecido en su artículo 34.c), sin perjuicio del obligado cumplimiento de cuanta normativa vigente, legal o reglamentaria, sea de aplicación.

Artículo 1.1.2. Ámbito territorial.

El ámbito territorial de aplicación de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística, y, en particular de la presente Normativa Urbanística, es el término municipal de Las Cabezas de San Juan.

Artículo 1.1.3. Vigencia e innovaciones.

1. La vigencia del presente Plan General es, en virtud de lo dispuesto en el artículo 35 de la LOUA, indefinida hasta que se produzca su innovación mediante los procedimientos de revisión o modificación.

2. Se entiende por Revisión la sustitución integral de la ordenación o la alteración de cualquiera de sus elementos estructurales. La revisión será parcial cuando afecte solo a una parte del término municipal, cuando afecte a un conjunto homogéneo de determinaciones de este Plan, y cuando concurren ambas circunstancias.

A estos efectos tienen la consideración de elementos estructurales de la ordenación los así definidos en el artículo 10 de la LOUA.

Se procederá a la revisión de este Plan General en cualquiera de los siguientes supuestos:

Por necesidad, justificada, de alterar la ordenación estructural del modelo territorial que definen.

Por aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico que incidan sustancialmente sobre la ordenación vigente, y por la aprobación de planeamiento de rango superior cuyas determinaciones sean incompatibles con las de este.

Por agotamiento de la capacidad de la ordenación vigente. Se considerará agotada la capacidad cuando se consolide por la edificación un sesenta por ciento (60%) del suelo urbanizable.

Cuando no se ejecuten en plazo aquellos elementos de la estructura general condicionantes de la ordenación del territorio. En particular, si el retraso de la ejecución o inejecución afecta al Sistema General Viario.

Cada cuatro (4) años el Ayuntamiento procederá a la evaluación de los factores que pueden motivar la revisión o sustitución del Plan General.

3. Se entiende por modificación del Plan General toda alteración o adición de sus documentos o determinaciones que no afecte a los elementos estructurales de la ordenación.

Las modificaciones de las determinaciones de planeamiento señalarán expresamente si afectan al contenido del

Plan en su calidad de instrumento de planeamiento general o en los aspectos de planeamiento de desarrollo que este hubiera asumido, a los efectos señalados en el artículo 38.2 de la LOUA.

Será posible la modificación de este PGOU en los siguientes supuestos:

Cambios en la calificación del suelo, excepto si éstos se refieren a alterar usos de «equipamiento público» por otros de aprovechamiento privado.

Establecimiento de sistemas generales, no previstos en el PGOU, que no modifiquen el modelo territorial ordenado.

4. Toda innovación, ya sea mediante revisión o modificación tendrá el contenido y se ajustará al procedimiento que establece el artículo 36 de la LOUA.

Artículo 1.1.4. Documentación. Contenido e interpretación.

1. La Revisión para la Adaptación Parcial a la LOUA del Plan General de Ordenación Urbanística de Las Cabezas de San Juan está integrado por los siguientes documentos:

Documento I: Memoria

Documento II: Planos de Información

Documento III: Planos de Ordenación Estructural:

Plano 01: Situación. Término Municipal.

Plano 02: Estructura General y Orgánica del Territorio.

Plano 03: Clasificación del Suelo. Término Municipal.

Plano 04: Clasificación del Suelo. Núcleos Urbanos.

Plano 05: Ámbitos de Planeamiento y Gestión. Áreas de Reparto.

Plano 06: Gestión de Sistemas Generales.

Planos de Ordenación General:

Plano 07: Infraestructuras. Red Eléctrica.

Plano 08: Infraestructuras. Red de Abastecimiento de Agua.

Plano 09: Infraestructuras. Red de Saneamiento.

Documento IV: Planos de Ordenación Pormenorizada.

Documento V: Normas Urbanísticas.

Documento VI: Participación Pública.

Documento VII: Informes sectoriales.

Documento VIII: Estudio de Impacto Ambiental.

2. Las distintas determinaciones sobre suelos que se establecen en las presentes Normas Urbanísticas tienen por ámbito el especificado gráficamente en los planos de ordenación.

3. Las Normas de este Plan se interpretarán atendiendo a su contenido y según los objetivos y finalidades expresados en la Memoria.

4. En caso de discrepancias entre documentos gráficos, tendrá primacía el de mayor sobre el de menor escala, salvo que del texto se desprendiera una interpretación contraria.

5. Cada uno de los documentos predomina sobre los demás en lo que respecta a sus contenidos específicos.

6. En la interpretación del Plan prevalecerán como criterios aquellos más favorables al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a la mejora de los espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, y al interés más general de la colectividad.

7. La interpretación del Plan, de acuerdo con los anteriores criterios, corresponde al Pleno del Ayuntamiento de Las Cabezas de San Juan, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía y de las funciones jurisdiccionales de los tribunales de justicia.

Artículo 1.1.5. Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural del término.

1. El presente Plan General establece la ordenación estructural del término municipal que está constituida por la estructura general y las directrices que definen el modelo territorial y de desarrollo urbano adoptado por el presente Plan al objeto de organizar de modo coherente la ocupación del territorio conforme a la evolución urbana y a criterios de sosteni-

bilidad a fin de garantizar la conservación del medio ambiente natural y urbano, y asegurar los movimientos de población en el territorio.

2. La ordenación estructural del municipio queda integrada por las siguientes determinaciones de acuerdo con lo establecido en el artículo 10 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA):

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

a1) En la clase de suelo urbano:

- Suelo urbano no consolidado, integrado por los terrenos delimitados por el presente Plan en el que concurren los distintos supuestos contemplados por el artículo 45.2.B) de la LOUA.

- Suelo urbano consolidado, constituido por aquellos terrenos urbanos en los que no concurren las circunstancias indicadas en el apartado anterior.

a2) En la clase de suelo urbanizable:

- Suelo urbanizable ordenado, es aquel en el que quedan comprendidos los sectores delimitados por el presente Plan respecto de los que se establece su ordenación pormenorizada y detallada.

- Suelo urbanizable sectorizado, que comprende el resto de sectores delimitados en el presente Plan.

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

a3) En la clase de suelo no urbanizable:

- Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.

- Suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística.

- Suelo no urbanizable de carácter natural o rural.

Todo ello de conformidad con el artículo 46 de la LOUA.

La identificación de la pertenencia de cada terreno a cada clase y categoría de suelo se realiza en el plano de ordenación estructural 03. Clasificación del Suelo. Término Municipal y 04. Clasificación del Suelo. Núcleos Urbanos.

b) Las que identifican los terrenos calificados de Sistemas Generales, así como las que establecen su regulación. La identificación de los terrenos calificados como Sistemas Generales se encuentra en el plano de ordenación estructural 06. Gestión de Sistemas Generales. La regulación de los Sistemas Generales se establece en los artículos 3.5.1 y 3.5.3 de las presentes normas.

c) Las relativas a la determinación de los usos, densidades y edificabilidades globales de cada zona y sector del suelo urbano y urbanizable. Se contienen estas determinaciones en el plano de ordenación estructural 05. Ámbitos de Planeamiento y Gestión. Áreas de Reparto, y en las fichas anexas sobre sectores.

d) La delimitación de los sectores de suelo urbano no consolidado, que se realiza en el plano de ordenación estructural 05. Ámbitos de Planeamiento y Gestión. Áreas de Reparto.

e) Las referidas a la delimitación de los sectores, las Áreas de Reparto y fijación del Aprovechamiento Medio en el suelo urbanizable con delimitación de sectores. La delimitación de los sectores y de las Áreas de Reparto se encuentran en el plano de ordenación estructural 05. Ámbitos de Planeamiento y Gestión. Áreas de Reparto. Y la descripción de la pertenencia de los sectores y Sistemas Generales a cada Área de Reparto se encuentra en las fichas de planeamiento anexas, así como la determinación de sus Aprovechamientos Medios.

f) Las relativas a garantizar el suelo suficiente para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública y que constituyan la dotación de viviendas sometidas a estos regímenes. A tal efecto, constituyen determinaciones estructurales, la definición de la calificación urbanística pormenorizada de vivienda protegida establecida en las fichas de planeamiento. Y la distribución cuantitativa con respecto al total de la edificabilidad residencial conforme al porcentaje establecidos en los sectores previstos en el plan. La ubicación concreta de las mismas en el seno de cada sector no integra la ordenación estructural, y será determinado por el instrumento de planeamiento que las desarrolle en detalle.

g) Las que establecen la regulación de los usos incompatibles y las condiciones para proceder a la sectorización del suelo urbanizable no sectorizado, así como aquellas que, en esta clase de suelo, expresan los criterios de disposición de los Sistemas Generales para el caso de que se procediese a su sectorización.

h) Las que identifican los elementos y espacios de valor histórico, natural o paisajísticos, más relevantes en el suelo no urbanizable de especial protección, incluida su normativa. El Plan establece el Régimen de especial protección aplicable a las distintas categorías de suelo no urbanizable de especial protección que se definen. Igualmente se identifican los elementos y espacios sometidos a este régimen en el plano 03. Clasificación del Suelo. Término municipal.

i) Las que establecen las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos en el suelo no urbanizable, reguladas en el artículo 2.1.3.

j) Las que definen los ámbitos de especial protección en el centro histórico, las que identifican los elementos y espacios urbanos que requieren especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, así como aquellos que establecen su régimen de protección aplicable.

k) Las que definen el régimen de protección y servidumbres de los bienes de dominio público, según su legislación sectorial. Este régimen se contiene en Capítulo 4 del Título Noveno.

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

4. Las determinaciones recogidas en las fichas de planeamiento como vinculantes para la ordenación.

Artículo 1.1.6. Determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptivas.

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

2. Son determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptiva:

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

b) En el suelo urbano no consolidado, la delimitación de sus ámbitos que precisen planeamiento de desarrollo para establecer su ordenación detallada, así como la definición de sus objetivos, la asignación de usos, densidades y edificabilidades globales para cada uno de los ámbitos, incluyendo, la delimitación de las Áreas de Reparto y la determinación de su Aprovechamiento Medio, así como las previsiones de programación y gestión.

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

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

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

Artículo 1.1.7. Determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa.

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

2. Las determinaciones potestativas contenidas en el presente Plan tendrán carácter de recomendación para el planeamiento de desarrollo para el caso de suelo urbanizable y urbano no consolidado sin ordenación pormenorizada.

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

CAPÍTULO 2

Desarrollo y ejecución del Plan General

Artículo 1.2.1. Desarrollo obligatorio.

El Plan General de Ordenación Urbanística de Las Cabezas de San Juan se desarrollará obligatoriamente a través de las siguientes figuras:

a) En suelo urbano:

- Planes Especiales de Reforma Interior en las Unidades de Ejecución que se determinen y sus correspondientes Proyectos de Urbanización.

- Planes Parciales en desarrollo de las Unidades de Ejecución que se determinen y sus correspondientes Proyectos de Urbanización.

- Estudios de Detalle en desarrollo de las Unidades de Ejecución que se determinen y sus correspondientes Proyectos de Urbanización.

- Proyectos de Urbanización en las Unidades de Ejecución que se determinan y en los ámbitos de los planes de desarrollo potestativo.

b) En suelo urbanizable sectorizado.

- Planes Parciales de Ordenación y sus correspondientes Proyectos de Urbanización.

c) En suelo urbanizable no sectorizado.

- Planes de Sectorización.

Artículo 1.2.2. Desarrollo potestativo.

Cuando existan causas que justifiquen su conveniencia y oportunidad, y así lo aprecie el Ayuntamiento, podrán formarse, además de las obligatorias, las siguientes figuras de planeamiento:

a) En suelo urbano.

- Planes Especiales de Reforma Interior, de Saneamiento y de Mejora Urbana.

- Cuando en este suelo existan imprecisiones en la determinación de alineaciones y rasantes o sea preciso completar las de una manzana, se redactarán Estudios de Detalle que no podrán reducir el ancho de viales, ni la superficie destinada a áreas libres, ni podrán aumentar las alturas máximas, ni los volúmenes edificables permisibles asignados por estas Normas, ni tampoco podrán alterar los usos asignados, salvo para introducir espacios libres de uso público.

b) En suelo urbanizable.

- Estudios de Detalle complementando Planes Parciales, cuando se den las circunstancias señaladas para el suelo urbano en el apartado anterior.

c) En suelo no urbanizable.

- Planes Especiales de Mejora del Medio Rural, y los que tengan por finalidad la restitución del uso agrícola del suelo, la mejora de las infraestructuras, redes y servicios para el uso agropecuario, la restitución del paisaje, la protección de zonas de especial valor agrícola, así como cualquier otra análoga, dirigida a la protección y mejora del suelo no urbanizable.

Artículo 1.2.3. Contenido de la actividad de la ejecución del planeamiento.

1. La ejecución del presente Plan comprende el conjunto de los actos jurídicos y administrativos, así como la realización material de las obras, que son necesarios para materializar sus determinaciones.

2. Todas estas actividades se realizarán sobre unidades de ejecución, en los plazos establecidos para cada una de ellas y de acuerdo con el procedimiento característico del sistema de actuación que el Plan les asigne.

3. Las unidades de ejecución definidas en el presente Plan, o las que se delimiten en su desarrollo, constituyen el ámbito físico de todas las operaciones jurídicas y materiales necesarias para la realización de sus determinaciones, así como la comunidad de referencia para la distribución de cargas y beneficios que este genere.

4. De manera excepcional y previa justificación de su necesidad y conveniencia se podrán ejecutar actuaciones de urbanización no incluidas ni adscritas a unidades de ejecución de acuerdo con el procedimiento que establece el artículo 143 de la LOUA.

CAPÍTULO 3

Instrumentos de gestión

Artículo 1.3.1. Modos de gestión

La gestión de las determinaciones urbanísticas contenidas en el presente Plan General se podrá realizar:

a) Mediante la delimitación de unidades de ejecución, tanto para el suelo urbano como para el urbanizable, cuyo desarrollo se realizará de acuerdo con las disposiciones reguladoras del sistema de actuación en cada caso elegido.

b) Las unidades de ejecución podrán ser discontinuas. En suelo urbanizable sectorizado, todos los terrenos, salvo los sistemas generales en su caso, quedarán incluidos en unidades de ejecución.

c) En suelo urbano, mediante actuaciones urbanizadoras no integradas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 143 de la LOUA.

d) En los ámbitos desarrollados en virtud del planeamiento incorporado, la gestión se desarrollará de acuerdo con las previsiones contenidas en aquel, en la medida que sus previsiones son asumidas por este Plan General.

Artículo 1.3.2. Delimitación de áreas de reparto.

1. El presente Plan delimita las áreas de reparto para la distribución equitativa de los beneficios y cargas que en ellas,

o en los instrumentos de planeamiento que las desarrollan, se establecen.

2. En el suelo urbano no consolidado, los Planes Especiales y, en su caso, los Planes Parciales de Ordenación podrán ajustar la delimitación del área de reparto correspondiente, excluyendo de ella los terrenos para los que se mantengan las condiciones de edificación existentes y aplicando a los restantes el aprovechamiento medio fijado por el Plan General.

Artículo 1.3.3. Delimitación de unidades de ejecución

1. La ejecución del presente Plan General, salvo los supuestos de actuaciones no integradas en suelo urbano, se realizará mediante las unidades de ejecución que se delimiten dentro de las respectivas áreas de reparto para el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

2. La delimitación de las unidades de ejecución se podrá contener en los instrumentos de planeamiento correspondientes, según la clase de suelo de que se trate, sujetándose al procedimiento de formulación de los mismos, o bien realizarse con posterioridad, con arreglo al procedimiento regulado entre otros, por los artículos 106 de la LOUA y 38.1 del RGU.

Artículo 1.3.4. Sistemas de actuación.

1. La gestión del planeamiento mediante las unidades de ejecución que se delimiten, se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos por la legislación urbanística: compensación, cooperación, expropiación, o bien de acuerdo con los convenios suscritos o que en ejecución del Plan General puedan llegar a suscribirse.

2. El Ayuntamiento elegirá el sistema de actuación atendiendo a las determinaciones que al respecto señalan las presentes Normas, y cuando estas no lo indicasen lo fijará según las condiciones y circunstancias que concurran en cada caso.

3. La determinación del sistema de actuación, cuando no se contenga en el presente Plan General, o en los instrumentos de planeamiento aprobados para su desarrollo, se llevará a cabo con la delimitación de la unidad de ejecución, de acuerdo con los requisitos y procedimientos legalmente previstos. Idéntico procedimiento se seguirá cuando se trate de la modificación de un sistema de actuación previamente elegido.

CAPÍTULO 4

Instrumentos de ejecución del Planeamiento

Sección Primera. Disposiciones generales

Artículo 1.4.1. Clases de proyectos.

La ejecución material de las determinaciones del Plan General y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en algunas de las siguientes clases:

- a) De urbanización.
- b) De obras ordinarias de urbanización.
- c) De edificación.
- d) Otras actuaciones urbanísticas.
- e) De instalación de actividades.

Artículo 1.4.2. Condiciones generales de los Proyectos Técnicos.

1. A efectos del ejercicio de la competencia municipal de intervención sobre las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, se entiende por proyecto técnico el conjunto de documentos, suscrito por técnico habilitado legalmente en razón de la materia, que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar con el contenido y detalle que requiera su objeto.

2. Los proyectos constarán de una memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuestos, con el grado de detalle suficiente para que puedan ser llevados a cabo por técnicos distintos del proyectista. Incluirán en cualquier caso, la identificación de su autor, de su promotor y de los terrenos, fincas o edificios a que se refieran. Además se completarán con la documentación exigida para cada clase de actuación por estas Normas y demás disposiciones que sean de aplicación.

3. Cada proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, queda incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, debe someterse a autorización municipal previa toda alteración durante el curso de las obras del proyecto objeto de la licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidos en el proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la licencia.

4. Cuando el proyecto técnico desarrolle un edificio o instalación que se encuentre sujeta al trámite ambiental de conformidad con el Anexo I de la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía (Ley 7/2007, de 9 de julio), su contenido se ajustará a lo previsto en la mencionado Ley.

5. Cuando la naturaleza de los proyectos técnicos así lo requiera, y todos los que se ejecuten sobre suelo no urbanizable, deberán incluir un Plan de Restauración que abarque los aspectos de: análisis de las áreas afectadas por la ejecución de las obras y sus instalaciones auxiliares, vertederos o escombreras a utilizar, accesos y vías abiertas para la obra, etc.; integración paisajística, redes de drenaje, mantenimiento de especies vegetales, etc.; así como las medidas de protección y corrección de los impactos generados.

Sección Segunda. Proyectos de Urbanización

Artículo 1.4.3. Definición y características generales.

1. Los proyectos de urbanización son aquellos instrumentos técnicos que tienen por objeto detallar y programar, con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnicos distintos de su autor, las obras de urbanización necesarias para llevar a la práctica todas las determinaciones previstas en este Plan General, o en los planes que lo desarrollen.

2. Los Proyectos de Urbanización contendrán todas las obras de urbanización, o solamente algunas de ellas cuando constituyan todas las que estuviesen previstas en el instrumento de planeamiento que dichos proyectos desarrollen y ejecuten.

3. Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o edificación, ni podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras. Cuando las adaptaciones supongan alteración que desvirtúe las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo afectado, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del planeamiento.

4. En los Proyectos de Urbanización deberá justificarse expresamente el cumplimiento de las condiciones medioambientales que establece el artículo 7.4.5 de estas Normas.

Artículo 1.4.4. Urbanización y edificación simultánea.

1. La urbanización y edificación simultánea de unidades de ejecución, se regulará por lo establecido en el Reglamento de Gestión Urbanística (RGU), así como por lo establecido en el apartado siguiente en cuanto a la relación de obras correspondientes a la urbanización básica.

2. A los efectos de lo establecido en los Artículos 41 y 42 del RGU sobre urbanización y edificación simultánea, no se podrá conceder licencia de edificación hasta que, al menos, en la unidad de ejecución correspondiente esté ejecutada la

urbanización básica, entendiéndose por tal la configurada por los siguientes servicios urbanos:

- a) Explanación
- b) Saneamiento
- c) Encintado de aceras y base del firme de calzada
- d) Cruces de calzadas de los servicios
- e) Galerías de servicios
- f) Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamientos

Tendrá también la consideración de urbanización básica la conexión con las redes exteriores, así como aquellos otros servicios urbanos que con tal carácter se hayan establecido en el proyecto de urbanización.

El resto de servicios urbanos, complementarios con los anteriores, se podrán ejecutar simultáneamente con la edificación.

3. En cualquier caso, además de los compromisos que señala el artículo 40 del RGU, los interesados en la obtención de licencia de urbanización y edificación simultánea deberán presentar fianza por valor de la totalidad de la cuantía de las obras de urbanización que les correspondan.

Sección Tercera. Proyectos de Obras Ordinarias de Urbanización

Artículo 1.4.5. Definición.

Son aquellos Proyectos Técnicos que tienen por objeto:

- a) La ejecución de los sistemas generales.
- b) La ejecución por la Administración de las obras no incluidas en unidades de ejecución, estén o no previstas en el planeamiento.
- c) La adaptación de la vía pública.

Sección Cuarta. Proyectos de Edificación

Artículo 1.4.6. Definición.

Se entiende como Proyecto de Edificación, aquél que define de manera unívoca las obras necesarias para la construcción de un edificio sobre una parcela específica justificando el cumplimiento de todas las determinaciones generales y particulares que se fijan en los Títulos 5, 6, 7 y 8 de estas Normas Urbanísticas, y demás disposiciones sectoriales de ámbito municipal o supramunicipal aplicables.

Artículo 1.4.7. Clases de obras de edificación.

Las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

- a) Obras de remodelación.
- b) Obras de demolición.
- c) Obras de nueva edificación.

Artículo 1.4.8. Obras de remodelación.

1. Son aquellas que se efectúan sobre un edificio, sin alterar las posiciones de sus fachadas y cubiertas que definen el volumen de la edificación.

2. A efectos de estas Normas y para delimitar el alcance de los diferentes tipos de obra, se define como morfología de un edificio al conjunto que constituyen: los elementos que definen el volumen edificado (fachadas y cubiertas), los accesos y núcleos de comunicación vertical, la disposición de la estructura general y la configuración de sus plantas.

3. Se incluyen, dentro de las obras de remodelación, los siguientes tipos, que podrán presentarse individualmente o asociados entre sí:

- a) Obras de restauración: Tienen por objeto la restitución de un edificio, o de parte del mismo, a su estado original. Dicha situación o estado original se encontrará suficientemente documentado. La reposición o reproducción de las condiciones originales en relación a las necesidades del uso a que fuera destinado el edificio, podrán incluir, si procede, la reparación o sustitución parcial de elementos estructurales e

instalaciones a fin de asegurar la estabilidad y funcionalidad de aquél o parte del mismo, siempre que dichas reparaciones o sustituciones no alteren las características morfológicas del edificio original.

b) Obras de conservación: Son aquellas cuya finalidad es la de mantener al edificio en correctas condiciones de salubridad, habitabilidad, confortabilidad y ornato, sin alterar sus características morfológicas o distribución. Se incluirán en este tipo, entre otras, las de reposición de instalaciones, el afianzamiento de cornisas, salientes y vuelos, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, la reparación de cubiertas, y la sustitución de solados, yesos y pinturas interiores.

c) Obras de consolidación: Son aquellas que tienen por objeto el refuerzo o sustitución de elementos estructurales dañados para asegurar la estabilidad del edificio.

d) Obras de rehabilitación: Serán consideradas como rehabilitación todas aquellas intervenciones sobre un edificio que mejoren sus condiciones de salubridad, habitabilidad, confortabilidad, seguridad y ornato, y modifiquen su distribución y/o alteren sus características morfológicas y distribución interna. Comprendidas dentro de la rehabilitación se encuentran:

d1) Obras de acondicionamiento: Son aquellas que mejoran las condiciones de habitabilidad de un edificio o de parte del mismo mediante la introducción de nuevas instalaciones, la modernización de las existentes o la redistribución de su espacio interior sin intervenir sobre las características morfológicas o estructura portante, ni alterar la envolvente del edificio.

d2) Obras de reestructuración: Son aquellas que afectan a sus condiciones morfológicas, y realizando pequeñas modificaciones estructurales para posibilitar:

- Cambios en la distribución mediante la apertura de huecos de paso en muros.

- La adecuación a la normativa contra incendios o a la de accesibilidad y supresión de barreras mediante la construcción de pasos, rampas, escaleras y vías de evacuación.

- El cumplimiento de la Normativa contra incendios mediante la construcción de pasos y vías de evacuación.

- La instalación de ascensores y construcción de escaleras privadas de comunicación entre pisos.

- Sustitución parcial de forjados, pudiendo introducirse modificaciones de nivel en zonas localizadas.

- Demolición y nueva construcción de núcleos de comunicación vertical.

- Apertura de patios o incremento del espacio libre de parcela, de acuerdo con las dimensiones establecidas por la ordenanza de zona.

Todas aquellas obras que excedan lo anteriormente expuesto se considerarán obras de sustitución sometándose a las condiciones que regulan aquellas.

e) Obras exteriores: Son las obras que afectan, de forma limitada, a las fachadas y cubiertas de los edificios, modificando su configuración exterior sin afectar a la volumetría. Comprende la modificación de huecos, ritmos, tratamientos o materiales, la sustitución de los elementos de cierre o sus materiales, la implantación de elementos fijos exteriores con o sin afectación estructural, muestras, marquesinas y escaparates.

f) Obras de reconfiguración: Son aquellas que, sin alterar cuantitativamente el volumen de un edificio, lo modifican en su disposición, con intervenciones, que tendrán como finalidad principal la de eliminar impactos negativos existentes.

No podrán afectar a un volumen superior al del diez por ciento (10%) del total del inmueble o edificio.

Artículo 1.4.9. Obras de demolición.

Son aquellas que se realizan para hacer desaparecer un edificio o parte del mismo por lo que se dividen en:

a) Demolición total: Cuando suponga la desaparición completa de un edificio, aunque en la parcela sobre la que estuviera implantado permanezcan otros edificios, siempre que estos puedan seguir funcionando independientemente.

b) Demolición parcial: Cuando solamente se elimine parte de una edificación.

Artículo 1.4.10. Obras de nueva edificación.

Comprenden los siguientes tipos de obra:

a) Obras de sustitución: Las que consisten en la demolición de una edificación existente y la construcción en su lugar de una nueva.

b) Obras de Nueva Planta: Son aquellas mediante las cuales se edifica un solar libre de edificación.

c) Obras de ampliación: Son aquellas en las que se incrementa la ocupación o el volumen construidos.

Sección Quinta. Proyectos de otras actuaciones urbanísticas

Artículo 1.4.11. Definición y clases.

A los efectos de estas Normas, se entiende por otras actuaciones urbanísticas aquellas otras construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no estén incluidas en las secciones anteriores.

Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:

1. Actuaciones estables: Cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprenden este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:

a) La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.

b) Movimientos de tierra no afectos a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.

c) El acondicionamiento de espacios libres de parcela y la ejecución de vados de acceso de vehículos.

d) Cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.

e) Instalaciones ligeras de carácter fijo, propias de los servicios públicos o, actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.

f) Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso, requieran.

g) Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no están en locales cerrados.

h) Instalaciones exteriores, propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.

i) Vertederos de residuos o escombros.

j) Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.

k) Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.

l) Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas, teleféricos, u otros montajes e instalaciones sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.

2. Actuaciones provisionales: Entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en pre-cario, y a título enunciativo las siguientes:

a) Vallados de obras y solares.

b) Sondeos de terrenos.

c) Apertura de zanjas y calas.

d) Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos.

e) Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.

f) Implantación de casetas prefabricadas o desmontables y similares.

g) Ocupación para aparcamientos provisionales en solares vacantes.

Artículo 1.4.12. Proyectos de instalación de actividades.

1. Se entiende por proyectos de instalación de actividades aquéllos documentos técnicos que, de acuerdo con lo regulado en las presentes Normas Urbanísticas y demás disposiciones aplicables, contienen las determinaciones suficientes para resolver la instalación de la actividad, en las condiciones que garanticen el cumplimiento de las exigencias urbanísticas, medioambientales o de seguridad precisas para su correcto funcionamiento.

2. Independientemente de que en las presentes Normas se permita en una determinada zona la implantación de actividades recreativas y/o de espectáculos públicos, ésta puede prohibirse temporalmente en virtud de la declaración de «Zonas Acústicamente Saturadas», delimitadas de acuerdo con las determinaciones de las normas vigentes en materia de ruido y vibraciones.

TÍTULO SEGUNDO

INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

CAPÍTULO 1

Licencias Urbanísticas

Artículo 2.1.1. Actividades sujetas a licencia urbanística.

1. Están sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los actos relacionados en el artículo 169 de la LOUA y, en general, cualquier otra acción sobre el suelo, el vuelo o el subsuelo que implique o requiera alteración de las rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos, la modificación de sus linderos, el establecimiento de nuevas edificaciones, usos e instalaciones o la modificación de los existentes.

2. También están sujetos a previa licencia los cerramientos, cualquiera que sea su naturaleza y dimensiones, y las tallas y abatimientos de árboles incluidos en algunos de estos supuestos:

a) Que estén situados en zonas de uso y dominio público o espacio libre privado, en suelo urbano.

b) Que se encuentren situados en cualquiera de los sistemas generales o locales.

c) Que estén enclavados en espacios catalogados o especialmente protegidos por el planeamiento.

3. Las concesiones sobre el dominio público, incluido el municipal, lo son sin perjuicio del sometimiento de los actos que procedan a la correspondiente licencia urbanística.

Artículo 2.1.2. Clases de licencias urbanísticas.

Las licencias urbanísticas pueden ser:

a) De parcelación.

b) De obras.

c) De otras actuaciones urbanísticas.

d) De ocupación y funcionamiento.

Artículo 2.1.3. Parcelaciones.

1. A efectos de estas normas, parcelación es toda agregación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos, o de su propiedad, en dos o más lotes o participaciones.

2. En función del uso final de las parcelas resultantes de la operación de parcelación se considerará:

a) Parcelación de carácter no urbanístico a la que tiene por objeto destinarlas a cualquier fin, excluidos los urbanis-

ticos y los que puedan dar lugar a la formación de nuevos asentamientos.

b) Parcelación urbanística a la que tiene por objeto materializar sobre ellas actividades de naturaleza urbanística como son: el reparto de cargas y beneficios derivados del proceso de urbanización, la localización de aprovechamientos urbanísticos, la ejecución de obras de urbanización y las de edificación que tengan carácter urbano, así como cualquier otra que pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos de acuerdo con lo establecido en el artículo 9.1.3. de estas Normas.

3. No puede efectuarse ninguna parcelación urbanística:

a) En suelo urbano sin que esté definida la ordenación pormenorizada de los terrenos.

b) En suelo urbanizable sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente.

c) En suelo no urbanizable.

Artículo 2.1.4. Proyectos de parcelación.

1. Los proyectos de parcelación son los que tienen por objeto la definición pormenorizada de cada una de las unidades parcelarias resultantes de una parcelación.

2. Los proyectos de parcelación contendrán los siguientes documentos:

a) Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del Plan sobre el que se fundamente, especificando si se trata de una parcelación rústica o urbanística. En ella se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer patente que éstas resultan adecuadas para el uso que el Plan les asigna y que, en su caso, son aptas para la edificación. Se adjuntarán notas del Registro de la Propiedad comprensivas del dominio y descripción de las fincas o parcelas matrices.

b) Planos de estado actual, a escala 1/1000 como mínimo, donde se señalen las fincas registrales originarias representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existentes y los usos de los terrenos.

c) Planos de parcelación, a escala 1/1000 como mínimo, en los que aparezca perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse su adecuación a las determinaciones del Plan.

d) Propuesta de cédula urbanística de cada parcela resultante.

Artículo 2.1.5. Procedimiento de otorgamiento de licencias de parcelación.

1. Parcelaciones de carácter no urbanístico:

A la vista del contenido del Proyecto de parcelación, el órgano del Ayuntamiento que tenga encomendada la concesión de licencias, autorizará las parcelaciones que no tengan carácter urbanístico certificando la innecesariedad de licencia de parcelación urbanística y expresando, para que así conste en las escrituras de propiedad, y en el correspondiente Registro, la naturaleza edificable, o no, de las parcelas resultantes.

A la solicitud del certificado de innecesariedad de la licencia de división o segregación, el promotor deberá acompañar:

a) Memoria justificativa de la segregación.

b) Identificación registral y catastral de las fincas objeto de la segregación.

Planimetría comprensiva de la situación y dimensiones de la finca original y las resultantes.

Identificación de las edificaciones existentes, así como los caminos y servidumbres preexistentes o/y proyectados.

Identificación de los adquirentes de las fincas resultantes, con expresión de la profesión a la que se dedica y la finalidad para que las que adquieren las parcelas segregadas.

Certificación de la calificación de secano o regadío del suelo.

En el caso de que los adquirentes de las fincas resultantes de la división sean agricultores y ganaderos, deberán

acreditar su profesión mediante la aportación del alta en el régimen especial de la Seguridad Social, facturas, contabilidad o liquidaciones fiscales correspondientes al ejercicio en el que solicita la segregación o en los inmediatos anteriores.

2. Parcelaciones urbanísticas:

a) La licencia de parcelación urbanística se entiende concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de parcelación, compensación o normalización de fincas, y puede concederse simultáneamente con los de aprobación definitiva de los Planes Parciales y Especiales que incluyan planos parcelarios con las características requeridas en el artículo 2.1.4, así como de los Estudios de Detalle que afecten a la configuración de las parcelas y contengan las anteriores determinaciones.

b) Requiere licencia de parcelación expresa e individualizada todo acto de alteración, sea por subdivisión o agregación, de parcelas en suelo urbano o urbanizable que pretenda realizarse con posterioridad o con independencia de los instrumentos de planeamiento y gestión citados en el apartado anterior, aún cuando no suponga modificación de los mismos por encontrarse previsto o autorizado en ellos. Las licencias individualizadas incorporarán la pormenorización del aprovechamiento urbanístico de cada parcela resultante.

c) La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes.

3. Toda división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación, o con infracción de la misma, o en su caso sin certificación de innecesariedad dará lugar a la adopción de las medidas oportunas de protección de la legalidad urbanística.

4. En el plazo de tres meses desde su otorgamiento se presentará en el Ayuntamiento la escritura pública que contenga el acto de parcelación. El incumplimiento de esta obligación determina la caducidad de la licencia o de la declaración de innecesariedad en los términos que establece el artículo 66.4 de la LOUA.

Artículo 2.1.6. Licencias de obras. Clases. Contenido.

1. La licencia urbanística de obras puede ser:

- a) De urbanización.
- b) De edificación.

2. Las licencias de obras de urbanización se entienden concedidas una vez alcanzada la aprobación definitiva de los proyectos de urbanización correspondientes.

3. Las obras de urbanización no municipales que no estuviesen contenidas en un proyecto de urbanización y las de conservación y mantenimiento se tramitarán según lo dispuesto para las licencias de edificación.

4. La concesión de las licencias de obras de edificación, además de la constatación de que la actuación proyectada cumple las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, exige acreditar los requisitos siguientes:

a) Licencia de parcelación o, si ésta no fuere exigible, conformidad de la parcela con el planeamiento.

b) Hallarse formalizadas o garantizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento al polígono o unidad de actuación a que, en su caso, pertenezca la parcela.

c) Contar el polígono o unidad de ejecución con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzada, así como con las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se garantice la ejecución simultánea de la urbanización cuando esta excepción sea admisible conforme al presente Plan General.

d) Obtención de la licencia de actividad, si lo requiere el uso propuesto, así como en su caso, de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbres legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.

e) Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes en razón de la naturaleza de las obras.

f) Liquidación y abono de las tasas municipales por tramitación de licencia e impuesto municipal sobre construcciones instalaciones y obras, así como cualquier otra tasa por actos necesarios o accesorios a la obra.

g) Cuantos otros de índole específica fueren exigibles a tenor del presente Plan General y del planeamiento de desarrollo aplicable.

5. No obstante lo establecido en el apartado 4.d), podrán tramitarse simultáneamente las licencias de obras de edificación y la de actividad, aún cuando la concesión de la primera estará condicionada a la previa obtención de la segunda.

Artículo 2.1.7. Licencias de obras de edificación

1. La solicitud definirá suficientemente los actos de construcción o edificación, instalaciones y usos del suelo, vuelo y subsuelo que se pretende realizar, mediante el documento oportuno que, cuando corresponda, será un proyecto técnico. Contendrá además cuanta documentación complementaria sea necesaria de acuerdo con lo señalado en el artículo 172 de la LOUA.

2. Los proyectos de obras de edificación comprenden memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuestos, y se redactarán de acuerdo con lo especificado en el artículo 1.4.2, Condiciones Generales de los Proyectos Técnicos.

3. A los efectos previstos en este Plan General, los proyectos deben incluir un Programa con la duración prevista de las obras, así como los periodos parciales de ejecución.

4. Todo proyecto de obras de edificación o instalación, cualquiera que sea su naturaleza, contenido y ubicación, contendrá la justificación del cumplimiento de los parámetros que definen la legalidad urbanística que les sea de aplicación suscrita por el solicitante y, en su caso, por el técnico proyectista.

Artículo 2.1.8. Transmisión y modificación de las licencias de obras.

1. La transmisión de licencias debe comunicarse por escrito al Ayuntamiento. En el supuesto de que la licencia estuviese condicionada por aval o cualquier otro tipo de garantía, no se entenderá autorizada la transmisión hasta tanto el nuevo titular no constituya idénticas garantías a las que tuviese el transmitente. Si las obras se hallan en curso de ejecución, debe acompañarse acta en que se especifique el estado en que se encuentran, suscrita de conformidad por ambas partes. Sin el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se deriven del cumplimiento de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la misma.

2. Requieren expresa modificación de la licencia de obras las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material de las mismas.

Artículo 2.1.9. Licencias para otras actividades urbanísticas.

1. Se entiende por otras actuaciones urbanísticas todos aquellos actos de uso y edificación del suelo que no estén incluidos en los artículos anteriores.

2. Estas actuaciones urbanísticas se detallan pormenorizadamente en el artículo 1.4.11 del Título anterior, y requieren licencia específica, que se tramitará con arreglo a las disposiciones de este Capítulo, en lo que le sean de aplicación.

3. La petición de licencia para instalación y uso de grúa torre podrá efectuarse conjuntamente con la solicitud de licencia de obras en que vaya a utilizarse acompañada de la siguiente documentación:

a) Plano de ubicación de la grúa en relación a la finca donde se realice las obras y sus colindantes, con indicación de su máxima altura, posición del contrapeso y de las áreas de barrido de la pluma y el carro del que se cuelgue el gancho, así como la de la altura de las edificaciones e instalaciones existentes en la zona de barrido. Si tuviera que instalarse en

terreno de un viario se indicara asimismo el espacio máximo a ocupar por la base de apoyo.

b) Certificación de la casa instaladora suscrita por técnico competente acreditativa del perfecto estado de los elementos de la grúa a montar y de la responsabilidad de su instalación hasta dejarla en perfectas condiciones de funcionamiento. En dicha certificación deberá hacerse constar las cargas máximas en sus posiciones más desfavorables que puedan ser transportadas por la grúa en los distintos supuestos de utilización que se prevea.

c) Documento visado por el correspondiente Colegio Oficial y expedido por Técnico competente, acreditativo de que este asume el control del buen funcionamiento y la seguridad de la grúa, mientras la misma permanezca en la obra.

d) Póliza de seguro con cobertura de la responsabilidad civil que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en obras.

e) Proyecto de instalación visado por la Delegación de Industria.

Artículo 2.1.10. Licencias de ocupación o funcionamiento.

1. Tienen por objeto autorizar la utilización de los edificios o instalaciones, previa comprobación de que han sido ejecutados de conformidad con la licencia correspondiente, y que se encuentran terminados y aptos para su destino.

2. Están sujetas a licencias de ocupación:

a) La primera utilización de las edificaciones resultantes de obras de nueva edificación, así como las de reforma general y parcial, y la de aquellos locales resultantes de obras en los edificios en que sea necesario por haberse producido cambios en su configuración, alteración en los usos a que se destinan, o modificaciones en la intensidad de dichos usos.

b) La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.

3. En los supuestos contemplados en el apartado a) del número anterior, la concesión de las licencias de ocupación requiere acreditar el cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) Certificación final de obras cuando la naturaleza de la actuación hubiese requerido dirección técnico-facultativa.

b) Licencias o permisos de apertura o supervisión de las instalaciones a cargo de otras Administraciones Públicas competentes por razón del uso o actividad de que se trate.

c) Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente.

d) Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización incluyendo expresamente la reposición de aceros y viario y las conexiones a las redes de abastecimiento de agua, alcantarillado y electricidad que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.

e) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.

f) Justificación de haber solicitado el Alta en el IBI (Impuesto de Bienes Inmuebles).

4. La licencia de ocupación se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios y el plazo para concesión o denegación es de un (1) mes, salvo reparos subsanables, pudiendo reducirse a la mitad para aquellos supuestos de urgencia o especiales características que se determinen mediante Ordenanza Municipal.

La obtención de licencia de ocupación por el transcurso de los plazos de silencio positivo previstos en la legislación de régimen local no legítima, de por sí, el uso que resultase contrario al planeamiento.

5. Cuando la actividad que se pretenda realizar esté sujeta a los trámites de los instrumentos de prevención y control ambiental previstos en la Ley de Gestión Integral de la Calidad, se comprobará la obtención de las autorizaciones medio-

ambientales previas, antes de proceder al otorgamiento de la correspondiente licencia. En el caso de estar sometido al procedimiento de calificación ambiental procederá a tramitarlo de acuerdo con lo establecido en el Capítulo II del Reglamento de Calificación Ambiental (BOJA núm. 3 de 11 de Enero de 1996), el citado procedimiento se instruirá y resolverá en base a los siguientes criterios:

a) Garantizar el cumplimiento de los niveles de ruido y vibraciones establecidos en el Reglamento de Calidad del Aire, debiendo acreditarse el cumplimiento de los Niveles de Emisión al Exterior (NEE), Niveles Acústicos de Evaluación (NAE) y las exigencias de aislamiento acústico exigibles en el ámbito zonal correspondiente.

b) Garantizar la ausencia de molestias en la población derivadas de la emisión de otros contaminantes atmosféricos, mediante la justificación del cumplimiento de los niveles y controles legalmente establecidos.

c) Evitar las molestias derivadas del aumento de tráfico que genere la actividad, mediante el análisis de la influencia que el tráfico de vehículos generado por la actividad concreta tenga sobre los accesos y fluidez de la circulación en la zona.

6. Las actividades sujetas al procedimiento de prevención y control integrados de la contaminación por estar incluidas en el anexo 1 de la Ley 16/2002 quedan sujetas a la obtención de la autorización ambiental integrada, en los términos que prevé la citada Ley, con carácter previo a las licencias municipales de obras y de ocupación o funcionamiento.

En el procedimiento de concesión deberá quedar fehacientemente acreditado el grado de cumplimiento de los anteriores criterios y la necesidad de su mantenimiento para la vigencia de la licencia.

Artículo 2.1.11. Licencia para usos provisionales.

La licencia para los usos provisionales a que se refiere el artículo 34.c) de la LOUA será por plazo limitado o por tiempo indeterminado, y en ambos casos revocable por la Administración, debiendo demolerse las instalaciones a que hubiere dado lugar, sin derecho a indemnización cuando lo acordare la entidad concedente.

Artículo 2.1.12. Caducidad de las licencias.

1. Las licencias caducan:

a) A los doce (12) meses de su otorgamiento, si no se han iniciado las obras o actividades autorizadas.

b) Cuando habiendo transcurrido tres (3) años desde el otorgamiento no estuviesen terminadas las obras.

Cuando se produzca alguno de los anteriores supuestos, el Ayuntamiento notificará al titular de la licencia la extinción de su vigencia y si en el plazo de quince días no se hubiese solicitado motivadamente, quedará definitivamente extinguida.

2. La vigencia de los plazos señalados en el punto anterior se entenderá prorrogada «ope legis» por la mitad de los mismos cuando, antes de agotarlos, el titular de la licencia así lo solicite.

3. Los promotores de proyectos de segregación cuyas licencias hayan sido obtenidas al amparo del anterior planeamiento en vigor, y hayan resultado caducadas, podrán, por una sola vez y en el plazo de un mes desde la entrada en vigor de estas normas urbanísticas, solicitar de nuevo la licencia en su día otorgada, y su aprobación se regirá bajo los requisitos de parcelación del anterior documento.

4. La pérdida de eficacia de las licencias conlleva la obligación para el titular de las mismas de reponer, a requerimiento de la administración urbanística municipal, la realidad física al estado en que se encontrase antes de la concesión de aquellas.

CAPÍTULO 2

Deberes de uso, conservación y rehabilitación

Artículo 2.2.1. Destino de los terrenos y construcciones.

Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos efectivamente al uso en cada caso establecido por el Plan.

Artículo 2.2.2. Determinación del uso de los terrenos y construcciones.

El uso de los terrenos y construcciones queda determinado en los planos de ordenación correspondientes a los planeamientos de las distintas clases y categorías de suelo.

Artículo 2.2.3. Nivel de planeamiento requerido.

1. El régimen de los usos está determinado:

a) En el suelo urbano, por las ordenanzas de zona o por las del planeamiento incorporado.

b) En suelo urbanizable sectorizado, por los Planes Parciales.

c) En suelo urbanizable no sectorizado, por el Proyecto de Sectorización y, en su caso, por los Planes Parciales correspondientes.

d) En suelo no urbanizable, por el presente Plan General, salvo que existiese planeamiento especial con regulación al respecto, y en el caso de las actuaciones de interés público por el correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación.

e) Además de lo anterior por la legislación específica reguladora del uso en caso de existir.

2. En su defecto, por las disposiciones generales sobre los usos contenidas en las presentes Plan General.

Artículo 2.2.4. El deber de conservación.

1. Los propietarios de edificaciones, urbanizaciones, terrenos, carteles e instalaciones están obligados a conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público.

2. Para la conservación y rehabilitación de los elementos sometidos a algún régimen de protección patrimonial se estará a lo dispuesto por la Ley 14/2007 de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía, o legislación que la sustituya.

Artículo 2.2.5. Contenido del deber de conservación.

1. Se consideran contenidas en el deber de conservación regulado por el artículo 155 de la LOUA:

a) Las actuaciones que tengan por objeto mantener los terrenos, urbanizaciones, edificios, carteles e instalaciones en estado de seguridad, salubridad y ornato público. En tales actuaciones se incluirán, en todo caso, las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.

b) Las obras que, sin exceder en su coste la mitad del valor de una construcción de nueva planta con similares características e igual superficie útil, o en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable, y siempre que el mismo no se encuentre en situación de fuera de ordenación absoluta, regulada en el artículo 2.3.3, repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y, o, salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, e igualmente aquellas que tengan por objeto dotar al inmueble de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato definidas en las presentes Normas.

2. En tanto la urbanización no sea recibida definitivamente por el Ayuntamiento, su conservación, mantenimiento y puesta en perfecto funcionamiento de las instalaciones y servicios urbanísticos, serán de cuenta y con cargo a la enti-

dad promotora de aquella o, en su caso, corresponderá a los adquirentes de los terrenos, de acuerdo con lo establecido en el artículo 153 de la LOUA.

Artículo 2.2.6. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato.

1. En urbanizaciones cuyo mantenimiento y conservación corresponda a los propietarios, éstos serán responsables del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento, así como de las calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado y de los restantes elementos que configuren la urbanización.

2. En construcciones:

a) Condiciones de seguridad: Las edificaciones deberán mantenerse, en sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con la protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. Los elementos de su estructura deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse, asimismo, los materiales de revestimiento de fachadas, cubiertas y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

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

c) Condiciones de ornato: La fachada de las construcciones deberá mantenerse adecuada, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

3. Las condiciones señaladas en el apartado a) del número precedente, serán de aplicación a los carteles e instalaciones de acuerdo con su naturaleza.

4. En solares:

a) Vallado: Todo solar deberá estar cerrado mediante una valla de las determinadas en las presentes normas, en particular en su artículo 5.5.7.

b) Tratamiento de la superficie: Se protegerán o eliminarán los pozos, desniveles, así como todo tipo de elementos que puedan ser causa de accidentes.

c) Limpieza y salubridad: El solar deberá estar permanentemente limpio. Desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea o cultivada, sin ningún tipo de residuo y/o vertido.

No podrá ejercerse en los solares ningún tipo de uso, ni provisional ni permanente, ni realizarse ninguna construcción, en tanto no se otorgue la licencia correspondiente.

Artículo 2.2.7. Destino provisional de solares.

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

a) De descanso y estancia de personas

b) De recreo para la infancia

c) De esparcimiento con instalaciones provisionales de carácter desmontable nunca relacionada con actividades económicas particulares.

2. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá igualmente autorizar al propietario a destinar el solar a aparcamiento de vehículos, previa su preparación para tal uso.

3. El propietario podrá concertar con otras personas el destino del solar, con carácter provisional, para los fines expresados en los apartados anteriores. Al efecto de los usos de recreo y expansión allí señalados, se podrán situar quioscos de bebidas, aparatos de feria y cualesquiera otras instalaciones provisionales de tipo similar.

4. La dedicación de un solar a estos usos provisionales no impide la aplicación al mismo del régimen legal de edificación forzosa.

5. Tales usos e instalaciones habrán de demolerse cuando lo acordase el Ayuntamiento sin derecho a indemnización, y la autorización provisional aceptada por el propietario deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

CAPÍTULO 3

Incidencia del planeamiento sobre las situaciones preexistentes

Artículo 2.3.1. Edificios fuera de ordenación.

Los edificios existentes erigidos con anterioridad a la entrada en vigor del planeamiento urbanístico que resultaren disconformes con el mismo quedan fuera de ordenación.

Artículo 2.3.2. Clases de situaciones de fuera de ordenación.

A los efectos de determinar el régimen de obras permisible se diferencian dos grados para la situación de fuera de ordenación:

a) Fuera de ordenación absoluta: Edificios o instalaciones que ocupen suelo afecto a dotaciones públicas, de carácter general o local, disconformes con las mismas.

b) Fuera de ordenación relativa: Edificios o instalaciones en los que la disconformidad se produce por causas distintas de las señaladas en el apartado a) precedente.

Artículo 2.3.3. Régimen de obras y de usos en los edificios en situación de fuera de ordenación.

1. En los edificios en situación de fuera de ordenación absoluta:

a) Los edificios que se encuentren en situación de fuera de ordenación absoluta se sujetarán al régimen de obras directamente dispuesto en la Ley, no estableciéndose régimen alternativo alguno, si bien se podrán admitir obras destinadas exclusivamente al cumplimiento de las condiciones de seguridad exigidas en estas Normas o en normativas sectoriales aplicables, condicionando la concesión de la licencia a la renuncia expresa del incremento del valor del justiprecio expropiatorio por dichas obras.

b) El régimen dispuesto en el apartado precedente será aplicable desde la entrada en vigor de este Plan General, incluso para aquellos ámbitos pendientes de desarrollo de planeamiento, siempre que la disconformidad resulte de determinaciones vinculantes. En otro caso, se admitirán las obras en los edificios reguladas en el Artículo 1.4.8. excepto las de reestructuración parcial y general, pero condicionando la concesión de la licencia a la renuncia expresa al incremento del valor del justiprecio expropiatorio por dichas obras.

c) En todo caso se permitirán las obras directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación.

d) Las actividades existentes podrán mantenerse hasta que se produzca la expropiación, demolición o sustitución de la edificación. No se concederán licencias para la nueva implantación o cambio de actividades ni reinicio de expedientes de licencias anteriormente caducadas.

e) Cuando la afección pública determinante de la situación de fuera de ordenación del edificio, no afecte al local considerado ni a elementos comunes del edificio, y se demuestre que la adaptación al planeamiento vigente puede llevarse a cabo autónomamente actuando sobre la zona afectada, po-

drán admitirse en aquellos locales en que concurren las circunstancias señaladas, los tipos de obras en los edificios que se contemplen en la norma zonal u ordenanza particular del planeamiento correspondiente, salvo las de reestructuración, y concederse en dichos locales licencias de nueva implantación o cambio de usos o actividades, y reinicio de expedientes de licencias anteriormente caducadas.

2. En edificios existentes en situación de fuera de ordenación relativa:

a) Además de las obras directamente admitidas en ley, se podrán realizar las obras en los edificios permitidas en la norma zonal u ordenanzas particular de las áreas de planeamiento correspondiente, salvo las de reestructuración que afecten a más del cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada del edificio.

b) Las obras de nueva edificación deberán someterse a las condiciones establecidas en la normativa aplicable.

c) Salvo determinación en contra de la norma zonal u ordenanza particular de las áreas de planeamiento correspondiente, se admite la nueva implantación y cambio de usos o actividades.

TÍTULO TERCERO

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO 1

De los distintos regímenes del suelo

Artículo 3.1.1. Régimen básico del derecho de propiedad del suelo.

1. Los terrenos pertenecientes al término municipal de Las Cabezas de San Juan solamente pueden ser destinados, en principio, a los fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos y a los vinculados a la explotación racional de sus recursos naturales.

2. Como consecuencia de lo establecido en el párrafo anterior, no se pueden realizar en estos terrenos construcciones e instalaciones distintas de las que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización para los mencionados fines de la finca siempre que no sean incompatibles con la ordenación urbanística que establece este Plan y se ajusten a lo determinado en la legislación reguladora de tales actividades.

3. El ejercicio de cualquier otro derecho relativo al uso y disfrute de los bienes inmuebles está supeditado a la adscripción de cada finca a un régimen urbanístico diferenciado a través de la clasificación que opera el Plan General de Ordenación Urbanística de Las Cabezas de San Juan.

4. Los suelos afectados por regulaciones administrativas de las que resulten otras limitaciones de dominio están sujetos al cumplimiento simultáneo de las obligaciones derivadas de aquellas y de las del régimen urbanístico que les corresponda.

5. Las limitaciones de dominio que se deriven de las presentes normas no dan lugar a ningún tipo de indemnización, salvo lo previsto en las leyes para los supuestos en que quedase afectado el valor del suelo de acuerdo con el rendimiento rústico de que fuese naturalmente susceptible.

Artículo 3.1.2. Clases de suelo.

El territorio del término municipal de Las Cabezas de San Juan se clasifica en suelo urbano, suelo no urbanizable y suelo urbanizable en función del cumplimiento de los requisitos que establecen respectivamente los artículos 45, 46 y 47 de la LOUA, quedando delimitados gráficamente sus ámbitos en los planos de Ordenación.

CAPÍTULO 2

Régimen del suelo urbano

Artículo 3.2.1. Régimen del suelo urbano.

1. La clasificación de suelo urbano faculta a sus propietarios para la utilización urbanística de los terrenos, previo ejercicio de los derechos:

a) A edificar. Es decir, a solicitar licencia de edificación ajustada al planeamiento y a construir los edificios e instalaciones que, ajustándose a tal licencia materialicen el aprovechamiento urbanístico de que es susceptible el solar.

b) A la edificación. Que consiste en la incorporación de lo edificado al patrimonio propio y a su posterior uso y disfrute.

2. El ejercicio de tales derechos requiere el correlativo cumplimiento de los deberes de:

a) Solicitar la licencia de edificación en el plazo de dos (2) años desde el momento en que la parcela adquiere la condición de solar no edificado.

b) Edificar los solares en el plazo máximo de dos (2) años a partir del momento en que tengan concedida licencia.

3. En el caso de terrenos que aún siendo urbanos no tienen la condición de solar, el ejercicio de los derechos y deberes enunciados en los apartados 1 y 2 anteriores requiere:

a) Si los terrenos están sujetos a ordenación mediante un Estudio de Detalle, un Plan Especial, o un Plan Parcial, es preciso ejercer previamente los derechos:

- A urbanizar. Es decir, a dotar los terrenos de los servicios e infraestructuras necesarios para que adquieran la condición de solar.

- Al aprovechamiento urbanístico. Esto es, a la atribución efectiva a cada uno de los solares resultantes de la ordenación del uso e intensidad edificatoria que les corresponde según aquella.

La adquisición de tales derechos requiere:

- La aprobación definitiva del Estudio de Detalle o del Plan Especial, o del Plan Parcial, que desarrolle la ordenación de los terrenos, así como del Proyecto de Urbanización que defina las obras necesarias para la urbanización efectiva de los mismos.

- La acreditación de la inscripción en el Registro de la Propiedad de las parcelas resultantes de la nueva ordenación incluyendo las de cesión obligatoria y aquellas en las que deba materializarse el aprovechamiento que corresponde a la Administración.

- La acreditación de la urbanización efectiva de los terrenos.

b) Si los terrenos no están sujetos a ordenación ulterior, solamente es precisa la acreditación del cumplimiento del deber de urbanización efectiva del terreno.

4. Extinción del derecho a urbanizar.

a) El derecho a urbanizar los terrenos incluidos en una unidad de ejecución por un sistema de gestión privada se extinguirá si la urbanización efectiva de los mismos y el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución no se realizara en los plazos establecidos en el PGOU.

b) La resolución que declare dicho incumplimiento deberá dictarse previa audiencia del interesado.

CAPÍTULO 3

Régimen del suelo no urbanizable

Artículo 3.3.1. Régimen del suelo no urbanizable.

1. Los terrenos clasificados como no urbanizables quedan sujetos al régimen básico del derecho de propiedad tal y como queda establecido en los apartados 1 y 2 del artículo 3.1.1 de las presentes Normas.

2. Podrán autorizarse mediante licencia, cuando las normas particulares para el suelo no urbanizable así lo permitan, las segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o ins-

talaciones que, estando expresamente permitidas por el Plan sean consecuencia de:

- La gestión normal de las explotaciones agrícolas.

- La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o Instalaciones existentes.

- La ejecución y mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

3. Cuando las normas particulares para el suelo no urbanizable así lo permitan, podrá concederse licencia, previa redacción de un Proyecto de Actuación o en su caso de un Plan Especial que lo habilite, para la construcción de edificios e instalaciones de interés público que deban emplazarse en el medio rural, así como para la construcción de edificios destinados a viviendas unifamiliares aisladas vinculadas a los usos agrícolas, forestales o ganaderos.

4. Quedan prohibidas en esta clase de suelo las parcelaciones urbanísticas y las que de acuerdo con el apartado 1 del artículo 66 de la LOUA tengan la consideración de parcelación urbanística. En consecuencia no puede autorizarse ni inscribirse ninguna escritura pública que conteniendo de manera expresa o implícita un acto de parcelación carezca de licencia o de certificación municipal de su innecesariedad.

5. Las licencias municipales para la realización de las obras y construcciones descritas en el apartado 3 se concederán y tramitarán de acuerdo con los requisitos y el procedimiento establecido en los artículos 42 y 43 de la LOUA.

6. Para las actividades propias de este suelo con carácter molesto, tales como explotaciones ganaderas o balsas de vertidos de aguas residuales procedentes de actividades agrarias o agroindustriales, se debe mantener una distancia mínima de separación de dichas actividades respecto al suelo urbano o urbanizable con uso residencial que sea adecuada para su instalación. Esta distancia será de 100 metros con respecto a los cursos de agua.

7. Con respecto a las actuaciones de interés público, éstas deberán ser de carácter íntimamente ligado al aprovechamiento de los recursos naturales de las explotaciones existentes, que inevitablemente deban ir en este tipo de suelo por su incompatibilidad con los núcleos urbanos, o bien que su necesidad de suelo exceda las disponibilidades de suelo urbano industrial existente.

CAPÍTULO 4

Régimen del suelo urbanizable

Artículo 3.4.1. Régimen del suelo urbanizable.

1. La clasificación del suelo urbanizable faculta a sus propietarios para su incorporación al proceso de urbanización mediante el ejercicio sucesivo de los derechos:

a) A solicitar la efectiva incorporación de los terrenos al modelo urbano, cuando se den las circunstancias que se establecen en el artículo 10.1.20, mediante su inclusión en un sector de planeamiento.

b) A urbanizar. Es decir, a dotar a los terrenos de los servicios e infraestructuras necesarios para que adquieran la condición de solar.

c) Al aprovechamiento urbanístico. Esto es, a la atribución efectiva a cada una de las parcelas resultantes de la ordenación del uso y la intensidad edificatoria que le corresponda según aquella.

2. El ejercicio de tales derechos requiere:

a) La innovación de este Plan mediante la aprobación del Proyecto de Sectorización que ordene las condiciones del cambio de categoría de suelo urbanizable no sectorizado de acuerdo con lo establecido en el artículo 12 de la LOUA.

b) La aprobación definitiva del Plan Parcial que desarrolle la ordenación del sector en el que estén incluidos los terrenos y, en el caso de que así lo establezca éste, o las Normas Par-

ticulares del sector, la del Estudio de Detalle y, en cualquier caso, la del Proyecto de Urbanización.

c) La acreditación del cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización efectiva de los terrenos en los plazos determinados por las normas particulares de cada sector.

3. Una vez urbanizados efectivamente los terrenos y asignado el correspondiente aprovechamiento urbanístico, los propietarios podrán edificarlos e incorporar los bienes inmuebles resultantes a su patrimonio, de acuerdo con el procedimiento descrito en los apartados 1 y 2 del artículo 3.2.1 de estas normas urbanísticas.

4. Hasta que no se haya aprobado el correspondiente Plan Parcial, el régimen de aplicación será el del suelo no urbanizable según establece el artículo 3.3.1 de las presentes normas, con las limitaciones que establece el artículo 10.1.2.4.

5. Extinción del derecho a urbanizar

a) El derecho a urbanizar los terrenos incluidos en una unidad de ejecución por un sistema de gestión privada se extinguirá si la urbanización efectiva de los mismos y el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución no se realizara en los plazos establecidos en este PGOU.

b) La resolución que declare dicho incumplimiento deberá dictarse previa audiencia del interesado.

CAPÍTULO 5

Régimen de los suelos adscritos a sistemas generales

Artículo 3.5.1. Sistemas Generales.

A efectos del presente Plan, son sistemas generales cada uno de los conjuntos de elementos que estructuran el suelo urbano y el municipio permitiendo establecer relaciones funcionales entre las distintas partes que constituyen uno y otro.

En el municipio de Las Cabezas de San Juan tienen esta consideración:

1. Sistema General de Comunicaciones, distinguiendo dos subsistemas:

a) El territorial compuesto por la red de carreteras y el ferrocarril.

b) El municipal compuesto por la red de caminos rurales de ámbito municipal y las calles y avenidas principales que se señalan en los planos de ordenación.

2. Sistema General de Espacios Libres, compuesto por los parques Urbanos, la red de vías pecuarias, las áreas libres de dominio público que conforman los cauces y márgenes de arroyos y el Campo de Feria.

3. Sistema General de Equipamiento Comunitario, compuesto por las instalaciones deportivas, los centros docentes adscritos a la enseñanzas oficiales no obligatorias, los centros asistenciales y sanitarios, el Ayuntamiento y sus dependencias, Cementerio, Casa de Cultura, Mercado de Abastos, y los Templos.

4. Sistema General de Infraestructuras, compuestos por las instalaciones de abastecimiento de agua y las estaciones depuradoras de aguas residuales, los centros de transformación de tensión de la energía eléctrica, los centros de tratamiento de residuos sólidos, así como los elementos principales de las redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, distribución de energía eléctrica, emisiones radioeléctricas, gas y telefonía.

A efectos de su valoración, el régimen básico de propiedad de los suelos que soportan, o están destinados a soportar, los sistemas generales, en virtud de la ordenación urbanística que establece el Plan es el que les corresponde en función de su adscripción a una de las tres clases básicas de suelo: urbano, no urbanizable y urbanizable, según se recoge en el plano de Clasificación de Suelo.

Artículo 3.5.2. Sistemas locales.

1. A efectos de las presentes Normas, son sistemas locales el conjunto de elementos que estructuran zonas del suelo urbano o del urbanizable permitiendo su correcto funcionamiento dentro del conjunto urbano.

2. En suelo urbano, el Plan General señala el suelo adscrito a Sistemas Locales compuesto por el viario, y los jardines y zonas verdes, y los equipamientos comunitarios de carácter local.

3. En suelo urbanizable, serán los Planes Parciales correspondientes quienes señalen la situación de los sistemas locales, respetando en todo caso la red viaria primaria prevista en estas Normas, y, en su caso, las Áreas Libres y los Equipamientos de localización definida.

Artículo 3.5.3. Obtención y ejecución de los sistemas generales.

1. La adquisición del suelo con destino a Sistemas Generales se realizará:

a) En suelo urbano consolidado se obtendrá por el procedimiento de expropiación conforme se describe en el artículo 140 de la LOUA y en el apartado 2 del artículo 197 del Reglamento de Gestión Urbanística.

b) En suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable, mediante ejecución sistemática, obteniendo el suelo afectado como cesión obligatoria y gratuita por su inclusión en una unidad de ejecución de la misma clase de suelo a efectos de materializar en la unidad el aprovechamiento que le corresponda. La aprobación definitiva del Plan General implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos.

c) En sectores de suelo urbanizable, cuando el procedimiento anterior no resultara practicable, por ocupación directa asignando aprovechamientos en unidades de ejecución excepcionarias.

d) Cuando las modalidades anteriores no fuesen posibles, mediante expropiación forzosa de acuerdo con el procedimiento que establece el artículo 140 de la LOUA.

2. La ejecución de las obras, infraestructuras y edificaciones corresponderá a la Administración, sin perjuicio de que las obras de conexión de las dotaciones locales con los sistemas generales, o la ampliación o refuerzo de estos que fuesen necesarias como consecuencia de la urbanización deban ser sufragadas por los propietarios del suelo por formar parte de sus deberes legales.

Artículo 3.5.4. Obtención y ejecución de los sistemas locales.

1. La adquisición del suelo con destino a Sistemas Locales de titularidad pública se realizará:

a) En unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado y sectores en suelo urbanizable, se obtendrá mediante ejecución sistemática, obteniendo el suelo afectado como cesión obligatoria por su inclusión en una unidad de ejecución de la misma clase de suelo a efectos de materializar en la unidad el aprovechamiento que le corresponda.

b) En suelo urbano consolidado cuando no fuese posible la delimitación de unidades de ejecución, mediante expropiación forzosa de acuerdo con el procedimiento que establece el artículo 140 de la LOUA. La aprobación definitiva del Plan General implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos a los que se asignara este uso.

2. La ejecución de las obras, infraestructuras y edificaciones corresponderá a los particulares o a la Administración, según la clase de suelo de que se trate, con arreglo a las obligaciones legales de los propietarios del suelo y el planeamiento de aplicación.

CAPÍTULO 6

Régimen de los suelos sujetos a afecciones administrativas

Sección Primera. Afecciones del dominio público

Artículo 3.6.1. Condiciones particulares para el suelo afectado por el dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre y policía.

1. Definen el dominio público hidráulico las líneas de máxima crecida ordinaria de las aguas continentales superficiales y subterráneas, de los cauces públicos, los lechos de los lagos, lagunas y embalses de cauces públicos y las aguas procedentes de desalación una vez integrada en los anteriores elementos, y queda sujeto al régimen de usos que establece la vigente legislación de aguas: Texto Refundido de la Ley de Aguas (Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio), Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/86, de 11 de abril), Plan Hidrológico Nacional (Ley 10/2001 de 5 de junio) y Plan Hidrológico del Guadalquivir (R.D. 1664/98, de 24 de julio y OM de 23, de julio de 1999, BOE de 27 de agosto), o disposiciones que la sustituyan.

2. Las bandas de terreno de cinco (5) metros de ancho contiguas al dominio público hidráulico, quedan sujetas a las servidumbres que establece el vigente Reglamento del Dominio Público Hidráulico, o disposición que lo sustituya.

3. Las bandas de terreno de cien (100) metros de anchura medidos a partir de los límites del dominio público hidráulico quedan sujetas al control de policía de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir en los términos que establece el citado Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

4. El régimen de usos del suelo en cada una de estas zonas, es el resultante de la aplicación de los que correspondan en función de la legislación de aguas que se establece en el apartado 1 y del propio de cada una de las clases de suelo del término municipal de Las Cabezas de San Juan en las que esté situado. En consecuencia toda actividad que pretenda desarrollarse sobre los terrenos de dominio público, servidumbre y policía, precisa de concesión o autorización previa de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir y, en su caso, de licencia municipal.

Artículo 3.6.2. Condiciones particulares para el suelo sujeto a protección del dominio público de carreteras y sus zonas de servidumbre y policía.

1. Las carreteras son las vías de dominio y uso público concebidas para la circulación de vehículos automóviles. Están reguladas por la Ley 25/1988, de 29 de junio, (BOE núm. 182 de 30 de junio de 1988), el Reglamento General de Carreteras, Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre (BOE núm. 228 de 23 de septiembre de 1994) y en particular por la Ley de Carreteras de Andalucía, Ley 8/2001 de 12 de julio 2001 (BOE 188 de 7 agosto). En el término municipal de Las Cabezas de San Juan tienen esta consideración las siguientes vías:

a) De la red principal de carreteras:

- Autopista A-4 (E-05) Carretera Nacional IV
de Sevilla a Cádiz de Madrid a Cádiz

b) De la red intercomarcal:

- Carretera A-371 Carretera A-471

c) De la red secundaria:

- Carretera local SE-691 Carretera local SE-695
- Carretera local SE-447 Carretera local SE-448
- Carretera local SE-5208 Carretera local SE-5209
- Carretera local SE-9010 Carretera local SE-9017
- Carretera local SE-9021 Carretera local SE-9029

2. Constituyen el dominio público los terrenos ocupados por las carreteras, sus elementos funcionales, es decir las zonas permanentemente afectas a su conservación o al servicio público viario, las áreas de servicio y las vías de servicio, así como la zona de dominio público adyacente.

Los terrenos de dominio público de las carreteras están sujetos al régimen de uso y autorizaciones que la citada legislación nacional y autonómica establece.

3. En aplicación de la Ley 25/1988, de 29 de junio, (BOE núm. 182 de 30 de junio de 1988), el Reglamento General de Carreteras, Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre (BOE núm. 228 de 23 de septiembre de 1994) y la Ley de Carreteras de Andalucía, Ley 8/2001 de 12 de julio 2001 (BOE 188 de 7 agosto), se establece una zona de protección, en la que se distinguen:

Zona de dominio público: Franja de terreno a cada lado de la vía, medida en horizontal, y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación. Sólo podrán autorizarse obras o instalaciones exigidas por la prestación de un servicio público de interés general, y siempre previa a la correspondiente autorización o concesión de la administración titular.

Zona de servidumbre legal: Franja de terreno a cada lado de la vía, medida en horizontal, y perpendicularmente al eje de la misma, delimitada interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación. Solo se admiten los usos compatibles con la seguridad vial y previa autorización de la administración titular).

Zona de afección: Franja de terreno a cada lado de la vía, medida en horizontal, y perpendicularmente al eje de la misma, delimitada interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación.

Zona de no edificación: Franja de terreno a cada lado de la vía, medida en horizontal, y perpendicularmente al eje de la misma, desde la línea exterior de la calzada.

4. Limitaciones de uso:

En la zona comprendida entre la arista exterior de la explanación y la línea límite de la edificación, queda prohibida cualquier obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaran imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

En la zona comprendida entre la línea límite de la edificación y el límite exterior de la Zona de afección, se pedirá autorización al Organismo competente para realizar cualquier tipo de obras, instalaciones, fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas, y plantar o talar árboles.

En las carreteras estatales que discurren total o parcialmente por zonas urbanas, el Ministerio competente podrá establecer la línea de edificación a una distancia inferior de la definida en el artículo 85 del Reglamento de Carreteras, siempre que lo permita el planeamiento urbanístico correspondiente.

Queda prohibida la publicidad en cualquier lugar visible desde la zona de Dominio Público.

5. Zonas afectadas:

Autopistas, autovías y vías rápidas de la Red Nacional:

Las zonas afectadas, medidas horizontalmente desde la arista exterior de la explanación, son:

Dominio público: 8 metros.
Zona de servidumbre: 25 metros.
Zona de afección: 100 metros.

La línea de edificación estará situada, como mínimo, en el límite de la zona de servidumbre, o bien, medida horizontalmente desde la línea exterior de la calzada será:

Línea de edificación: 50 metros.

Resto de carreteras de la Red Nacional:

Las zonas afectadas, medidas horizontalmente desde la arista exterior de la explanación, son:

Dominio público: 3 metros.
Zona de servidumbre: 8 metros.
Zona de afección: 50 metros.

La línea de edificación estará situada, como mínimo, en el límite de la zona de servidumbre, o bien, medida horizontalmente desde la línea exterior de la calzada será:

Línea de edificación: 25 metros.

Vías de gran capacidad de la Red Autonómica:

Las zonas afectadas, medidas horizontalmente desde la arista exterior de la explanación, son:

Dominio público: 8 metros.

Zona de servidumbre: 25 metros.

Zona de afección: 100 metros.

La línea de edificación estará situada, como mínimo, en el límite de la zona de servidumbre, o bien, medida horizontalmente desde la línea exterior de la calzada será:

Línea de edificación: 100 metros

Vías convencionales de la Red Autonómica

Las zonas afectadas, medidas horizontalmente desde la arista exterior de la explanación, son:

Dominio público: 3 metros.

Zona de servidumbre: 8 metros.

Zona de afección: 50 metros.

La línea de edificación estará situada, como mínimo, en el límite de la zona de servidumbre, o bien, medida horizontalmente desde la línea exterior de la calzada será:

Línea de edificación: 50 metros.

Otras Carreteras de la Red Autonómica:

Las zonas afectadas, medidas horizontalmente desde la arista exterior de la explanación, son:

Dominio público: 3 metros.

Zona de servidumbre: 8 metros.

Zona de afección: 25 metros.

La línea de edificación estará situada, como mínimo, en el límite de la zona de servidumbre, o bien, medida horizontalmente desde la línea exterior de la calzada será:

Línea de edificación: 25 metros.

6. Queda prohibido, con carácter general, todo uso edificatorio en las franjas de terreno comprendidas entre las aristas de la calzada y las líneas paralelas a aquellas situadas a la distancia de:

Cien (100) metros en la variante de las Cabezas de San Juan.

Cincuenta (50) metros en la A-4.

Cincuenta (50) metros en las N-IV, A-371, A-471 y resto de carreteras.

Veinticinco (25) metros en los ramales de enlace y las vías de giro de intersecciones de cualquier tipo de carreteras.

Artículo 3.6.3. Condiciones particulares para el suelo afecto al dominio público de vías pecuarias y sus zonas de protección.

1. Las vías pecuarias son rutas de dominio y uso público asociadas históricamente a los desplazamientos del ganado. La zona de dominio público afecta al uso vía pecuaria es propiedad de la Comunidad Autónoma Andaluza y su uso está regulado por la Ley 3/1995 de 23 de Marzo (BOE 71/95), y el Reglamento de vías pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía (Decreto 155/1998 de 21 de Julio, BOJA 87 de 4 de Agosto de 1998) o disposiciones que las sustituyan.

De acuerdo con el Plan para la Recuperación y Ordenación de la Red de Vías Pecuarias de Andalucía (aprobado en Consejo de Gobierno de 27 de Marzo de 2001), en el término municipal de Las Cabezas de San Juan tienen esta consideración las siguientes vías:

- Cañada Real de Sanlúcar a Sevilla de 75 metros.
- Cañada Real de las Islas de 75 metros.
- Cañada Real del Término o de Camargo de 75 metros.
- Cañada Real del Espera de 75 metros.
- Cañada Real de Venta Larga de 75 metros.
- Colada de la Marisma de 75 metros.
- Cordel del Palmar del Rey de 38 metros.
- Cañada Real de Utrera a Jerez de 75 metros.
- Cordel de Gibraltar o Salinillas de 38 metros.
- Cordel del Campano de 38 metros.

2. En virtud de las disposiciones citadas, los terrenos del dominio público afecto al uso vía pecuaria se clasifican como suelo no urbanizable especialmente protegido.

3. En tanto no alcancen resolución firme los actos de clasificación, deslinde, amojonamiento y recuperación de las vías pecuarias antes relacionadas, el trazado contenido en la documentación gráfica de este Plan General, tendrá carácter provisional y por ello, se establece además una zona de protección constituida por dos bandas de veinte (20) metros de anchura medidas a partir de los bordes delimitados en la que con carácter general queda prohibido todo acto edificatorio. Una vez que adquieran firmeza los actos de recuperación de cada vía pecuaria quedarán sin efecto estas zonas de protección.

Artículo 3.6.4. Condiciones particulares para el suelo afectado por el dominio público de ferrocarriles y sus zonas de servidumbre y afección.

1. Las líneas de ferrocarril son vías de comunicaciones asociadas a la circulación de trenes, están sujetas al régimen de uso y autorizaciones que establece la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres 16/87 de 30 de julio y su Reglamento Real Decreto 1211/90 de 28 de septiembre, o al que establezcan las disposiciones que los sustituyan. En el término municipal de Las Cabezas de San Juan tienen esta consideración, de la red de interés regional, la línea Sevilla a Cádiz.

2. Constituyen el dominio público los terrenos ocupados por la explanación de la línea férrea, por los elementos funcionales permanentemente afectados a la conservación de la misma o a la explotación del servicio público ferroviario, y las bandas de terreno comprendidas entre las aristas exteriores de la explanación y las líneas paralelas a aquellas trazadas a una distancia de ocho (8) metros. El régimen de uso del dominio público es el que determinan las citadas disposiciones legales.

3. Se establece una zona de protección del dominio público en las franjas de terreno comprendidas entre las aristas de explanación exterior de las líneas férreas y las líneas paralelas a aquellas situadas una distancia de cien (100) metros en la línea Sevilla a Cádiz, medidos en horizontal y perpendicularmente al carril exterior de la vía.

Dentro de la zona de protección del dominio público se distinguen:

- a) Zona de servidumbre.
- b) Zona de afección.

cada una de ellas con la delimitación y el régimen de uso pormenorizado que establecen las citadas disposiciones legales.

El régimen de usos del suelo en la zona de protección, es el resultante de la aplicación de los que le correspondan a cada una de las subzonas definidas en el párrafo anterior y del propio de cada una de las clases de suelo del término municipal de Las Cabezas de San Juan por las que discurre la vía férrea. La utilización de los terrenos queda sujeta a la autorización previa del órgano administrativo competente o de la empresa titular de la explotación de la línea y, en su caso a licencia municipal.

Sección Segunda. Otras afecciones

Artículo 3.6.5. Condiciones particulares para el suelo sujeta a servidumbres de tendidos eléctricos.

1. Las líneas eléctricas de alta tensión establecen sobre los terrenos por los que discurren una servidumbre legal, regulada por la Ley 54/1997 del Sector Eléctrico y el Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica, que limita el uso de los mismos, con el siguiente contenido:

a) En el caso de las líneas aéreas la servidumbre comprende: el vuelo sobre el predio sirviente, el establecimiento de postes, torres o apoyos fijos para la sustentación de cables conductores de energía, asimismo queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección

sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada con las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección.

b) La servidumbre de paso subterráneo comprende la ocupación del subsuelo por los cables conductores, se prohíbe además la plantación y construcciones mencionadas en el párrafo anterior, en la franja definida por la zanja donde van alojados los conductores incrementada en las distancias mínimas de seguridad reglamentarias.

c) Una y otra forma de servidumbre comprenderán igualmente el derecho de paso o acceso y la ocupación temporal de terrenos u otros bienes necesarios para construcción, vigilancia, conservación y reparación de las correspondientes instalaciones.

2. En todo caso y en el caso de líneas eléctricas aéreas queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables incrementadas con las distancias reglamentarias a ambos lados de la proyección.

3. Para las líneas subterráneas se prohíbe la plantación y construcciones mencionadas en el párrafo anterior, en la franja definida por la zanja donde van alojados los conductores incrementada en las distancias mínimas de seguridad reglamentarias.

4. La distancia mínima de edificación a punto en tensión, en las condiciones más desfavorables será la resultante de aplicar la fórmula $3,3 + V/100$ si hay accesibilidad a personas y $3,3 + V/150$ si no la hay con mínimos de cinco (5) metros y cuatro (4) metros respectivamente, siendo V la tensión en kilovoltios. Las distancias citadas se mantendrán en la proyección vertical del punto en tensión al elemento edificado.

5. En suelo urbano y urbanizable se aplicarán, las siguientes determinaciones:

a) Se prohíben los tendidos eléctricos aéreos de media y alta tensión. Los existentes quedan fuera de ordenación, a los efectos que establece el apartado 3 de la disposición adicional primera de la LOUA, debiendo proceder a su enterramiento en el momento en que se urbanicen los terrenos por los que discurra.

b) Los costes del enterramiento de las líneas corresponden a los propietarios de los terrenos incluidos en una unidad de ejecución de suelo urbano o un sector de suelo urbanizable.

Artículo 3.6.6. Condiciones particulares para el suelo sujeto a protección sectorial de infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y gas.

1. Tienen la consideración de infraestructuras las redes de transporte de aguas limpias y residuales, de combustible en estado líquido o gaseoso, las instalaciones destinadas al tratamiento y la depuración de aguas y al tratamiento y vertido de residuos sólidos.

2. La construcción de edificios o instalaciones en las bandas de cien (100) metros medidos a ambos lados del camino de servidumbre del canal del bajo Guadalquivir queda sujeta a la autorización previa de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir además de la preceptiva licencia municipal.

3. Conducciones de agua potable.

a) Como norma general, serán de aplicación la Ley de Aguas y sus Reglamentos.

b) El Organismo administrador de la conducción establecerá las servidumbres y limitaciones precisas, pero en lo que a edificación se refiere, ésta no se situará a distancia inferior a cinco (5) metros al eje del sistema (no obstante esta prescripción podrá ser recurrible ante el Organismo administrador, en atención a circunstancias especiales, el cual actuará en consecuencia) y en cualquier caso los residuos líquidos o sólidos de usos próximos serán vertidos de manera que no produzcan riesgos de contaminación.

c) No podrán efectuarse operaciones de ningún tipo en las conducciones a que se refiere este párrafo sin autorización de la administración competente.

d) Por lo que se refiere a depósitos de almacenamiento y regulación del agua potable a poblaciones, así como a otras instalaciones de la misma entidad (estaciones depuradoras, etc.) las medidas de protección estarán en función de la accesibilidad y de los riesgos, resultando en cualquier caso las mismas especificaciones y limitaciones referidas a las conducciones. La distancia de cinco (5) metros se entenderá referida al perímetro de la infraestructura considerada.

4. Instalaciones de saneamiento.

a) Serán de aplicación las leyes y normas sobre Aguas y Vertidos.

b) Los elementos comprendidos serán colectores de ámbito general y sus instalaciones terminales: depuradoras, emisarios, etc. además de los vertederos municipales de residuos sólidos.

c) Las distancias de edificación a elementos existentes o previstos será superior a cinco (5) metros y los vertederos de basuras o fangos residuales estarán a más de dos (2) kilómetros de núcleos urbanos y a más de quinientos (500) metros de carreteras.

5. Redes de gaseoductos y oleoductos.

a) El régimen de protección para este tipo de infraestructuras vendrá regulado por la Ley 34/1998 de 7 de octubre del sector de Hidrocarburos y por Real Decreto 1432/2002 de 27 de diciembre.

b) Serán también de aplicación todas las disposiciones referentes a la producción, almacenamiento, distribución, etc., de combustibles gaseosos, líquidos y sólidos.

c) En cualquier caso la ejecución de una edificación próxima a una instalación de este tipo deberá prevenir el riesgo de incendio.

d) En particular, la distancia de edificación a oleoductos y similares será de diez (10) metros al eje del sistema como mínimo.

Artículo 3.6.7. Condiciones particulares para el suelo sujeto a protección de yacimientos arqueológicos.

1. Los yacimientos arqueológicos, cuya relación aparece en el Anejo 4 de estas Normas Urbanísticas, quedan sujetos al siguiente régimen de usos:

a) Usos directamente admisibles:

- Todas las actividades relacionadas con los aprovechamientos ordinarios de carácter agrario, incluidas el laboreo superficial de tierras, con profundidad inferior a cuarenta (40) centímetros, pastoreo, aprovechamiento ganadero extensivo y aprovechamientos marginales de especies autorizadas.

- Reparación de vallados existentes, siempre que desarrolle el mismo trazado y emplee las mismas técnicas de sujeción.

- Aprovechamientos cinegéticos, en las condiciones previstas en su legislación.

- Visitas en el régimen previsto por la Ley para este tipo de bienes culturales.

b) Usos admisibles sujetos a licencia urbanística previa autorización de la Consejería de Cultura:

- Las actividades orientadas a potenciar y preservar los valores del yacimiento arqueológico, ya sean estas actuaciones de investigación (prospecciones superficiales y excavaciones arqueológicas), como de conservación, protección y difusión.

- Obras de acondicionamiento, mejora y reparación de caminos y accesos consolidados.

- Movimientos de tierra cualquiera que sea su finalidad, aún de carácter agrícola o forestal, cuando superen los cuarenta (40) centímetros de profundidad.

- Obras de construcción de edificaciones o instalaciones de cualquier índole admitidas en la clase y categoría de suelo por la que estén afectadas por este Plan y una vez que se ha-

yan efectuado las intervenciones arqueológicas que determine el órgano competente de la Consejería de Cultura.

- Reforestación, plantación de árboles y cualquier cambio de uso que implique aprovechamiento forestal.

- Implantación de nuevos regadíos o ampliación de los existentes.

- Recuperación ambiental de ámbitos degradados.

- Segregación y agregación de parcelas.

c) Usos prohibidos. Todos los no incluidos en los apartados anteriores y los incluidos en el apartado b) en tanto no cuenten con la preceptiva autorización de la Consejería de Cultura.

- Se prohíben expresamente, además:

- Vertederos de residuos cualquiera que sea su naturaleza.

- Construcciones e instalaciones relacionadas con la explotación de recursos vivos, incluso las de primera transformación, los invernaderos, establos, piscifactorías, etc.

- La extracción de áridos y arenas, las explotaciones mineras cualquiera que sea su modalidad y naturaleza y cualquier tipo de construcción o instalación relacionada con la actividad extractiva.

- Los movimientos de tierra no incluidos en los apartados a y b así como las obras de captación de aguas superficial o subterránea.

- La instalación de soportes de publicidad y de todo tipo de señalización excepto la directamente vinculada al yacimiento arqueológico si no supone deterioro del paisaje.

- Las instalaciones y construcciones vinculadas a ejecución y servicio de obras públicas.

- Las redes de infraestructuras que requieran movimientos de tierra para su ejecución tanto si tienen naturaleza temporal como permanentes.

- El tráfico, aún ocasional, de maquinaria pesada y de vehículos a motor.

2. Las zonas de suelo no urbanizable comprendidas en la franja de cincuenta (50) metros medidos a partir del perímetro exterior del yacimiento, quedan sometidas al mismo régimen de usos que se establece en el apartado anterior.

3. En zonas de suelo urbano o urbanizable las actividades que afecten a yacimientos arqueológicos se ajustarán a los procedimientos y cautelas que se establecen en el Título IV de las presentes normas.

Artículo 3.6.8. Condiciones particulares para el suelo sujeto a protección del acuífero calizo y de la UH 52.

1. En la zona de protección del acuífero, y en la poligonal del la Unidad Hidrogeológica UH 52 «Lebrija», con el objetivo de posibilitar el uso sostenible de los recursos hídricos:

a) Se atenderá a los criterios de extracción que se establecen en el artículo 36 de la normativa del Plan Hidrológico del Guadalquivir.

b) Se prohíben todos los vertidos contaminantes, cualquiera que sea su origen, y en particular los de aguas residuales sin depuración previa.

2. En la zona de protección clasificada como suelo no urbanizable la documentación técnica para la obtención de las licencias de las construcciones e instalaciones necesarias para el desarrollo de actividades admisibles deberá acreditar el carácter no contaminante de los efluentes, o su conexión a la red de alcantarillado, y contar con la autorización del organismo de cuenca.

3. En la zona de protección clasificada como suelo urbano y urbanizable todos los vertidos se realizarán, previa depuración en su caso, a la red de alcantarillado.

Artículo 3.6.9. Condiciones particulares para el suelo sujeto a protección de caminos.

1. Los caminos rurales de ámbito municipal están incluidos en el sistema general de comunicaciones del municipio, de acuerdo con lo señalado en el artículo 3.5.1., quedando de-

terminado su ancho mínimo en diez (10) metros, o el existente en caso de que este fuese mayor.

2. Para su mantenimiento queda prohibido todo uso que suponga la interrupción, o la puesta en peligro, del paso a través de cualquiera de los caminos señalados.

Artículo 3.6.10. Condiciones particulares para el suelo sujeto a protección forestal.

1. A efectos de estas normas tienen la consideración de suelo sujeto a protección forestal los definidos como terrenos forestales en el Reglamento Forestal de Andalucía (Decreto 208/1997) que desarrolla la Ley 2/1992 Forestal de Andalucía.

2. La realización de usos y aprovechamientos en terrenos forestales se someterá a previa autorización, notificación o adjudicación, según los casos, y deberá ajustarse, en todo caso, a los Proyectos de Ordenación de Montes o Planes Técnicos y, en su caso, al correspondiente Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y a las instrucciones, autorizaciones o concesiones aprobadas con arreglo a lo previsto en el Reglamento Forestal de Andalucía.

Artículo 3.6.11. Condiciones particulares para el suelo sujeto a protección por el Complejo Endorreico de Lebrija-Las Cabezas.

1. El ámbito territorial de este suelo es la reserva natural Complejo Endorreico de Lebrija-Las Cabezas, compuesto por la Laguna del Taraje y Charroa (lagunas dentro del término municipal de Las Cabezas), declarada en virtud del artículo 5.2 de la Ley 2/1989.

2. La delimitación del suelo, los objetivos y las normas de ordenación, uso y gestión, son las que recoge el Decreto 419/2000. Así mismo, este suelo protegido, está sujeto a lo estipulado en la Ley 2/1989 y normas que lo complementen o sustituyan.

TÍTULO CUARTO

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO, DEL PAISAJE URBANO Y RURAL Y DEL MEDIO AMBIENTE

CAPÍTULO 1

Generalidades

Artículo 4.1.1. Deber de conservación del patrimonio histórico.

1. Los propietarios de terrenos, construcciones e instalaciones, además de mantenerlos en buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, tal y como establece el artículo 2.2.5 de estas normas, están obligados cuando estén incluidos en el Catálogo de Elementos Protegidos, en el Inventario de Yacimientos Arqueológicos o cuando formen parte del Patrimonio Histórico Andaluz a custodiarlos para salvaguardar sus valores.

El Ayuntamiento, actuando de oficio o a instancia de parte, garantizará el mantenimiento de tales condiciones mediante las correspondientes órdenes de ejecución y, en su caso la ejecución subsidiaria de las obras.

2. En los bienes incluidos en los Catálogos del presente Plan, el incumplimiento del deber de conservación será causa de interés social para la expropiación forzosa, total o parcial.

Artículo 4.1.2. Elementos del patrimonio histórico.

1. Se consideran a efectos de estas normas, bienes integrantes del patrimonio histórico de Las Cabezas de San Juan, además de los pertenecientes a cualquiera de las categorías que establecen las Leyes de Patrimonio Histórico Español (16/1985, de 25 de junio) y la Ley 14/2007 de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía), los edificios, construcciones e

instalaciones, parques, jardines, espacios libres y cualquier otro elemento con relevancia en la historia del municipio.

2. Se establecen procedimientos específicos en función de la pertenencia de los elementos a proteger al:

- a) Patrimonio Arquitectónico.
- b) Patrimonio Arqueológico.
- c) Patrimonio Etnográfico.

Artículo 4.1.3. Instrumentos de protección del patrimonio

1. Para la debida protección de los distintos elementos que integran el Patrimonio Histórico de Las Cabezas de San Juan se incluyen en el presente documento:

- El Catálogo de Elementos Protegidos, donde se describe individualmente cada elemento a proteger y se regula el tratamiento específico más idóneo para su mejor protección.

- El Inventario de los Yacimientos Arqueológicos de Las Cabezas de San Juan, donde se delimita el área de protección de cada uno de ellos.

2. Podrán redactarse para mejorar las condiciones de protección o conservación:

- Nuevos catálogos, o ampliaciones de los existentes, con los fines que establece el artículo 16 de la LOUA.

- Planes Especiales de conservación y mejora, cuyo objetivo sea la protección de un elemento o conjunto de elementos, completando y desarrollando las determinaciones del Plan General para cada caso concreto.

CAPÍTULO 2

La protección del Patrimonio Arquitectónico

Artículo 4.2.1. Niveles de protección.

Los elementos catalogados se encuadran en tres niveles, atendiendo a la extensión de la protección que reciben. En los dos primeros niveles los elementos quedan protegidos en su conjunto, mientras que el tercer nivel solo asigna la protección a partes específicas del elemento por sus valores históricos, arquitectónicos o ambientales.

1. Edificios con nivel 1 de protección: Se consideran protegidos de forma global, con el fin de mantener sus características arquitectónicas y constructivas, volúmenes, formas y elementos decorativos.

Se protegen con este nivel los edificios de gran calidad, que presentan importantes valores arquitectónicos y ambientales.

La inscripción de un elemento en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz determina por sí la inclusión automática en este nivel de protección.

2. Edificios con nivel 2 de protección: Dentro de este nivel se incluyen aquellos elementos cuyas características constructivas y volumétricas son igualmente del mayor interés, aunque la existencia en su interior de zonas de menor valor arquitectónico hacen que pueda ser autorizado un régimen de obras más amplio que el correspondiente al nivel 1.

Se trata de edificios o elementos con valores suficientes para merecer su conservación, tanto por su volumetría, organización tipológica o integración en el paisaje o la trama urbana, pudiendo tener además elementos arquitectónicos singulares dignos de conservación.

3. Edificios con nivel 3 de protección: En este caso la protección no se extiende a la totalidad del elemento, sino solo a determinados valores con incidencia en la imagen o en la memoria urbana.

Artículo 4.2.2. Normas y circunstancias urbanísticas.

1. La catalogación de un edificio con algún nivel de protección, determina la aplicación preferente de lo dispuesto en este capítulo sobre la ordenanza de zona correspondiente, en materia de parcelación, uso y obras en los edificios. La ordenanza de zona será aplicable con carácter subsidiario en todo lo que no esté en contradicción con la regulación contenida en

el presente capítulo. El nivel y grado que se le asigne es preferente sobre otro tipo de catalogación que esté contemplado en cualquier planeamiento aprobado con anterioridad.

2. La protección que otorga la catalogación de un edificio lo excluye del régimen de fuera de ordenación.

Artículo 4.2.3. Extensión de la catalogación a la parcela.

La existencia de edificios catalogados, en cualquier nivel de protección, implica extender ese nivel a la totalidad de la parcela, sin que se permitan en ella más obras que las autorizadas en función del mismo.

La existencia de varios edificios dentro de una misma parcela no asigna a todos ellos la misma protección, sino que la que pueda corresponderle a cada una queda reflejada en los planos de ordenación.

Se prohíbe la segregación o agregación de parcelas que contengan edificios en cualquier grado de protección, salvo que se trate de recuperar la parcelación histórica.

Artículo 4.2.4. Declaración de ruina y demolición.

1. Para la valoración de los edificios incluidos en los niveles 1 y 2 de protección, no se tendrán en cuenta para el cálculo de su valor actual ningún coeficiente de depreciación por edad. Además, en caso de ser declarado en ruina, quedará excluido del régimen de edificación forzosa y Registro Municipal de Solares.

2. La declaración en estado de ruina de un inmueble catalogado determina el fin del deber de conservación de la propiedad, con independencia de la adopción de las medidas de seguridad que sean precisas para evitar daños a terceros que corresponde asumir al propietario.

3. La declaración de ruina de un inmueble catalogado no implica la demolición total o parcial del edificio. Dicha demolición requerirá pronunciamiento expreso, conforme al artículo 157.2 de la LOUA ó, en su defecto, mediante el otorgamiento de licencia de demolición.

4. No podrán ser objeto de orden o licencia de demolición los edificios catalogados en los niveles 1 y 2 de protección, salvo en caso de ruina inminente. En estos supuestos la administración deberá arbitrar los medios precisos para sufragar el coste de las obras de conservación necesarios que excedan del límite del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno. En el caso de edificios propiedad de alguna Administración pública, los costes de conservación necesaria corresponden íntegramente a la Administración propietaria del inmueble.

5. Los inmuebles incluidos dentro de estos niveles de protección (1 y 2) se consideran de interés general, por lo que deben ser consolidados y rehabilitados con las ayudas públicas que se establezcan para este fin. El intento de demoler un edificio protegido con esta catalogación, salvo en el caso de ruina inminente declarada, facultará a la Administración para la imposición de multa coercitiva y, en su caso, llevar a cabo las obras necesarias mediante la acción subsidiaria, cuyo coste podrá ser previamente solicitado por la vía de apremio y de conformidad con un presupuesto que apruebe la Administración, salvo que decida la expropiación total del inmueble.

6. La autorización de demolición de edificios catalogados en el nivel 3 de protección que se declaren en estado de ruina, deberá señalar la obligación de mantener, en la nueva edificación que se levante en el mismo solar, los elementos que hubieran motivado aquella protección, salvo que se demuestre la imposibilidad, grave dificultad constructiva o coste desproporcionado que la conservación pueda suponer. En este último caso se deberá establecer la obligación de que la nueva edificación conservará las características del entorno ajustándose a las normas de composición de la edificación de nueva planta en zonas protegidas.

7. Todo lo anterior se entiende sin perjuicio de las facultades que para acordar la demolición por razones de seguridad

corresponden al Ayuntamiento en caso de ruina inminente, cuyo acuerdo de declaración deberá especificar que partes del edificio deben ser demolidas por su peligrosidad, preservando los elementos catalogados de su destrucción en lo que fuere posible mediante el procedimiento que en dicho acuerdo se determine.

8. Cuando la solicitud de declaración de ruina afecte a un edificio considerado Bien de Interés Cultural, se estará a lo dispuesto en la Ley de Patrimonio Histórico Español, debiendo darse cuenta de las actuaciones al órgano competente en la materia.

Artículo 4.2.5. Obras admisibles.

A fin de conseguir plenamente los objetivos de conservación del patrimonio histórico, sobre los edificios y elementos contenidos en el Catálogo únicamente pueden efectuarse con carácter general las obras de remodelación definidas en el artículo 1.4.8. de estas normas, sujetas además a las siguientes limitaciones:

1. Obras de restauración.

a) Serán siempre admisibles en las fachadas de los edificios, así como en las otras zonas que se determinen en los planos y ficha correspondientes.

b) Los materiales a emplear se ajustarán a los que presenta el edificio o que presentaba antes de intervenciones que los alterasen.

c) La introducción de elementos originales no existentes deberá documentarse, así como la recuperación de huecos y ritmos.

d) Cuando sea precisa la intervención sobre elementos estructurales o incluso sustitución de algunos, deberán utilizarse materiales y soluciones constructivas similares en cuanto a su función a los originales.

e) Las texturas, técnicas y colores de los acabados, especialmente de los exteriores, serán los originales de los edificios.

f) Será objeto de especial estudio y autorización la conservación de elementos introducidos en anteriores etapas, a fin de determinar si son coherentes con la calidad y el respeto a las características originales del edificio.

2. Obras de conservación.

a) No podrán alterar los acabados del edificio, que lo caracterizan y particularizan.

b) Deberán utilizar los mismos materiales existentes en origen o en todo caso sustituirlos por otros de iguales características, cualidades, color, forma y aspecto.

3. Obras de consolidación.

a) Se utilizarán materiales cuya función estructural sea igual a la original, de forma que su introducción no altere el funcionamiento de la estructura existente que se mantenga.

b) La introducción de diferentes materiales, cuando sea imposible la utilización de los originales, deberá tener en cuenta lo previsto en el anterior apartado.

4. Obras de rehabilitación.

Para toda obra de rehabilitación deberá existir un estudio previo sobre el estado y patología del edificio con calas, ensayos, pruebas de carga, etc., que justifiquen plenamente la posibilidad de ejecución de las obras proyectadas así como de las técnicas a emplear.

La realización de estas obras obliga a respetar las condiciones que la normativa fije para la nueva edificación en las zonas sobre las que se actúe.

Además, se deberán cumplir las siguientes de carácter particular:

a) Para las obras de acondicionamiento:

- Se deberán conservar todos los elementos interiores de importancia, quedando condicionada la nueva compartimentación del edificio a que sea respetuosa con dichos elementos (artesonados, molduras, solados, etc.).

- Se respetará el trazado, disposición y tratamiento de los elementos comunes del edificio y no podrá alterarse su aspecto exterior.

b) Para las obras de reestructuración:

- Quedarán limitadas a las zonas permitidas, reflejadas en las correspondientes fichas, tratándose con el máximo respeto al edificio y alterando en la menor medida posible sus características morfológicas, así como los elementos interiores de importancia, según lo señalado para las obras de acondicionamiento.

- Se utilizarán materiales adecuados a los originales.

- No podrán modificar las fachadas ni las soluciones de cubierta, ni los materiales de ambas.

- La apertura de nuevos patios se realizará preferentemente en las zonas señaladas para espacio libre interior de la manzana.

- Deberá respetarse el fondo máximo que el planeamiento determine en cada caso.

5. Obras exteriores.

a) Las intervenciones, en caso de ser permitidas por la normativa o la ficha de catálogo, deberán ser coherentes con los materiales del edificio y con su morfología, no admitiéndose intervenciones puntuales que alteren la simetría, la disposición o la composición exterior.

b) No se permitirá la utilización de materiales no tradicionales.

6. Obras de reconfiguración.

a) Los materiales a utilizar serán los mismos que los originales.

b) No se introducirán soluciones constructivas diferentes a las que presenten los edificios del entorno.

7. Obras de reconstrucción

a) La ejecución de obras de reconstrucción no será facultativa sino que vendrá impuesta por el órgano competente a fin de recuperar aquellos elementos originales que por una u otra razón hayan desaparecido.

b) La reconstrucción reproducirá fielmente los volúmenes, materiales, disposición y decoración del edificio a reconstruir.

c) Cuando en algún edificio con protección en los grados volumétrico o parcial no sea técnicamente posible la ejecución de las obras permitidas manteniendo un elemento catalogado, se podrá solicitar su desmontaje y posterior reconstrucción con los mismos materiales, forma y dimensiones que tenía en origen.

Este tipo de obra tendrá siempre un carácter excepcional, por lo que deberá solicitarse debidamente avalada por los informes periciales que los servicios técnicos municipales consideren oportunos y siempre quedará sujeta a que se cumplan las garantías que el Ayuntamiento considere conveniente pedir para asegurar el cumplimiento de las condiciones que sean impuestas.

No se concederá licencia para este tipo de obra cuando se considere imposible realizar la reconstrucción por la clase de materiales o técnicas constructivas con las que el elemento catalogado esté realizado, pudiendo en este caso quedar limitado el régimen de obras autorizable en el edificio al que no ponga en peligro la conservación del elemento protegido.

Artículo 4.2.6. Condiciones particulares.

En las parcelas o edificios catalogados podrán imponerse condiciones específicas para las obras, distintas a las que se señalan para cada nivel en particular, recogiendo en la ficha correspondiente estas condiciones y las limitaciones correspondientes.

Artículo 4.2.7. Obras admitidas conforme al nivel de protección.

En función del nivel de protección específico asignado, sobre cada elemento catalogado se podrán realizar las siguientes obras:

1. En todos los niveles de protección se admiten las obras de restauración, conservación, y consolidación definidas en el artículo 1.4.8 y con las limitaciones que establece el artículo 4.2.5.

2. Para el nivel de protección 1 se admiten con las limitaciones señaladas en el artículo 4.2.5:

a) Las de acondicionamiento (artículo 1.4.8.3.d1).

b) Las obras de reestructuración (artículo 1.4.8.3.d2) que tengan por finalidad la adaptación del edificio a la normativa de protección contra incendios y de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas. Otras obras de este mismo tipo podrán autorizarse con carácter excepcional en puntos muy localizados, siempre que no se altere ninguno de los valores fundamentales del edificio.

c) Las obras de reconfiguración (artículo 1.4.8.3.f) que tengan como fin eliminar los impactos negativos.

3. En los edificios con nivel de protección 2 son admisibles, además de las obras autorizadas en el punto anterior:

a) Las de reestructuración parcial (artículo 1.4.8.3.d2), siempre que no afecten ni desvirtúen a los elementos de restauración obligatorios.

b) Las obras de reconfiguración (artículo 1.4.8.3.f) que deberán, además, eliminar los impactos negativos en caso de que existan.

4. En los edificios con nivel de protección 3 son admisibles, además de las obras autorizadas en el punto anterior, las de reestructuración general (artículo 1.4.8.3.d2), pudiendo llegar incluso al vaciado interior, siempre que no alteren aquellos elementos que deben ser mantenidos de acuerdo con la ficha específica. Las obras de acondicionamiento, reestructuración y reconfiguración quedarán condicionadas a realizar simultáneamente todas las obras de restauración que precise el edificio en las zonas a mantener.

CAPÍTULO 3

Protección del Patrimonio Arqueológico y Etnográfico

Sección Primera. Disposiciones Generales

Artículo 4.3.1. Patrimonio Arqueológico.

1. Son bienes integrantes del Patrimonio Arqueológico los bienes muebles e inmuebles de carácter histórico y naturaleza arqueológica, paleontológica, o geológica relacionados con la historia del hombre, sus orígenes y antecedentes, hayan sido o no extraídos, ubicados en superficie o en el subsuelo, estando sujetos a las determinaciones establecidas en la legislación de Patrimonio Histórico de aplicación.

2. La investigación del Patrimonio Arqueológico, si esta conlleva excavación o prospección arqueológica, podrá ser ordenada por los Órganos competentes de la Administración Autónoma en cualquier terreno público o privado donde se presuma su existencia en los términos que establece la legislación de Patrimonio Histórico de aplicación.

3. El hallazgo de bienes pertenecientes al Patrimonio Arqueológico, según se ha definido en el párrafo primero se regulará en todo caso por lo dispuesto en la legislación de Patrimonio Histórico de aplicación.

4. Los criterios generales de conservación de aquellos restos y estructuras que producto de una intervención arqueológica merezcan ser preservados se establecerán por parte de la administración competente en materia de protección del patrimonio arqueológico.

Artículo 4.3.2. Patrimonio Etnográfico.

1. Son bienes integrantes del patrimonio Etnográfico los lugares, bienes muebles o inmuebles y las actividades que son o han sido expresión relevante de la cultura tradicional local en sus aspectos materiales, sociales o espirituales.

2. Se entiende por bienes inmuebles de carácter etnográfico aquellas especificaciones e instalaciones cuyo modelo

constructivo es expresión de conocimientos adquiridos arraigados y transmitidos consuetudinariamente y cuya factura se acomoda, en el conjunto o parcialmente a una clase, tipo o forma arquitectónicas utilizadas tradicionalmente por la comunidad en el ámbito del Plan General.

3. Se entiende por bienes muebles de carácter etnográfico todos aquellos objetos que constituye la manifestación o el producto de las actividades arraigadas y transmitidas consuetudinariamente bien sean laborales, estéticas y lúdicas de la comunidad en el ámbito del Plan General.

4. La protección de los inmuebles integrantes del Patrimonio Etnográfico del municipio de Las Cabezas de San Juan se entenderá como conjunción de las medidas tutelares derivadas de la normativa de protección del Patrimonio Arquitectónico y/o Arqueológico contempladas en el presente documento, o en su caso, en los correspondientes Planes Especiales de Protección.

5. En todo caso, los bienes inmuebles y muebles de carácter etnográfico se regirán respectivamente por lo dispuesto en la legislación de protección del patrimonio histórico vigente que les sea, en su caso, de aplicación.

Artículo 4.3.3. Régimen de protección del Patrimonio Arqueológico.

1. La protección del Patrimonio Arqueológico del municipio de Las Cabezas de San Juan se realiza asignando cautelas arqueológicas a considerar en la zona de protección arqueológica del Castillo y en las áreas de protección de los yacimientos arqueológicos, en función del tipo de intervenciones urbanísticas previstas en las mismas.

2. Están sujetos al régimen de protección arqueológica aquellos inmuebles de carácter histórico-arqueológico que estén declarados Bien de Interés Cultural, con arreglo a lo dispuesto en la Ley de Patrimonio Histórico Español, o se encuentren inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía siguiendo lo estipulado en la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía.

3. Para aquellos inmuebles individualizados que, en su caso, posean fichas en el Catálogo de Elementos Protegidos que acompaña a este Plan General serán necesarias las cautelas de carácter arqueológico que en las mismas se precisen para acometer cualquier intervención sobre los mismos.

4. Los hallazgos arqueológicos casuales quedan sometidos a lo dispuesto en la legislación de Patrimonio Histórico vigente.

5. Si hubiere negligencia o infracción de cualquier persona sobre las estructuras arqueológicas o sobre cualquier tipo de hallazgo arqueológico o bienes muebles o inmuebles que formen parte del Patrimonio Histórico, las sanciones aplicables serán las tipificadas en la legislación de protección del patrimonio histórico vigente de aplicación y, en su caso, en las legislaciones civiles o penales que regulen dichas infracciones.

Artículo 4.3.4. Tipos de intervenciones arqueológicas.

1. Se entiende por Intervenciones Arqueológicas las realizadas con metodología arqueológica adecuada a la finalidad de estudiar, documentar o conservar estructuras, bienes muebles o inmuebles soterradas, o estructuras edilicias emergentes en los términos definidos en estas normas, y unidades de estratificación de interés histórico.

2. De acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Actividades Arqueológicas (Decreto 168/2003 de 17 de junio), en adelante RAA., las actividades arqueológicas se clasifican en:

a) Excavación arqueológica. Distinguiéndose los siguientes tipos:

- Excavación arqueológica extensiva.
 - Sondeo arqueológico.
 - Control arqueológico de movimientos de tierra.
 - Análisis arqueológicos de estructuras emergentes.
- b) Prospección arqueológica.
- c) Reproducción y estudio directo de arte rupestre.

d) Labores de consolidación, restauración y restitución arqueológicas.

e) Actuaciones arqueológicas de cerramiento, vallado y cubrición.

f) Estudio y documentación gráfica de yacimientos arqueológicos.

3. Todas las intervenciones arqueológicas se realizarán de acuerdo con el alcance, contenido, métodos y procedimiento administrativo que determina el RAA, o la disposición que lo sustituya.

4. A los efectos de su autorización administrativa, según establece el artículo 5 del RAA, y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 48 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía (Decreto 19/1995 de 7 de febrero), en adelante RPPPHA, las intervenciones arqueológicas, que deban realizarse sobre las zonas de protección arqueológica que establece el presente Plan para posibilitar su aprovechamiento urbanístico, tendrán el carácter de preventivas, sin perjuicio de que pueda realizarse otras intervenciones arqueológicas bajo el resto de las modalidades contempladas en el artículo 5 del RAA.

5. Para la realización de cualquiera de los tipos de intervención arqueológica anteriormente señalados, de conformidad con lo previsto en la Ley 14/2007 de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía., será necesaria e imprescindible la autorización de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

Sección Segunda. Protección arqueológica

Artículo 4.3.5. Ámbitos sujetos a protección arqueológica.

1. Será objeto de protección arqueológica todo aquel suelo incluido dentro de las áreas de protección arqueológica del Castillo y de los yacimientos arqueológicos inventariados, ya sean espacios edificados o no y tanto los de titularidad pública como privada.

2. Quedan sujetos a la previa autorización de la Consejería de Cultura en atención al conocimiento y protección del Patrimonio Arqueológico, los actos de edificación y uso del suelo que afecten a parcelas, áreas de suelo o inmuebles contemplados en las determinaciones correspondientes a los artículos 4.3.7, 4.3.8, 4.3.9 y 4.3.10 de la presente normativa.

3. Quedan exceptuadas de obtener la autorización antedicha las parcelas e inmuebles exentos de cautelas arqueológicas, conforme a lo establecido por la presente normativa.

Artículo 4.3.6. Zonas arqueológicas.

El presente Plan establece los siguientes ámbitos específicos de protección arqueológica:

1. En suelo urbano:

- Zona de protección arqueológica del Castillo.

- Las áreas de protección de los yacimientos arqueológicos incluidos en el Inventario situados en suelo urbano.

2. En suelo urbanizable las áreas de protección de los yacimientos arqueológicos incluidos en el Inventario situados dentro del suelo urbanizable.

3. En suelo no urbanizable las áreas de protección de los yacimientos arqueológicos incluidos en el Inventario situados en suelo no urbanizable.

Artículo 4.3.7. Actuaciones en la zona de protección arqueológica del Castillo.

Con carácter general, las parcelas, edificaciones, vías y espacios públicos pertenecientes al suelo urbano incluidos en el área de protección arqueológica del Castillo deberán realizar un control arqueológico del movimiento de tierras, cuando consistan en:

a) Las obras de demolición cuando impliquen remoción del subsuelo.

b) Las de nueva edificación o remodelación que impliquen remociones totales o parciales del subsuelo (recalces de cimentación, dotación o reparación de infraestructuras subterráneas, etc.).

c) Las obras de urbanización e infraestructura, las de movimientos de tierra y las plantaciones arbóreas que supongan la remoción del subsuelo.

Si como resultado de las labores de control arqueológico del movimiento de tierras se dedujese la necesidad de extender la intervención arqueológica, la Consejería de Cultura definirá el alcance de la intervención arqueológica a realizar de acuerdo con lo establecido en el RAA.

Artículo 4.3.8. Actuaciones en áreas de protección de los yacimientos arqueológicos en suelo urbano.

Las actuaciones sobre las parcelas, edificaciones, vías y espacios públicos pertenecientes al suelo urbano incluidos en el área de protección de los yacimientos arqueológicos inventariados deberán realizar una excavación arqueológica con sondeos estratigráficos cuando consistan en:

a) Las obras de demolición cuando impliquen remoción del subsuelo.

b) Las de nueva edificación o remodelación que impliquen remociones totales o parciales del subsuelo (recalces de cimentación, dotación o reparación de infraestructuras subterráneas, etc.).

c) Las obras de urbanización e infraestructura, las de movimientos de tierra y las plantaciones arbóreas que supongan la remoción del subsuelo.

Si como resultado de la intervención realizada, se dedujese la necesidad de extender la intervención arqueológica, en función de la importancia de los hallazgos, la Consejería de Cultura definirá el alcance de la intervención arqueológica a realizar, de acuerdo con lo establecido en el RAA.

Artículo 4.3.9. Actuaciones en áreas de protección de los yacimientos arqueológicos en suelo urbanizable.

Los terrenos pertenecientes al suelo urbanizable afectados por áreas de protección de los yacimientos arqueológicos incluidos en el inventario quedan sujetos a la realización de las siguientes intervenciones arqueológicas con carácter previo a su desarrollo urbanístico:

a) Si los terrenos afectados por el área protegida se destinan en el Plan Parcial a áreas libres en los que no se efectúen remociones de suelo, infraestructuras que impliquen excavaciones, plantación de árboles, etc., no será necesario la realización previa de intervención arqueológica. La ordenación pormenorizada del área libre resultante deberá ser aprobada expresamente por la Consejería de Cultura con carácter previo a la aceptación del Plan Parcial.

b) En cualquier otro caso, será necesario realizar una excavación arqueológica extensiva sobre la totalidad del área protegida; a tenor de los resultados obtenidos se elaborará la propuesta de ordenación del Plan Parcial que deberá contar con informe favorable expreso de la Consejería de Cultura.

Artículo 4.3.10. Actuaciones en áreas de protección de yacimientos arqueológicos en suelo no urbanizable.

Las actuaciones sobre terrenos pertenecientes al suelo no urbanizable afectados por áreas de protección de los yacimientos arqueológicos incluidos en el inventario quedan sujetos al régimen que establece el artículo 3.6.7.

Artículo 4.3.11. Exenciones de cautelas arqueológicas.

1. Aquellas parcelas situadas en suelo urbano, urbanizable o no urbanizable que no se hallen incluidas en zonificación arqueológica alguna, quedarán exentas de intervenciones arqueológicas, salvo que se produzcan hallazgos arqueológicos casuales, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en la legislación vigente en materia de protección de Patrimonio Histórico.

2. Podrán quedar exentas de cautelas arqueológicas las parcelas incluidas en cualquiera de las zonas de protección arqueológicas que establece este Plan cuando:

a) Las intervenciones para las que se solicita licencia no supongan remoción del subsuelo, o supongan una afección del terreno situado bajo la rasante a una profundidad no superior a cincuenta (50) centímetros.

b) Hayan sido sometidas a excavaciones arqueológicas previas que hayan afectado a una cantidad igual o superior al setenta y cinco por ciento (75%) de su superficie.

c) Estén ocupadas por inmuebles cuya construcción haya provocado una fuerte remoción del subsuelo, la cual afecte a una cantidad superior al setenta y cinco (75%) de la superficie de parcela, mediante la disposición de plantas sótanos que hayan eliminado totalmente los niveles arqueológicos fértiles, o las que contando con plantas sótanos que hayan eliminado totalmente los niveles arqueológicos fértiles, no prevean nuevas obras fuera de los ámbitos de dichas preexistencias.

3. Para ello se solicitará con el proyecto de intervención sobre la parcela, o en su caso el inmueble, la liberación de la protección arqueológica del mismo. La exención definitiva de cautelas arqueológicas quedará sometida en todo caso a la autorización por parte de la administración competente en materia de protección del patrimonio arqueológico.

4. El Ayuntamiento de Las Cabezas de San Juan velará especialmente por el estricto cumplimiento de las licencias concedidas en las parcelas que hayan sido declaradas exentas de cautelas arqueológicas, procediendo a la paralización inmediata de las obras cuando detecte que existe incumplimiento en las características de las excavaciones previstas.

Sección Tercera. Procedimiento y documentación

Artículo 4.3.12. Actos previos a la concesión de las licencias de obras en zonas de protección arqueológica.

1. El Ayuntamiento de Las Cabezas de San Juan, una vez solicitada licencia urbanística que afecte la zona de protección arqueológica, comunicará al solicitante de la misma los siguientes extremos relativos a la protección del Patrimonio Arqueológico:

- El tipo de intervención arqueológica necesaria, en su caso.
- La obligación del promotor de realizar dicha intervención de acuerdo con la reglamentación vigente.

- La prohibición de comienzo de las obras de edificación hasta tanto no se haya producido la evaluación de los resultados de la actuación arqueológica por parte de la Consejería de Cultura en los términos que establece el RAA.

- La obligación por parte del promotor, en su caso de asumir las medidas de conservación preventiva, en tanto no recaiga decisión definitiva sobre el destino de las estructuras excavadas y/o a excavar.

2. El Ayuntamiento de Las Cabezas de San Juan comunicará a los órganos competentes de la Consejería de Cultura cualquier circunstancia de las obras objeto de solicitud de las licencias, que considere de interés para la mejor protección del Patrimonio Arqueológico.

3. En las parcelas que hayan sido declaradas exentas de cautelas arqueológicas indicará expresamente la prohibición de modificar los sistemas y características de la cimentación sin la previa modificación de la licencia correspondiente.

Artículo 4.3.13. Procedimiento para actuaciones arqueológicas.

A efectos de este Plan se consideran dos tipos de actuaciones:

1. Actividades arqueológicas de cualquier índole no motivadas por actividades urbanísticas. Se regirán por el procedimiento general que establece el artículo 23 del RAA o disposición que lo sustituya. La Consejería de Cultura comunicará al Ayuntamiento de Las Cabezas de San Juan, una vez obtenida,

la autorización definitiva de la misma para la tramitación de la licencia urbanística de demolición o remoción del subsuelo.

2. Actividades arqueológicas de carácter preventivo derivadas de actividades urbanísticas en zonas de protección que se regirán por el siguiente procedimiento:

a) El expediente de autorización de las actuaciones se iniciará en el Ayuntamiento de Las Cabezas de San Juan en el momento de la solicitud de las licencias de demolición o remoción del subsuelo o de la solicitud de la licencia de obra nueva o de reforma acompañada de los correspondientes Proyectos de Obras y de la documentación que señala el artículo 4.3.14 o, en su caso, de la solicitud motivada de exención de intervención arqueológica por cumplir los requisitos establecidos en el artículo 4.3.11.

b) En el supuesto de que no fuera procedente la concesión de la exención de cautelas arqueológicas para la parcela o el inmueble para la que se solicitó, el Ayuntamiento de Las Cabezas de San Juan comunicará al promotor de las obras la necesidad de realizar la intervención arqueológica, si así no hubiera sido indicado por éste en la solicitud, y en todo caso informará de la misma a la Consejería de Cultura.

c) El procedimiento continuará conforme a lo dispuesto en los artículos 48 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, 23 y siguientes del Reglamento de Actividades Arqueológicas, concluyendo, de acuerdo con lo señalado en el artículo 33.3 del RAA, con la notificación de la resolución al promotor de las obras y su traslado al Ayuntamiento de Las Cabezas de San Juan que, a la vista de la misma, otorgará la correspondiente licencia urbanística, si procede.

d) En el caso de que las obras solicitadas fueran de demolición, el Ayuntamiento de Las Cabezas de San Juan establecerá al promotor un plazo de entre tres (3) y nueve (9) meses para la solicitud de licencia de obras de nueva planta en función de la magnitud de la intervención arqueológica a realizar.

e) En el caso de que las obras solicitadas fueran las de edificación o de demolición y edificación conjuntas, el Ayuntamiento de Las Cabezas de San Juan continuará la tramitación de la licencia de obras solicitada, sin perjuicio del resultado de la intervención arqueológica que haya de realizarse.

f) La realización de la intervención arqueológica se desarrollará conforme al Reglamento de Actividades Arqueológicas.

g) En todo caso las obras de edificación, con independencia de que hayan sido autorizadas conjunta o separadamente con las previas necesarias para la realización de la intervención arqueológica, no podrán dar comienzo hasta tanto no se haya producido la evaluación a que se refiere el apartado 3 del artículo 48 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, y al artículo 33.3 del RAA debiendo adaptarse las mismas al contenido de la citada evaluación.

h) El Ayuntamiento de Las Cabezas de San Juan en el plazo de diez (10) días comunicará a la Consejería de Cultura la concesión de todas las licencias de obras que hayan sido sometidas a previa autorización por razones arqueológicas.

Artículo 4.3.14. Documentación para la actividad arqueológica preventiva en las zonas de protección.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 22 de RAA, el promotor de la obra presentará:

1. Solicitud para la realización de la actividad arqueológica preventiva suscrita por persona legitimada para ejecutarla.

2. Explicación del proyecto de obras que motiva la intervención arqueológica.

3. Evaluación del potencial arqueológico del área en que se desarrollará la actividad.

4. Informe sobre la adecuación de la actividad arqueológica a realizar al documento de seguridad y salud laboral de la obra o actividad que la genera.

5. Proyecto de intervención arqueológica con el siguiente contenido:

a) Identificación.

- Nombre de la intervención y/o promoción.

- Nombre y dirección del promotor.

- Autorización de la propiedad para la realización de la intervención.

- Nombre, titulación y Colegio Profesional al que pertenecen los facultativos que intervienen.

- Situación de la obra: dirección y referencia catastral en caso de solares o edificaciones y nombre de los espacios afectados en caso de infraestructuras.

b) Desarrollo:

- Memoria elaborada por un técnico competente para el tipo de obra de que se trate, donde se explique sucintamente la intervención que se va a desarrollar y la posible afección del subsuelo por excavación para sótanos, recalces, cimentaciones, infraestructuras etc. También se indicarán todas las medidas de tipo técnico a adoptar: entibaciones, apeos etc. Igualmente se deberá indicar la situación legal del inmueble –caso de afecciones urbanísticas o de protección del patrimonio–, su estado de conservación y las afecciones existentes con fincas colindantes –servidumbres, medianerías, etc.–. Deberán también incluirse cuantos elementos de representación gráfica del estado actual del inmueble y, en su caso, de su futuro estado una vez rehabilitado, reformado y/o sustituido se estimen necesarios por parte de los técnicos redactores del proyecto de obra para la perfecta comprensión de la intervención a llevar al cabo sobre el inmueble, y en todo caso y como mínimo, plantas, alzados y secciones a escala de los citados estados del inmueble.

- Plano de situación.

- Plano del solar o planta baja esquemática de estado actual del inmueble, indicando la situación-extensión del sótano o semisótano futuros y cualquier intervención puntual, que juzgándose necesaria para el futuro edificio, pueda interferir con valores arqueológicos de la finca. Cuando se trate de infraestructuras en espacios públicos, se indicará dónde van a localizarse los tendidos de instalaciones en un plano general a escala suficiente. En todos los casos citados se señalará en centímetros la profundidad que van a alcanzar los trabajos de remoción del subsuelo.

- Fotografías del solar. Si se trata de un edificio, una fotografía por cada fachada y una del patio principal si lo tuviese y de los espacios libres más significativos. En el caso de excavación por obras de infraestructura en vía pública no serán necesarias las fotografías.

- Memoria suscrita por el arqueólogo explicando el tipo de trabajo arqueológico que debe desarrollarse en función del tipo de obra prevista. Dicha memoria contendrá como mínimo:

- El análisis del contexto histórico del inmueble o terreno sobre el que se intervendrá, evaluando para ello tanto la documentación de fuentes históricas como los datos existentes aportados por otros trabajos arqueológicos precedentes.

- La justificación y/o explicación de los objetivos científicos de la intervención.

- La justificación de la metodología de la intervención y el sistema de registro a utilizar por el equipo técnico.

- La duración prevista para la intervención y, en su caso, las fases previstas para las diversas labores, así como la composición del equipo humano y el material a emplear en la intervención.

- Plano donde se indique la posición de la excavación y/o sondeos según proceda.

- Valoración económica de los trabajos, mediante la elaboración de un presupuesto económico desglosado en función de las diversas fases previstas para la intervención, incluyendo, en su caso, las medidas de conservación preventivas de la zona excavada.

- Estudio de Seguridad y Salud en el Trabajo que sea exigible al tipo de intervención que se va a realizar, firmado por técnico competente, si no queda incluido en el de la obra que la motiva.

En todo caso el contenido de los Proyectos de Excavación Arqueológica será el estipulado en la legislación de Patrimonio Histórico vigente y se ajustarán a lo establecido en el Decreto 168/2003, de 17 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas (BOJA núm. 136, de 15 de Julio) o en su caso, a la normativa que lo sustituya.

Artículo 4.3.15. Abono de los costes de las intervenciones arqueológicas.

1. Los costes de las intervenciones arqueológicas preventivas que se produzcan como consecuencia de la solicitud y concesión de las licencias urbanísticas de edificación o uso del suelo, serán abonados íntegramente por los promotores de las obras, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 48.1 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, sin perjuicio de las ayudas económicas que a tal fin pudieran corresponderles.

2. Las intervenciones arqueológicas que afecten al dominio público serán financiadas por los organismos interesados en las actuaciones de edificación o urbanización previstas.

3. Las compañías suministradoras de servicios urbanos que realicen instalaciones sobre viario o espacios públicos asumirán el coste derivado de las intervenciones arqueológicas a que dieran lugar la implantación de las infraestructuras correspondientes.

TÍTULO QUINTO

CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1

Condiciones Generales

Artículo 5.1.1. Alcance y ámbito de aplicación.

1. Las normas contenidas en el presente capítulo establecen el régimen general al que están sujetas todas las edificaciones en el municipio de Las Cabezas de San Juan.

2. Además de estas normas generales y particulares, son igualmente de obligado cumplimiento las condiciones de edificación establecidas en la normativa estatal, autonómica y municipal y en especial las que establece la Ley de Ordenación de la Edificación 38/99, y las que en desarrollo del artículo 49 de la Constitución establece el Decreto 72/1992 sobre Normas Técnicas para la accesibilidad y la eliminación de las barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía, o las disposiciones que las supliren.

Artículo 5.1.2. Requisito general.

1. La unidad de intervención en la edificación y uso del suelo es la parcela y a ella habrá de referirse cualquier solicitud de licencia de edificación.

2. La parcela urbanística se corresponde con la parcela catastral, o, en su caso con la resultante del correspondiente Proyecto de Parcelación con licencia concedida.

Artículo 5.1.3. Segregación y agregación de parcelas.

1. Cualquier parcela que no esté asociada a una edificación, instalación o elemento protegido, puede ser objeto de segregaciones y, o, agregaciones, siempre y cuando así lo permitan las ordenanzas o normas particulares para la clase de suelo o zona en la que estén situadas y todas las parcelas resultantes cumplan las condiciones dimensionales que aquellas establecen.

2. Las parcelas de dimensión igual o menor que la mínima son indivisibles.

3. Para proceder a cualquier operación de agregación o segregación de parcelas deberá obtenerse la correspondiente licencia de parcelación de acuerdo con lo establecido en los artículos 2.1.3, 2.1.4 y 2.1.5 de las presentes Normas Urbanísticas.

CAPÍTULO 2

Condiciones de situación, volumen y forma de la edificación

Artículo 5.2.1. Situación de la edificación.

La posición de la edificación dentro de la parcela urbanística responderá necesariamente a uno de los dos tipos siguientes:

a) Edificación según alineación a vial. La edificación desarrolla su fachada frontal sobre la alineación de vial señalada en el plano de ordenación correspondiente, sin solución de continuidad entre los linderos laterales dando lugar a ordenación de edificación entre medianeras agrupada en manzanas cerradas. No se admiten retranqueos con respecto a los linderos laterales.

b) Edificación aislada. La edificación se sitúa en el interior de la parcela, manteniendo distancias respecto de algunos, o todos, sus linderos.

Artículo 5.2.2. Determinación de la altura. Cota de referencia.

1. Altura de la edificación es la distancia vertical entre la cota de referencia y la que corresponde a la cara superior del forjado que constituye la cubierta de la última planta del edificio.

2. Para su determinación se procederá según los criterios que a continuación se establecen:

a) Edificios con fachada a una sola calle:

- En Edificios con fachada a una sola calle, la cota de referencia se tomará en la alineación de la fachada, y se corresponderá con el punto más bajo de la rasante con respecto al acerado de la calle.

- Si por la diferencia de niveles se tuvieran que crear escalonamientos en las construcciones, los tramos resultantes tendrán como cota de referencia, únicamente a estos efectos, la resultante de cada tramo considerándolo como fachada independiente.

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

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

- Si las alturas reguladoras fueran diferentes, la mayor altura permisible podrá volver sobre la menor altura hasta alcanzar el plano paralelo a la fachada de mayor altura que esté retranqueado cuatro (4) metros del lindero opuesto. Excepcionando la vuelta de esquina anterior, la mayor altura podrá ocupar dicho retranqueo, siempre que se distancie un mínimo de cinco (5) metros con respecto a fachada de la calle de menor altura y paralela a ésta.

Los paramentos que se originen por diferencias de altura y retranqueos recibirán el tratamiento de fachada.

c) Edificios con frente a dos o más vías públicas paralelas u oblicuas cuando no forman esquina ni chaflán.

- La mayor altura deberá retranquearse a una distancia mínima de cuatro (4) metros con respecto a la calle de menor altura y paralela a ésta.

- En el caso de que las alturas reguladoras fueran iguales, pero con diferentes niveles, 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.

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

Artículo 5.2.3. Plantas.

Se consideran 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. La altura libre de los sótanos no será inferior a doscientos veinticinco centímetros (225).

b) Planta baja. Tendrá la consideración de planta baja aquella cuyo suelo esté situado hasta ciento veinticinco centímetros (125) por encima o por debajo de la rasante del terreno. Sin perjuicio de lo que establezcan las condiciones particulares de zona. El techo de las plantas bajas, en la edificación según alineación a vial, distará de la cota de referencia trescientos cincuenta centímetros (350), o las alturas colindantes, si estas fueran mayores.

c) Plantas de piso. Son las situadas por encima del forjado del techo de planta baja. La altura en bruto, entre suelo y techo de las plantas de piso será de trescientos treinta (330) centímetros.

d) Plantas bajo cubierta. Plantas situadas entre la cara superior del forjado de la última planta de piso y la cara inferior de la cubierta inclinada. Tendrán la condición de habitables, cuando al menos el cincuenta por ciento (50%) de su superficie posea una altura libre no inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros.

Artículo 5.2.4. Alturas máxima y mínima.

1. La altura máxima permisible de la nueva edificación viene determinada, para cada una de las zonas de aplicación de ordenanza de suelo urbano, en los artículos correspondientes del Título 8.

2. En ausencia de ordenación pormenorizada se aplicarán los siguientes criterios:

- La altura máxima expresada en número de plantas de piso, incluida la planta baja, es de dos (2).

- Las plantas bajo cubierta, sean o no habitables, no computarán a este efecto siempre y cuando la cubierta este totalmente por debajo del plano de máxima pendiente para cubiertas inclinadas establecido en el artículo 5.5.6.

- La planta de sótano no computará a este efecto.

3. Con carácter de mínimo podrá edificarse una planta menos que la señalada en el apartado anterior. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir la edificación hasta la altura máxima, en la longitud total de fachada y con un fondo no inferior a cuatro (4) metros, en los casos en los que se entienda que, de lo contrario, se deteriora la imagen urbana.

4. Dentro de las condiciones señaladas en los apartados anteriores, las alturas totales y parciales deberán establecerse en relación con las colindantes, cuando desarrollen la misma altura reguladora, debiendo justificarse este aspecto mediante documentación gráfica.

Artículo 5.2.5. Construcciones e instalaciones por encima de la altura máxima.

1. Por encima de la altura máxima sólo se permitirán:

a) La cubierta del edificio, de pendiente inferior a cuarenta por ciento (40%) y cuyos arranques se produzcan en todas las líneas perimetrales del último forjado. En ningún caso la cumbrera superará los tres (3) metros de altura desde la cara superior del forjado hasta la parte exterior de la cumbrera. Se permitirá uso residencial bajo cubierta, por encima de la altura reguladora, siempre que esté ligado a la planta inmediatamente inferior y el volumen se encuentre dentro de una línea, que partiendo de la intersección de la fachada con la cara superior del forjado, forme una pendiente máxima del cuarenta por ciento (40%) con la horizontal.

b) Las cámaras de aire y elementos de cubierta en los casos de terraza o cubierta plana, con altura máxima total de uno con veinte (1,20) metros.

c) Los petos de barandillas de fachadas interiores, así como elementos de separación entre azoteas, que tendrán una altura máxima de uno con veinte (1,20) metros.

d) Los elementos técnicos de las instalaciones.

e) Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.

f) Los castilletes de escalera o cuartos de servicio (lavadero, trastero, secadero, etc.) y/o Áticos habitables. Todos ellos, deberán estar convenientemente integrados en el diseño del edificio, con cubierta de tejas, separados al menos cuatro (4) metros de la línea de fachada, y realizados con materiales adecuados. Se prohíbe expresamente la utilización de placas ligeras de fibrocemento, metálicas o plásticas.

En los casos de castillete de escaleras, cuartos de servicio y áticos habitables la superficie destinada a estos usos se computará a efectos de la edificabilidad máxima permitida y en ningún caso superará un veinte por ciento (20%) la superficie construida en la planta inmediatamente inferior.

La altura de alero de los elementos referidos anteriormente no superará los dos con ochenta (2,80) metros contados a partir de la altura máxima reguladora.

2. Para aquellos solares o edificios destinados a equipamiento o servicios de carácter público no será de aplicación la limitación de altura establecida anteriormente, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que se justifique adecuadamente la necesidad de superar dichos límites, y que al superarlos no se creen distorsiones de índole estético.

b) Que el aumento de ocupación o volumen no comporte lucro alguno para la entidad administrativa que lo realice.

3. Sobre las construcciones permitidas según el apartado 1, no se admite ningún cuerpo adicional, depósito o cualquier otro tipo de instalación, que deberán ser incluidas en el cuerpo edificado que se describe en el citado apartado.

4. Las antenas receptoras de señales de radiodifusión y televisión, al servicio exclusivo del edificio, así como las emisoras de señales de radioaficionados y de telefonía móvil, podrán instalarse sobre el cuerpo edificado cuando se cumplan simultáneamente las siguientes condiciones:

a) Quede garantizada la máxima reducción del impacto visual mediante la elección de soluciones técnicas que reduzcan al mínimo el volumen ocupado, de materiales y colores adecuados, debiendo justificarse mediante la simulación gráfica de la instalación resultante desde las diversas vías públicas en la que la cubierta sea visible.

b) No se sobrepase en más de cinco (5) metros la altura máxima permisible determinada en el artículo 5.2.4. y debiendo quedar retranqueada un mínimo de cuatro (4) metros desde la calle.

5. Los paneles captadores de energía solar, y sus instalaciones auxiliares al servicio del edificio deberán quedar integradas volumétricamente en la solución de cubierta. A tal fin:

a) Podrán disponerse libremente sobre cubiertas planas siempre que queden ocultos por los antepechos de fachada.

b) Únicamente podrán colocarse sobre cubiertas inclinadas cuando se dispongan en un plano paralelo al del faldón de cubierta de modo que no sobresalgan de aquel en más de veinte (20) centímetros.

c) Queda expresamente prohibido la colocación de los depósitos acumuladores sobre cubierta inclinada.

6. La desembocadura de las chimeneas usadas para la evacuación de gases, humos y olores de cualquier edificación en zona residencial, deberá pasar al menos en dos metros la altura del edificio mas alto, propio o colindante, en radio de quince (15) metros y siempre de forma que, por las condiciones del entorno, no afecte al medio ambiente, a la salud de las personas ni al ornato público.

Artículo 5.2.6. Patios.

1. Se considera patio, a efectos de esta Normativa, a todo espacio no edificado situado dentro de la parcela edificable y destinado a obtener ventilación o iluminación.

2. La superficie horizontal mínima del patio, a lo largo de todo su desarrollo en altura, se determina de acuerdo con los siguientes criterios:

- La dimensión horizontal de todos los lados del perímetro del patio, cuando sea rectangular, será igual o superior a un tercio de su altura (H/3) y como mínimo, siempre podrá inscribirse dentro del perímetro, cualquiera que sea su forma, un círculo de tres (3) metros de diámetro.

- Se considera como altura (H) a efectos de la medición de patios, a la dimensión vertical existente entre la cota del suelo del local más bajo de los que abren a él y la de coronación de la edificación a la que sirve.

3. Únicamente podrán disponerse patios abiertos a fachada en las zonas de edificación abierta.

4. Podrá admitirse la mancomunidad de patios entre distintas parcelas a fin de completar las dimensiones mínimas determinadas en el punto 2, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

Que se constituya la mancomunidad en escritura pública como derecho real de servidumbre sobre los solares o muebles y se inscriba en el Registro de la Propiedad.

Que tal servidumbre no pueda cancelarse sin autorización municipal, ni en tanto subsista alguno de los edificios que la constituyeron.

Artículo 5.2.7. Instalaciones de refrigeración, climatización, ventilación en general y otros.

Se prohíbe la instalación de equipos de refrigeración, climatización, ventilación en general y otros que pudiesen tener una afección acústica importante en su entorno, en los patios de luces interiores o en sus fachadas cuando existan ventanas de viviendas que comuniquen con dichos patios. Preferentemente se instalarán en azoteas, cuando su peso lo permita, o en recintos acústicamente aislados. En equipos ruidosos instalados en patios (que no incumplan lo definido anteriormente) y azoteas, que pudiesen tener una afección acústica en su entorno, se proyectarán sistemas correctores acústicos basándose en pantallas, encapsulamientos, silenciadores o rejillas acústicas, realizándose los cálculos y determinaciones mediante modelos de simulación o cualquier otro sistema de predicción de reconocida solvencia técnica que permita justificar la idoneidad de los sistemas correctores propuestos y el cumplimiento de los límites acústicos de aplicación.

CAPÍTULO 3

Condiciones de aprovechamiento edificatorio

Artículo 5.3.1. Edificabilidad máxima.

1. A efectos de las presentes Normas se entiende por edificabilidad máxima, o superficie total de techo, de una parcela, unidad de ejecución o sector, a la suma total de la superficie que se puede construir en todas las plantas de acuerdo con la normativa de la parcela, unidad de ejecución o sector.

2. Se denomina coeficiente de edificabilidad de la parcela, unidad de ejecución o sector al cociente que se obtiene al dividir la edificabilidad máxima correspondiente, por la superficie total de suelo de la parcela, unidad de ejecución o sector.

Artículo 5.3.2. Coeficiente de edificabilidad por usos.

1. A efectos de las presentes Normas, coeficiente de edificabilidad de un determinado uso en una zona o unidad de ejecución de suelo urbano o un sector de suelo urbanizable es el cociente entre la superficie máxima que se puede destinar a ese uso en la zona, unidad de ejecución o sector y la superficie total correspondiente.

2. La superficie máxima edificable total se obtendrá sumando los productos de los coeficientes de edificabilidad de cada uso por la superficie total del área a la que correspondan.

Artículo 5.3.3. Criterios de medición de superficies.

1. Se considera superficie edificable, a efectos del cálculo de edificabilidad, a la suma de las superficies delimitadas por las proyecciones verticales de los cerramientos de fachada tanto exteriores como interiores de cada una de las plantas edificables.

2. Los cuerpos volados, terrazas y porches que estén cubiertos por otros elementos análogos o por tejadillos o cobertizos formarán parte de la superficie edificable cuando se hallen delimitados lateralmente por paredes, en caso contrario se computará el cincuenta por ciento (50%) de su superficie medida de la misma forma que se indica en el párrafo anterior.

3. No se computarán a efectos del cálculo de la edificabilidad las superficies de plantas de sótano según se define en el artículo 5.2.3. ni las superficies a las que corresponda una altura libre inferior a ciento cincuenta (150) centímetros (cuando se refiera a cubiertas inclinadas).

4. También quedan excluidos del cómputo de superficie edificada por planta, los pasajes de acceso a espacios públicos interiores, las plantas porticadas, las construcciones auxiliares de materia transparente o traslúcido de estructura ligera y desmontable con destino a cubierta de huecos de ventilación, siempre que su altura no supere los ciento cincuenta (150) centímetros medidos desde la solería de la cubierta horizontal en la que se apoya.

Artículo 5.3.4. Cálculo del aprovechamiento medio.

Para proceder la equitativa distribución de cargas y beneficios derivados del plan, se asigna a cada ámbito de reparto un coeficiente ponderado de aprovechamiento, o aprovechamiento medio (AM), que se calculará de acuerdo con el procedimiento que establece el artículo 60 de la LOUA.

CAPÍTULO 4

Condiciones de calidad, higiene y seguridad de la edificación

Artículo 5.4.1. Condiciones de aislamiento.

1. Las construcciones y edificaciones deberán cumplir las condiciones de transmisión y aislamiento térmico y las condiciones de aislamiento acústico contenidas en la normativa vigente y en las correspondientes Normas Básicas de Edificación, en el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía (Decreto 326/2003).

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 la Norma Básica de la Edificación sobre condiciones térmicas en los edificios.

Artículo 5.4.2. Condiciones de habitabilidad.

1. Se considera, a efectos de esta Normativa, pieza o local habitable, a todo aquél en el que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

2. Se designa como estancia (o habitación) a cualquier dependencia habitable de la vivienda, estando, por tanto, excluidos de este concepto los pasillos, distribuidores, armarios o despensas y baños o aseos.

Toda pieza o local que tenga la consideración de habitable deberá ser exterior; considerándose así cuando presente hueco de ventilación e iluminación, con las dimensiones que se señalan en el artículo siguiente, sobre cualquiera de los siguientes espacios:

a) Vía pública, calle, plaza o cualquier otro espacio público libre de edificación.

b) Patio o espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las condiciones dimensionales específicas de la norma de zona que le sea de aplicación.

c) No se permitirán viviendas interiores, entendiéndose como tales, aquellas viviendas que no posean dos piezas habitables (estancias o dormitorios) recayendo a vía pública o a patio interior en el que se pueda inscribir un círculo de seis (6) metros de diámetro y esté conectado con la vía pública mediante calle o pasaje de tres (3) metros de ancho como mínimo. Estos patios deberán tener acceso desde las zonas comunes del edificio.

3. Si existiese planta bajo cubierta, se podrá destinar a dependencias habitables cuando al menos el cincuenta por ciento (50%) de su superficie tenga altura libre igual o mayor a dos con cincuenta (2,50) metros. En caso contrario sólo podrá albergar las instalaciones técnicas del edificio.

4. En las plantas de sótano sólo se podrán situar los usos de garaje-aparcamiento, los elementos técnicos de los edificios, así como los usos que se permitan en las ordenanzas particulares de zona, quedando prohibido el uso residencial.

5. Se permitirá la reducción de los patios interiores y la invasión de los suelos públicos, sin que con ello distorsione el uso al que éste va indicado, cuando el edificio no cuente con un espacio adecuado para la instalación de sistemas de eliminación de barreras arquitectónicas, y así se haya acreditado en el proyecto redactado al efecto.

Artículo 5.4.3. Condiciones de ventilación e iluminación.

1. Los huecos de ventilación e iluminación de las piezas habitables deberán tener una superficie no inferior a un décimo (1/10) de la planta del local. No se dispondrá ningún puesto de trabajo estable a más de diez (10) metros de distancia de los huecos de iluminación y ventilación.

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, de acuerdo con la reglamentación vigente en esta materia.

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.

Artículo 5.4.4. Dotaciones y servicios en los edificios.

1. Todos los edificios dispondrán de los servicios de agua corriente potable, energía eléctrica, evacuación de aguas residuales y pluviales a la red pública, evacuación de humos y además, las que exija el uso específico al que se destine.

2. Queda prohibido el vertido de aguas residuales a cauces abiertos, tanto si se realiza directamente como si se hace a través de fosas sépticas.

Artículo 5.4.5. Condiciones de seguridad.

A efectos de garantizar la seguridad de los usuarios y la evacuación en casos de siniestro, los edificios cumplirán las condiciones de dimensión, disposición y diseño de las dependencias, espacios de circulación interior y accesos que establece la legislación general, en especial, los proyectos de edificación deberán garantizar expresamente el cumplimiento de lo establecido en:

- El Documento Básico de Seguridad en Caso de Incendio (CTE, Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo).

- El «Reglamento de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas» en los edificios destinados a estos usos.

- El Decreto 72/92 de la Junta de Andalucía relativo a la supresión de barreras arquitectónicas en la edificación.
O las Normas que las sustituyan.

CAPÍTULO 5

Condiciones estéticas de la edificación

Artículo 5.5.1. Armonización de las construcciones con su entorno

Las nuevas construcciones y las alteraciones de las existentes deberán adecuarse en su diseño y composición al del ambiente urbano en el que estuviesen situadas.

1. A tal fin, se justificará gráficamente la composición de la nueva fachada en relación con las circundantes, armonizando líneas de cornisa, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc. de la nueva edificación con 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. 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.

5. En edificios en que se hubieran realizado cubriciones o cerramientos anárquicos de terrazas, el Ayuntamiento podrá requerir la adecuación de las mismas a una solución de diseño unitario en cada frente de manzana.

Tan solo podrá cubrirse parte de la terraza delantera de viviendas, si cumplen los siguientes requisitos:

a) Que respondan a una solución de diseño unitario para toda la promoción o, al menos, a cada frente de manzana.

b) Que se justifique el cumplimiento de la normativa en materia de ventilación.

c) Que justifique el respeto a los límites de edificabilidad otorgada por el documento de ordenación que le sea de aplicación.

d) Que los materiales utilizados no se encuentren entre los prohibidos en la ordenanza a la que se sometan las construcciones de la zona.

6. Se prohíbe la construcción de rampas o escalones en el acerado o viario público.

Artículo 5.5.2. Cuerpos salientes.

1. Son cuerpos salientes los cuerpos de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen del plano de fachada, o de la alineación de la edificación, o de la alineación del espacio libre interior de la manzana.

2. En planta baja se prohíben los cuerpos salientes, exceptuando los cierres de tipo tradicional, que podrán sobresalir treinta (30) centímetros de la línea de fachada, siempre que no sobrepase el treinta (30) por ciento del acerado, sin que pueda su ancho exceder de ciento sesenta (160) centímetros.

3. En planta alta se permiten los cuerpos salientes siempre que no vuelen más de cuarenta y cinco (45) centímetros del plano de fachada, sin exceder del treinta por ciento (30%) del ancho de acera y su longitud no exceda en un tercio (1/3) el ancho de la fachada. Se prohíben expresamente los cuerpos salientes que no estén ejecutados con cerrajería tradicional.

4. En los edificios alineados a vial, los cuerpos salientes deberán separarse como mínimo sesenta (60) centímetros de la medianería sobre el plano de fachada. Cuando se sitúen en la planta de piso, éste y sus elementos ornamentales, no po-

drán estar a una altura inferior a trescientos (300) centímetros con respecto al nivel de la acera.

Artículo 5.5.3. Elementos salientes.

1. Elementos salientes son partes integrantes de la edificación, instalaciones o elementos constructivos no habitables, que sobresalen de la línea de fachada o de la alineación de la edificación, o de la alineación interior. No tendrán la consideración de elementos salientes los toldos y marquesinas que serán objeto de la correspondiente ordenanza municipal.

2. Los elementos salientes tales como rejas, 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, rejas y molduras que podrán sobresalir, respecto al paramento de fachada, un máximo de cinco (5) centímetros con una altura máxima de un (1) metro en el caso de los zócalos y diez (10) centímetros en el de las rejas y molduras.

b) Se admiten los elementos salientes cuyo vuelo no supere en ningún punto un máximo de treinta (30) centímetros o el treinta (30) por ciento de la anchura de la acera.

c) En todo caso el saliente máximo de cornisas y aleros en cubierta de tejas no excederá de sesenta (60) centímetros sobre la alineación sin perjuicio de lo que establezcan las ordenanzas de zona.

3. Queda prohibida la colocación de gárgolas y bajantes de aguas pluviales en fachada y el vertido directo de aquellas a la vía pública debiendo recogerse en bajantes internos y arquetas subterráneas.

Artículo 5.5.4. Instalaciones en las fachadas.

1. Los aparatos de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, que obligatoriamente tengan que instalarse en fachada, podrán sobresalir un máximo de treinta (30) centímetros del plano de fachada y a una distancia mínima de tres (3) metros sobre el nivel de acera, debiendo integrarse en la composición de fachada justificándose tal extremo mediante documentación gráfica que deberá aportar junto con la solicitud de licencia. No obstante y por razones estéticas y de salubridad, se aconseja su instalación en la cubierta del edificio.

2. Se prohíben los conductos de evacuación de chimeneas en la primera crujía de la edificación.

3. Todos los elementos de las instalaciones que vuelen o sean visibles desde la vía pública deberán garantizar, mediante la correspondiente certificación técnica el cumplimiento de los niveles de emisión de ruidos que se establecen en el artículo 7.2.3 de estas Normas.

4. Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados en alineación exterior, no podrán tener salida a fachada a menos de tres (3) metros sobre el nivel de la acera, ni emitir gases sin chimenea frente a fachadas que disten menos de tres (3) metros en línea recta.

5. Se evitará la colocación de las cajas de contadores de la compañía eléctrica en fachada, siempre que esto pueda romper la estética de la misma.

6. Se prohíben en todos los casos, la evacuación del agua generada en el funcionamiento de las unidades exteriores de los equipos de climatización y similares a la vía pública (dominio público).

Artículo 5.5.5. 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 obras de mejora de medianerías que sean visibles desde el espacio público.

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.

Artículo 5.5.6. Cubiertas.

1. En zonas de uso característico residencial se podrán utilizar cubiertas de estos dos tipos:

a) Preferentemente cubierta inclinada de teja, con una pendiente máxima de cuarenta por ciento (40%).

b) Cubierta plana tipo azotea, con frente a la calle que preferentemente será el tradicional pretil ciego o media baranda metálica, de altura máxima de ciento veinte (120) centímetros sobre la cornisa de forjado, aunque se admiten otras soluciones, entre ellas la falsa cubierta de teja siempre que la profundidad del paño de cubierta inclinada sea al menos de dos (2) metros. Los pretils medianeros de la azotea serán ciegos y tendrán predominantemente la misma altura que el de fachada, sin sobrepasar ciento veinte (120) centímetros de altura sobre el pavimento de cubierta.

c) Cubierta mixta, con cubierta inclinada en la primera crujía (cumpliendo las condiciones del apartado a), y cubierta plana en el resto (cumpliendo las condiciones del apartado b).

En general se prohíbe cualquier otro tipo de cubierta, aunque se podrán autorizar en zonas de uso característico actividades productivas, si se justifica por las características de la actividad y se cumplen las condiciones de confort y aislamiento exigidas por la legislación general de edificación. En estos casos, las cubiertas deberán ocultarse con petos frontales.

2. Los áticos o castilletes se cubrirán preferentemente mediante faldones con teja cerámica curva y pendientes en torno al cuarenta por ciento (40%) con altura máxima de 2.80 m. medida verticalmente desde alero de cubierta a solería.

3. De acuerdo con el criterio general de armonización de la edificación con su entorno, el Ayuntamiento podrá obligar a la adopción de uno de los tipos de cubierta mencionados cuando sea el que predomine en la longitud del frente de manzana en la que se integre el edificio.

Artículo 5.5.7. Cerramientos.

1. Los solares 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 y armonizando con las construcciones del entorno.

2. 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 un (1) metro de altura máxima, completados en su caso, con protecciones diáfanos estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos veinte (220) centímetros.

b) Por medio de cerramientos de estética acordes con el lugar, que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a veinte (20) metros, ni rebasen una altura de doscientos veinte (220) centímetros.

Se exceptúan aquellos edificios aislados que, en razón de su destino, requieran especiales medidas de seguridad, en cuyo caso, el cerramiento se ajustará a las necesidades del edificio y requerirá aprobación del Organismo municipal.

3. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

Artículo 5.5.8 Portadas, escaparates, anuncios y vitrinas.

1. Estas instalaciones respetarán la decoración del hueco del portal, sin ocultar ninguna de sus partes. En los edificios

que no sean de edificación comercial, sólo se autorizará ocupar con las portadas la superficie de fachadas correspondiente a la planta baja del establecimiento sin invadir ninguna parte de la inmediata superior.

2. Únicamente, en condiciones especiales en que pueda conseguirse una ordenación de conjunto podrá consentirse, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales, el exceso de ocupación de dicha superficie de fachada.

3. No se autorizará vitrina y escaparates, en planta baja, que no guarden relación estética y de composición con el resto del edificio. El ancho de los huecos de los escaparates no será superior a tres (3) metros, y en cualquier caso la suma de la anchura de todos los huecos, incluidas las puertas de acceso, será inferior a dos tercios (2/3) de la longitud de fachada.

4. En las plantas bajas alineadas a vial el máximo saliente será de diez (10) centímetros en aceras de anchura mayor de un (1) metro, o de cinco (5) centímetros en aceras de anchura inferior a un (1) metro.

5. Los anuncios y rótulos comerciales se dispondrán tanto en tamaño como en su situación en el edificio, de manera que queden integrados en la composición de la fachada.

6. Los anuncios perpendiculares al plano de fachada se situarán a una altura mayor de dos con cincuenta (2,50) metros con un vuelo inferior a sesenta (60) centímetros.

7. Quedan prohibidos los anuncios en tela, plástico, pinturas y otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad o estética.

8. En planta baja, los rótulos podrán ocupar únicamente una franja de altura inferior a noventa (90) centímetros, situada sobre el dintel de los huecos, y sin cubrir éstos. Deberán quedar a una distancia superior a diez (10) centímetros del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas que, con una dimensión máxima de veinticinco (25) por cincuenta (50) centímetros, podrán situarse en las jambas.

9. En los edificios con uso exclusivo de espectáculos, comercial o industrial, en la parte correspondiente de fachada, podrán instalarse con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos o huecos, o descompongan la ordenación de la fachada.

10. Para los anuncios que no estén en planta baja o sean luminosos, además de cumplir con todas las normas que regulan su instalación, requerirán, previamente a la solicitud de licencia, la conformidad de la comunidad de propietarios y en especial de los usuarios de huecos situados a menos de cinco (5) metros del anuncio si es luminoso.

11. Las fachadas, están sujetas a la servidumbre gratuita de instalación de placas, números y soportes que el Ayuntamiento determine a fines públicos.

Artículo 5.5.9. Toldos y marquesinas.

1. Los toldos móviles estarán situados en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de doscientos veinticinco (225) centímetros. Su saliente, respecto a la alineación oficial estará retranqueado del bordillo de la acera cincuenta (50) centímetros, sin sobrepasar los tres (3) metros y respetando en todo caso el arbolado, las farolas, o cualquier elemento existente.

2. Los elementos de sustentación, una vez plegados, no podrán sobresalir del plano de fachada más de quince (15) si están situados en planta baja ni más de treinta (30) centímetros si su altura sobre la rasante del acerado es superior a tres (3) metros.

3. No se permiten la instalación de los elementos fijos o marquesinas en sustitución de los toldos, quedando prohibidas la utilización de materiales de chapas de fibrocemento, fibra de vidrio, metálicas o plásticas para la ejecución de cubriciones permanentes.

Artículo 5.5.10. Publicidad estática.

1. Expresamente se prohíbe:

a) La fijación directa de carteles sobre edificios.

b) La fijación de soportes exteriores o bastidores exentos o luminosos sobre edificios, salvo que cumplan las condiciones determinadas para las banderolas, ni en jardines o parques públicos. En vallas, calles, plazas y en tejados de edificios cuando estén en zona visual de los edificios protegidos, para no impedir su contemplación, y romper perspectivas tradicionales.

2. No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico (indicaciones y semáforos), de postes de paradas del transporte público y otros análogos en la vía pública: salvo relojes exentos especialmente diseñados para la información pública o en las marquesinas o esperas de las paradas de autobús, kioscos de periódicos y en las cabinas telefónicas, que los llevarán incorporados dentro de sus superficies, sin sobresalir en ningún punto.

3. Con fines provisionales y excepcionales, como ferias, fiestas, manifestaciones y exposiciones, el Ayuntamiento podrá autorizar anuncios no comerciales, durante el tiempo que dure el acontecimiento.

4. El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en que se permita, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios con fines electorales y de actividades municipales de su competencia.

5. La instalación en espacios públicos de cualquier clase de publicidad sin autorización municipal se considerará infracción urbanística, procediendo los servicios municipales a su inmediata retirada o demolición por obstrucción de la vía pública, sin más trámites, pasando al anunciante el tanto de los costes de su retirada.

Artículo 5.5.11. Vallas publicitarias.

1. Se considerará valla publicitaria aquél elemento construido con materiales consistentes y duraderos, que tienen como fin el de exhibir mensajes de contenido variable o fijo.

2. La estructura de sustentación y los marcos de los elementos publicitarios deben estar diseñados y contruidos tanto en sus elementos como en su conjunto, de forma tal que queden garantizadas la seguridad pública, una adecuada resistencia a los elementos naturales, una digna presentación estética y adecuada, en todo caso, a las normas de publicidad exterior.

3. Estos elementos sólo podrán instalarse en los siguientes lugares:

a) En cerramiento de solares. Los propietarios de solares deberán mantenerlos cerrados conforme a lo previsto en estas Normas, y en ellos podrá concederse licencia para la instalación de carteleros en las siguientes condiciones:

- En la alineación de los solares y formando parte del cerramiento provisional de los mismos.

- No podrán superar la altura máxima de tres (3) metros establecida para los cerramientos de solares.

b) En cajones de obras y andamios. Con carácter provisional y únicamente durante el periodo de ejecución de las obras podrá autorizarse vallas publicitarias en las siguientes situaciones:

- Sobre los cajones de obras y adosadas a andamios en obras de nueva planta.

- En obras de reforma parcial o total, podrá autorizarse la instalación de vallas publicitarias en cajones de obra y andamios, y siempre que la obra incluya el tratamiento de la fachada, limitándose la instalación únicamente al periodo de ejecución de estas últimas.

Artículo 5.5.12. Protección del arbolado.

1. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejem-

plares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que la corta afecte a los ejemplares de menor edad y porte.

2. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata por la persona o personas causantes de su pérdida.

3. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas, con independencia del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y accesos al edificio.

4. Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.

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 iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado.

TÍTULO SEXTO

CONDICIONES GENERALES DE USO

CAPÍTULO 1

Clasificación de los usos

Artículo 6.1.1. Aplicación.

Las normas contenidas en el presente capítulo establecen el régimen de utilización del subsuelo, suelo y vuelo de los terrenos, las instalaciones y las edificaciones en el municipio de Las Cabezas de San Juan, en función de su clasificación urbanística.

Además de estas normas generales y particulares, son igualmente de obligado cumplimiento las condiciones de uso establecidas en la normativa estatal, autonómica y municipal.

Artículo 6.1.2. Naturaleza de la asignación de usos del suelo.

La asignación de los usos se realiza, en el presente Plan General, con distinto grado de definición según su clasificación urbanística, así:

a) En el suelo urbano se define con carácter pormenorizado, el régimen de usos para cada una de las diferentes zonas que lo integran, salvo aquellas cuya ordenación aparezca remitida a los instrumentos de planeamiento ulteriores, en cuyo caso la asignación pormenorizada se contendrá en éstos. En este tipo de suelo se entiende por uso característico de una parcela el que tiene asignado directamente por el planeamiento en función de los objetivos de ordenación previstos, usos complementarios los que pueden coexistir con el característico sin desvirtuarlo, y usos alternativos los que pueden sustituir al característico sin impedir la consecución de los objetivos.

b) En el suelo no urbanizable, se establece el régimen de usos permitidos y prohibidos en función de los objetivos que para cada una de las zonas en esta clase de suelo se establecen.

- Tienen la consideración de usos permitidos en una zona aquellos que se pueden implantar en ella por no impedir la consecución de los objetivos previstos en la ordenación de la misma.

- Tienen la consideración de usos prohibidos en una zona los que no se pueden localizar en ella por impedir la consecución de los objetivos que se proponen con su ordenación.

c) En el suelo urbanizable sectorizado se establece, con carácter global, el régimen de usos para las zonas que lo constituyen, concretándose su pormenorización en los planes parciales que para su desarrollo se formulen. A los efectos de cálculo del aprovechamiento tipo, se entiende por uso característico de una zona, el uso global que con carácter porcentualmente mayoritario tenga asignado aquella y con referencia al cual se ponderan el resto de los usos admisibles en la zona.

Artículo 6.1.3. Clasificación de los usos.

En función de los tipos básicos de actividad que se desarrollan en Las Cabezas de San Juan y en su territorio, y a los efectos de la determinación del régimen de compatibilidad entre las distintas utilidades posibles de los terrenos y las edificaciones, se distinguen tres clases de usos:

- a) Uso residencial.
- b) Uso productivo.
- c) Uso de equipamiento comunitario.

Sección Primera. Uso residencial

Artículo 6.1.4. Uso residencial.

1. Es el uso de las edificaciones destinadas a la habitación permanente de personas y el del suelo destinado a soportar tales edificaciones.

2. Las presentes Normas consideran los siguientes tipos de uso residencial:

- R1. Vivienda. Es toda edificación en la que se pueden desarrollar las actividades propias de la vida doméstica; para ello dispone, como mínimo, de espacios diferenciados destinados a las funciones de estancia, cocina, aseo y dormitorio.

Se distinguen:

R1A1. Viviendas unitarias desarrolladas sobre parcela exclusiva, con acceso individualizado desde la vía pública.

R1A2. Viviendas bifamiliares, con una entrada desde la vía pública, desde el que se accede a la vivienda de planta baja y a la escalera que da servicio a la planta primera.

R1B. Viviendas agrupadas que comparten, en régimen de comunidad, una misma parcela pudiendo disponer o no de espacios y elementos de uso común (jardines, accesos, escaleras).

- R2. Residencia. Es toda edificación destinada a la habitación permanente de personas en la que al menos alguno de los espacios destinados a las funciones básicas de cocina, aseo, estancia y dormitorio, tiene carácter colectivo.

Sección Segunda. Uso productivo

Artículo 6.1.5. Uso productivo.

1. Es el uso de las edificaciones e instalaciones destinadas al ejercicio de actividades económicas y el del suelo destinado a soportarlas.

2. Se consideran tres grupos de usos productivos:

Grupo 1. Incluye los que tienen por objeto la explotación directa de los recursos naturales, se distinguen las siguientes clases:

- P1A. Agrícolas. Son los usos del suelo y de las instalaciones destinadas al cultivo de la tierra, cualquiera que sea la técnica empleada, intensiva o extensiva, secano o regadío y los cultivos que desarrollen.

- P1B. Ganaderos. Los que tienen como objeto la crianza, explotación y venta de ganado, apicultura, piscicultura y los destinados a fomentar la caza y la repoblación cinegética.

- P1C. Forestales. Comprende los usos del suelo y de las instalaciones y edificaciones que tienen por objeto la silvicultura y el aprovechamiento forestal como explotación directa de los montes y las primeras transformaciones de los productos resultantes (serrerías y secaderos), excluyéndose los posteriores procesos de transformación.

- P1D. Extractivos. Comprende las instalaciones y edificaciones precisas para posibilitar la explotación minera ya sea en galería o a cielo abierto, así como las canteras de todo tipo, y la extracción y clasificación de áridos.

Grupo 2. Incluye los usos que tienen por objeto la transformación de las materias primas o semielaboradas, la elaboración de productos manufacturados, su reparación, manipulación, almacenaje y distribución. En función de su naturaleza y a los efectos de estas normas, se distinguen las siguientes clases:

- P2A. Almacenaje. Comprende actividades cuyo objeto es el depósito, guarda, custodia, clasificación y distribución de bienes, productos y mercancías con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, distribuidores y, en general, los almacenes sin servicio de venta directa al público. Se exceptúan los almacenes anejos a otros usos no industriales.

- P2B. Industria. Aquella destinada a cualquiera de las funciones encuadradas en el uso general no incluidas en el epígrafe anterior. Se distinguen las siguientes categorías:

• P2B1. Industria en general. Que comprende actividades cuya función principal es la obtención, transformación, conservación, restauración o reparación de bienes y productos.

• P2B2. Talleres en general. Aquellos destinados al mantenimiento y reparación de vehículos, carpinterías metálicas, carpinterías de madera y similares.

• P2B3. Taller doméstico. El destinado a las actividades de uso industrial, ejercidas por el usuario de su vivienda habitual, en las condiciones reguladas en el Uso Residencial. Todas las clases y categorías anteriores, de acuerdo con su tamaño, se engloban en los siguientes tipos:

Tipo a: $S < 250 \text{ m}^2$

Tipo b: $S > 250 \text{ m}^2$

Siendo S la superficie edificada de los locales.

Grupo 3. Incluye los usos que tienen por objeto la prestación de servicios, tales como los de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras similares. A efectos de las presentes normas urbanísticas, se distinguen las siguientes clases, sin perjuicio de otras clasificaciones sectoriales de carácter municipal o supramunicipal propias de las actividades comprendidas encada uso:

- P3A. Hospedaje. Proporcionar alojamiento temporal a las personas.

- P3B. Comercial. Suministro directo de mercancías al público, mediante ventas al pormenor, se divide en las siguientes categorías:

• P3B1. Pequeño comercio (Primera): Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, sea inferior o igual a sesenta (60) metros cuadrados en comercio alimentario o ciento veinte (120) metros cuadrados en comercio no alimentario.

• P3B2. Mediano comercio (Segunda): Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, esté comprendida entre valores superiores a sesenta (60) metros cuadrados y los quinientos (500) metros cuadrados en comercio alimentario y entre valores superiores a ciento veinte (120) metros cuadrados y los mil (1000) metros cuadrados en comercio no alimentario.

• P3B3. Grandes superficies comerciales (Tercera): Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, es superior a quinientos (500)

metros cuadrados para el comercio alimentario y a mil (1000) metros cuadrados en comercio no alimentario. La superficie de este uso productivo debe estar sujeta a la Ley del Comercio.

A los efectos de las clasificaciones anteriores se entiende por locales independientes aquellos establecimientos a los que se accede directamente desde la vía pública o espacios libres, y locales agrupados, aquel conjunto de locales a los que se accede por espacios edificados comunes. El pequeño comercio podrá implantarse a efecto de compatibilidad de usos en cualquier situación en la que la categoría de uso mediano comercio es compatible.

- P3C Oficinas: Corresponde a las actividades cuya función es prestar servicios privados de carácter administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Asimismo se incluyen en esta clase de uso:

- Las oficinas que ofrecen un servicio de venta y reúnen condiciones asimilables a la clase de uso comercial, como cursales bancarias, agencias de viajes o establecimientos similares, podrán igualmente implantarse, salvo determinación en contra de las normas particulares de los planeamientos específicos o de desarrollo, en las situaciones y superficies máximas que para el uso comercial se establezca en sus regímenes de compatibilidades.

- Los despachos profesionales domésticos: Entendidos como los espacios para el desarrollo de actividades profesionales que el usuario ejerce en su vivienda habitual, en las condiciones reguladas en el uso residencial, encuadrables en el uso de oficina o de otros servicios terciarios de atención sanitaria a las personas. En ningún caso en los despachos profesionales domésticos pueden desarrollarse actividades comerciales ni comprendidas en el apartado anterior.

- P3D Recreativo: Cuando el servicio está destinado a actividades ligadas a la vida de ocio y de relación. Se establecen las siguientes categorías:

- P3D1. Salas de reunión y espectáculos: Son establecimientos donde se desarrolla la vida de relación, acompañada, en ocasiones, de espectáculos, tales como discotecas, salas de fiesta y baile, clubes nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar, cines, teatros y auditorios.

- P3D2. Establecimientos para consumo de bebidas y comidas: Son locales acondicionados para consumir en su interior alimentos, como bares, restaurantes, cafeterías, etc.

- P3E. Otros servicios terciarios: Se incluyen en esta clase de uso terciario aquellas actividades que cumplan básicamente la función de dar un servicio al ciudadano de carácter no dotacional, tales como servicios higiénicos personales, sanitario (como clínicas odontológicas sin hospitalización con cirugía menor, etc.) o educativo no reglado (centros de idiomas, academias, etc.), u ocupación del tiempo de ocio no encuadrada en la clase de uso terciario recreativo.

Las clases de uso terciario recreativo y de otros servicios terciarios, por su diferente impacto urbano, se dividen en los tipos siguientes en función del aforo permisible:

- Tipo a: Aforo < 25 personas
- Tipo b: 25 < Aforo < 100 personas
- Tipo c: 100 < Aforo < 500 personas
- Tipo d: Aforo > 500

3. Para el desarrollo de las actuaciones programadas donde se planteen colindancias entre usos residenciales e industriales, se incluirá un tratamiento de borde entre los usos, mediante el oportuno distanciamiento y/o ajardinamiento en todas las colindancias de estas características planteadas por la ordenación. El planeamiento de desarrollo debe volcar preferentemente la dotación de espacios libres locales a modo de franja interpuesta entre los usos.

Sección Tercera. Usos de equipamiento comunitario

Artículo 6.1.6. Uso equipamiento comunitario.

1. Equipamiento comunitario es el uso de aquellos edificios e instalaciones que se destinan a la prestación de servicios de carácter público y comunitario, (con independencia de que su titularidad sea pública o privada) y el de los suelos que los soportan o están destinados a soportarlos.

2. A los efectos de establecer condiciones particulares de uso y de definir el régimen de compatibilidad entre los distintos posibles, se distinguen los siguientes tipos:

- ZV. Zonas verdes. Son zonas cualificadas por la vegetación destinadas a mejorar las condiciones ambientales de temperatura, humedad y aislamiento del ruido, esponjar el tejido urbano y proporcionar entornos adecuados para el ocio.

- RE. Zonas de recreo y expansión. Son las zonas destinadas a la celebración de fiestas al aire libre de carácter periódico (ferias y romerías) compatibles con utilidades más frecuentes de la misma índole para lo cual dispondrán de equipamiento específico.

- DE. Zonas deportivas. Son zonas específicamente destinadas al ejercicio del deporte.

- DO. Docente. Abarca la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza. Incluye los centros de enseñanza preescolar, todos los niveles reglados de enseñanzas básicas, medias y superiores, así como la investigación.

- SA. Sanitario. Los destinados al tratamiento médico de la población.

- AS. Asistencial. Los destinados a la prestación de asistencia especializada de carácter social, excluyendo los servicios médicos.

- CU. Cultural. Los consistentes en la conservación, creación y transmisión del conocimiento.

- AD. Administrativo. En los que se desarrollan tareas de gestión de la Administración Pública en todos sus niveles.

- ME. Mercados de Abasto. Los destinados al aprovisionamiento de productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población.

- RG. Religioso. Los destinados al culto, de carácter público o privado.

- PO. Policía. Los destinados a la salvaguarda de las personas y los bienes.

- CM. Cementerio. Inhumación, incineración y depósito de restos humanos.

- IN. Infraestructuras. Comprende las actividades de tratamiento, transporte, distribución y control de aguas potables, energía eléctrica, telefonía y señales radioeléctricas, aguas residuales, residuos sólidos, etc.

- VP. Vía Pública. Es el espacio de dominio y uso público que permite el movimiento y la estancia de los peatones, los vehículos privados y los medios de transporte colectivos. Se distinguen:

- VP1. Red viaria. Espacios de la vía pública dedicados a la circulación de personas y vehículos, así como sus elementos funcionales.

- VP2. Itinerarios peatonales. Espacios públicos libres de edificación que cualifican el espacio urbano y posibilitan la estancia de los peatones en la vía pública.

- VP3. Aparcamientos. Espacios públicos destinados al estacionamiento de vehículos automóviles.

CAPÍTULO 2

Condiciones comunes a todos los usos

Artículo 6.2.1. Diferentes usos en un mismo edificio o local.

1. Cuando en un mismo edificio o local se desarrollen 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 en función de su uso, se aplicarán las que correspondan al uso que ocupe la mayor superficie útil.

Artículo 6.2.2. Usos en sótanos y semisótanos

Con carácter general, en los sótanos y semisótanos sólo podrán establecerse:

- a) Las instalaciones y almacenes al servicio de la edificación a la que pertenezcan.
- b) Aparcamientos.
- c) Uso comercial ligado al de planta primera, en el caso de Grandes superficies comerciales (P3B3).

CAPÍTULO 3

Condiciones particulares para el uso residencial

Sección Primera. Condiciones de las viviendas

Artículo 6.3.1. Características mínimas de las viviendas.

1. Una edificación, o parte de ella, destinada al uso residencial tendrá la consideración de vivienda o apartamento cuando, cumpla simultáneamente los siguientes requisitos:

a) Su superficie útil sea superior a treinta y ocho (38) metros cuadrados, no computándose a estos efectos las terrazas, balcones, tendedores, ni espacios con altura libre inferior a doscientos veinte (220) centímetros.

b) Disponga, al menos, de espacios con las funciones específicas de: estancia-comedor, cocina, dormitorio doble y aseo completo (lavabo, inodoro, bidé y ducha).

c) Los espacios destinados a dormitorio, cocina, y estancia-comedor dispondrán de ventilación e iluminación natural, a través de huecos con superficie no inferior a un décimo (1/10) de la superficie útil de la habitación y en todo caso no inferior a un (1) metro cuadrado.

d) Los espacios destinados a aseo dispondrán para ventilación natural de un hueco no inferior a cero con cincuenta (0,50) metros cuadrados o, alternativamente, dispondrán de ventilación según la norma «Instalaciones de salubridad: Ventilación» (OM 2 de julio de 1975) o, ventilación forzada que garantice un caudal de extracción igual o superior a diez (10) volúmenes/hora.

e) En cocina se instalarán conductos separados de evacuación de humos y gases de combustión.

2. Se cumplirán las condiciones que establece el Decreto 72/92, de 5 de mayo, por el que se aprueban las Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte de Andalucía (BOJA 23.5.92), y el Real Decreto 556/89, de 19 de mayo, de medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios (BOE 23.5.89), o disposiciones que los sustituyan.

Artículo 6.3.2. Altura libre de piso.

La altura libre mínima en cada vivienda será de doscientos cincuenta (250) centímetros, al menos en el noventa y cinco por ciento (95%) de su superficie útil, pudiendo reducirse hasta doscientos veinte (220) centímetros en el resto, salvo que las ordenanzas de zona establezcan otras dimensiones.

Artículo 6.3.3. Dimensiones de los huecos de paso.

Toda vivienda dispondrá una puerta de acceso de dimensiones mínimas de doscientos tres (203) centímetros de altura y ochocientos veinticinco (825) milímetros de anchura.

Artículo 6.3.4. Condiciones de ventilación e iluminación en piezas habitables y no habitables en uso residencial.

1. Toda pieza habitable de una vivienda reunirá las condiciones de pieza exterior, debiendo disponer de ventilación e iluminación natural.

a) Los huecos de iluminación natural deberán tener una superficie no inferior a una décima (1/10) parte de la superficie útil de la pieza habitable.

b) Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable a efectos de ventilación natural directa no inferior a una décima (1/10) parte de la superficie útil de la pieza.

2. La ventilación de piezas no habitables, tales como aseos, despensas, trasteros, locales de instalaciones, etc. podrá resolverse mediante ventilación natural directa o conducida, o mediante ventilación forzada.

Artículo 6.3.5. Condiciones de los despachos profesionales domésticos.

Sin perjuicio de que las Ordenanzas Particulares de los planeamientos de desarrollo correspondientes establezcan condiciones específicas, los despachos profesionales domésticos se regulan por las siguientes condiciones:

a) Las de aplicación a la vivienda donde se ubican.

b) La superficie útil de vivienda no destinada a despacho profesional doméstico, cumplirá el programa y superficie mínima de vivienda establecido en este capítulo. Los espacios destinados a ambas funciones estarán diferenciados espacialmente.

c) La superficie útil destinada a despacho profesional doméstico será inferior o igual a un tercio (1/3) de la superficie útil total de la vivienda.

Artículo 6.3.6. Condiciones de los talleres domésticos.

Sin perjuicio de que las Ordenanzas Particulares de los planeamientos de desarrollo correspondientes, establezcan condiciones específicas, los talleres domésticos se regulan por las siguientes condiciones:

a) Los talleres domésticos respetarán el carácter residencial de la vivienda en que se ubican y ésta cumplirá en cualquier caso su programa mínimo.

b) La superficie máxima destinada a taller será inferior o igual a un tercio de la superficie útil de la vivienda.

c) Se situarán en planta baja.

d) Sólo se podrán desarrollar en ellos actividades sometidas a Calificación Ambiental recogidas en el anexo I de la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, siempre que sean compatibles con las ordenanzas de la zona correspondiente.

Artículo 6.3.7. Zonas comunitarias.

1. Se entiende como zonas comunitarias aquellas destinadas al uso colectivo exclusivo para el conjunto de residentes del edificio. La titularidad de las zonas comunitarias quedará vinculada a la de las viviendas, por lo que el acto de otorgamiento de la licencia de edificación contendrá de manera explícita dicha vinculación, para que tenga acceso al Registro de la Propiedad al inscribirse la declaración de obra nueva correspondiente.

2. En todo caso, las zonas comunitarias deberán tener la condición de elemento común en la propiedad horizontal.

Artículo 6.3.8. Accesos comunes a las viviendas.

1. En edificios de viviendas agrupadas R1B se podrá acceder a cada una de las viviendas desde el espacio público exterior a través de espacios comunes.

2. En todo el recorrido del acceso a cada vivienda en el interior de la parcela, el paso estará dimensionado en función de la población a que sirva, siendo su ancho mínimo cien (100) centímetros. Su trazado tendrá una forma que permita el paso de un rectángulo horizontal de setenta (70) centímetros por doscientos (200) centímetros. A lo largo de todo el recorrido habrá una iluminación mínima de cuarenta (40) lux, al menos durante el tiempo necesario para realizar el trayecto.

3. Los desniveles se salvarán mediante rampas del seis por ciento (6%) de pendiente máxima o mediante escaleras que tendrán un ancho de, al menos, cien (100) centímetros cuando por ellas se acceda a un máximo de diez (10) viviendas; cuando se acceda a más de diez (10), su ancho será de al menos ciento veinte (120) centímetros. En ningún caso las escaleras tendrán tramos continuos entre rellanos con desa-

rollo mayor de dieciséis (16) peldaños ni menos de tres (3), tendrán una huella (h) con anchura mínima de doscientos setenta (270) milímetros y una tabica (t) de altura no superior a ciento ochenta y cinco (185) milímetros, ajustándose a la proporción de $2t+h=64$.

4. En los edificios de viviendas de tres (PB+2) o más plantas, será obligado disponer de ascensores. Se instalará al menos uno por cada doce (12) viviendas o fracción.

5. En todo caso cumplirán las condiciones que establece el Decreto 72/92, por el que se aprueban las Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, las medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios según Real Decreto 556/89, y el Documento Básico de Seguridad en Caso de Incendio (CTE, Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo).

Sección Segunda. Condiciones de los aparcamientos

Artículo 6.3.9. Dotación de aparcamientos.

1. Como mínimo se dispondrá una plaza de aparcamiento, por cada cien (100) metros cuadrados de edificación y, en todo caso, por cada unidad de vivienda, salvo que el solar esté situado en calles de seis (6) metros o menos de latitud, o que las características del mismo lo haga inviable y quede suficientemente justificado ante la oficina técnica municipal.

2. En edificios con locales comerciales como uso compatible se reservará un mínimo de una (1) plaza de garaje por cada cien (100) metros cuadrados de superficie construida.

Artículo 6.3.10. Condiciones generales de los aparcamientos.

Las condiciones que deben cumplir los locales de aparcamiento son las siguientes:

1. Condiciones generales de la edificación y los locales.

- El ancho mínimo de las vías de circulación será de cuatro con cincuenta (4,50) metros y de cinco con cincuenta (5,50) metros cuando la vía sea en fondo de saco.

- Será obligatorio el cumplimiento de las Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía (Decreto 72/1992 de 5 de mayo) y la Ley de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía (Ley 1/1999, de 31 de marzo).

- Los aparcamientos cumplirán las determinaciones del Documento Básico de Seguridad en Caso de Incendio (CTE, Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo) o cualquier Disposición que lo supliere.

- La ventilación de los aparcamientos, natural o forzada, será proyectada con amplitud suficiente para impedir la acumulación de humos o gases nocivos en proporciones superiores a las admitidas por la normativa vigente.

- Los garajes bajo espacios libres de edificación estarán cubiertos de modo que sea posible aportar sobre su superficie una capa de tierra para el ajardinamiento de ochenta (80) centímetros de espesor.

- En los aparcamientos al aire libre se incluirán medidas correctoras de tipo paisajístico.

2. Condiciones de la plaza de aparcamiento.

- Las plazas de aparcamiento, según el tipo de vehículo a que se destinen, deberán tener, como mínimo las siguientes dimensiones:

TIPOS DE VEHÍCULO	LONGITUD (m)	LATITUD (m)
Vehículos de dos ruedas	2,5	1,5
Automóviles grandes	5,0	2,5
Automóviles ligeros	4,5	2,2
Industriales ligeros	5,7	2,5
Industriales grandes	9,0	3,0

- La anchura mínima de las plazas de aparcamiento para vehículos automóviles será de dos con veinte (2,20) metros libres de obstáculos tales como pilares, etc.

- La superficie mínima construida obligatoria, de aparcamientos, incluidas las áreas de acceso y maniobra será en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veinticinco (25) el número de las plazas de aparcamientos que se dispongan.

- En todos los aparcamientos se destinará, al menos, el quince por ciento (15%) de sus plazas para automóviles grandes.

- No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos. El Ayuntamiento, en aquellos casos en que sea necesario, podrá exigir solución gráfica que justifique que todas las plazas son ocupables.

3. Acceso a los aparcamientos.

- Los aparcamientos dispondrán en todos sus accesos de un espacio de tres (3) metros de anchura y cuatro (4) metros de fondo como mínimo, con piso horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. El pavimento de dicho espacio deberá ajustarse a la rasante de la acera. La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial.

- Queda prohibido realizar garajes individualizados en todo el frente de la planta baja, con acceso directo de cada uno a la calzada a través de la acera, inutilizando ésta con vados continuos. La entrada y salida será única o, a lo sumo, doble, en función de la superficie total según se especifica más adelante.

- Los accesos a los aparcamientos podrán prohibirse en lugares que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones, en lugares de concentración, y especialmente en las paradas fijas de transporte público y rotondas de diámetro insuficiente. Si por tales circunstancias no pudiera solucionarse el aparcamiento en la parcela, podrá eximirse del cumplimiento de las dotaciones correspondientes.

- Los accesos se situarán, a ser posible, de tal forma que no se destruya el pautado del arbolado existente o previsto. En consecuencia, se procurará emplazar los vados preservando los alcorques.

- Los accesos estarán situados a una distancia mínima de cinco (5) metros de la esquina de la manzana en la que estén ubicados.

4. Localización de los aparcamientos.

a) La dotación de aparcamiento deberá hacerse en espacios privados, mediante alguna de las soluciones siguientes:

- En la propia parcela, bien sea en el espacio libre o en el edificado siempre que las ordenanzas particulares de la zona lo permitan.

- En un espacio comunal, sea libre, en cuyo caso se constituirá la servidumbre correspondiente, o edificado.

b) La Administración urbanística municipal podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías que por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejen, en especial en vías primarias, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que cada caso requiera.

c) La Administración urbanística municipal, previo informe técnico, podrá relevar del cumplimiento de la dotación de aparcamiento en los casos de locales que se instalen en edificios existentes que no cuenten con la provisión adecuada de plazas de aparcamiento y en los que las características del edificio no permita la instalación de las plazas adicionales necesarias, o sustituirlos por aparcamientos situados fuera de la parcela del edificio.

d) Del mismo modo se podrá proceder cuando, por las características del soporte viario, por la tipología arquitectónica, o por razones derivadas de la accesibilidad o de la existencia de plazas reglamentarias en el establecimiento suponga una agresión al medio ambiente o a la estética urbana.

e) En los usos en que el estándar de dotación de aparcamiento se exprese en unidades por metro cuadrado, se

entenderá que el cómputo de superficie se realiza sobre la superficie construida del uso principal y de los usos precisos para el funcionamiento del mismo, sin computar los espacios destinados a almacenaje, elementos de distribución, cuartos de instalaciones de servicios o semejantes.

f) Para implantaciones de usos especiales o para aquellos que requieran por su singularidad un tratamiento individualizado, se determinará la dotación de plazas de aparcamiento previo informe de los servicios técnicos correspondientes.

5. Acceso a los aparcamientos.

- Dispondrán de playa de acceso desde la calle con un ancho mínimo de dos (2) metros y una pendiente máxima del cinco por ciento (5%).

- Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del dieciséis por ciento (16%) y las rampas en curva, del doce por ciento (12%), medida por la línea media. Su anchura mínima será de tres (3) metros, con el sobreecho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medido también en el eje, será superior a seis (6) metros. El proyecto de aparcamiento deberá recoger el trazado de las rampas, en alzado o sección, reflejando los acuerdos verticales con las superficies horizontales de cada planta y con la vía pública, ateniéndose a la normativa de trazado existente.

- Si estas condiciones fueran inviables por la morfología del solar el proyectista podrá modificarlas siempre que demuestre fehacientemente que lo proyectado permite el uso de la instalación.

- La rampa de utilización de una sola vivienda queda eximida del cumplimiento de estas condiciones, si bien el proyecto deberá recoger el trazado, en alzado o sección de la misma, reflejando los acuerdos verticales con las superficies horizontales de cada planta y con la vía pública.

- Para garajes de superficie superior a cuatrocientos (400) metros cuadrados la sección de las rampas será de tres (3) o seis (6) metros si es rectilínea, según sea unidireccional o bidireccional, y de tres con cincuenta (3,50) metros si la rampa no es rectilínea. Si la rampa no es rectilínea bidireccional y sirve de acceso al exterior, su sección será de seis con setenta y cinco (6,75) metros, repartidos en tres con cincuenta (3,50) para el carril interior y tres con veinticinco (3,25) para el exterior.

- Para garajes de menos de dos mil (2000) metros cuadrados que cuenten con un sólo acceso unidireccional y uso alternativo de la rampa de acceso, la longitud en planta de la rampa o acceso no podrá superar veinticinco (25) metros.

- En los garajes entre dos mil (2000) y seis mil (6000) metros cuadrados, la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de tres (3) metros y deberán tener además una salida directa de emergencia y salvamento. En los superiores a seis mil (6000) metros cuadrados, deberán existir accesos a dos (2) calles, con entrada y salida independientes o diferenciadas en cada una de ellas. Estos últimos dispondrán de un acceso para peatones.

- Cuando el número de plazas resultantes por aplicación de la dotación de aparcamiento sea superior al número de viviendas, dispondrán de una salida independiente para peatones por cada dos mil (2000) metros cuadrados de superficie total de garajes o fracción superior a mil (1000) metros cuadrados.

- Las rampas de comunicación entre plantas, para garajes de superficie superior a dos mil (2000) metros cuadrados, no podrán ser bidireccionales, salvo que su trazado en planta sea rectilíneo.

6. Altura libre. La altura libre de los aparcamientos será, como mínimo, la de la planta donde estén ubicados, es decir, de tres con cincuenta (3,50) metros en planta baja y dos con veinticinco (2,25) metros en planta sótano.

Sección Tercera. Condiciones de las residencias comunitarias

Artículo 6.3.11. Condiciones de aplicación.

Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria son las mismas que para las viviendas cuando su superficie total no rebase los quinientos (500) metros cuadrados, en cuyo caso les serán de aplicación complementaria las correspondientes a los edificios o locales destinados al hospedaje.

CAPÍTULO 4

Condiciones particulares para el uso productivo

Sección Primera. Condiciones de los usos del Grupo 1

Artículo 6.4.1. Agrícolas.

Comprenden:

a) Los cultivos agrícolas de regadío y secano, cultivos forzados, viveros, praderas y pastizales, plantaciones forestales y los análogos.

b) La ganadería ligada a la actividad agraria con carácter complementario de aquella, quedando las edificaciones e instalaciones destinadas a albergue de ganado, cuadras, corrales, establos y vaquerías sujetos a las condiciones que se establecen en el artículo 9.3.2.1.

c) Las edificaciones e instalaciones necesarias para la transformación o manipulación de los productos de la propia explotación para ser utilizados en esta.

Artículo 6.4.2. Ganaderos.

1. El uso ganadero comprende la cría y engorde de cualquier especie animal y las construcciones e instalaciones necesarias para ello, como albergues para el ganado, cuadras corrales establos, vaquerías y granjas, almacenes y edificaciones auxiliares. Comprenderá igualmente las granjas de cría de especies cinegéticas y de animales de compañía.

2. Se asimilan a explotaciones ganaderas los centros para el fomento y cuidado de animales de compañía. A los efectos de estas normas urbanísticas, no se consideran actividades ganaderas la exhibición de animales o de ganado con fines científicos, zootécnicos o recreativos, ni los establecimientos para la práctica de la equitación, que se someterán a las disposiciones que les sean de aplicación.

3. Los usos de explotaciones ganaderas y las edificaciones afectas a ellos están sujetos a licencia urbanística, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa medio ambiental y cualquier otra de carácter sectorial que le sea de aplicación.

4. Queda específicamente excluido la posibilidad de implantar usos ganaderos (incluida la doma de animales y picaderos) en suelos urbanos y urbanizables de uso industrial. Si estas instalaciones existen en dichos suelos antes de la aprobación del planeamiento de desarrollo, deberán trasladarse a suelo no urbanizable.

Artículo 6.4.3. Usos extractivos.

1. Se incluyen en este concepto las actividades extractivas del sector primario (gravas, cales, yesos y piedras para la construcción, áridos, minerales y otros materiales naturales) ya sean temporales o permanentes.

2. Los usos extractivos tendrán la consideración de admisible, o no, en el suelo no urbanizable en función de la compatibilidad con la ordenación establecida por estas normas para cada zona.

3. En suelo urbanizable no sectorizado podrán autorizarse con carácter provisional y condicionado al cese de la actividad en el momento en que se inicien las obras de urbanización.

4. Queda prohibida toda actividad extractiva, cualquiera que sea su naturaleza en suelo urbano.

Su autorización estará sujeta, según el tipo de suelo en que se sitúen, a planes de ordenación de los recursos naturales o a procedimientos específicos de evaluación de los impactos ambientales de las respectivas actividades y planes de restauración, que podrán referirse a cada implantación en concreto o a áreas extractivas en las que puedan autorizarse varias explotaciones.

Sección Segunda. Condiciones de los usos del Grupo 2

Artículo 6.4.4. Almacenaje.

1. El uso de almacenamiento engloba las actividades de guarda, conservación y distribución de productos naturales o manufacturados, excluyendo, con carácter general la venta directa al consumidor final. Si la actividad tiene carácter secundario de otra actividad principal, ya sea industrial o comercial, quedará sujeta a las condiciones que con carácter general se establezcan para estas.

2. Las construcciones dedicadas al almacenamiento cumplirán las siguientes condiciones, sin perjuicio de las que fuesen de aplicación en función de la ordenación de zona.

a) Dotación de aparcamientos: Dispondrán, dentro de su parcela de al menos una plaza de aparcamiento accesible a vehículos pesados de gran longitud, por cada quinientos (500) metros cuadrados, o fracción, de superficie, con un máximo de cuatro (4) plazas.

b) Accesibilidad y ruidos: El uso almacenamiento solo será compatible con el suelo de uso residencial en su categoría a ($S < 250 \text{ m}^2$), debiendo situarse los de categoría b ($s > 250 \text{ m}^2$) en suelo dedicado al uso productivo.

c) El almacenamiento de sustancias peligrosas incluidas en el Anexo I de la Directiva 67/548/CEE del Consejo, de 27 de junio de 1967, Diario Oficial P 196 de 16 de agosto de 1967 y sus sucesivas actualizaciones solamente podrá situarse:

- En suelo urbano o urbanizable cuando el procedimiento de prevención ambiental justifique adecuadamente a través de las correspondientes medidas correctoras la compatibilidad de usos.

- En aquellas zonas de suelo no urbanizable en que así lo permitan las condiciones particulares por ser compatible con los valores a proteger.

Artículo 6.4.5. Industria.

1. Se incluyen dentro del uso industrial todas aquellas actividades que tienen por objeto:

a) La generación, distribución y suministro de energía y productos energéticos.

b) La obtención, reparación, mantenimiento, transformación de productos de toda índole, así como el envasado y embalaje, el aprovechamiento, recuperación y eliminación de residuos o subproductos, cualquiera que sea la naturaleza de los recursos y procesos técnicos adoptados.

c) La fabricación, elaboración, y manipulación industrial de productos peligrosos.

2. Las construcciones dedicadas al uso industrial cumplirán las siguientes condiciones, sin perjuicio de las que fuesen de aplicación en función de la ordenación de zona.

a) Dotación de aparcamientos: Dispondrán, dentro de su parcela de al menos una plaza de aparcamiento accesible a vehículos pesados de gran longitud, por cada quinientos (500) metros cuadrados, o fracción, de superficie, con un máximo de cuatro (4) plazas.

b) Accesibilidad y ruidos: El uso solo será compatible con el suelo de uso residencial en su categoría a ($S < 250 \text{ m}^2$), debiendo situarse los de categoría b ($s > 250 \text{ m}^2$) en suelo dedicado al uso productivo.

c) La fabricación, elaboración, y manipulación industrial de productos peligrosos incluidos en el Anexo I de la Directiva 67/548/CEE del Consejo, de 27 de junio de 1967, Diario Oficial P 196 de 16 de agosto de 1967 y sus sucesivas actualizaciones, queda prohibida en suelo urbano y solamente podrá

situarse en aquellas zonas de suelo no urbanizable en que así lo permitan las condiciones particulares por ser compatible con los valores a proteger.

Artículo 6.4.6. Talleres en general.

1. Se entiende por talleres en general los edificios o partes de aquellos dedicados a la conservación y reparación de automóviles, motos, bicicletas, recauchutados, remolques, carrocerías, chapistería y similares, así como los talleres de lavado y engrase, carpinterías metálicas, carpinterías de madera y similares.

2. Las construcciones destinadas a esta actividad pueden localizarse sin limitación en suelos de uso global o pormenorizado actividades productivas, en otro tipo de suelo podrán localizarse previo cumplimiento de las siguientes condiciones:

a) Estar permitido el uso por las condiciones particulares de la zona.

b) Estar ubicado en parcela independiente como uso exclusivo.

Sección Tercera. Condiciones para los usos del Grupo 3

Artículo 6.4.7. Hospedaje.

1. Es el uso que tiene por objeto proporcionar alojamiento temporal a las personas, tales como hoteles, moteles, paradores, pensiones, residencias, bungalós, alojamientos rurales, y cualquier otro de los contemplados en la Ley de Turismo 12/1999 de la C.A. de Andalucía.

2. Las actividades incluidas en este uso se ubicarán preferentemente en edificio de uso exclusivo en las zonas en que las normas particulares así lo admitan. No obstante lo anterior podrán ubicarse en edificio compartido con el uso residencial cuando tenga elementos de acceso y evacuación adecuados de acuerdo con la normativa vigente e independientes de los del resto del edificio.

3. Los parámetros de ordenación de aplicación serán los de la zona en la que se ubiquen.

4. Las condiciones de aplicación son las que establece el Decreto 110/1986 de 18 de Junio sobre ordenación y clasificación de los establecimientos hoteleros en Andalucía y la normativa complementaria.

Artículo 6.4.8. Comercial.

1. Es el uso que tiene por objeto la venta directa de todo tipo de productos al consumidor final. A los efectos de la aplicación de esta normativa se entiende por superficie de venta el total de la superficie edificada destinada a la actividad comercial excepto las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga, los aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido, así como, en el caso de locales agrupados o integrados en grandes superficies comerciales, los espacios interiores destinados a accesos comunes a los establecimientos comerciales diferenciados en los mismos.

2. Los locales comerciales no podrán servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se trate de edificio destinado vivienda unitaria.

El sistema de comunicación y circulación interior resolverá como mínimo las condiciones exigidas por la normativa aplicable en materia de seguridad y prevención de incendios y asimismo, cumplirá las condiciones específicas que en función de la categoría de comercio establezcan las normativas sectoriales.

En cualquier caso, cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros, se dispondrá de aparatos elevadores de uso público. El número y la capacidad de los mismos se adecuará al nivel de ocupación y movilidad previstos. Los aparatos elevadores podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas, siempre que haya, al menos, un aparato elevador y en su conjunto se resuelva dicha movilidad.

Artículo 6.4.9. Oficinas.

1. Es el uso de servicio terciario que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u organismos, relativos a la información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras similares.

2. Las actividades englobadas en este uso podrán desarrollarse en edificio de uso exclusivo cuando así lo permita la normativa de la zona. Para su localización en edificios de uso compartido será necesario que dispongan de las vías de evacuación que reglamentariamente estén determinadas para la actividad concreta de que se trate y sean independientes de las del resto del edificio.

3. Circulación interior de las oficinas.

1. El sistema de comunicación y circulación interior resolverá como mínimo las condiciones exigidas por la normativa municipal y supramunicipal aplicable en materia de seguridad y prevención de incendios, y cumplirá asimismo las condiciones exigidas en las normativas sectoriales aplicables.

2. Los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público cumplirán las condiciones que establece la legislación general, en especial deberán garantizar expresamente el cumplimiento de lo establecido en el Decreto 72/92, por el que se aprueban las Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, las medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios según Real Decreto 556/89, y el Documento Básico de Seguridad en Caso de Incendio (CTE, Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo), o la normativa que las sustituya.

3. Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros, se dispondrá de aparatos elevadores. El número y la capacidad de los mismos se adecuará al nivel de ocupación y movilidad previstos. Los aparatos elevadores podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas, siempre que haya, al menos, un aparato elevador y en su conjunto se resuelva dicha movilidad.

Artículo 6.4.10. Condiciones los usos recreativos y otros servicios terciarios.

1. Cumplirán las condiciones exigidas por la normativa sectorial aplicable y, en particular, las establecidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas y en la Ordenanza de Prevención de Incendios.

2. Independientemente de que en las presentes Normas se permita en una determinada zona la implantación de actividades recreativas y/o de espectáculos públicos, ésta puede prohibirse temporalmente en virtud de la declaración de «Zonas Acústicamente Saturadas», delimitadas de acuerdo con las determinaciones de las normas vigentes en materia de ruido y vibraciones.

CAPÍTULO 5

Condiciones particulares para el equipamiento comunitario

Sección Primera. Condiciones particulares de las zonas verdes

Artículo 6.5.1. Uso zonas verdes.

1. El uso dotacional de zonas verdes se desglosa en las siguientes categorías, atendiendo al ámbito de prestación de servicio:

a) Jardines y zonas verdes: Zonas ajardinadas de dimensión pequeña o media, cuyo radio de influencia es local, destinadas a resolver las necesidades más básicas de estancia y esparcimiento al aire libre de la población de los barrios.

b) Parques y áreas libres: Zonas ajardinadas o arboladas de superficie media y grande con diversidad de actividades que garanticen distintas posibilidades de esparcimiento del conjunto de la población, incluye el campo de feria.

2. Las condiciones particulares que se señalan para el uso de zona verde serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina a éste uso y que, a tales efectos, se representan en la documentación gráfica como Jardines y Zonas Verdes y Parques y Áreas Libres.

3. El uso característico es el de Zona Verde.

4. Toda disminución de la superficie de las zonas verdes constituye una modificación del Plan General a los efectos previstos en el artículo 36.2.c) de la LOUA.

5. Se podrán autorizar edificaciones para el mantenimiento de las zonas verdes e instalaciones provisionales y permanentes.

6. En planeamientos de desarrollo la superficie mínima de nueva creación, será de mil (1000) metros cuadrados, admitiendo la inscripción de un círculo de treinta (30) metros de diámetro, en suelo urbanizable; en suelo urbano, la superficie mínima será de quinientos (500) metros cuadrados, permitiendo la inscripción de un círculo de veinte (20) metros de diámetro.

7. El diseño tenderá a dar prioridad a los elementos ornamentales y a las áreas adecuadas para la estancia de personas. Deberá existir un tratamiento diferenciado entre las zonas de estancia y las de juego.

8. Usos compatibles:

a) Las zonas verdes de superficie superior a cinco mil (5000) metros cuadrados podrán disponer de instalaciones de usos deportivo y cultural sin edificación, con un máximo del quince por ciento (15%) de ocupación sobre la superficie total de la zona verde.

b) Cuando la superficie del parque sea superior a cinco (5) hectáreas, podrán disponer de instalaciones de equipamiento cultural y deportivo con edificación, con las siguientes condiciones:

- Su implantación requerirá informe de los órganos municipales competentes donde se analicen las necesidades dotacionales de la zona.

- La edificación ocupará un máximo del uno por ciento (1%) de su superficie con una edificabilidad de cero con cero dos (0,02) metros cuadrados por metro cuadrado de parcela y con una altura total máxima de siete (7) metros, medidos a partir de la rasante del terreno.

Artículo 6.5.2. Condiciones particulares del campo de feria.

El diseño tenderá a dar prioridad a las alineaciones de arbolado de sombra que sean compatibles con las edificaciones temporales características de la feria y al mantenimiento de las condiciones de seguridad, salubridad e higiene tanto en el periodo de celebración de la feria como durante el resto del año.

Sección Segunda. Condiciones particulares para las zonas deportivas

Artículo 6.5.3. Categorías.

1. En función de las características de la instalación, se distinguen las siguientes categorías de uso deportivo:

a) Instalaciones deportivas de ámbito local: Son instalaciones elementales del tipo pistas polivalentes.

b) Instalaciones deportivas de ámbito general: polideportivos municipales u otras instalaciones deportivas especializadas como campos de fútbol, piscinas o similares.

2. Las condiciones particulares que se señalan para el uso deportivo serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina a este uso y que, a tales efectos, se representan en la documentación gráfica como Equipamiento Comunitario Deportivo Local o General.

3. El uso característico es el deportivo.

4. Parcela mínima.

En parcelas DE será la parcela calificada en el propio Plan excepto en ámbitos de planeamiento de desarrollo que será:

- a) En suelo urbano, quinientos (500) metros cuadrados.
- b) En suelo urbanizable, mil quinientos (1500) metros cuadrados.

Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá eximir del cumplimiento de las superficies mínimas citadas en los apartados anteriores, si justificadamente se adoptan soluciones distintas que favorezcan la consecución de los objetivos de implantación del espacio deportivo.

5. Superficie edificable.

a) En parcelas de superficie inferior a quinientos (500) metros cuadrados, únicamente se permiten instalaciones deportivas sin edificación, salvo que tuvieran una edificabilidad asignada expresamente por el planeamiento de referencia.

b) En parcelas de hasta una (1) ha se podrá ocupar por la edificación hasta el sesenta por ciento (60%) de la superficie con una edificabilidad de cero con treinta (0,30) metros cuadrados por metro cuadrado de parcela.

c) En parcelas de más de una (1) ha se podrá ocupar por la edificación hasta el cuarenta por ciento (40%) de la superficie con una edificabilidad de cero con diez (0,10) metro cuadrado por metro cuadrado de parcela.

6. En parcelas calificadas de Deportivo en situación de existente y vacante, a efectos de parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones, deberán cumplirse las siguientes condiciones:

a) En parcelas calificadas de Deportivo de ámbito local, las unidades resultantes deberán tener una superficie igual o superior a quinientos (500) metros cuadrados en suelo urbano y mil (1000) metros cuadrados en suelo urbanizable.

b) En parcelas calificadas de Deportivo de ámbito general, las unidades resultantes deberán tener una superficie igual o superior a dos mil quinientos (2500) metros cuadrados en suelo urbano y cinco mil (5000) metros cuadrados en suelo urbanizable.

c) En segregaciones de parcelas dotacionales con usos deportivos existentes deberá emitirse informe por el órgano competente en el que se garantice que la parcela resultante soporte de éstos, reúna condiciones funcionales y edificatorias suficientes para mantener, en su caso, dichos usos, así como para cumplir las condiciones funcionales exigibles por la normativa sectorial aplicable.

7. La altura libre mínima será de tres (3) metros.

8. Las parcelas calificadas de uso deportivo podrán destinarse al uso alternativo de zonas verdes.

Sección Tercera. Condiciones particulares para las zonas de dotaciones

Artículo 6.5.4. Categorías.

1. Las condiciones particulares que se señalan para el uso de equipamiento comunitario serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina a éste uso y que, a tales efectos, se representan en la documentación gráfica como Equipamiento de ámbito local o general

2. El uso cualificado es el de equipamiento.

3. Las condiciones de edificación serán, en cada caso las que se deriven de la ordenanza de zona correspondiente, salvo en el caso de uso docente en el que serán de aplicación para los Centros docentes definidos en la Ley de Ordenación General del Sistema Educativo (LOGSE) los módulos establecidos en esta Ley.

4. Parcela mínima:

a) En parcelas calificadas de Equipamiento local o general será la parcela calificada en el propio Plan.

b) En planeamientos de desarrollo que será:

- En suelo urbano: quinientos (500) metros cuadrados.
- En suelo urbanizable: mil (1000) metros cuadrados.

5. Altura de pisos.

La altura libre mínima será de tres (3) metros, salvo que la dotación sea equiparable a otros usos en cuyo caso cumplirá las condiciones establecidas para dichos usos.

6. Compatibilidad de usos.

Las parcelas calificadas de uso de equipamiento podrán destinarse a los usos alternativos de deportivo y zonas verdes.

TÍTULO SÉPTIMO

CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

CAPÍTULO 1

Generalidades

Artículo 7.1.1. Objeto.

1. Es objeto de las determinaciones de este capítulo conseguir un adecuado nivel de calidad ambiental, mediante la prevención, corrección y control de las actividades cuya implantación puede afectar al medio ambiente.

2. Para conseguir estos objetivos se utilizan las técnicas de:

- a) Prevención ambiental.
- b) Mejora de la calidad ambiental.
- c) Disciplina ambiental.

3. Cuando las actividades a desarrollar estén incluidas en la relación contenida en el anejo 1 de la Ley 16/2002 de Prevención y Control integrados de la Contaminación se someterá previamente al procedimiento específico que en ella se establece.

Artículo 7.1.2. Prevención Ambiental.

1. A efectos de estas Normas, la prevención ambiental es el conjunto de actuaciones a realizar sobre planes, programas y proyectos de construcción de instalaciones y edificaciones que se relacionan en los artículos 7.1.3, 7.1.4 y 7.1.5 con el fin de evitar, o minimizar, los efectos previsibles que su implantación producirá sobre el medio ambiente.

2. La prevención y control ambiental se llevará a cabo a través de los siguientes instrumentos:

- a) La autorización ambiental integrada.
- b) La autorización ambiental unificada.
- c) La evaluación ambiental de planes y programas.
- d) La calificación ambiental.
- e) Las autorizaciones de control de la contaminación ambiental.

Los instrumentos señalados en las letras a), b), c) y d) del apartado anterior contendrán la evaluación de impacto ambiental de la actuación en cuestión. En los casos en que la evaluación de impacto ambiental sea competencia de la Administración General del Estado, la declaración de impacto ambiental resultante prevista en su legislación se incorporará en la autorización ambiental integrada.

Autorización ambiental integrada: resolución de la Consejería competente en materia de medio ambiente por la que se permite, a los solos efectos de la protección del medio ambiente y de la salud de las personas, y de acuerdo con las medidas recogidas en la misma, explotar la totalidad o parte de las actividades sometidas a dicha autorización conforme a lo previsto en esta ley y lo indicado en su Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. En dicha resolución se integrarán los pronunciamientos, decisiones y autorizaciones previstos en el artículo 11.1.b) de la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrado de la contaminación, y aquellos otros pronunciamientos y autorizaciones que correspondan a la Consejería competente en materia de medio ambiente y que sean necesarios con carácter previo a la implantación y puesta en marcha de las actividades.

Autorización ambiental unificada: resolución de la Consejería competente en materia de medio ambiente en la que se determina, a los efectos de protección del medio ambiente, la viabilidad de la ejecución y las condiciones en que deben realizarse las actuaciones sometidas a dicha autorización conforme a lo previsto en esta ley y lo indicado en su Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. En la autorización ambiental unificada se integrarán todas las autorizaciones y pronunciamientos ambientales que correspondan a la Consejería competente en materia de medio ambiente y que sean necesarios con carácter previo a la implantación y puesta en marcha de las actuaciones.

(Estudio de impacto ambiental: documento que debe presentar el titular o promotor de una actuación sometida a alguno de los procedimientos de autorización ambiental integrada o unificada o el órgano que formule los instrumentos de planeamiento, relacionados en el Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, para su evaluación ambiental. En él deberán identificarse, describirse y valorarse los efectos previsibles que la realización de la actuación puede producir sobre el medio ambiente.)

La evaluación ambiental de planes y programas tiene por objeto la integración de los aspectos ambientales en los planes y programas relacionados en el artículo 36.1 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Calificación ambiental: informe resultante de la evaluación de los efectos ambientales de las actuaciones sometidas a este instrumento de prevención y control ambiental, que se debe integrar en la licencia municipal.

Son autorizaciones de control de la contaminación ambiental a los efectos de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental las siguientes:

- a) Autorización de emisiones a la atmósfera.
- b) Autorización de vertidos a aguas litorales y continentales.
- c) Autorización de producción de residuos.
- d) Autorización de gestión de residuos.

3. Los instrumentos de prevención ambiental así enumerados tendrán el contenido documental y se ajustarán al procedimiento que se establece en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y los Reglamentos que la desarrollen.

Artículo 7.1.3. Actuaciones sujetas a autorización ambiental integrada.

a) La construcción, montaje, explotación o traslado de instalaciones públicas y privadas en las que se desarrollen alguna o parte de las actuaciones señaladas en el Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

b) La modificación sustancial de las instalaciones o parte de las mismas anteriormente mencionadas.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 27.1.e) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, quedan exceptuadas de autorización ambiental integrada, las instalaciones o parte de las mismas mencionadas en el apartado anterior que sirvan exclusivamente para desarrollar o ensayar nuevos métodos o productos y que no se utilicen por más de dos años.

Artículo 7.1.4. Actuaciones sujetas a autorización ambiental unificada.

a) Las actuaciones, tanto públicas como privadas, así señaladas en el Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

b) La modificación sustancial de las actuaciones anteriormente mencionadas.

c) Actividades sometidas a calificación ambiental que se extiendan a más de un municipio.

d) Las actuaciones públicas y privadas que, no estando incluidas en los apartados anteriores, puedan afectar directa

o indirectamente a los espacios de la red ecológica europea Natura 2000, cuando así lo decida la Consejería competente en materia de medio ambiente. Dicha decisión deberá ser pública y motivada y ajustarse a los criterios establecidos en el Anexo III del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de evaluación de impacto ambiental.

e) Las actuaciones recogidas en el apartado a) del presente artículo y las instalaciones o parte de las mismas previstas en el apartado 1.a) del artículo 20 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, así como sus modificaciones sustanciales, que sirvan exclusiva o principalmente para desarrollar o ensayar nuevos métodos o productos y que no se utilicen por más de dos años cuando así lo decida la Consejería competente en materia de medio ambiente. Dicha decisión deberá ser pública y motivada y ajustarse a los criterios establecidos en el Anexo III del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio.

f) Otras actuaciones que por exigencias de la legislación básica estatal deban ser sometidas a evaluación de impacto ambiental.

Las actuaciones identificadas en los apartados anteriores, que sean promovidas por la Administración de la Junta de Andalucía o entidades de derecho público dependientes de la misma, así como las declaradas de utilidad e interés general se someterán al procedimiento de autorización ambiental unificada, si bien el mismo se resolverá mediante la emisión de informe de carácter vinculante por la Consejería competente en materia de medio ambiente, pudiendo el órgano promotor o en su caso el órgano sustantivo, en caso de discrepancia con el mismo, plantear la resolución de su discrepancia ante el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía de acuerdo con lo que reglamentariamente se determine.

Artículo 7.1.5. Actuaciones sujetas a evaluación ambiental.

a) Los planes y programas, así como sus modificaciones, señalados en las categorías 12.1 y 12.2 del Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental que cumplan los dos requisitos siguientes:

1.º Que se elaboren o aprueben por la Administración de la Junta de Andalucía.

2.º Que su elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Gobierno.

b) Las modificaciones menores de los planes y programas previstos en el apartado a), así como los planes y programas que establezcan el uso de zonas de reducido ámbito territorial y aquellos distintos a los previstos en la categoría 12.1 del Anexo I, de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, y sus modificaciones, cuando la Consejería competente en materia de medio ambiente, mediante resolución motivada que se hará pública, determine, respecto de los mismos, la existencia de efectos significativos en el medio ambiente, de acuerdo con los criterios establecidos en el Anexo II de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

c) Los instrumentos de planeamiento urbanístico señalados en las categorías 12.3, 12.4, 12.5, 12.6, 12.7 y 12.8 del Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

No estarán sometidos a evaluación ambiental los siguientes planes y programas:

a) Los que tengan como único objeto la defensa nacional o la protección civil en casos de emergencia.

b) Los de carácter financiero o presupuestario.

Artículo 7.1.6. Actuaciones sujetas a calificación ambiental.

Están sometidas a calificación ambiental las actuaciones, tanto públicas como privadas, así señaladas en el Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad

Ambiental y sus modificaciones sustanciales. La calificación ambiental favorable constituye requisito indispensable para el otorgamiento de la licencia municipal correspondiente.

Artículo 7.1.7. Actuaciones sujetas al procedimiento de prevención y control integrados de la contaminación.

1. Las actividades incluidas en la categorías que establece el anejo 1 de la Ley 16/2002 quedan sujetas al procedimiento de prevención y control integrados de la contaminación mediante el cual se unifican, en los términos que aquella establece, las autorizaciones administrativas de carácter ambiental relativas a la producción y gestión de residuos, vertidos a las aguas continentales y emisión de gases e incluirán cuando sean necesarias las declaraciones de impacto ambiental y los planes de emergencia para la prevención y control de accidentes en los que intervengan sustancias peligrosas.

2. La concesión de la licencia municipal para el ejercicio de estas actividades queda sujeta, además del cumplimiento de la normativa urbanística, a la obtención de la «autorización ambiental integrada» que define la citada Ley 16/2002.

CAPÍTULO 2

Mejora de la calidad ambiental

Artículo 7.2.1. Calidad ambiental.

1. El nivel mínimo de calidad ambiental exigible en el término municipal es aquel en el que no se producen molestias graves ni riesgos para las personas ni los bienes materiales.

2. A efectos de las presentes normas, la definición del nivel mínimo de calidad ambiental se establece a partir de la de los niveles mínimos referidos a:

- a) La calidad del aire.
- b) La calidad del agua.

3. Para mantener y mejorar estos niveles se establecen criterios referidos a:

- a) Emisiones atmosféricas.
- b) Residuos y desechos sólidos.
- c) Vertidos de aguas residuales.

Sección Primera. Niveles mínimos de calidad

Artículo 7.2.2. Calidad del aire.

Para establecer el nivel mínimo de calidad del aire en el municipio de Las Cabezas de San Juan se consideran dos componentes:

- a) Nivel sonoro.
- b) Nivel de emisión de gases y partículas.

Artículo 7.2.3. Niveles Sonoros. Definición y límites.

1. A efectos de aplicación de estas normas los niveles sonoros ambientales se expresan mediante el nivel sonoro continuo equivalente de presión acústica, determinado durante un período de tiempo establecido, y expresado en decibelios ponderados mediante la red de ponderación A (Leq dBA).

2. Se establecen dos períodos horarios: el diurno, constituido por 16 horas continuas de duración y comienzo a las 7 horas y el nocturno, constituido por las restantes 8 horas. Uno y otro delimitarán los niveles ambientales de día y noche.

3. Se establecen los siguientes límites máximos admisibles de ruido ambiental en fachadas de edificaciones en función del uso característico de la zona, y del período horario:

Nivel límite de emisión de ruido en el exterior (NEE) en dBA. Ver tabla núm. 3 del Anexo I del Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía

4. Los conceptos, definiciones, protocolos de medida y valoración de los niveles sonoros ambientales son los establecidos por el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica (Decreto 326/2003, BOJA 243 de 18 Diciembre de 2.003), en adelante RPCA.

Artículo 7.2.4. Niveles máximos de emisión de gases y partículas materiales.

Se establecen los siguientes valores límites para los compuestos presentes en el aire atmosférico:

DIÓXIDO DE AZUFRE

PERIODO PROMEDIO	VALOR LIMITE	TOLERANCIA
1 HORA	350 µg/m ³ (<24 veces/año)	0 %
24 HORAS	125 µg/m ³ (< 3 veces/año)	0 %
1 AÑO	20 µg/m ³	0 %

Valores límites expresados en µg/m³. El volumen se ajustará a una temperatura de 293 K y a una presión de 101.3 kPa.

DIÓXIDO DE NITRÓGENO Y ÓXIDOS DE NITRÓGENO

PERIODO PROMEDIO	VALOR LIMITE	TOLERANCIA
1 HORA	200 µg/m ³ NO ₂ (<18 veces/año)	0 %
1 AÑO	40 µg/m ³ NO ₂	0 %
1 AÑO	30 40 µg/m ³ NO ₂	0 %

Valores límites expresados en µg/m³. El volumen se ajustará a una temperatura de 293 K y a una presión de 101.3 kPa.

PARTÍCULAS (PM10)

PERIODO PROMEDIO	VALOR LIMITE	TOLERANCIA
24 HORAS	50 µg/m ³ (<35 veces/año)	0 %
1 AÑO	40 µg/m ³	0 %

PLOMO

PERIODO PROMEDIO	VALOR LIMITE	TOLERANCIA
1 AÑO	0.5 40 µg/m ³	0 %

Las definiciones, protocolos y criterios de medición son los que establecen las Directivas 80/779/CEE y la 1999/30/CEE.

Artículo 7.2.5. Calidad del agua.

A efectos de las presentes normas se establecen como niveles de calidad mínimos de las aguas del término municipal:

- a) Superficiales. Los que establece el R.D. 927/88 en su Anexo 2 para las aguas dulces superficiales aptas para el baño.
- b) Subterráneas. Las que establece el RD.927/88 en su Anexo 1 (modificado R.D. 1541/1994) para aguas aptas para el consumo.

CAPÍTULO 3

Mantenimiento y mejora de la calidad del aire

Artículo 7.3.1. Zonas de actuación acústica.

1. Todos aquellos ámbitos de suelo urbano cuyos niveles sonoros ambientales sean superiores a los establecidos en el RPCA serán declarados Zonas de Actuación Acústica (ZAA).

2. La declaración de ZAA implica el establecimiento de medidas correctoras encaminadas a garantizar el cumplimiento de los niveles sonoros ambientales establecidos en el presente capítulo y con carácter general en el RPCA.

3. Queda prohibida la concesión de cualquier tipo de licencia o autorización de actividades que produzcan emisiones sonoras al exterior en una Zona de Actuación Acústica.

Artículo 7.3.2. Zona de servidumbre acústica.

1. En aquellos casos en los que no sea posible evitar que dos usos con niveles acústicos diferentes colinden entre sí,

será necesario establecer una zona intermedia de servidumbre acústica o de transición, de anchura suficiente para que, por efecto de distancia, se consigan los niveles establecidos para el uso acústicamente más restrictivo. En su defecto, se adoptarán otras medidas correctoras como apantallamiento o aislamiento de fachadas.

2. La carga de la servidumbre corresponde al uso de nueva implantación siempre que el primero de los establecidos haya cumplido en todo momento la ordenación urbanística vigente y no sobrepase los niveles sonoros establecidos.

Artículo 7.3.3. Recomendaciones acústicas para el viario de nuevos desarrollos.

1. Con carácter general, las limitaciones de tipo acústico que deberán cumplir las vías en nuevos desarrollos en relación con los niveles sonoros por ellas emitidos, serán las establecidas en el artículo 7.2.3 en función del uso del suelo.

2. Los niveles sonoros máximos establecidos deberán cumplirse mediante compatibilidad entre áreas receptoras colindantes, por efecto de distancia, apantallamiento o medidas de aislamiento en las edificaciones.

Artículo 7.3.4. Zonas contaminadas por emisiones de gases o partículas.

1. Todos aquellos ámbitos cuyos niveles sean superiores a los establecidos en el artículo 7.2.4 serán declarados Zonas de Actuación (ZAGP).

2. La declaración de ZAGP implica el establecimiento de medidas correctoras encaminadas a garantizar el cumplimiento de los niveles máximos de emisión de gases y partículas establecidos en el presente capítulo.

3. Queda prohibida la concesión de cualquier tipo de licencia o autorización de actividades que produzcan emisiones de gases o partículas al exterior en una Zona de Actuación.

CAPÍTULO 4

Gestión ambiental

Artículo 7.4.1. Criterios de Gestión de desechos y residuos sólidos.

1. Las actividades y usos del suelo admisibles en suelos urbano y urbanizable sectorizado sólo podrán generar residuos de carácter doméstico o asimilables proporcionales a su ocupación.

2. Para autorizar actividades o usos del suelo que generen residuos no domésticos y los de naturaleza tóxica o peligrosa deberá quedar justificado en el expediente de manera pormenorizada los procedimientos de recogida, transporte y eliminación. Para la eliminación de los residuos de la construcción y demolición se hará traslado a un vertedero controlado, únicamente en caso de no existir otras alternativas viables. En todo caso deberá justificarse adecuadamente la elección de esta última opción.

Artículo 7.4.2. Condiciones de la reutilización de tierras y escombros.

1. Reutilización de tierras y escombros. Los proyectos de urbanización en desarrollo de los instrumentos de planeamiento contemplados en este Plan General contendrán:

a) La previsión de la utilización, en lo posible, de materiales de tierras y escombros en la ejecución de la red viaria, incluyendo la procedencia de éstos e identificarán los puntos de vertido de los materiales sobrantes en su caso, los cuales deben ser autorizados.

b) La definición de la naturaleza y el volumen de los excesos de excavación y el destino específico de las tierras resultantes.

2. Protección del suelo.

a) Las solicitudes de licencia para la realización de cualquier obra o actividad que lleve aparejados movimientos de tie-

rra en pendientes superiores al quince por ciento (15%) o que afecten a una superficie mayor de dos mil quinientos (2500) metros cuadrados o a un volumen superior a cinco mil (5000) metros cúbicos, debe incluir en el proyecto los estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad y erosionabilidad de los suelos.

b) En los proyectos de infraestructuras se debe prever la retirada de la capa superior de suelo fértil, su conservación en montones de altura menor de tres (3) metros y su reutilización posterior en la replantación de taludes y espacios degradados.

c) En los proyectos de actividades extractivas se debe prever la retirada de la capa superior de suelo fértil, su conservación en montones de altura menor de tres (3) metros, la formación de taludes con pendiente igual o menor de 1/3, la excavación sin profundizar bajo el nivel freático, el lavado de áridos en circuito cerrado y con balsa de decantación, el relleno de huecos mediante minería de transferencia y la revegetación final de toda el área afectada.

d) Las actividades de extracción, deberán poseer un Plan de Restauración Ambiental del área afectada, de conformidad con el Real Decreto 2994/82. Dicho Plan deberá incluir al menos lo siguiente:

- Descripción de la actividad y localización a escala 1/10.000

- Descripción del medio físico y humano previsiblemente afectado.

- Acondicionamiento de la superficie del terreno.

- Medidas para evitar la erosión.

- Medidas de protección del paisaje.

- Almacenamiento de residuos.

- Calendarios de ejecución.

- Coste aproximado de las medidas adoptadas.

Este Plan junto al Proyecto de Explotación, deberá ser remitido a los organismos competentes. Su autorización tendrá carácter previo a la obtención de la licencia municipal.

Artículo 7.4.3. Criterios para la protección de la calidad de las aguas.

1. Sobre los vertidos de Aguas Residuales.

a) Cualquier vertido de aguas residuales en suelo urbano y urbanizable deberá realizarse a la red general de saneamiento quedando prohibida en este tipo de suelo la utilización de fosas sépticas y pozos negros.

b) Los valores máximos admisibles para los distintos parámetros de las aguas residuales vertidas a la red municipal son los establecidos en la Ordenanza de Saneamiento (Vertido y Depuración) en vigor en el Consorcio de Aguas del Huesna.

c) Toda actividad cuyo funcionamiento produzca vertidos potencialmente contaminantes o peligrosos debido a su caudal y/o sus características químicas o biológicas, deberá efectuar el tratamiento de los mismos antes de su evacuación a la red general, de manera que de adapte a los límites establecidos en el apartado anterior.

d) Las actividades que se desarrollen en suelo no urbanizable, por así permitirlo la normativa urbanística, deberán verter, siempre que sea posible, sus efluentes a la red municipal de acuerdo con los criterios establecidos en los apartados anteriores. En caso de existir imposibilidad técnica debidamente justificada, deberá adoptarse el correspondiente sistema de depuración, acorde con las características del vertido y del medio receptor del efluente de acuerdo con los criterios que establece la NTE-ISA «Depuración y vertido» y el DB-HSS "Evacuación de Aguas" del Código Técnico de la Edificación. En todo caso, se prohíbe cualquier vertido, directo o indirecto, sin depuración previa, en cauce público así como la inyección de efluentes sin depurar en pozos, zanjas, galerías o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.

2. Otras actividades.

a) Queda prohibido toda actividad o uso del terreno que produzca vertidos directos de lixiviados al terreno.

b) Los proyectos de actividades de chatarrerías y desguace de vehículos deberán justificar expresamente las medidas adoptadas para evitar vertidos de lixiviados al terreno.

3. Sobre la utilización de aguas recicladas.

a) Las aguas procedentes de procesos de tratamientos de depuración únicamente podrán destinarse a riegos directos a pie de planta y nunca a tratamientos por aspersión o en forma de aerosoles.

b) Queda prohibido el uso de aguas recicladas que no hayan sido sometidas a procesos de desinfección como refrigerante de procesos domésticos o industriales.

c) Se cumplirá en todo caso la Ordenanza en vigor en el Consorcio de Aguas del Huesna.

Artículo 7.4.4. Desarrollo de los suelos urbanizables en relación a la circulación del agua.

En el desarrollo de los suelos urbanizables, tanto sectorizados, como no sectorizados, se determinarán las zonas inundables en los términos establecidos en la legislación de agua, y los planes hidrológicos Nacional y del Guadalquivir, de forma que queden a salvo de ocupaciones por actos edificatorios que puedan alterar el régimen hidráulico de las corrientes o poner en riesgo bienes o personas, pudiéndose adoptar las medidas de defensa o canalización que se estimen oportunas y que sean aprobadas por la administración competente. Cualquier afección al dominio público hidráulico exige la previa concesión de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir y las afecciones a las zonas de servidumbre y policía requieren la previa autorización del mismo organismo.

Artículo 7.4.5. Condiciones medioambientales para la ejecución de obras de urbanización.

1. Los proyectos de urbanización justificaran expresamente el cumplimiento de las medidas correctoras propuestas por la Declaración de Impacto Ambiental de este Plan General o de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen.

2. Los proyectos de urbanización que desarrollen los instrumentos de planeamiento contemplados en este Plan General contendrán expresamente en su Pliego de Condiciones Técnicas y en su Presupuesto las siguientes prescripciones:

a) Se realizarán riegos periódicos en tiempo seco para evitar la suspensión de polvo durante los movimientos de tierra y se entoldarán los camiones durante el traslado de tierras.

b) El tráfico de maquinaria pesada se planificará utilizando las rutas que resulten menos molestas para las zonas pobladas próximas y, si fuera preciso, contando con la presencia de agentes municipales que controlen el tráfico. En caso de existir imposibilidad técnica para efectuarlo, se facilitará una circulación fluida al atravesar la zona residencial, limitando a su vez la velocidad máxima para minimizar la emisión de ruidos, vibraciones y gases.

c) Los horarios en que se lleven a cabo las obras deberán evitar las molestias a la población, ajustándose al horario convencional de jornada laboral.

d) Los materiales de obra procederán de explotaciones debidamente legalizadas.

e) Las áreas de manipulación de los aceites, combustibles y lubricantes empleados por la maquinaria de obra serán impermeabilizadas para evitar cualquier afección a las aguas subterráneas. La gestión de aceites y lubricantes empleados en la maquinaria de construcción se realizará conforme a la orden de 28 de Febrero de 1989 del Ministerio de Obras Públicas (o disposición que la sustituya).

f) Se adoptarán las medidas oportunas para evitar vertidos fuera de la red municipal de saneamiento durante la ejecución de las obras de urbanización.

g) Se pormenorizará la naturaleza y el volumen de los excesos de excavación y se especificará el destino de las tierras resultantes, de acuerdo con lo regulado en el artículo 7.4.2.

h) Se justificará el tratamiento de los residuos peligrosos que se puedan generar en el proceso de urbanización de acuerdo con la legislación vigente.

i) Se prohíbe la incineración de residuos en el desarrollo y ejecución de las obras.

TÍTULO OCTAVO

CONDICIONES PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO

CAPÍTULO 1

Generalidades

Artículo 8.1.1. Alcance y contenido.

1. Las determinaciones contenidas en el presente título tienen el carácter de ordenanza de edificación y uso del suelo con el grado de definición que establece el artículo 40.2 en relación con el 93.1.e) del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Son las condiciones particulares que, junto con las generales que se establecen en los Títulos V, VI y VII, regulan los parámetros a que deben sujetarse los edificios y usos en función de su localización.

2. Las presentes ordenanzas son de aplicación directa en el suelo urbano y orientativas para la redacción de las correspondientes a los Planes Parciales en el suelo urbanizable, debiendo justificarse la redacción de ordenanzas que establecieran tipologías edificatorias o condiciones de uso sensiblemente diferentes de las que estas contienen.

3. Las condiciones particulares de las zonas son de aplicación a las diferentes clases de obras según quede establecido para cada una de ellas.

4. Las condiciones particulares que establecen los usos incompatibles no son de aplicación a los usos existentes que, sin embargo, no podrán sustituir su actividad salvo por otra comprendida entre los usos característicos o compatibles en cada zona.

5. Cuando un edificio, su parcela, o cualquiera de los elementos que lo formen, se encuentren incluidos en alguno de los Catálogos de Protección, el régimen de obras previsto en el Título Cuarto de estas Normas tendrá preferencia sobre las que autorice la norma zonal por la que se regule.

Artículo 8.1.2. Zonas homogéneas.

En función de los objetivos de ordenación que el presente Plan General establece para cada uno de los ámbitos homogéneos, se definen las siguientes zonas de aplicación de ordenanza:

- a) Suelo Urbano Residencial R-I.
- b) Suelo Urbano Residencial R-II (RII, R-II-A, R-II-B y R-II-C).
- c) Suelo Urbano Residencial R-III.
- d) Suelo Urbano Residencial R-IV.
- e) Suelo Urbano Residencial R-V.
- f) Suelo Urbano Residencial R-VI.
- g) Suelo Urbano Productivo P-II.
- h) Suelo Urbano Productivo P-III.
- i) Suelo Urbano de Equipamiento Comunitario. EC.
- j) Suelo Urbano Productivo. Polígono Industrial «Las Viñuelas».

Artículo 8.1.3. Usos prohibidos.

Con carácter general quedan prohibidos en suelo urbano todos los usos Productivos P1, así como los usos Productivos P2 y P3 que impliquen el desarrollo de actividades peligrosas, entendiéndose por tales, las que tengan por objeto fabricar, manipular, expender o almacenar productos susceptibles de originar riesgos graves por explosiones, combustiones, radiaciones u otros de análoga importancia para las personas y los bienes.

CAPÍTULO 2

Condiciones particulares de la ordenanza R-I

Artículo 8.2.1. Definición y ámbito.

1. El ámbito de aplicación de ordenanza lo constituyen las zonas de suelo urbano grafiadas como R-I en los planos de Ordenación Pormenorizada y coinciden con el casco tradicional.

2. La tipología edificatoria característica es la edificación entre medianeras con alineación a vial.

3. El uso característico es el residencial R1A, destinado a vivienda unitaria o de tipo bifamiliar. Se permitirán viviendas plurifamiliares, siempre que todas las viviendas sean exteriores o cumplan las condiciones para viviendas interiores recogidas en el artículo 5.4.2. Además, el número máximo de viviendas por parcela estará limitado por la repercusión de metro cuadrado de suelo por vivienda, que deberá ser igual o superior a setenta (70) metros cuadrados por vivienda.

Artículo 8.2.2. Condiciones particulares de parcelación.

1. Se considera como parcela mínima:

a) Superficie mínima: noventa (90) metros cuadrados.

b) Longitud mínima de fachada seis (6) metros lineales.

c) La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a seis (6) metros.

En el caso de que la parcela existente tenga unas dimensiones menores, se admitirá como parcela mínima.

2. A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcela, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Superficie mínima: noventa (90) metros cuadrados

b) Longitud mínima de fachada seis (6) metros lineales.

c) La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a seis (6) metros.

Artículo 8.2.3. Condiciones de edificabilidad.

La edificabilidad máxima de cada parcela será de uno con ochenta y cinco (1,85) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.

Artículo 8.2.4. Condiciones de posición y forma de la edificación.

1. La edificación se situará obligatoriamente sobre la alineación de vial determinada gráficamente en el plano de alineaciones, manteniéndose constante a lo largo de todo el frente de fachada sin retranqueos. Se prohíben los patios abiertos a fachada y la apertura de calles o adarves hacia el interior de las parcelas.

2. Ocupación de parcela. La edificación podrá ocupar:

a) En planta baja de uso residencial: El ochenta y cinco (85) por ciento de la superficie de la parcela.

b) En planta baja de uso distinto al residencial: El cien (100) por cien de la superficie de la parcela.

c) En planta de piso de cualquier uso: El ochenta y cinco (85) por ciento de la superficie de la parcela.

d) En plantas bajo rasante: El cien (100) por cien de la superficie de la parcela edificable.

Artículo 8.2.5. Altura de la edificación.

1. La altura máxima de la edificación en plantas es de dos (PB+1) y la altura máxima en metros, medido a la cara superior del forjado que constituye la cubierta de la última planta del edificio es de siete con treinta y dos (7,32) metros.

2. En parcelas con frentes a calles opuestas de distinta altura podrá mantenerse la altura correspondiente a cada calle hasta profundidad que establece el artículo 5.2.2 de estas normas.

3. Las medianeras que quedasen al descubierto, deberán ser tratadas como fachadas por el propietario de la nueva edificación.

4. Por encima de la altura máxima se permitirán aquellos elementos regulados en el artículo 5.2.5.

Artículo 8.2.6. Altura de pisos.

La altura mínima de pisos será de:

a) Planta baja: Trescientos diez (310) centímetros

b) Plantas de piso: Doscientos ochenta y cinco (285) centímetros.

Artículo 8.2.7. Condiciones estéticas, de composición y materiales.

1. La composición de las fachadas deberá ser respetuosa con las construcciones del entorno, adaptándose a su ritmo, cadencia, soluciones constructivas y tipología en general, sin introducir soluciones de diseño o materiales que distorsionen la percepción de la ciudad.

2. Con carácter general se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

a) Dispondrán de cornisa o alero.

b) En los huecos de fachada, incluidos los de planta baja, predominará la dimensión vertical.

c) La distancia mínima desde cualquier hueco de fachada a la medianería no podrá ser inferior a treinta (30) centímetros.

d) Las puertas de cocheras no podrán superar dos ochenta y cinco (2,85) metros de anchura debiendo igualar la dimensión vertical la del resto de los huecos de la planta.

e) Se prohíben los retranqueos de fachada mediante terrazas entrantes y los cuerpos volados sobre el plano de fachada, a excepción de los cierros tradicionales.

f) Los materiales de acabado serán enfoscados lisos y mates, predominantemente terminados con pintura blanca o de colores claros.

g) Se prohíben: hormigón visto, plásticos, materiales vidriados, terrazos y similares. En zócalos se permiten materiales tradicionales o imitaciones cerámicas en mate excepto azulejos.

h) Se prohíbe la instalación en fachadas de redes de abastecimiento de agua y de electricidad, telefonía y televisión, las instalaciones de gas deberán quedar adecuadamente integradas en la composición de fachadas, así como los contadores de consumo de todos los servicios.

i) Las carpinterías tendrán acabados de pintura, lacado o barnizado, prohibiéndose los anodizados y metálicos brillantes. Se colocarán en la cara interior del cerramiento.

Artículo 8.2.8. Obras admisibles.

1. Son obras admisibles todas las definidas en el artículo 1.4.7.

2. No podrán realizarse ampliaciones de edificios que alberguen actividades molestas, nocivas, insalubres o peligrosas, o que incumplan los niveles de impacto, salvo que se contemple la adopción de las medidas correctoras correspondientes.

3. En ningún caso, podrán realizarse obras sobre edificación existente de las que resulte una edificabilidad superior a la asignada en el artículo 8.2.3.

Artículo 8.2.9. Régimen de usos.

a) Uso característico:

- Uso residencial en su modalidad R1A, es decir viviendas unitarias o bifamiliares desarrolladas sobre parcela exclusiva.

b) Uso complementario:

- Usos productivos del grupo 2: En situación de planta baja en todas sus clases, las actividades incluidas en el Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión de la Calidad Ambiental, contempladas en las categorías 13.21, 13.23, 13.26 a 13.32, 13.34 a 13.37, 13.38 (de tipo artesanal), 13.39 a 13.45, 13.50 y 13.52, con excepción de las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera que figura como

Anexo I al Reglamento de la Calidad del Aire (Decreto 74/96 de 20 de febrero).

- Usos productivos del grupo 3:
- Hospedaje, en planta baja o superior a la baja, con acceso independiente.
- Comercial: en situación de planta baja o planta superior a la baja
- Oficinas: en situación de planta baja o superior a la baja.
- Recreativo, en situación de planta baja, en categorías: Salas de reunión y Espectáculos, salvo discotecas, salas de fiesta y similares.
- Establecimientos para el consumo de bebidas y comidas.
- Otros servicios terciarios.
- Usos de equipamientos comunitarios: En todas sus clases en situación de planta baja.
- c) Uso alternativo:
 - R1B. Viviendas agrupadas que comparten, en régimen de comunidad, una misma parcela pudiendo disponer o no de espacios y elementos de uso común (jardines, accesos, escaleras).
 - Residencia R2, en edificio exclusivo.
 - Equipamientos comunitarios: En todas sus clases en situación de edificio exclusivo.
 - Usos productivos del grupo 3 en situación de edificio exclusivo:
 - Recreativo: En categoría P3D1, (Salas de reunión y Espectáculos, salvo discotecas, salas de fiesta y similares.) y P3D2, (Establecimientos para el consumo de bebidas y comidas).
 - Hospedaje: P3A.
 - Comercio: P3B2 y P3B3.
 - Oficinas: P3C.
 - Otros servicios terciarios: P3E.

Artículo 8.2.10. Otras condiciones de uso.

La implantación de usos comerciales en planta primera queda condicionada a su dependencia de la planta baja del edificio, debiendo disponer para los usos alternativos, entrada común y acceso independiente o bien entradas independientes en función de que los usos se encuentren o no relacionados entre sí.

Para los usos complementarios, las entradas deberán ser independientes.

Artículo 8.2.11. Aparcamientos y garajes en los edificios

1. Podrá eximirse del cumplimiento de la obligación de garaje o aparcamiento en aquellas parcelas catastrales que se ubiquen en calles cuya sección viaria no posibilite la ejecución de accesos de dimensiones normalizadas, considerándose que la sección de la calle debe ser de cinco (5) metros, posibilitándose con ello el radio de giro necesario para una correcta maniobra de acceso.

2. Los aparcamientos podrán ocupar toda la superficie de la parcela en planta sótano, siempre que en su caso, cumpla las condiciones arqueológicas de la zona, y lo especificado en el punto anterior.

3. Los aparcamientos sólo se permiten en planta baja y en planta sótano para usos residenciales, siempre que la sección viaria posibilite su ejecución.

CAPÍTULO 3

Condiciones particulares de la ordenanza R-II.

Artículo 8.3.1. Definición y ámbito.

1. El ámbito de aplicación de ordenanza lo constituyen las zonas de suelo urbano grafiadas como R-II en los planos de Ordenación Pormenorizada y coincide en parte con la segunda extensión del casco tradicional.

2. La tipología edificatoria característica es entre medianeras, o adosada, con alineación a vial, destinada a vivienda unitaria.

3. El uso característico es el residencial, destinado a vivienda unitaria R1A1.

Artículo 8.3.2. Condiciones particulares de parcelación.

1. Se considera como parcela mínima la existente.

2. A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcela, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Superficie mínima: noventa (90) metros cuadrados
- b) Longitud mínima de fachada seis (6) metros lineales.
- c) La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a seis (6) metros.

3. Además de cumplir los anteriores requisitos, las parcelas edificadas sólo podrán segregarse cuando ninguna de las resultantes supere la edificabilidad que corresponda por aplicación de las condiciones establecidas en el artículo 8.3.3.

4. Es admisible la agregación de parcelas.

Artículo 8.3.3. Condiciones de edificabilidad.

La edificabilidad máxima de cada parcela se establece según:

- a) Un metro y ochenta centímetros (1,80) cuadrados por cada metro cuadrado de parcela, si la planta baja no se destina a uso residencial.
- b) Un metro y cincuenta centímetros (1,50) cuadrados por cada metro cuadrado de parcela, si la planta baja se destina a uso residencial.

Artículo 8.3.4. Condiciones de posición y forma de la edificación.

1. La edificación se situará sobre la alineación de vial determinada gráficamente en el plano de alineaciones o con retranqueo uniforme sobre todo el frente de manzana.

2. Ocupación de parcela. La edificación podrá ocupar:

- a) En planta baja de uso residencial: El ochenta y cinco (85) por ciento de la superficie de la parcela.
- b) En planta baja de uso distinto al residencial: El cien (100) por cien de la superficie de la parcela.
- c) En planta de piso de cualquier uso: El ochenta y cinco (85) por cien de la superficie de la parcela.
- d) En plantas bajo rasante: El cien (100) por cien de la superficie de la parcela edificable.

Artículo 8.3.5. Altura de la edificación.

1. La altura máxima de la edificación en plantas es de dos (PB+1) y la altura máxima en metros, medidos a la cara superior del forjado que constituye la cubierta de la última planta del edificio, es de siete con treinta y dos (7,32) metros.

2. En parcelas con frentes a calles opuestas de distinta altura se estará a lo dispuesto en el artículo 5.2.2 de estas normas.

3. Las medianeras que quedasen al descubierto, deberán ser tratadas como fachadas.

4. Por encima de la altura máxima se permitirán aquellos elementos regulados en el artículo 5.2.5.

Artículo 8.3.6. Altura de pisos.

La altura mínima de pisos será de:

- a) Planta baja: Trescientos diez (310) centímetros
- b) Plantas de piso: Doscientos ochenta y cinco (285) centímetros.

Artículo 8.3.7. Condiciones estéticas, de composición y materiales.

1. La composición de las fachadas deberá ser respetuosa con las construcciones del entorno, adaptándose a su ritmo, cadencia, soluciones constructivas y tipología en general, sin introducir soluciones de diseño o materiales que distorsionen la percepción de la ciudad.

2. Con carácter general se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

- a) Dispondrán de cornisa o alero.
- b) En los huecos de fachada, incluidos los de planta baja, predominará la dimensión vertical.
- c) La distancia mínima desde cualquier hueco de fachada a la medianería no podrá ser inferior a treinta (30) centímetros.
- d) Las puertas de cocheras no podrán superar tres metros y medio (3,5) de anchura debiendo igualar la dimensión vertical la del resto de los huecos de la planta.
- e) Los materiales de acabado serán enfoscados lisos y mates, predominantemente terminados con pintura blanca o de colores claros.
- f) Se prohíben: Hormigón visto, plásticos, materiales vidriados, terrazos y similares. En zócalos se permiten materiales tradicionales o imitaciones cerámicas en mate excepto azulejos.
- g) Se prohíbe la instalación en fachadas de redes de abastecimiento de agua y de electricidad, telefonía y televisión.
- h) Las carpinterías tendrán acabados de pintura, lacado o barnizado, prohibiéndose los anodizados y metálicos brillantes. Se colocarán en la cara interior del cerramiento.

Artículo 8.3.8. Obras admisibles.

1. Son obras admisibles todas las definidas en el artículo 1.4.7.
2. No podrán realizarse ampliaciones de edificios que alberguen actividades molestas, nocivas, insalubres o peligrosas, o que incumplan los niveles de impacto, salvo que se contemple la adopción de las medidas correctoras correspondientes.
3. En ningún caso, podrán realizarse obras sobre edificación existente de las que resulte una edificabilidad superior a la asignada en el artículo 8.3.3.

Artículo 8.3.9. Régimen de usos.

- a) Uso característico:
 - Uso residencial en su modalidad R1A1, es decir viviendas unitarias desarrolladas sobre parcela exclusiva.
- b) Uso complementario:
 - Usos productivos del grupo 2: En situación de planta baja en todas sus clases, las actividades incluidas en el Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión de la Calidad Ambiental, contempladas en las categorías 13.21, 13.23, 13.26 a 13.32, 13.34 a 13.37, 13.38 (de tipo artesanal), 13.39 a 13.45, 13.50 y 13.52, con excepción de las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera que figura como Anexo I al Reglamento de la Calidad del Aire (Decreto 74/96 de 20 de febrero).
 - Usos productivos del grupo 3:
 - Hospedaje, en planta baja o superior a la baja, con acceso independiente.
 - Comercial: En situación de planta baja o planta superior a la baja.
 - Oficinas: En situación de planta baja o superior a la baja.
 - Recreativo, en situación de planta baja, en categorías: Salas de reunión y Espectáculos, salvo discotecas, salas de fiesta y similares.
 - Establecimientos para el consumo de bebidas y comidas.
 - Otros servicios terciarios.
 - Usos de equipamientos comunitarios: En todas sus clases en situación de planta baja.
 - c) Uso alternativo:
 - Residencia R2, en edificio exclusivo,.
 - Equipamientos comunitarios: En todas sus clases en situación de edificio exclusivo.
 - Usos productivos del grupo 3 en situación de edificio exclusivo:

- Recreativo: En categoría P3D1, (Salas de reunión y Espectáculos, salvo discotecas, salas de fiesta y similares.) y P3D2, (Establecimientos para el consumo de bebidas y comidas).
- Hospedaje: P3A.
- Comercio: P3B2 y P3B3.
- Oficinas: P3C.
- Otros servicios terciarios: P3E.

Artículo 8.3.10. Otras condiciones de uso.

1. Cuando por la aplicación de las condiciones impuestas en el artículo anterior resulte que los usos complementarios existentes ocupan una superficie cuyo porcentaje supere al sesenta y seis por ciento (66%) del edificio, será autorizable su dedicación a dicho uso con carácter exclusivo.
2. La implantación de usos comerciales en planta primera queda condicionada a su dependencia de la planta baja del edificio, debiendo disponer para los usos alternativos, entrada común y acceso independiente o bien entradas independientes en función de que los usos se encuentren o no relacionados entre sí.
Para los usos complementarios, las entradas deberán ser independientes.

Artículo 8.3.11. Aparcamientos y garajes en los edificios

1. No se autorizarán garajes en aquellas parcelas catastrales que se ubiquen en calles cuya sección viaria no posibilite la ejecución de accesos de dimensiones normalizadas, considerándose que la sección de la calle debe ser de cinco (5) metros, posibilitándose con ello el radio de giro necesario para una correcta maniobra de acceso.
2. Los aparcamientos podrán ocupar toda la superficie de la parcela en planta sótano, siempre que en su caso, cumpla las condiciones arqueológicas de la zona, y lo especificado en el punto anterior.
3. Los aparcamientos sólo se permiten en planta baja y en planta sótano para usos residenciales, siempre que la sección viaria posibilite su ejecución.

CAPÍTULO 4

Condiciones particulares de la ordenanza R-II.A

Artículo 8.4.1. Definición y ámbito.

1. El ámbito de aplicación de ordenanza lo constituyen las zonas de suelo urbano grafiadas como R-II.A en el plano de Ordenación y coincide con la primera extensión del casco tradicional.
2. La tipología edificatoria característica es entre medianeras con alineación a vial, destinada a vivienda unitaria,
3. El uso característico es el residencial, destinado a vivienda R1A unitaria o de tipo bifamiliar. Se permitirán viviendas plurifamiliares, siempre que todas las viviendas sean exteriores o cumplan las condiciones para viviendas interiores recogidas en el artículo 5.4.2. Además, el número máximo de viviendas por parcela estará limitado por la repercusión de metro cuadrado de suelo por vivienda, que deberá ser igual o superior a setenta (70) metros cuadrados por vivienda.

Artículo 8.4.2. Condiciones particulares de parcelación.

1. Se considera como parcela mínima la existente.
2. A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcela, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - a) Superficie mínima: noventa (90) metros cuadrados
 - b) Longitud mínima de fachada seis (6) metros lineales.
 - c) La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a seis (6) metros.
3. Además de cumplir los anteriores requisitos, las parcelas edificadas sólo podrán segregarse cuando ninguna de las

resultantes supere la edificabilidad que corresponda por aplicación de las condiciones establecidas en el artículo 8.4.3.

4. Es admisible la agregación de parcelas.

Artículo 8.4.3. Condiciones de edificabilidad.

La edificabilidad máxima de cada parcela será de uno con ochenta (1,85) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.

Artículo 8.4.4. Condiciones de posición y forma de la edificación.

1. La edificación se situará sobre la alineación de vial determinada gráficamente en el plano de alineaciones o con retranqueo uniforme sobre todo el frente de manzana.

2. Ocupación de parcela. La edificación podrá ocupar:

a) En planta baja de uso residencial: El ochenta y cinco (85) por ciento de la superficie de la parcela.

b) En planta baja de uso distinto al residencial: El cien (100) por cien de la superficie de la parcela.

c) En planta de piso de cualquier uso: El ochenta y cinco (85) por cien de la superficie de la parcela.

d) En plantas bajo rasante: El cien (100) por cien de la superficie de la parcela edificable.

Artículo 8.4.5. Altura de la edificación.

1. La altura máxima de la edificación en plantas es de dos (PB+1) y la altura máxima en metros, medido a la cara superior del forjado que constituye la cubierta de la última planta del edificio es de siete con treinta y dos (7,32) metros.

2. En parcelas con frentes a calles opuestas de distinta altura podrá mantenerse la altura correspondiente a cada calle hasta profundidad que establece el artículo 5.2.2 de estas normas.

3. Las medianeras que quedasen al descubierto, deberán ser tratadas como fachadas por el propietario de la nueva edificación.

4. Por encima de la altura máxima se permitirán aquellos elementos regulados en el artículo 5.2.5.

Artículo 8.4.6. Altura de pisos.

La altura mínima de pisos será de:

a) Planta baja: Trescientos diez (310) centímetros

b) Plantas de piso: Doscientos ochenta y cinco (285) centímetros.

Artículo 8.4.7. Condiciones estéticas, de composición y materiales.

1. La composición de las fachadas deberá ser respetuosa con las construcciones del entorno, adaptándose a su ritmo, cadencia, soluciones constructivas y tipología en general, sin introducir soluciones de diseño o materiales que distorsionen la percepción de la ciudad.

2. Con carácter general se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

a) Dispondrán de cornisa o alero.

b) En los huecos de fachada, incluidos los de planta baja, predominará la dimensión vertical.

c) La distancia mínima desde cualquier hueco de fachada a la medianería no podrá ser inferior a treinta (30) centímetros.

d) Las puertas de cocheras no podrán superar tres metros y medio (3,5) de anchura debiendo igualar la dimensión vertical la del resto de los huecos de la planta.

e) Los materiales de acabado serán enfoscados lisos y mates, predominantemente terminados con pintura blanca o de colores claros.

f) Se prohíben: Hormigón visto, plásticos, materiales vidriados, terrazos y similares. En zócalos se permiten materiales tradicionales o imitaciones cerámicas en mate excepto azulejos.

g) Se prohíbe la instalación en fachadas de redes de abastecimiento de agua y de electricidad, telefonía y televisión.

h) Las carpinterías tendrán acabados de pintura, lacado o barnizado, prohibiéndose los anodizados y metálicos brillantes. Se colocarán en la cara interior del cerramiento.

Artículo 8.4.8. Obras admisibles.

1. Son obras admisibles todas las definidas en el artículo 1.4.7.

2. No podrán realizarse ampliaciones de edificios que alberguen actividades molestas, nocivas, insalubres o peligrosas, o que incumplan los niveles de impacto, salvo que se contemple la adopción de las medidas correctoras correspondientes.

3. En ningún caso, podrán realizarse obras sobre edificación existente de las que resulte una edificabilidad superior a la asignada en el artículo 8.4.3.

Artículo 8.4.9. Régimen de usos.

a) Uso característico:

- Uso residencial en su modalidad R1A, es decir viviendas unitarias o bifamiliares desarrolladas sobre parcela exclusiva.

b) Uso complementario:

- Usos productivos del grupo 2: En situación de planta baja en todas sus clases, las actividades incluidas en el Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión de la Calidad Ambiental, contempladas en las categorías 13.21, 13.23, 13.26 a 13.32, 13.34 a 13.37, 13.38 (de tipo artesanal), 13.39 a 13.45, 13.50 y 13.52, con excepción de las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera que figura como Anexo I al Reglamento de la Calidad del Aire (Decreto 74/96 de 20 de febrero).

- Usos productivos del grupo 3:

• Hospedaje, en planta baja o superior a la baja, con acceso independiente.

• Comercial: en situación de planta baja o planta superior a la baja

• Oficinas: en situación de planta baja o superior a la baja.

- Recreativo, en situación de planta baja, en categorías: Salas de reunión y Espectáculos, salvo discotecas, salas de fiesta y similares.

- Establecimientos para el consumo de bebidas y comidas.

- Otros servicios terciarios.

Usos de equipamientos comunitarios: En todas sus clases en situación de planta baja.

c) Uso alternativo:

- R1B. Viviendas agrupadas que comparten, en régimen de comunidad, una misma parcela pudiendo disponer o no de espacios y elementos de uso común (jardines, accesos, escaleras).

- Residencia R2, en edificio exclusivo

- Equipamientos comunitarios: En todas sus clases en situación de edificio exclusivo.

- Usos productivos del grupo 3 en situación de edificio exclusivo:

- Recreativo: En categoría P3D1, (Salas de reunión y Espectáculos, salvo discotecas, salas de fiesta y similares.) y P3D2, (Establecimientos para el consumo de bebidas y comidas).

- Hospedaje: P3A.

- Comercio: P3B2 y P3B3.

- Oficinas: P3C.

- Otros servicios terciarios: P3E.

Artículo 8.4.10. Otras condiciones de uso.

1. Cuando por la aplicación de las condiciones impuestas en el artículo anterior resulte que los usos complementarios existentes ocupan una superficie cuyo porcentaje supere al sesenta y seis por ciento (66%) del edificio, será autorizable su dedicación a dicho uso con carácter exclusivo.

2. La implantación de usos comerciales en planta primera queda condicionada a su dependencia de la planta baja del edificio, debiendo disponer para los usos alternativos, entrada común y acceso independiente o bien entradas independientes en función de que los usos se encuentren o no relacionados entre sí.

Para los usos complementarios, las entradas deberán ser independientes.

Artículo 8.4.11. Aparcamientos y garajes en los edificios.

1. No se autorizarán garajes en aquellas parcelas catastrales que se ubiquen en calles cuya sección viaria no posibilite la ejecución de accesos de dimensiones normalizadas, considerándose que la sección de la calle debe ser de cinco (5) metros, posibilitándose con ello el radio de giro necesario para una correcta maniobra de acceso.

2. Los aparcamientos podrán ocupar toda la superficie de la parcela en planta sótano, siempre que en su caso, cumpla las condiciones arqueológicas de la zona, y lo especificado en el punto anterior.

3. Los aparcamientos sólo se permiten en planta baja y en planta sótano para usos residenciales, siempre que la sección viaria posibilite su ejecución.

CAPÍTULO 5

Condiciones particulares de la ordenanza R-II.B

Artículo 8.5.1. Definición y ámbito.

1. El ámbito de aplicación de ordenanza lo constituyen las zonas de suelo urbano grafiadas como R-II.B en los planos de Ordenación Pormenorizada, se corresponde con el interior de la manzana comprendida entre las calles Maestra Amalia Gallego Pérez y Alcalde Pedro Castro Soriano.

2. La tipología edificatoria característica es la edificación entre medianeras o adosada con alineación a vial.

3. El uso característico es el residencial, destinado a vivienda R1A1.

Artículo 8.5.2. Condiciones particulares de parcelación.

1. Se considera como parcela mínima la existente.

2. A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcela, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

Superficie mínima: noventa (90) metros cuadrados.

Longitud mínima de fachada seis (6) metros lineales.

La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a seis (6) metros.

3. Además de cumplir los anteriores requisitos, las parcelas edificadas sólo podrán segregarse cuando ninguna de las resultantes supere la edificabilidad que corresponda por aplicación de las condiciones establecidas en el artículo 8.5.3.

4. Es admisible la agregación de parcelas.

Artículo 8.5.3. Condiciones de edificabilidad.

1. La edificabilidad máxima de cada parcela se establece en un metro y ochenta centímetros cuadrados (1,80) por cada metro cuadrado de parcela.

2. El castillete no computa a efectos de edificabilidad siempre que respete la solución del castillete en segundo cuerpo, con el treinta y seis por ciento (36%) en pendiente de cubierta de teja, según plano "Estudio de alturas. Secciones", diseñado por la Oficina Técnica Municipal.

3. En caso de locales comerciales en planta baja la edificabilidad máxima será de uno con noventa (1,90) metros cuadrados por metro cuadrado de parcela.

Artículo 8.5.4. Condiciones de posición y forma de la edificación.

1. La edificación se situará obligatoriamente sobre la alineación de vial determinada gráficamente en el plano de

alineaciones, manteniéndose constante a lo largo de todo el frente de fachada sin retranqueos. Se prohíben los patios abiertos a fachada y la apertura de calles o adarves hacia el interior de las parcelas.

2. Ocupación de parcela. La edificación podrá ocupar, como máximo:

a) En planta baja de uso residencial: El noventa (90) por ciento de la superficie de la parcela.

b) En planta baja de uso distinto al residencial: El cien (100) por cien de la superficie de la parcela.

c) En planta de piso de cualquier uso: El noventa (90) por ciento de la superficie de la parcela.

d) En plantas bajo rasante: El cien (100) por cien de la superficie de la parcela edificable.

Artículo 8.5.5. Altura de la edificación.

1. La altura máxima de la edificación, coincidente con la altura mínima al menos en la primera crujía, será de dos plantas (PB+1) y la altura máxima en metros, medido a la cara superior del forjado que constituye la cubierta de la última planta del edificio es de siete con treinta y dos (7,32) metros.

2. En parcelas con frentes a calles opuestas de distinta altura se estará a lo dispuesto en el artículo 5.2.2 de estas normas.

3. Las medianeras que quedasen al descubierto, deberán ser tratadas como fachadas.

4. Por encima de la altura máxima se permitirán aquellos elementos regulados en el artículo 5.2.5.

Artículo 8.5.6. Altura de pisos.

La altura mínima de pisos será de:

Planta baja: Trescientos diez (310) centímetros.

Plantas de piso: Doscientos ochenta y cinco (285) centímetros.

Artículo 8.5.7. Condiciones estéticas, de composición y materiales.

1. La composición de las fachadas deberá ser respetuosa con las construcciones del entorno, adaptándose a su ritmo, cadencia, soluciones constructivas y tipología en general, sin introducir soluciones de diseño o materiales que distorsionen la percepción de la ciudad.

2. Con carácter general se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

1. En el tratamiento de las edificaciones no se establecerán diferencias entre zonas o fachadas principales o traseras, debiéndose mantener los mismos elementos compositivos en el conjunto de las edificaciones.

2. Las parcelas extremas de manzana deberán de dar respuesta a la esquina en que se sitúen, no permitiéndose fachadas ciegas o de medianería.

3. Para evitar el aspecto de ciudad sin acabar, las obras que se soliciten en bruto será de obligado cumplimiento el enfoscado y encalado de los paramentos exteriores y medianeros o vistos desde cualquier vía pública.

4. Los materiales de revestimiento de fachadas serán tradicionales de la zona, tales como enfoscado, estuco o monocapa, en tonalidad blanca o clara. En zócalos, mochetas y recercados, se prohíben los materiales que no sean de piedra natural o ladrillo cara vista.

5. No se permitirán entrantes y salientes en la alineación exterior, salvo balcones de carácter tradicional con vuelo máximo de cuarenta (40) centímetros.

6. Los huecos de fachada deberán ser alargados y alineados verticalmente, predominando su altura sobre su anchura, salvo los huecos de garaje o comercial. Los zócalos no podrán superar un (1) metro de altura sin que sobresalga más de cinco (5) centímetros desde el paramento exterior. Asimismo, los cierros tradicionales apoyados sobre acerado y sus elementos ornamentales no podrán sobresalir más de treinta

(30) centímetros desde la alineación de fachada. Las rejas en ventanas no podrán destacar más de diez (10) centímetros con respecto al paramento de fachada.

Se prohíbe expresamente la utilización de balaustas en los elementos de protección.

7. Las cubiertas (incluida la totalidad del castillete) serán inclinadas a base de teja cerámica curva, al menos en la primera crujía de fachada (mínimo cuatro (4) metros) y pendiente 36%, según planos elaborados por la Oficina Técnica Municipal.

8. Queda prohibido situar depósitos de agua y placas solares sobre la cubierta del castillete, debiendo estos integrarse eficazmente en otras zonas exteriores (no visible desde vía pública) del resto de la cubierta.

9. El color predominante en fachada será el de tonalidad clara o blanca y el albero, rojo almagra o claro en cornisas o cercados. No se permitirán colores vivos ni oscuros en exceso.

En los planos de alzados del proyecto básico y de ejecución, deberá incorporarse la memoria descriptiva de los acabados exteriores para su obligado cumplimiento, con la obtención de licencia de obras.

10. Las carpinterías no se admitirán acabados brillantes anodizados o cualquier tratamiento similar, aconsejándose el verde carruaje para cerrajería y carpintería metálica exterior. Se colocarán en la cara interior del cerramiento.

11. No se permitirán cierres de balcones con elementos de fábrica o material que no sean elementos de cerrajería en frentes y laterales.

12. Los pedestales de comunicaciones deberán situarse empotrados en los cerramientos de las parcelas, creándose necesariamente la servidumbre en las parcelas afectadas por dichos elementos.

13. Expresamente se prohíbe la construcción de rampas o escalones en el acerado o viario público.

Artículo 8.5.8. Obras admisibles.

1. Son obras admisibles todas las definidas en el artículo 1.4.7.

2. No podrán realizarse ampliaciones de edificios que alberguen actividades molestas, nocivas, insalubres o peligrosas, o que incumplan los niveles de impacto, salvo que se contemple la adopción de las medidas correctoras correspondientes.

3. En ningún caso, podrán realizarse obras sobre edificación existente de las que resulte una edificabilidad superior a la asignada en el artículo 8.5.3.

Artículo 8.5.9. Régimen de usos.

a) Uso característico:

- Uso residencial en su modalidad R1A1, vivienda unitaria en parcela exclusiva.

b) Uso complementario:

- Usos productivos del grupo 2:

- Usos productivos del grupo 2: En situación de planta baja en todas sus clases, las actividades incluidas en el Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión de la Calidad Ambiental, contempladas en las categorías 13.21, 13.23, 13.26 a 13.32, 13.34 a 13.37, 13.38 (de tipo artesanal), 13.39 a 13.45, 13.50 y 13.52, con excepción de las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera que figura como Anexo I al Reglamento de la Calidad del Aire (Decreto 74/96 de 20 de febrero).

- Usos productivos del grupo 3:

Hospedaje, en planta baja o superior a la baja, con acceso independiente.

Comercial: en situación de planta baja o superior a la baja.

Oficinas: en situación de planta baja o superior a la baja.

Recreativo: en situación de planta baja, en categorías:

Salas de reunión y Espectáculos, salvo discotecas, salas de fiesta y similares.

Establecimientos para el consumo de bebidas y comidas.

Otros servicios terciarios.

- Usos de equipamientos comunitarios: En todas sus clases en situación de planta baja.

c) Uso alternativo:

- Equipamientos comunitarios: En todas sus clases en situación de edificio exclusivo.

- Usos productivos del grupo 3 en situación de edificio exclusivo:

- Recreativo: En categoría P3D1, (Salas de reunión y Espectáculos, salvo discotecas, salas de fiesta y similares.) y P3D2, (Establecimientos para el consumo de bebidas y comidas).

- Hospedaje: P3A.

- Comercio: P3B2 y P3B3.

- Oficinas: P3C.

- Otros servicios terciarios: P3E.

Artículo 8.5.10. Otras condiciones de uso.

1. Cuando por la aplicación de las condiciones impuestas en el artículo anterior resulte que los usos complementarios existentes ocupan una superficie cuyo porcentaje supere al sesenta y seis por ciento (66%) del edificio, será autorizable su dedicación a dicho uso con carácter exclusivo.

2. La implantación de usos complementarios en planta primera queda condicionada a su dependencia de la planta baja del edificio, debiendo disponer, de entrada independiente. La implantación de usos alternativos no requiere accesos independientes si éstos están relacionados entre sí.

Artículo 8.5.11. Aparcamientos y garajes en los edificios.

1. No se autorizarán garajes en aquellas parcelas catastrales que se ubiquen en calles cuya sección viaria no posibilite la ejecución de accesos de dimensiones normalizadas, considerándose que la sección de la calle debe ser de cinco (5) metros, posibilitándose con ello el radio de giro necesario para una correcta maniobra de acceso.

2. Los aparcamientos podrán ocupar toda la superficie de la parcela en planta sótano, siempre que en su caso, cumpla las condiciones arqueológicas de la zona, y lo especificado en el punto anterior.

3. Los aparcamientos sólo se permiten en planta baja y en planta sótano para usos residenciales, siempre que la sección viaria posibilite su ejecución.

CAPÍTULO 6

Condiciones particulares de la ordenanza RII.C

Artículo 8.6.1. Definición y ámbito.

1. El ámbito de aplicación de ordenanza lo constituyen las zonas de suelo urbano grafiadas como R-II.C en los planos de Ordenación Pormenorizada, y que se corresponden con las cabeceras residenciales situadas al Este de las manzanas pertenecientes al sector UC.1.1 del PGOU anterior.

2. La tipología edificatoria característica es la edificación entre medianeras o adosada con alineación a vial.

3. El uso característico es el residencial, destinado a vivienda unitaria R1A1.

Artículo 8.6.2. Condiciones particulares de parcelación.

1. Se considera como parcela mínima la existente.

2. A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcela, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

Superficie mínima: ciento noventa (190) metros cuadrados.

Longitud mínima de fachada nueve y medio (9,5) metros lineales.

La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a seis (6) metros.

3. Además de cumplir los anteriores requisitos, las parcelas edificadas sólo podrán segregarse cuando ninguna de las

resultantes supere la edificabilidad que corresponda por aplicación de las condiciones establecidas en el artículo 8.6.3.

4. Es admisible la agregación de parcelas.

Artículo 8.6.3. Condiciones de edificabilidad.

1. La edificabilidad máxima de cada parcela se establece en un metro y setenta y cinco centímetros cuadrados (1,75) por cada metro cuadrado de parcela.

Artículo 8.6.4. Condiciones de posición y forma de la edificación.

1. La edificación se situará obligatoriamente sobre la alineación de vial determinada gráficamente en el plano de alineaciones, manteniéndose constante a lo largo de todo el frente de fachada sin retranqueos. Se prohíben los patios abiertos a fachada y la apertura de calles o adarves hacia el interior de las parcelas.

2. Ocupación de parcela. La edificación podrá ocupar, como máximo:

- a) En planta baja de uso residencial: El ochenta y cinco (85) por ciento de la superficie de la parcela.
- b) En planta baja de uso distinto al residencial: El cien (100) por cien de la superficie de la parcela.
- c) En planta de piso de cualquier uso: El ochenta y cinco (85) por ciento de la superficie de la parcela.
- d) En plantas bajo rasante: El cien (100) por cien de la superficie de la parcela edificable.

Artículo 8.6.5. Altura de la edificación.

1. La altura máxima de la edificación, coincidente con la altura mínima al menos en la primera crujía, será de dos plantas (PB+1) y la altura máxima en metros, medido a la cara superior del forjado que constituye la cubierta de la última planta del edificio es de siete con treinta y dos (7,32) metros.

2. En parcelas con frentes a calles opuestas de distinta altura se estará a lo dispuesto en el artículo 5.2.2 de estas normas.

3. Las medianeras que quedasen al descubierto, deberán ser tratadas como fachadas.

4. Por encima de la altura máxima se permitirán aquellos elementos regulados en el artículo 5.2.5.

Artículo 8.6.6. Altura de pisos.

La altura mínima de pisos será de:

- a) Planta baja: Trescientos diez (310) centímetros.
- b) Plantas de piso: Doscientos ochenta y cinco (285) centímetros.

Artículo 8.6.7. Condiciones estéticas, de composición y materiales.

1. La composición de las fachadas deberá ser respetuosa con las construcciones del entorno, adaptándose a su ritmo, cadencia, soluciones constructivas y tipología en general, sin introducir soluciones de diseño o materiales que distorsionen la percepción de la ciudad.

2. Con carácter general se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

- a) Dispondrán de cornisa o alero.
- b) En los huecos de fachada, incluidos los de planta baja, predominará la dimensión vertical.
- c) La distancia mínima desde cualquier hueco de fachada a la medianería no podrá ser inferior a treinta (30) centímetros.
- d) Las puertas de cocheras no podrán superar tres metros y medio (3,5) de anchura debiendo igualar la dimensión vertical la del resto de los huecos de la planta.
- e) Los materiales de acabado serán enfoscados lisos y mates, predominantemente terminados con pintura blanca o de colores claros.
- f) Se prohíben: hormigón visto, plásticos, materiales viadriados, terrazos y similares.

g) Se prohíbe la instalación en fachadas de redes de abastecimiento de agua y de electricidad, telefonía y televisión.

h) Las carpinterías tendrán acabados de pintura, lacado o barnizado, prohibiéndose los anodizados y metálicos brillantes. Se colocarán en la cara interior del cerramiento.

Artículo 8.6.8. Obras admisibles.

1. Son obras admisibles todas las definidas en el artículo 1.4.7.

2. No podrán realizarse ampliaciones de edificios que alberguen actividades molestas, nocivas, insalubres o peligrosas, o que incumplan los niveles de impacto, salvo que se contemple la adopción de las medidas correctoras correspondientes.

3. En ningún caso, podrán realizarse obras sobre edificación existente de las que resulte una edificabilidad superior a la asignada en el artículo 8.6.3.

Artículo 8.6.9. Régimen de usos.

- a) Uso característico:
 - Uso residencial en su modalidad R1A1, vivienda unitaria en parcela exclusiva.
 - b) Uso complementario:
 - Usos productivos del grupo 2:
 - Usos productivos del grupo 2: En situación de planta baja en todas sus clases, las actividades incluidas en el Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión de la Calidad Ambiental, contempladas en las categorías 13.21, 13.23, 13.26 a 13.32, 13.34 a 13.37, 13.38 (de tipo artesanal), 13.39 a 13.45, 13.50 y 13.52, con excepción de las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera que figura como Anexo I al Reglamento de la Calidad del Aire (Decreto 74/96 de 20 de febrero).
 - Usos productivos del grupo 3:
 - Hospedaje, en planta baja o superior a la baja, con acceso independiente.
 - Comercial: en situación de planta baja o superior a la baja.
 - Oficinas: en situación de planta baja o superior a la baja.
 - Recreativo: en situación de planta baja, en categorías:
 - Salas de reunión y Espectáculos, salvo discotecas, salas de fiesta y similares.
 - Establecimientos para el consumo de bebidas y comidas.
 - Otros servicios terciarios.
 - Usos de equipamientos comunitarios: En todas sus clases en situación de planta baja.
 - c) Uso alternativo:
 - Equipamientos comunitarios: En todas sus clases en situación de edificio exclusivo.
 - Usos productivos del grupo 3 en situación de edificio exclusivo:
 - Recreativo: En categoría P3D1, (Salas de reunión y Espectáculos, salvo discotecas, salas de fiesta y similares.) y P3D2, (Establecimientos para el consumo de bebidas y comidas).
 - Hospedaje: P3A.
 - Comercio: P3B2 y P3B3.
 - Oficinas: P3C.
 - Otros servicios terciarios: P3E.

Artículo 8.6.10. Otras condiciones de uso.

1. Cuando por la aplicación de las condiciones impuestas en el artículo anterior resulte que los usos complementarios existentes ocupan una superficie cuyo porcentaje supere al sesenta y seis por ciento (66%) del edificio, será autorizable su dedicación a dicho uso con carácter exclusivo.

2. La implantación de usos complementarios en planta primera queda condicionada a su dependencia de la planta baja del edificio, debiendo disponer, de entrada independiente. La implantación de usos alternativos no requiere accesos independientes si éstos están relacionados entre sí.

Artículo 8.6.11. Aparcamientos y garajes en los edificios.

1. No se autorizarán garajes en aquellas parcelas catastrales que se ubiquen en calles cuya sección viaria no posibilite la ejecución de accesos de dimensiones normalizadas, considerándose que la sección de la calle debe ser de cinco (5) metros, posibilitándose con ello el radio de giro necesario para una correcta maniobra de acceso.

2. Los aparcamientos podrán ocupar toda la superficie de la parcela en planta sótano, siempre que en su caso, cumpla las condiciones arqueológicas de la zona, y lo especificado en el punto anterior.

3. Los aparcamientos sólo se permiten en planta baja y en planta sótano para usos residenciales, siempre que la sección viaria posibilite su ejecución.

CAPÍTULO 7

Condiciones particulares de la ordenanza R-III

Artículo 8.7.1. Definición y ámbito.

1. El ámbito de aplicación de ordenanza lo constituyen las zonas de suelo urbano grafiadas como R-III en los planos de Ordenación Pormenorizada, correspondiendo a las zonas de extensión con fachadas a las avenidas y calles de la población a las que se asigna mayor altura.

2. La tipología edificatoria característica es la edificación entre medianeras o adosada con alineación a vial.

3. El uso característico es el residencial en vivienda agrupada R1B.

Artículo 8.7.2. Condiciones particulares de parcelación.

1. Se considera como parcela mínima la existente.

2. A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcela, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Superficie mínima: noventa (90) metros cuadrados

b) Longitud mínima de fachada seis (6) metros lineales.

c) La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a seis (6) metros.

3. Además de cumplir los anteriores requisitos, las parcelas edificadas sólo podrán segregarse cuando ninguna de las resultantes supere la edificabilidad que corresponda por aplicación de las condiciones establecidas en el artículo 8.7.3.

4. Es admisible la agregación de parcelas.

Artículo 8.7.3. Condiciones de edificabilidad.

La edificabilidad máxima de cada parcela se establece en dos con setenta (2,70) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela, salvo las cabeceras de manzana pertenecientes a las Unidades de Ejecución del PGOU anterior al presente documento, cuya edificabilidad será de dos con cincuenta (2,50) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela (y manteniéndose a su vez el número máximo de viviendas), tal y como se establece en el instrumento de ordenación que las desarrolla.

Artículo 8.7.4. Condiciones de posición y forma de la edificación.

1. La edificación se situará obligatoriamente sobre la alineación de vial determinada gráficamente en el plano de alineaciones, manteniéndose constante a lo largo de todo el frente de fachada sin retranqueos. Se prohíben los patios abiertos a fachada y la apertura de calles o adarves hacia el interior de las parcelas.

2. Ocupación de parcela. La edificación podrá ocupar, como máximo:

a) En planta baja de uso residencial: El ochenta y cinco (85) por ciento de la superficie de la parcela.

b) En planta baja de uso distinto al residencial: El cien (100) por cien de la superficie de la parcela.

c) En planta de piso de cualquier uso: El ochenta y cinco (85) por ciento de la superficie de la parcela.

d) En plantas bajo rasante: El cien (100) por cien de la superficie de la parcela edificable.

Artículo 8.7.5. Altura de la edificación.

1. La altura máxima de la edificación en plantas, se fija en:

Fachadas a calles que tienen asignadas tres (3) plantas: baja y dos plantas de piso (PB+2), con una altura en metros, medidos desde la cota de referencia hasta la cara superior del forjado que constituye la cubierta de la última planta del edificio, de diez con ochenta y ocho (10,88) metros. Esta altura sólo podrá ser aplicada al volumen comprendido entre el plano de fachada y un plano paralelo al anterior situado a cuatro (4) metros desde el lindero trasero de la parcela.

Fachadas a calles que tienen asignadas dos (2) plantas: baja y una planta de piso (PB+1), con una altura en metros, medidos desde la cota de referencia hasta la cara superior del forjado que constituye la cubierta de la última planta del edificio, de siete con treinta y dos (7,32) metros.

2. Las medianeras que quedasen al descubierto, deberán ser tratadas como fachadas, por el propietario de la nueva edificación.

3. Para resolver los casos de edificaciones con fachadas a calles de distintas alturas se utilizarán los criterios que se establecen en el artículo 5.2.2.

Artículo 8.7.6. Altura de pisos.

La altura mínima de pisos será de:

a) Planta baja: Trescientos diez (310) centímetros.

b) Plantas de piso: Doscientos sesenta y cinco (285) centímetros.

Artículo 8.7.7. Condiciones estéticas, de composición y materiales.

1. La composición de las fachadas deberá ser respetuosa con las construcciones del entorno, adaptándose a su ritmo, cadencia, soluciones constructivas y tipología en general, sin introducir soluciones de diseño o materiales que distorsionen la percepción de la ciudad.

2. Con carácter general se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

a) Dispondrán de cornisa o alero.

b) En los huecos de fachada, incluidos los de planta baja, predominará la dimensión vertical.

c) La distancia mínima desde cualquier hueco de fachada a la medianería no podrá ser inferior a treinta (30) centímetros.

d) Las puertas de cocheras no podrán superar dos ochenta y cinco (2,85) metros de anchura debiendo igualar la dimensión vertical la del resto de los huecos de la planta.

e) Se prohíben los retranqueos de fachada mediante terrazas entrantes y los cuerpos volados sobre el plano de fachada, a excepción de los cierros tradicionales.

f) Los materiales de acabado serán enfoscados lisos y mates, predominantemente terminados con pintura blanca o de colores claros.

g) Se prohíben: hormigón visto, plásticos, materiales vi-driados, terrazos y similares.

h) Se prohíbe la instalación en fachadas de redes de abastecimiento de agua y de electricidad, telefonía y televisión, las instalaciones de gas deberán quedar adecuadamente integradas en la composición de fachadas, así como los contadores de consumo de todos los servicios.

i) Las carpinterías tendrán acabados de pintura, lacado o barnizado, prohibiéndose los anodizados y metálicos brillantes. Se colocarán en la cara interior del cerramiento.

Artículo 8.7.8. Obras admisibles.

1. Son obras admisibles todas las definidas en el artículo 1.4.7.

2. No podrán realizarse ampliaciones de edificios que alberguen actividades molestas, nocivas, insalubres o peligrosas, o que incumplan los niveles de impacto, salvo que se contemple la adopción de las medidas correctoras correspondientes.

3. En ningún caso, podrán realizarse obras sobre edificación existente de las que resulte una edificabilidad superior a la asignada en el artículo 8.7.3.

Artículo 8.7.9. Régimen de usos.

a) Uso característico:

- Uso residencial en su modalidad R1B, es decir viviendas agrupadas que comparten, en régimen de comunidad, una misma parcela.

b) Uso complementario:

- Usos productivos del grupo 2: En situación de planta baja en todas sus clases, las actividades incluidas en el Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión de la Calidad Ambiental, contempladas en las categorías 13.21, 13.23, 13.26 a 13.32, 13.34 a 13.37, 13.38 (de tipo artesanal), 13.39 a 13.45, 13.50 y 13.52, con excepción de las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera que figura como Anexo I al Reglamento de la Calidad del Aire (Decreto 74/96 de 20 de febrero).

- Usos productivos del grupo 3:

- Oficinas: en situación de planta baja y superior a la baja.

- Comercio: P3B1, P3B2 y P3B3.

- Recreativo: P3D1 (salvo discotecas, salas de fiesta y similares) y P3D2.

- Hospedaje: P3A.

- Otros servicios terciarios: P3E.

c) Uso alternativo:

- Residencia R2.

- Usos productivos del Grupo 3 en situación de edificio exclusivo:

- Recreativo: P3D1 (salvo discotecas, salas de fiesta y similares) y P3D2.

- Hospedaje: P3A.

- Comercio: P3B2 y P3B3.

- Oficinas: P3C.

- Otros servicios terciarios: P3E.

- Equipamientos comunitarios: En todas sus clases en situación de edificio exclusivo.

Artículo 8.7.10. Otras condiciones de uso.

1. Cuando por la aplicación de las condiciones impuestas en el artículo anterior resulte que los usos complementarios existentes ocupan una superficie cuyo porcentaje supere al sesenta y seis por ciento (66%) del edificio, será autorizable su dedicación a dicho uso con carácter exclusivo.

2. La implantación de usos complementarios en planta primera queda condicionada a su dependencia de la planta baja del edificio, debiendo disponer, de entrada independiente. La implantación de usos alternativos no requiere accesos independientes si éstos están relacionados entre sí.

3. Como mínimo se dispondrá una plaza de aparcamiento, por cada cien (100) metros cuadrados de edificación y, en todo caso, por cada unidad de vivienda o apartamento, salvo que el número total de plazas resultantes como consecuencia de la aplicación de esta Norma, sea igual o inferior a tres (3), o esté situado en calles de seis (6) metros o menos de latitud, o que las características del solar lo haga inviable y quede suficientemente justificado ante la oficina técnica municipal. Los aparcamientos podrán ocupar toda la superficie de parcela en planta sótano o planta baja.

CAPÍTULO 8

Condiciones particulares de la ordenanza R-IV

Artículo 8.8.1. Definición y ámbito.

1. El ámbito de aplicación de ordenanza lo constituyen las zonas de suelo urbano grafiadas como R-IV en los planos

de Ordenación Pormenorizada que corresponden a conjuntos edificados como unidades compositivas cerradas que se pretende mantener.

2. La tipología edificatoria es la del conjunto unitario al que se aplique la ordenanza.

3. El uso característico es el del conjunto unitario al que se aplique la ordenanza.

Artículo 8.8.2. Condiciones particulares de parcelación.

En los poblados de colonización (Marismillas, Vetaherado, Sacramento y San Leandro) se considera como parcela mínima la que tenga como superficie ciento cincuenta (150) metros cuadrados, y como frente siete con cincuenta (7,5) metros. Si la parcela existente tuviera dimensiones menores, se considerará parcela mínima la existente.

En el núcleo de población de Las Cabezas de San Juan, se considera parcela mínima la existente o la del proyecto unitario.

En los referidos poblados de colonización se permiten las segregaciones de parcelas siempre que las parcelas resultantes cumplan las condiciones de parcela mínima recogidas en el apartado anterior, y tengan acceso a todos los servicios de urbanización exigibles (acceso rodado, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión).

En el núcleo de población de Las Cabezas de San Juan, queda prohibida la alteración de la estructura parcelaria.

Artículo 8.8.3. Condiciones de edificabilidad.

La edificabilidad máxima de cada parcela es la prevista en el PGOU para el uso exclusivo residencial en edificio de dos plantas (uno con setenta (1,70) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela).

Artículo 8.8.4. Condiciones de posición y forma de la edificación.

1. Son de aplicación las que se deriven de la ordenación original, sin que quepa ningún tipo de alteración.

2. Ocupación de parcela, no mayor del ochenta y cinco por ciento (85%) ni menor de la ordenación original.

3. En los poblados de colonización para el uso no residencial, la ocupación podrá ser del cien por cien (100%), siempre que no supere la edificabilidad marcada en el artículo 8.8.3.

Artículo 8.8.5. Altura de la edificación.

La de la ordenación original, debiendo mantener igualmente la altura de pisos.

Artículo 8.8.6. Condiciones estéticas, de composición y materiales.

La composición de las fachadas deberá mantener escrupulosamente las del conjunto unitario, tanto en lo referente a la estructura compositiva, elementos ornamentales, materiales, texturas y colores del frente de manzana, dejando a salvo los supuestos de proyectos unitarios de modificación promovidos por la comunidad de propietarios o conjunto de titulares, en los que queden justificadas la uniformidad del conjunto afectado y su adecuación al entorno.

Artículo 8.8.7. Obras admisibles.

1. Son obras admisibles las de remodelación tal y como se definen en el artículo 1.4.8, en todas sus modalidades y las de ampliación definidas en el artículo 1.4.10 de estas normas urbanísticas.

2. En ningún caso, podrán realizarse obras sobre edificación existente de las que resulte una edificabilidad superior a la asignada en el artículo 8.8.3.

Artículo 8.8.8. Régimen de usos.

a) Uso característico:

- El que hubiese asignado el conjunto unitario original.

b) Uso complementario:

- Usos productivos del grupo 2:

Taller doméstico.

- Usos productivos del grupo 3:

Uso comercial P3B1 en planta baja, las actividades incluidas en el Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión de la Calidad Ambiental, contempladas en las categorías 13.21, 13.23, 13.26 a 13.32, 13.34 a 13.37, 13.38 (de tipo artesanal), 13.39 a 13.45, 13.50 y 13.52, con excepción de las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera que figura como Anexo I al Reglamento de la Calidad del Aire (Decreto 74/96 de 20 de febrero).

- Oficinas: P3C, en situación de planta baja y/o superior a la baja.

- Recreativo: P3D2, en situación de planta baja.

- Otros servicios terciarios: P3E, en situación de planta baja.

- Usos de equipamientos comunitarios: En todas sus clases y situaciones.

- En los núcleos de población: Marismillas, Sacramento, San Leandro y Vetaherrado, además de los usos descritos en los apartados a) y b), se permiten como usos complementarios los siguientes:

- Grupo 2: P2A, almacenaje en situación de planta baja y/o superior a la baja.

- Grupo 3:

- Recreativo: P3D1, salas de reunión y espectáculos en situación de planta baja, salvo discotecas, salas de fiesta y similares.

- Hospedaje: P3A, en planta baja y/o superior a la baja con acceso independiente.

- Mediano comercio: P3B2, en situación de planta baja.

CAPÍTULO 9

Condiciones particulares de la ordenanza R-V

Artículo 8.9.1. Definición y ámbito.

1. El ámbito de aplicación de ordenanza lo constituyen las zonas de suelo urbano grafiadas como R-V en los planos de Ordenación Pormenorizada, corresponde a edificaciones residenciales colectivas desarrolladas en los años setenta, ajenas a la tradición local y que por ello no han tenido arraigo en la población.

2. La tipología edificatoria característica es la edificación colectiva aislada con condiciones de posición y forma de la edificación.

3. El uso característico es el residencial en vivienda agrupada que comparten una parcela con espacios comunes.

Artículo 8.9.2. Condiciones particulares de parcelación.

1. Se considera como parcela mínima la existente.

2. Queda prohibida la alteración de la estructura parcelaria mediante reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcela.

Artículo 8.9.3. Condiciones de edificabilidad.

La edificabilidad máxima de cada parcela es la característica de la edificación original.

Artículo 8.9.4. Condiciones de posición y forma de la edificación.

1. Son de aplicación las que se deriven de la ordenación original, sin que quepa ningún tipo de alteración.

2. Ocupación de parcela, la de la edificación original.

Artículo 8.9.5. Altura de la edificación.

La de la edificación original, debiendo mantener igualmente la altura de pisos.

Artículo 8.9.6. Condiciones estéticas, de composición y materiales.

1. La composición de las fachadas deberá mantener escrupulosamente las de la edificación original, tanto en lo referente a la estructura compositiva, elementos ornamentales, materiales, texturas y colores, dejando a salvo los supuestos de proyectos unitarios de modificación promovidos por la comunidad de propietarios, en los que queden justificadas la uniformidad del conjunto afectado y su adecuación al entorno.

Artículo 8.9.7. Obras admisibles.

1. Son obras admisibles las de remodelación tal y como se definen en el artículo 1.4.8, en todas sus modalidades.

2. En ningún caso, podrán realizarse obras sobre edificación existente de las que resulte una edificabilidad superior a la asignada en el artículo 8.9.3.

Artículo 8.9.8. Régimen de usos.

a) Uso característico:

- Uso residencial en su modalidad R1B, es decir viviendas agrupadas sobre parcela común compartiendo espacios comunes.

b) Uso complementario:

- Usos productivos del grupo 3:

- Oficinas: en situación de planta baja.

- Pequeño comercio en planta baja.

c) Uso alternativo:

- Residencia R2

- Usos productivos del grupo 3:

• Recreativo: En categoría P3D1 Espectáculos en situación de edificio exclusivo (salvo discotecas, salas de fiesta y similares).

• Hospedaje: P3A En edificio exclusivo.

• Comercio: P3B2 y P3B3, en edificio exclusivo.

• Oficinas: P3C en edificio exclusivo.

- Equipamientos comunitarios: En todas sus clases en situación de edificio exclusivo.

CAPÍTULO 10

Condiciones particulares de la ordenanza R-VI

Artículo 8.10.1. Definición y ámbito.

1. El ámbito de aplicación de ordenanza lo constituyen las zonas de suelo urbano grafiadas como R-VI en los planos de Ordenación Pormenorizada, correspondiendo a edificación residencial aislada.

2. La tipología edificatoria característica es la edificación aislada con condiciones de posición en la parcela.

3. El uso característico es el residencial en vivienda unitaria desarrollada sobre parcela exclusiva R1A.

Artículo 8.10.2. Condiciones particulares de parcelación.

1. A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcela, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Superficie mínima: Quinientos (500) metros cuadrados.

b) Longitud mínima de fachada catorce (14) metros lineales.

c) La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a diez (10) metros.

2. Además de cumplir los anteriores requisitos, las parcelas edificadas sólo podrán segregarse cuando ninguna de las resultantes supere la edificabilidad que corresponda por aplicación de las condiciones establecidas en el artículo 8.10.3.

3. Es admisible la agrupación de parcelas.

Artículo 8.10.3. Condiciones de edificabilidad.

La edificabilidad máxima de cada parcela se establece en cuarenta (40) centímetros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela (0,40 m²/m²).

Artículo 8.10.4. Condiciones de posición y forma de la edificación.

1. La edificación se separará de la alineación principal de manzana determinada gráficamente en el plano de ordenación pormenorizada a una distancia mínima de seis (6) metros lineales y de los linderos laterales y traseros de la parcela en una distancia no inferior a dos (2) metros lineales.

2. Ocupación de parcela. La edificación podrá ocupar:

a) En planta baja de cualquier Uso: El cuarenta (40) por ciento de la superficie de la parcela.

b) En planta de piso de cualquier uso: El cuarenta (40) por ciento de la superficie de la parcela.

Artículo 8.10.5. Altura de la edificación.

La altura de la edificación en plantas y en metros a la cornisa se fija en dos: baja y planta de piso (PB+1) con una altura total de siete (7) metros, medidos de acuerdo con lo establecido en el artículo 5.2.2.

Artículo 8.10.6. Altura de pisos.

La altura mínima de pisos será de doscientos sesenta y cinco (265) centímetros.

Artículo 8.10.7. Condiciones estéticas, de composición y materiales.

1. La composición de las fachadas deberá ser respetuosa con las construcciones del entorno, adaptándose a su ritmo, cadencia, soluciones constructivas y tipología en general, sin introducir soluciones de diseño o materiales que distorsionen la percepción de la ciudad.

a) Los materiales de acabado serán enfoscados lisos y mates, predominantemente terminados con pintura blanca o de colores claros.

b) Las carpinterías tendrán acabados de pintura, lacado o barnizado, prohibiéndose los anodizados y metálicos brillantes.

2. El cerramiento exterior tendrá una altura de dos con veinte (2,20) metros, componiéndose hasta un (1) metro con elementos sólidos y opacos y hasta completar los dos con veinte (2,20) metros de material ligero y transparente, preferentemente enrejado. El cerramiento medianero podrá ser de elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de dos con veinte (2,20) metros o bien cerramiento vegetal tipo seto con vegetación preferentemente autóctona.

3. La cubierta deberá ser de teja árabe en un porcentaje mínimo del setenta y cinco por ciento (75%).

Artículo 8.10.8. Obras admisibles.

1. Son obras admisibles todas las reguladas en los artículos 1.4.7 a 1.4.10.

2. No podrán realizarse ampliaciones de edificios que alberguen actividades molestas, nocivas, insalubres o peligrosas, o que incumplan los niveles de impacto, salvo que se contemple la adopción de las medidas correctoras correspondientes.

3. En ningún caso, podrán realizarse obras sobre edificación existente de las que resulte una edificabilidad superior a la asignada en el artículo 8.10.3.

Artículo 8.10.9. Régimen de usos.

a) Uso característico:

- Uso residencial en su modalidad R1A, es decir viviendas unitarias sobre parcela exclusiva con acceso independiente.

b) Uso complementario:

- Usos productivos del grupo 2:

- Taller doméstico.

Usos productivos del grupo 3:

- Oficinas: en situación de planta baja.

- Pequeño comercio P3B1 en situación de planta baja.

- Establecimientos para consumo de bebidas y comidas

P3D2 en situación de planta baja.

- Otros servicios terciarios P3E en situación de planta baja.

c) Uso alternativo:

- Residencia R2:

- Usos productivos del grupo 3 en situación de edificio exclusivo:

- Recreativo: En categoría P3D1, Salas de reunión y Espectáculos, (salvo discotecas, salas de fiesta y similares).

- Hospedaje: P3A.

- Comercio: P3B2 y P3B3.

- Oficinas: P3C.

- Otros servicios terciarios P3E.

- Equipamientos comunitarios: En todas sus clases.

CAPÍTULO 11

Condiciones particulares de la ordenanza P-II

Artículo 8.11.1. Definición y ámbito.

1. El ámbito de aplicación de ordenanza lo constituyen las zonas de suelo urbano grafiadas como P-II en los planos de Ordenación Pormenorizada.

2. La tipología edificatoria característica es entre medianeras con alineación a vial.

3. El uso característico es el productivo del grupo segundo.

Artículo 8.11.2. Condiciones particulares de parcelación.

1. Se considera como parcela mínima la que cumpla las siguientes condiciones:

a) Superficie mínima: Doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

b) Longitud mínima de fachada diez (10) metros.

c) La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a nueve (9) metros.

2. Además de cumplir los anteriores requisitos, las parcelas edificadas sólo podrán segregarse cuando ninguna de las resultantes supere la edificabilidad que corresponda por aplicación de las condiciones establecidas en el artículo 8.11.3.

3. Es admisible la agregación de parcelas.

Artículo 8.11.3. Condiciones de edificabilidad.

1. La edificabilidad máxima de cada parcela se establece en un (1) metro cuadrado por cada metro cuadrado de parcela (1 m²/m²).

2. Se permite la edificación de entresuelos que ocupen no más del treinta (30) por ciento de la superficie de la nave, con destino a almacén, archivos y oficinas.

Artículo 8.11.4. Condiciones de posición y forma de la edificación.

La edificación se dispondrá obligatoriamente sobre la alineación de vial, no admitiéndose ningún tipo de retranqueo.

Artículo 8.11.5. Altura de la edificación.

1. La altura de la edificación en plantas y en metros a la cornisa o alero será de dos plantas (PB+1) y ocho (8) metros, salvo necesidad justificada.

2. Las medianeras que quedasen al descubierto, deberán ser tratadas como fachadas, por el propietario de la nueva edificación.

Artículo 8.11.6. Condiciones estéticas, de composición y materiales.

La composición de las fachadas deberá ser respetuosa con las construcciones del entorno, adaptándose a su ritmo, cadencia, soluciones constructivas y tipología en general, en los huecos de fachada, incluido planta baja, predominará la dimensión vertical, sin introducir soluciones de diseño o materiales que distorsionen la percepción de la ciudad.

Artículo 8.11.7. Obras admisibles.

1. Son obras admisibles todas las definidas en el artículo 1.4.7.

2. No podrán realizarse ampliaciones de edificios que alberguen actividades molestas, nocivas, insalubres o peligrosas, o que incumplan los niveles de impacto, salvo que se contemple la adopción de las medidas correctoras correspondientes.

3. En ningún caso, podrán realizarse obras sobre edificación existente de las que resulte una edificabilidad superior a la asignada en el artículo 8.11.3.

Artículo 8.11.8. Régimen de usos.

a) Uso característico:

- Todos los usos productivos del grupo 2.

b) Uso alternativo:

- Todos los usos productivos del grupo 3.

- Equipamientos comunitarios: En todas sus clases en situación de edificio exclusivo.

Artículo 8.11.9. Otras condiciones de uso.

La implantación de usos en planta sótano queda condicionada a su dependencia de la planta baja del edificio, con la que tiene que estar ligada de forma indisoluble. Igual condición regirá para la implantación del uso comercial en planta primera, debiendo accederse a las plantas de sótano o primera directamente desde la baja del mismo local, siempre que los usos se encuentren relacionados entre sí, de lo contrario, las entradas deberán ser independientes.

CAPÍTULO 12

Condiciones particulares de la ordenanza P-III

Artículo 8.12.1. Definición y ámbito.

1. El ámbito de aplicación de ordenanza lo constituyen las zonas de suelo urbano grafiadas como P-III en los planos de Ordenación Pormenorizada.

2. La tipología edificatoria característica es entre medianeras con alineación obligatoria de manzana.

3. El uso característico es el productivo del grupo tercero.

4. En función del aprovechamiento edificatorio se distinguen dos subzonas, P-IIIa y P-IIIb.

Artículo 8.12.2. Condiciones particulares de parcelación.

Se considera como parcela mínima la existente, cualquiera que sea su forma siempre y cuando permita el desarrollo de la actividad que se pretende.

Artículo 8.12.3. Condiciones de edificabilidad.

La edificabilidad máxima de cada parcela se establece:

a) En la subzona P-IIIa: un metro y ochenta centímetros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela (1,80 m²/m²).

b) En la subzona P-IIIb: dos metros y sesenta centímetros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela (2,60 m²/m²).

Artículo 8.12.4. Condiciones de posición y forma de la edificación.

1. La edificación podrá disponerse, o bien sobre la alineación de manzana, o bien retranqueada si existe cerramiento exterior de parcela sobre la alineación fijada.

2. Ocupación de parcela. La edificación podrá ocupar, el cien por cien (100%) de la superficie de la parcela.

Artículo 8.12.5. Altura de la edificación.

1. La altura de la edificación en plantas y en metros a la coronación será:

a) En la subzona P-IIIa: de siete metros y treinta y dos (7'32) y dos plantas (PB+1).

b) En la subzona P-IIIb: de diez metros y ochenta y ocho centímetros (10'88) y tres plantas (PB+2).

2. Las medianeras que quedasen al descubierto, deberán ser tratadas como fachadas, por el propietario de la nueva edificación.

Artículo 8.12.6. Altura de pisos.

La altura mínima de pisos será de trescientos diez (310) centímetros.

Artículo 8.12.7. Condiciones estéticas, de composición y materiales.

1. La composición de las fachadas deberá ser respetuosa con las construcciones del entorno, adaptándose a su ritmo, cadencia, soluciones constructivas y tipología en general, en los huecos de la fachada, incluido planta baja, predominará la dimensión vertical, sin introducir soluciones de diseño o materiales que distorsionen la percepción de la ciudad.

2. Con carácter general se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

La distancia mínima desde cualquier hueco de fachada a la medianería no podrá ser inferior a treinta (30) centímetros.

Se prohíben los retranqueos de fachada y los cuerpos volados sobre el plano de fachada.

Los materiales de acabado serán lisos y mates terminados con pintura blanca o de colores claros.

Se prohíben: materiales vidriados, terrazos y similares.

Artículo 8.12.8. Obras admisibles.

1. Son obras admisibles todas las definidas en el artículo 1.4.7.

2. No podrán realizarse ampliaciones de edificios que alberguen actividades molestas, nocivas, insalubres o peligrosas, o que incumplan los niveles de impacto, salvo que se contemple la adopción de las medidas correctoras correspondientes.

3. En ningún caso, podrán realizarse obras sobre edificación existente de las que resulte una edificabilidad superior a la asignada en el artículo 8.12.3.

Artículo 8.12.9. Régimen de usos.

a) Uso característico:

- Todos los usos productivos del grupo 3.

b) Uso alternativo:

- Equipamientos comunitarios: En todas sus clases en situación de edificio exclusivo.

Artículo 8.12.10. Otras condiciones de uso.

La implantación de los usos permitidos en planta sótano por este Plan, queda condicionada a su dependencia de la planta baja del edificio, con la que tiene que estar ligada de forma indisoluble. Igual condición regirá para la implantación del uso comercial en planta primera, debiendo accederse a las plantas de sótano o primera directamente desde la baja del mismo local, sin utilizar los elementos comunes del edificio, cuando éstos están relacionados entre sí.

CAPÍTULO 13

Condiciones particulares del Polígono Industrial Las Viñuelas

Artículo 8.13.1. Zona industrial (ZONA P1).

1. Condiciones de la edificación.

- Parcela mínima: La parcela neta mínima admisible será de trescientos (300) metros cuadrados.

- Frente mínimo de fachada a viales o espacio público se fija en quince (15) metros.

- Edificabilidad máxima: un (1) metro cuadrado por metro cuadrado de parcela.

- Posición de la edificación, se permite la libre posición de la edificación dentro de la parcela.

- En caso de edificaciones retranqueadas, la separación a linderos será:

Lindero público, un tercio de la altura de coronación, con un mínimo de cinco (5) metros.

Linderos medianeros, mínimo tres (3) metros.

- En la superficie que comprende el retranqueo se permitirán edificaciones con planta baja más una (PB+1), siempre que estén vinculadas a la actividad.

- Condiciones de volumen:

Altura máxima: una (1) planta = diez (10) metros, salvo necesidad justificada.

Se admite la construcción de una entreplanta, en la primera crujía, última o lateral con la superficie máxima equivalente a la resultante de la primera o última crujía. En las parcelas de esquina se permitirá la construcción de entreplantas en primera crujía en función de ambas vías, no computando a efectos de edificabilidad.

2. Condiciones de uso. Los usos permitidos serán los siguientes:

- a) Uso global: industrial (Grupo 2).
- b) Uso compatible: (Grupo 3).

Artículo 8.13.2. Zona industrial (ZONA P2).

1. Condiciones de la edificación.

- Parcela mínima: La parcela neta mínima admisible será de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

- Frente mínimo de fachada a viales o espacio público se fija en diez (10) metros.

- Edificabilidad máxima: un (1) metro cuadrado por metro cuadrado de parcela.

- La línea de edificación coincide con la alineación oficial exterior.

- Condiciones de volumen:

Altura máxima: una (1) planta = diez (10) metros, salvo necesidad justificada.

- Ocupación máxima: cien por cien (100%).

Se admite la construcción de una entreplanta, en la primera crujía, última o lateral con la superficie máxima equivalente a la resultante de la primera o última crujía. En las parcelas de esquina se permitirá la construcción de entreplantas en primera crujía en función de ambas vías, no computando a efectos de edificabilidad.

2. Condiciones de uso. Los usos permitidos serán los siguientes:

- a) Uso global: industrial (Grupo 2).
- b) Uso compatible: (Grupo 3).

Artículo 8.13.3. Zona industrial (ZONA P3).

1. Condiciones de la edificación.

- Parcela mínima: La parcela neta mínima admisible será de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

- Frente mínimo de fachada a viales o espacio público se fija en diez (10) metros.

- Edificabilidad máxima: Dos con cincuenta (2,50) metros cuadrados por metro cuadrado de parcela.

- La línea de edificación coincide con la alineación de viales exterior.

- Condiciones de volumen:

Altura máxima: tres (3) plantas = doce (12) metros.

- Ocupación máxima: cien por cien (100%).

2. Condiciones de uso. Los usos permitidos serán los siguientes:

- a) Uso global: terciario (Grupo 3).
- b) Uso compatible: (Grupo 2).

Artículo 8.13.4. Zona industrial (ZONA P4). Trasera de aves existentes.

1. Condiciones de la edificación.

- Parcela mínima: La parcela neta mínima admisible será de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

- Frente mínimo de fachada a viales o espacio público se fija en diez (10) metros.

- Edificabilidad máxima: dos (2) metros cuadrados por metro cuadrado de parcela.

- La línea de edificación coincide con la alineación oficial exterior.

- Condiciones de volumen:

Altura máxima: Dos (2) plantas = A la resultante de la prolongación de la altura de las naves existentes en el polígono industrial «La Viñuela», medianeras por la trasera.

- Ocupación máxima: Cien por cien (100%).

Se admiten la construcción de una entreplanta, en la primera crujía, última o lateral con la superficie máxima equivalente a la resultante de la primera o última crujía, este supuesto se permite siempre que la edificabilidad sea un (1) metro cuadrado por metro cuadrado de parcela. En las parcelas de esquina se permitirá la construcción de entreplantas en primera crujía en función de ambas vías, no computando a efectos de edificabilidad.

2. Condiciones de uso. Los usos permitidos serán los siguientes:

- a) Uso global: industrial (Grupo 2).
- b) Uso compatible: (Grupo 3).

Artículo 8.13.5. Zona de equipamiento, sistemas locales.

1. Se regulan las condiciones de desarrollo de las áreas destinadas a distintos equipamientos, usos no lucrativos que el Plan Parcial contempla con las siguientes subzonas:

- a) Equipamiento Comunitario Deportivo.
- b) Equipamiento Comunitario de Servicios de interés público y social. (Usos socio-cultural, asistencial, administrativo y servicios de interés social)
- c) Equipamiento Comunitario de Zona Verde.

2. E.C. Deportivo.

a) Parcela mínima: Parcela única.

b) No se define ninguna otra prescripción.

3. E.C. Servicios de interés público y social.

a) Condiciones de la edificación

b) Parcela mínima: Parcela única.

c) Frente mínimo de fachada a viales o espacio público se fija en diez (10) metros.

d) Edificabilidad máxima: Dos con cincuenta (2,50) metros cuadrados por metro cuadrado de parcela.

e) La línea de edificación coincide con la alineación exterior.

f) Condiciones de volumen:

• Altura máxima: tres (3) plantas = doce (12) metros.

• Ocupación máxima: cien por cien (100%).

• Se permiten construcciones sobre cubierta, siempre y cuando su superficie sea inferior al veinte por ciento (20%) de la superficie de la planta inmediatamente inferior. En el caso que estos cuerpos edificados sobre cubierta se alineen a vial, se integrarán al diseño del edificio.

g) Condiciones de uso. Los usos permitidos serán los siguientes:

h) Uso global: Socio-cultural, asistencial, administrativo y servicios de interés social.

4. E.C. Zona verde.

a) Condiciones de aprovechamiento. Se prohíbe cualquier edificación, salvo instalaciones (centros de transformación energética, bombeos, etc.) y edificios de carácter público, quioscos u otras instalaciones relacionadas con la actividad a desarrollar siempre y cuando no supere su superficie el diez por ciento (10%) de la superficie total.

b) Condiciones de uso.

c) Uso obligado exclusivo: Interés Público, esparcimiento, recreo y juegos.

CAPÍTULO 14

Condiciones particulares de la ordenanza para equipamiento comunitario

Artículo 8.14.1. Definición y ámbito.

1. El ámbito de aplicación de ordenanza lo constituyen las parcelas de suelo urbano grafiadas como Equipamiento Comunitario en los planos de Ordenación Pormenorizada.

2. La tipología edificatoria será la característica de la zona en la que se inserta el equipamiento, adecuada a las características específicas del tipo de equipamiento comunitario de que se trate.

3. El uso característico es el equipamiento comunitario en cualquiera de sus categorías.

Artículo 8.14.2. Condiciones de edificabilidad.

La edificabilidad máxima de cada parcela se establece en uno con cincuenta (1,50) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela, salvo que las condiciones particulares de la zona donde se ubiquen indiquen otra cosa, o que se justifique una edificabilidad mayor por el interés público de estas edificaciones.

Artículo 8.14.3. Condiciones de posición y forma de la edificación.

1. La edificación podrá disponerse, o bien sobre la alineación de manzana, o bien retranqueada si existe cerramiento exterior de parcela sobre la alineación fijada.

2. Ocupación de parcela. La edificación podrá ocupar, como máximo hasta ochenta (80) por ciento de la superficie de la parcela, salvo que se justifique una ocupación mayor por el interés público de sus edificaciones.

Artículo 8.14.4. Altura de la edificación.

1. La altura de la edificación en plantas y en metros a la coronación será de siete con treinta y dos (7,32) metros y dos plantas (PB+1), salvo necesidad justificada.

2. Las medianeras que quedasen al descubierto, deberán ser tratadas como fachadas.

Artículo 8.14.5. Altura de pisos.

La altura mínima de pisos será de trescientos diez (310) centímetros.

Artículo 8.14.6. Condiciones estéticas, de composición y materiales.

1. La composición de las fachadas deberá ser respetuosa con las construcciones del entorno, adaptándose a su ritmo, cadencia, soluciones constructivas y tipología en general, en los huecos de la fachada, incluido planta baja, predominará la dimensión vertical, sin introducir soluciones de diseño o materiales que distorsionen la percepción de la ciudad.

2. Con carácter general se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

La distancia mínima desde cualquier hueco de fachada a la medianería no podrá ser inferior a treinta (30) centímetros.

Los materiales de acabado serán lisos y mates terminados con pintura blanca o de colores claros.

Se prohíben: materiales vidriados, terrazos y similares.

Artículo 8.14.7. Obras admisibles.

1. Son obras admisibles todas las definidas en el artículo 1.4.7.

2. No podrán realizarse ampliaciones de edificios que alberguen actividades molestas, nocivas, insalubres o peligrosas, o que incumplan los niveles de impacto, salvo que se contemple la adopción de las medidas correctoras correspondientes.

3. En ningún caso, podrán realizarse obras sobre edificación existente de las que resulte una edificabilidad superior a la asignada en el artículo 8.14.2.

Artículo 8.14.8. Régimen de usos.

Uso característico: Todos los usos de equipamiento comunitario.

CAPÍTULO 15

Condiciones particulares para los suelos incluidos en las unidades de ejecución previstas

Artículo 8.15.1. Definición y desarrollo.

1. Las Unidades de Ejecución en suelo urbano previstas en este Plan General son las definidas en los planos de Gestión.

SUNC-1 Camino estación (UC 1.2. en el PGOU de 2006)

SUNC-2 Carretera del cruce (UZC 4.1. en el PGOU de 2006)

SUNC-3 (UC 3.6. en el PGOU de 2006)

SUNC-4 (UC 3.1. en el PGOU de 2006)

SUNC-5 (UC 3.2. en el PGOU de 2006)

SUNC-6 Marismillas (UM 1.1. y 1.2. en el PGOU de 2006)

SUNC-7 Fábrica de Caracolas (UC 4.1. en el PGOU de 2006)

2. Las Unidades de Ejecución se desarrollarán mediante los correspondientes Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización. En su desarrollo se atenderán a lo señalado en las correspondientes fichas (Anejo 1).

3. Todos los terrenos incluidos en las Unidades de Ejecución previstas por el presente Plan y las que se delimiten en su desarrollo de acuerdo con el artículo 1.2.3. de la presente normativa, tienen la consideración de suelos urbanos no consolidados y por tanto les corresponde el régimen que establece el artículo 55.1 de la LOUA.

Artículo 8.15.2. Redacción del planeamiento.

1. Los Estudios de detalle y Proyectos de urbanización serán redactados por los particulares incluidos en la Unidad de Ejecución correspondiente.

2. Los Estudios de Detalle se presentarán ante el Ayuntamiento en el plazo de un (1) año desde la entrada en vigor del Plan General.

3. Los Proyectos de Urbanización se presentarán en el Ayuntamiento en el plazo de seis (6) meses desde la publicación de la aprobación definitiva del Estudio de detalle correspondiente.

4. Los Estudios de Detalle que se redacten en desarrollo de Unidades de Actuación colindantes con carreteras se atenderán a los criterios que establece el artículo 10.1.9.7.

Artículo 8.15.3. Ejecución del planeamiento.

1. El conjunto de los terrenos incluidos en las Unidades de Ejecución en suelo urbano constituye un único área de reparto a los efectos previstos en el artículo 58.1.b) de la LOUA.

2. El sistema de actuación en todos los casos será el de Compensación.

3. El incumplimiento de los plazos establecidos en los apartados 2 y 3 del artículo anterior determina la sustitución del sistema de ejecución por el de Cooperación o el de Expropiación.

CAPÍTULO 16

Condiciones particulares para zonas reguladas según normativa urbanística de Planeamiento de Desarrollo

Las zonas reguladas por la normativa urbanística de su Planeamiento de Desarrollo, comprenden los suelos indenticados en los planos de ordenación pormenorizada con los códigos siguientes:

Zona regulada por la normativa del Plan Parcial UZC.5, Camino de la Botija: PP_UZC.5

CAPÍTULO 17

Condiciones particulares para el suelo urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución

Artículo 8.17.1. Definición y ejecución.

1. Los terrenos incluidos en las zonas grafiadas en los Planos de Ordenación Pormenorizada como «área de tres plantas» tienen la consideración de suelo urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución y se les aplica el régimen que establece el artículo 55.2 de la LOUA.

2. Los solares incluidos en la citada «área de tres plantas» quedan excluidos del área de reparto en suelo urbano no consolidado. El diez por ciento de participación del municipio en las plusvalías se aplicará sobre la diferencia entre el aprovechamiento legalmente materializado y el que corresponde a cada solar por la aplicación de la ordenanza R-III.

3. En los supuestos previstos por la LOUA el aprovechamiento que corresponde al municipio podrá sustituirse, mediante resolución motivada, por el abono de su valor en metálico tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes.

TÍTULO NOVENO

CONDICIONES PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1

Generalidades

Artículo 9.1.1. Definición, alcance y contenido.

1. Constituyen el suelo no urbanizable del término municipal de Las Cabezas de San Juan aquellos terrenos que poseen valores específicos cuya conservación exige su preservación del proceso de transformación urbana.

2. La presente normativa tiene por objeto regular el uso de los terrenos y de la edificación en este tipo de suelo permitiendo la racional explotación de sus recursos naturales e impidiendo la formación de asentamientos de población.

3. Con este fin se establecen distintas categorías de suelo, a cada una de las cuales se asigna un régimen específico de uso de suelo y de la edificación compatibles con valores específicos que se preservan.

Artículo 9.1.2. Condiciones generales de uso del suelo y la edificación.

1. Con carácter general son admisibles los actos precisos para la utilización y explotación de los terrenos de carácter agrícola, forestal, ganadero, cinegético, o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza, mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones ordinarias que no transformen el destino del suelo ni las características de la explotación y siempre que no sean incompatibles con la preservación de los valores que motivan la clasificación.

2. Cuando las condiciones particulares de una zona lo permitan, por ser compatibles con los valores que se pretende preservar, podrán emplazarse:

a) Previa licencia municipal, justificando el cumplimiento de las condiciones particulares de aplicación:

Los usos edificatorios, las construcciones, instalaciones e infraestructuras de carácter privado, directamente asociados a los señalados en el apartado 1, respecto de los cuales tienen carácter auxiliar y subordinado, que se pormenorizan para cada una de las zonas del suelo no urbanizable.

La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, instalaciones o construcciones existentes.

Las infraestructuras y servicios públicos cuya legislación sectorial establezca procedimientos específicos de armonización con el planeamiento urbanístico.

b) Previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación que establece el artículo 42 de la LOUA, de acuerdo con el procedimiento que describe el artículo 43 de la misma LOUA y obteniendo la correspondiente licencia municipal:

Las Actuaciones de Interés Público que deban emplazarse en el suelo no urbanizable.

Los edificios destinados a uso residencial de carácter aislado directamente asociados a las actividades señaladas en el apartado 1.

Las construcciones e instalaciones de infraestructuras públicas de carácter supramunicipal que deban discurrir por el término municipal cuando su legislación específica no contemple procedimientos de armonización con el planeamiento urbanístico.

Artículo 9.1.3. Condiciones para evitar la formación de asentamientos.

1. Asentamiento de población, a efectos del presente Plan General, es toda agrupación de edificios, construcciones o instalaciones, cualquiera que sea su uso, que genere de manera objetiva la necesidad de prestar los servicios urbanísticos básicos de suministro de agua y electricidad, alumbrado público, saneamiento, accesos viarios o cualquier otro con las características propias de los suelos con destino urbano.

2. Dado que la formación de asentamientos de población depende del tamaño de las parcelas y de la posición de la edificación dentro de ellas, para evitarla y por tanto para evitar la aparición de suelos urbanos de hecho, las presentes normas establecen las siguientes condiciones sobre los actos de:

2.1. Parcelación.

a) En suelo no urbanizable de Las Cabezas de San Juan quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas. Se entenderá por parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que puedan dar lugar a núcleo de población.

Se entiende que la segregación puede dar lugar a la formación de un núcleo de población y, por tanto debe calificarse de parcelación urbanística, cuando del examen de la propuesta o de los indicios de hecho se aprecien cualquiera de las siguientes circunstancias:

1. Cuando de resulta de la parcelación surjan o precisen la apertura de nuevos caminos de acceso a las fincas resultantes.

2. Cuando los parcelistas no tengan la condición de profesionales de la actividad agropecuaria o forestal.

3. Cuando las características de las parcelas resultantes sean similares a las propias del suelo urbano.

4. Cuando se prevean en el proyecto de parcelación o se aprecien en los terrenos objeto de la segregación, por el servicio de inspección, la presencia de obras o instalaciones para la dotación de las parcelas de servicios urbanísticos.

b) Sin perjuicio de lo previsto en el epígrafe d) de este apartado, sólo se permiten divisiones o segregaciones rústicas, es decir, las que obedezcan a razones propias del normal funcionamiento de la explotación agraria, forestal o ganadera o cualquier otro uso que no tenga como fin la posterior edificación de los mismos y cuando como consecuencia de la operación conjunta no resulte ninguna parcela inferior a la mínima específica de cada zona delimitada conforme al plano de clasificación del suelo del término municipal :

Zona de marisma: parcela mínima veinte mil (20.000) metros cuadrados.

Zona de campiña: diez mil (10.000) metros cuadrados.

Zona de sierra: parcela mínima treinta mil (30.000) metros cuadrados.

c) No se permitirán ningún tipo de parcelación rústica en las fincas en las que existan construcciones o usos ilegales.

d) Solo se pueden realizar divisiones de las que resulten parcelas de superficies inferiores a las indicadas, cuando se produzcan como consecuencia de actividades de ejecución

del planeamiento, de ejecución de obras de infraestructuras públicas o de expropiación forzosa, de conformidad con lo dispuesto en la legislación que le sea de aplicación.

2.2. Edificación.

Las edificaciones, construcciones e instalaciones que puedan ejecutarse en suelo no urbanizable por ser acordes con las condiciones particulares de cada zona deberán:

a) Situarse dentro de la parcela a la que están adscritos respetando las distancias a linderos que se establecen para cada zona y uso.

b) Respetar las distancias a las edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes que establecen en las condiciones particulares de cada zona.

c) Cumplir las condiciones de compatibilidad de usos en relación con los colindantes que se establecen con carácter general en el artículo 9.2.7.

d) Cumplir las características estéticas que se establecen para cada una de las zonas.

CAPÍTULO 2

Condiciones específicas de uso

Artículo 9.2.1. Clasificación de los usos en suelo no urbanizable.

A efectos de las presentes normas, se distinguen las siguientes clasificaciones de los usos del suelo en el término municipal de Las Cabezas de San Juan:

1. En función de su naturaleza, los usos del suelo pueden ser:

a) Rústicos. Cuando tienen por objeto principal la directa explotación de los recursos naturales presentes en el suelo ya sea mediante cultivos, agrícolas y forestales, ganadería, caza y pesca y, con carácter auxiliar y subordinado, la construcción de edificios o instalaciones necesarios para aquella.

b) Edificatorios. Cuando tienen por objeto principal la construcción de edificios o instalaciones, desempeñando el suelo el papel de mero soporte material de aquellos.

2. En función de su posible implantación en las distintas zonas del suelo no urbanizable, los usos del suelo pueden ser:

a) Característicos. Los que definen la naturaleza de la zona.

b) Admisibles. Los que pueden implantarse en cada zona por ser compatibles con los valores que se preservan.

c) Prohibidos. Aquellos cuya implantación está expresamente excluida por ser incompatibles con la preservación de los valores que dan naturaleza a la zona.

Sección Primera. Usos rústicos

Artículo 9.2.2. Usos rústicos.

La realización de actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados los terrenos conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos adecuados y ordinarios que no supongan, ni tengan como consecuencia, la transformación de dicho destino, ni de las características de la explotación, ni la ejecución de obras o instalaciones, queda únicamente sujeta a las limitaciones impuestas por la legislación civil y administrativa aplicable por razón de la materia.

Cuando tales actos consistan en la construcción o ejecución de obras de edificación o instalaciones de carácter auxiliar o subordinado será necesario, además, obtener la preceptiva licencia urbanística, distinguiéndose a estos efectos:

a) Construcciones asociadas a las explotaciones agrarias y forestales.

b) Construcciones asociadas a explotaciones ganaderas.

Artículo 9.2.3. Construcciones asociadas a las explotaciones agrarias y forestales.

1. Se incluyen en este uso:

La ejecución de obras de mejoras de suelos, tales como nivelación o acondicionamiento de tierra, caminos interiores, in-

vestigación y captación de aguas subterráneas, construcción de acequias, canales y presas al servicio directo de la propia explotación, instalaciones de riego, drenaje y saneamiento de tierras, plantaciones de especies forestales o agrícolas, creación de praderas y pastizales y otras labores propias de la agricultura.

La construcción de las edificaciones e instalaciones destinadas a:

Almacenamiento de la producción propia de la explotación agraria.

Guarda de aperos y maquinaria al servicio exclusivo de la explotación.

Vivienda directamente asociada a la guarda y custodia o mantenimiento de la explotación, que a efectos del régimen de compatibilidad de usos que establece el artículo 9.2.7, tendrá la consideración de edificación residencial.

2. Requieren licencia urbanística, además de todas las obras descritas en el apartado anterior, la primera roturación de terrenos para aprovechamiento agrícola y la tala o descuaje de plantaciones arbóreas o arbustivas de carácter forestal, excepto en los viveros autorizados.

3. Los proyectos técnicos que se presenten para la obtención de licencias urbanísticas correspondientes a usos y obras vinculados a una explotación agraria, deberán contener la descripción de la explotación con referencia a su superficie, distribución de edificaciones y actividades, y cuantos datos resulten relevantes, así como la justificación de que el uso u obra para el que se solicita licencia, con sus dimensiones y características, está vinculado a la explotación. Si dicha justificación no existe o se estima insuficiente, la solicitud de licencia podrá tramitarse como Actuación de Interés Público, siempre que reúna los requisitos necesarios.

4. La concesión de licencia urbanística para la construcción de la vivienda directamente asociada a la guarda y custodia o mantenimiento de la explotación que señala el apartado b requiere en todos los casos la tramitación de un Proyecto de Actuación con el contenido que establece el artículo 42 de la LOUA y de acuerdo con el procedimiento que establece el artículo 43 de la misma Ley.

Artículo 9.2.4. Construcciones asociadas a explotaciones ganaderas.

1. A efectos de estas normas tendrán la consideración de explotaciones ganaderas las que se sitúen en una parcela no inferior a veinticinco mil (25000) metros cuadrados y que no superen los siguientes límites:

Vaquerías con hasta 100 madres de cría.

Cebaderos de vacuno con hasta 500 cabezas.

Volátiles con hasta 5000 hembras o más de 1000 pollos de engorde.

Cerdos con hasta 100 madres de cría o más de 500 cerdos de cebo.

Conejos con hasta 500 madres de cría.

Ovejas con hasta 500 madres de cría.

Cabras con hasta 500 madres de cría.

Las actividades ganaderas que se desarrollen sobre parcelas de superficie inferior a la establecida más arriba, las que superen los límites de cabezas de ganado y aquellas en las que concurren ambas circunstancias tendrán la consideración, a efectos de estas normas, de usos de carácter productivo incompatibles con el medio urbano, grupo I, apartado c del artículo 9.2.6 y las construcciones, edificaciones e instalaciones quedan sujetas a lo establecido en ese artículo y en el artículo 9.3.2.

2. Se incluyen en este uso:

La ejecución de obras de mejoras de suelos, tales como nivelación o acondicionamiento de tierra, caminos interiores, investigación y captación de aguas subterráneas, construcción de acequias, canales y presas al servicio directo de la propia explotación, instalaciones de riego, drenaje y saneamiento de tierras, instalaciones de depuración de purines, plantaciones

de especies forestales, creación de praderas y pastizales y otras labores propias de la ganadería.

La construcción de las edificaciones e instalaciones destinadas a:

Almacenamiento de la producción propia de la explotación ganadera.

Guarda de aperos y maquinaria al servicio exclusivo de la explotación.

Vivienda directamente asociada a la guarda y custodia o mantenimiento de la explotación, que a efectos del régimen de compatibilidad de usos que establece el artículo 9.2.7, tendrá la consideración de edificación residencial.

3. Requieren licencia urbanística, además de todas las obras descritas en el apartado anterior, la primera roturación de terrenos para pastizales y la tala o descuaje de plantaciones arbóreas o arbustivas de carácter forestal.

4. En razón del número de las plazas para ganado de la explotación, quedará además sujeto a los procedimientos que se establezcan en el Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de junio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

5. La concesión de licencia urbanística para la construcción de la vivienda directamente asociada a la guarda y custodia o mantenimiento de la explotación que señala el apartado 2.b) requiere en todos los casos la tramitación de un Proyecto de Actuación con el contenido que establece el artículo 42 de la LOUA y de acuerdo con el procedimiento que establece el artículo 43 de la misma Ley.

Sección Segunda. Usos edificatorios

Artículo 9.2.5. Conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, instalaciones o construcciones existentes.

1. Podrán ser objeto de obras de conservación, rehabilitación o reforma (que describe el artículo 1.4.8) las edificaciones, instalaciones o construcciones existentes a la entrada en vigor del Plan General que cumplan alguna de las siguientes condiciones:

Las asociadas a los usos rústicos descritos en el artículo 9.2.2 y cumplan las condiciones que establecen los artículos 9.2.3 y 9.2.4.

Las vinculadas a Actuaciones de Interés Público que describe el artículo 9.2.6

Las que no reuniendo ninguno de los requisitos anteriores cumplan las condiciones de compatibilidad de usos que establece el artículo 9.2.7.

2. Quedarán en situación de fuera de ordenación a efectos de la presente normativa, y por tanto sujetos al régimen que establece el artículo 2.3.3, las edificaciones existentes a la entrada en vigor del Plan General que no reúnan ninguna de las condiciones señaladas en el apartado 1, así como las que se hubiesen construido sobre parcelas resultantes de divisiones o segregaciones de fincas que de acuerdo con el apartado 1 del artículo 66 de la LOUA tengan la consideración de parcelación urbanística.

3. La existencia de la edificación a la entrada en vigor del Plan quedará acreditada mediante su fecha de inscripción en el Registro de la Propiedad y, en su defecto, mediante la fecha de inscripción catastral del edificio.

Artículo 9.2.6. Edificaciones e instalaciones vinculadas a Actuaciones de Interés público.

1. A través del procedimiento establecido en el artículo 43 de la LOUA, podrán aprobarse Planes Especiales o Proyectos de Actuación para el desarrollo de actuaciones específicas de interés público que sean compatibles con los valores protegidos en esta clase de suelo y no lo sean con el medio urbano.

2. Se consideran susceptibles de alcanzar esta condición, por concurrir en ellos razones para su emplazamiento en suelo no urbanizable, los usos comprendidos en la relación contenida en el apartado siguiente, sin perjuicio de la valoración de

su interés público en cada procedimiento de autorización por el órgano competente; dicha relación tiene carácter enunciativo y no exhaustivo. No obstante, la compatibilidad específica con el medio deberá establecerse de forma individualizada, mediante procedimientos de prevención ambiental y en su caso con las medidas de protección o corrección precisas.

3. Usos susceptibles de calificación como actuación de interés público:

Grupo I.

a) Instalaciones y edificios de carácter agrario no vinculados funcionalmente a una explotación agraria.

b) Industrias y almacenes características del medio rural, tales como industrias de primera transformación o manipulación de productos agrarios, envasado, almazaras, centrales hortofrutícolas, cámaras frigoríficas y centros de recogida y tratamiento de la leche.

c) Granjas destinadas a la cría y engorde de animales con carácter intensivo, establos, cuadras, instalaciones veterinarias, residencias de animales domésticos y similares.

Grupo II.

a) Industrias nocivas, insalubres o peligrosas, que requieran alejamiento del núcleo urbano y aquellas cuya naturaleza impida su localización en polígonos o suelos industriales, con las limitaciones que en cada caso se determinen.

b) Extracción de piedra, minerales y productos energéticos de origen natural y las Industrias relacionadas con actividades extractivas situadas a pie de yacimiento y necesariamente vinculadas con éste (plantas bituminosas, hormigoneras).

c) Depósitos de áridos, combustibles sólidos y de desechos o chatarras, y vertederos de residuos sólidos.

d) Instalaciones generadoras de energía eléctrica cualquiera que sea su origen.

Grupo III.

A. De carácter recreativo o asimilable a usos dotacionales que deban emplazarse en el medio rural.

a) Campamentos de turismo y áreas de acampada en instalaciones adecuadas a dicho fin.

b) Cotos de caza que precisen instalaciones permanentes.

c) Usos deportivos al aire libre: se trata de conjuntos integrados de obras e instalaciones dedicadas a la práctica de determinados deportes que tienen un emplazamiento más adecuado en el medio rural que en el urbano; pueden contar con instalaciones apropiadas para el acomodo de espectadores.

d) Instalaciones recreativas y merenderos: incluyendo las obras e instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza; en general, comparten la instalación de mesas, asientos, barbacoas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas de estacionamiento de vehículos, etc. Las construcciones e instalaciones serán, preferentemente, fácilmente desmontables. Podrán incluirse casetas desmontables destinadas a restaurantes y bares de temporada, con una superficie cerrada no superior a treinta (30) metros cuadrados.

e) Parques rurales: se trata de conjuntos integrados de obras e instalaciones en el medio rural, destinados a posibilitar el esparcimiento, el recreo y la realización de prácticas deportivas al aire libre.

f) Centros e instalaciones de interpretación y observación de la naturaleza, instalaciones de acogida de visitantes y servicios vinculados a ella: se incluyen obras e instalaciones menores destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza, tales como casetas de observación, de servicio, senderos y recorridos pedestres, etc. Las construcciones e instalaciones serán, preferentemente, fácilmente desmontables.

g) Instalaciones de alojamiento turístico de carácter rural.

B. Usos de carácter científico, docente y cultural que requieran emplazarse en el medio rural, tales como centros de investigación, escuelas de capacitación agraria, granjas-escuela, aulas de la naturaleza, centros especiales de enseñanza y otros similares siempre, así como las actividades vinculadas

a la protección y conservación del patrimonio histórico, artístico y cultural.

C. Usos de carácter sanitario y asistencial que no puedan emplazarse en el medio urbano, tales como centros de asistencia especiales, centros psiquiátricos, sanatorios, y otros en que concurren razones objetivas para su localización en el medio rural. Por este concepto no podrán autorizarse residencias de ancianos, minusválidos o mixtas, ni cualquier modalidad de uso que incluya la residencia comunitaria cuya procedencia de emplazamiento en el terreno propuesto no venga apoyada por informe favorable previo del órgano competente de la Administración en razón de la actividad, en el que se acredite que el tipo de actividades de terapia o recreo son propias del medio rural, y que, en razón del especial tipo de residentes a que se destine, no se precisa la inserción en el medio social urbano.

D. Usos asimilables a los servicios públicos, como los de la administración pública, fuerzas armadas, protección ciudadana, establecimientos penitenciarios, instalaciones de tratamiento de residuos y de depuración de aguas, las subestaciones de transformación de energía eléctrica, los cementerios, sus instalaciones auxiliares y los centros emisores y de comunicaciones, y en general los servicios urbanos no incluidos entre las obras públicas.

E. Usos característicos de la zona funcional de la carreteras y áreas de servicio, incluyendo hospedaje, bares y restaurantes, talleres de reparación y mantenimiento de vehículos y estaciones de suministro de carburantes.

Las sucesivas ampliaciones o mejoras de las instalaciones y edificaciones de estas características quedan sujetas, además de a la necesaria licencia municipal, a la previa declaración de utilidad pública o interés social de la propia ampliación.

Sección Tercera. Criterios de compatibilidad

Artículo 9.2.7. Criterios básicos de compatibilidad de usos.

1. Con carácter general en todas las parcelas de suelo no urbanizable se consideran compatibles entre sí los usos rústicos admitidos en la zona en la que estén situados.

2. A efectos de aplicación de las presentes normas cualquier uso edificatorio admisible en una determinada zona debe además ser compatible con los usos existentes en su entorno en el momento de la petición de la licencia de obras, viniendo determinado el criterio de compatibilidad en función de la distancia a las edificaciones existentes y de su uso de acuerdo con la siguiente tabla:

USOS EDIFICATORIOS	ASOCIADO A USO RUSTICO	PRODUCTIVOS I	PRODUCTIVOS II	PRODUCTIVOS III	RESIDENCIAL
ASOCIADO A USO RUSTICO	25	25	50	25	25
PRODUCTIVOS I	25	25	100	100	200
PRODUCTIVOS II	50	100	50	200	250
PRODUCTIVOS III	25	100	200	50	100
RESIDENCIAL	25	200	250	100	100

Notas:

Las zonas de estabulación del ganado asociadas al uso ganadería extensiva queda sujeta a los parámetros establecidos para los usos productivos II.

Los usos susceptibles de calificación como Actuaciones de Interés Público quedan sujetos en función de su pertenencia a los grupos I, II y III a los parámetros correspondientes a los usos edificatorios productivos I, II y III respectivamente.

CAPÍTULO 3

Condiciones de edificación

Artículo 9.3.1. Condiciones generales de edificación en el medio rural.

Las construcciones y edificaciones admisibles en el medio rural cumplirán con carácter general las siguientes condiciones:

1. Los tipos, las formas, las proporciones, la composición, las soluciones constructivas, los materiales y los colores de las construcciones deberán ser adecuadas a su condición rural y acordes con la arquitectura de los parajes en que se sitúen, quedando prohibidas las tipologías constructivas características de las zonas urbanas. Los materiales deberán ser predominantemente blancos o de tonos claros, se prohíbe el uso de revestimientos pétreos naturales o artificiales, las imitaciones de materiales, y el uso de materiales de desecho en construcciones y cerramientos.

2. La altura de los edificios será adecuada a su entorno, con un máximo de siete (7) metros, salvo que se determinen condiciones específicas diferentes. No está permitida la edificación bajo rasante. En los edificios que no estén destinados a usos residenciales, las alturas máximas establecidas en el párrafo anterior podrán sobrepasarse excepcionalmente, en una superficie de hasta el diez por ciento (10%) de la total edificada, cuando lo requieran necesidades funcionales justificadas. Los elementos auxiliares que deban situarse sobre cubierta quedarán integrados en aquella.

3. La autorización de una actividad de las contempladas por estas normas se referirá exclusivamente al uso al que se vincule, por lo que el tipo, la distribución y el programa de los edificios e instalaciones relacionados con ella deberán ser adecuados a dicho uso y permanecer subordinados a él. Los ulteriores cambios de uso quedan supeditados al carácter admisible de la nueva actividad y al efectivo cumplimiento de la normativa específica de aplicación.

4. Las edificaciones e instalaciones autorizadas en el suelo no urbanizable deberán resolver sus dotaciones de servicios de forma autónoma e individualizada a partir de la acometida de las infraestructuras que pudieran existir. Deberá quedar garantizada en el proyecto la correcta evacuación de las aguas residuales, quedando prohibido el vertido directo, o a través de pozos negros, sin depuración previa, siendo de aplicación lo establecido en el artículo 7.4.3.

Las dimensiones y características de dichas dotaciones serán las estrictamente necesarias para el servicio de la actividad de que se trate, y no podrán dar servicio a actividades distintas de la vinculada. Las obras correspondientes a dichas dotaciones se autorizarán junto con la actividad a la que sirvan, debiéndose definir sus características en la documentación técnica por medio de la que se solicite la licencia.

5. En los lugares de paisaje abierto y natural, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales y en las inmediaciones de carreteras y caminos de trayecto pintoresco no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo. Esto se justificará en la documentación aportada a los trámites de autorización mediante estudios de impacto visual, fotomontajes, perspectivas, muestras u otros medios similares.

6. El otorgamiento de licencia urbanística para cualquier uso constructivo que afecte al dominio público hidráulico y a sus zonas de servidumbre y policía queda supeditada a la previa obtención de concesión o autorización del organismo de cuenca en los términos que establece la legislación vigente en materia de aguas.

Artículo 9.3.2. Condiciones particulares para los diversos usos edificatorios.

1. Construcciones directamente vinculadas a las explotaciones agrarias y forestales.

1.1. Invernaderos o protección de cultivos. Se consideran a efectos de estas normas, invernaderos a las construcciones fácilmente desmontables con cerramientos y cubiertas de materiales plásticos, destinados a la protección de cultivos situados en explotaciones agrarias.

- No están sujetos a la limitación de superficie edificada en proporción a la parcela, pero mantendrán la separación a linderos, y tendrán una ocupación máxima del setenta por ciento (70%) de la superficie de la parcela y una altura máxima de una planta y tres (3) metros.

- La instalación de estos elementos requerirá el mismo trámite y la misma documentación que la del resto de las construcciones destinadas a explotaciones agrarias.

- Cuando concurren circunstancias de volumen o situación que así lo aconsejen, se exigirá un análisis específico de su incidencia visual o de otro tipo, condicionando la autorización a la valoración favorable de dicho análisis.

- No se permiten actividades ajenas al cultivo, salvo la comercialización de sus propios productos, cuando se trate de invernaderos comerciales o viveros.

- En los viveros e invernaderos con venta al público, el área de venta no podrá ocupar más del cinco (5) por ciento de la superficie de la parcela.

- Los viveros y los invernaderos resolverán en el interior de su parcela el estacionamiento de vehículos.

- Para la instalación de los viveros o invernaderos la parcela mínima se establece en tres mil (3000) metros cuadrados.

1.2. Naves para el almacenamiento de la producción propia y la guarda de maquinaria y aperos al servicio de la propia explotación.

Cumplirán los siguientes requisitos generales:

a) Parcela mínima:

- Veinticinco mil (25.000) metros cuadrados en seco.

- Dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en regadío.

b) Superficie edificable: no superará en ningún caso el cuatro (4) por ciento de la superficie total de la parcela con un tope máximo de mil doscientos cincuenta (1.250) metros cuadrados, a partir de los cuales las instalaciones tendrán la consideración de industria agraria.

c) Situación de la edificación en la parcela:

- 1. Separación mínima a linderos: será de quince (15) metros.

- 2. Separación mínima respecto a carreteras: cincuenta (50) metros.

- 3. Separación mínima respecto del suelo urbano y urbanizable: doscientos cincuenta (250) metros.

- 4. Separación mínima respecto de cualquier edificación preexistente: cien (100) metros.

- 5. Para que se pueda autorizar esta construcción, en un radio de doscientos (200) metros, no deben preexistir más de 4 edificaciones.

- 6. Los apartados 1,4 y 5 no serán de aplicación, para la resolución de las solicitudes de licencia de edificación de las naves de apero que tengan previsto su emplazamiento en las fincas resultantes de proyectos de segregación de fincas rústicas, con el destino al cultivo bajo abrigo. No obstante, el proyecto, junto con las demás exigencias previstas en el planeamiento y cualquier otra que le sea de aplicación, deberá acreditar el carácter aislado de la edificación.

1.3. Viviendas asociadas al uso agrícola.

Sobre cada parcela sólo podrá edificarse una vivienda unitaria, con independencia del tamaño de aquélla; la adscripción de la edificación a la parcela se inscribirá en el Registro de la Propiedad, haciendo constar la condición de indivisible de la misma.

2. Construcciones ligadas a explotaciones ganaderas.

A. Las construcciones permanentes al servicio de explotaciones ganaderas, únicamente podrán situarse en aquellas zonas del suelo no urbanizable cuya regulación lo permita expresamente, y cumplirán los siguientes requisitos generales:

Superficie máxima edificable: La que resulte de una ocupación máxima del cinco (5) por ciento de la superficie de la parcela con un límite máximo de dos mil (2000) metros cuadrados construidos a partir de los cuales las instalaciones deberán tramitarse como Actuaciones de Interés Público.

Altura máxima: Siete (7) metros medidos desde el plano horizontal que pase por el punto más bajo de la fachada en contacto con el terreno hasta el plano horizontal que pase por el punto más alto de la cubierta. Podrán superar esta altura los elementos auxiliares de la construcción que sean imprescindibles para el proceso técnico de producción (silos y tolvas), siempre y cuando no ocupen en superficie más de un cinco (5) por ciento del total edificado.

Situación de la edificación en la parcela:

Separación mínima a linderos libres de edificación: veinticinco (25) metros lineales.

Separación respecto a carreteras: cincuenta (50) metros lineales.

Separación mínima respecto al suelo urbano y urbanizable: dos mil (2000) metros.

Los proyectos para su edificación además de estar sujetos al correspondiente procedimiento de prevención ambiental, a las autorizaciones pertinentes en razón de la actividad y a la correspondiente licencia de obras, deberán cuantificar pormenorizadamente el volumen de residuos sólidos y líquidos que generen y justificar los procedimientos para su eliminación que en ningún caso podrá ser el vertido directo. El ayuntamiento no concederá la autorización o licencia necesaria para las obras de urbanización, construcción o demolición en el caso de que el solicitante no acredite suficientemente el destino de los residuos que se vayan a producir.

B. Vivienda asociada. Sobre cada parcela sólo podrá edificarse una vivienda unitaria, con independencia del tamaño de aquélla; la adscripción de la edificación a la parcela se inscribirá en el Registro de la Propiedad, haciendo constar la condición de indivisible de la misma.

3. Construcciones asociadas a Actuaciones de Interés Público.

Las construcciones e instalaciones asociadas a actividades que tienen la consideración de Actuaciones de Interés Público reguladas en el artículo 42.1 de la LOUA, además de cumplir los requisitos que se determinan en ese artículo, quedan afectadas al cumplimiento de las condiciones particulares que establece el presente Plan General en función del grupo de actividad al que pertenezcan. Aquellas actividades para las que no se fijan condiciones particulares, quedarán sometidas a la legislación sectorial correspondiente en cada caso.

A. Construcciones asociadas a usos productivos característicos del medio rural o incompatibles con el medio urbano.

Grupo I.

Las instalaciones de carácter agrario no vinculados a una explotación agraria deberán atenerse a las siguientes condiciones de edificación:

La superficie mínima de la parcela será de dos mil quinientos mil (2500) metros cuadrados.

La superficie de edificaciones será la funcionalmente indispensable para el desarrollo de los procesos de producción característicos de la actividad y, en cualquier caso no podrá ocupar más del setenta y cinco por ciento (75%) de la parcela.

Las edificaciones se separarán un mínimo de quince (15) metros de los linderos de la finca y un mínimo de doscientos cincuenta (250) metros del suelo urbano o urbanizable salvo que en función de la actividad desarrollada deban mantener separaciones mayores en aplicación de los criterios de compatibilidad que establece el artículo 9.2.7.

Su altura máxima será de siete (7) metros, que podrá ser superada por aquellos elementos que sean imprescindibles para el proceso técnico de producción, siempre que no ocupen más del diez por ciento (10%) de la superficie total edificada.

Las necesidades de estacionamiento de vehículos deberán resolverse en la propia finca, realizando las señalizaciones necesarias que exija la seguridad del tráfico.

Los procedimientos de depuración y vertido de los aguas residuales, purines, alpechines, y en general cualquier subproducto del proceso productivo de carácter sólido o líquido, orgánico o inorgánico deberá quedar suficientemente justificado en el proyecto, quedando prohibida cualquier solución consistente en el vertido directo, sin tratamiento, a terrenos o cauces ya sean públicos o privados así como su almacenamiento indefinido sin depuración o tratamiento adecuado, de acuerdo con lo establecido en el artículo 7.4.3.

Las industrias y almacenes característicos del medio rural cumplirán las condiciones que se establecen a continuación para las actividades del Grupo II.

Las granjas destinadas a la cría y engorde de animales con carácter intensivo se atenderán a las siguientes condiciones:

La superficie mínima de la parcela será de dos mil quinientos (2500) metros cuadrados.

La superficie de edificaciones será la funcionalmente indispensable para el desarrollo de los procesos de producción característicos de la actividad y, en cualquier caso no podrá ocupar más del setenta y cinco por ciento (75%) de la parcela.

Las edificaciones se separarán un mínimo de quince (15) metros de los linderos de la finca y un mínimo de doscientos cincuenta (250) metros del suelo urbano o urbanizable salvo que en función de la regulación sectorial de la actividad desarrollada deban mantener separaciones mayores.

Su altura máxima será de dos (2) plantas y siete (7) metros, que podrá ser superada por aquellos elementos que sean imprescindibles para el proceso técnico de producción, siempre que no ocupen más del diez por ciento (10%) de la superficie total edificada.

Las necesidades de estacionamiento de vehículos deberán resolverse en la propia finca, realizando las señalizaciones necesarias que exija la seguridad del tráfico.

Los procedimientos de depuración y vertido de los aguas residuales, purines, alpechines, y en general cualquier subproducto del proceso productivo de carácter sólido o líquido, orgánico o inorgánico deberá quedar suficientemente justificado en el proyecto, quedando prohibida cualquier solución consistente en el vertido directo, sin tratamiento, a terrenos o cauces ya sean públicos o privados así como su almacenamiento indefinido sin depuración o tratamiento adecuado.

Grupo II.

Las construcciones asociadas a usos industriales autorizables en el suelo no urbanizable deberán atenerse a las condiciones de edificación que se establecen con carácter general en el artículo 6.4.5.2 para el uso industrial, y las que con carácter específico se establecen a continuación:

La superficie mínima de la parcela será de cinco mil (5000) metros cuadrados.

La superficie de edificaciones será la funcionalmente indispensable para el desarrollo de los procesos de producción característicos de la actividad y, en cualquier caso no podrá ocupar más del cincuenta por ciento (50%) de la parcela.

Las edificaciones se separarán un mínimo de quince (15) metros de los linderos de la finca.

Su altura máxima será de dos (2) plantas y siete (7) metros, que podrá ser superada por aquellos elementos que sean imprescindibles para el proceso técnico de producción, siempre que no ocupen más del diez por ciento (10%) de la superficie total edificada.

Las necesidades de estacionamiento de vehículos deberán resolverse en la propia finca, realizando las señalizaciones necesarias que exija la seguridad del tráfico.

Los procedimientos de depuración y vertido de los aguas residuales, purines, alpechines, y en general cualquier subproducto del proceso productivo de carácter sólido o líquido, orgánico o inorgánico deberá quedar suficientemente justificado en el proyecto, quedando prohibida cualquier solución consistente en el vertido directo, sin tratamiento, a terrenos o cauces ya sean públicos o privados así como su almacenamiento indefinido sin depuración o tratamiento adecuado.

Construcciones asociadas a las explotaciones extractivas. La superficie de edificaciones auxiliares asociadas a actividades extractivas será la funcionalmente indispensable para la extracción y explotación de recursos y la primera transformación de las materias primas extraídas. Se separarán un mínimo de quince (15) metros de los linderos de la finca.

El proyecto deberá expresar pormenorizadamente la naturaleza y cuantía de los materiales residuales sólidos y líquidos resultantes de los procesos de extracción y transformación y los procedimientos que para su eliminación o recuperación se utilicen en el proceso productivo.

Queda expresamente prohibido el almacenamiento sin tratamiento de los residuos en escombreras, balsas de decantación o cualquier otro procedimiento de acumulación sin tratamiento por períodos superiores a un (1) año.

Las necesidades de estacionamiento de vehículos deberán resolverse en la propia finca, realizando las señalizaciones necesarias que exija la seguridad del tráfico.

En todo caso, deberá justificarse la necesidad de las edificaciones, que se proyectarán de modo que se adecuen al paisaje, tanto en su localización como en su volumetría y diseño, adoptando las medidas oportunas a efectos de atenuar al máximo la incidencia de la implantación en el paisaje, que podrán incluir la exigencia de arbolado de todo el perímetro, incluso con disposiciones de doble hilera.

Son de aplicación, además las siguientes condiciones específicas:

En los lechos fluviales las extracciones de áridos u otros materiales sólo se autorizarán en los siguientes casos:

En localizaciones concretas y asociadas a labores de mantenimiento y mejora del cauce, emprendidas por la Administración o aprobadas y supervisadas por ésta. Las condiciones relativas al volumen de extracciones, la forma de realizarlas y el cese de estas se harán constar en la licencia con las garantías necesarias.

En áreas extractivas expresamente delimitadas y con las condiciones que se fijan en un plan de ordenación de los recursos naturales o un plan especial de protección del medio físico referido al sector extractivo o a áreas concretas de extracción.

En suelo no urbanizable de protección del ecosistema productivo agrario calificado como marisma y campiña, las explotaciones se permiten en las condiciones del subapartado precedente.

Mientras no existan los instrumentos citados en los dos apartados anteriores, podrán autorizarse explotaciones aisladas a propuesta de los particulares interesados, delimitándose el área extractiva correspondiente mediante la preceptiva licencia.

La solicitud de la licencia se acompañará de un proyecto de explotación, que comprenderá al menos los siguientes documentos, con independencia de cuantos otros exija la legislación específica en relación con las autorizaciones de los organismos sectoriales en materia de minas y de medio ambiente:

A) Memoria descriptiva de la explotación, que incluirá los siguientes apartados mínimos:

- Descripción del medio físico (geología, hidrogeología, climatología, edafología, flora, fauna, geomorfología y paisaje) y del medio socioeconómico (situación geográfica, estado

legal de los terrenos, usos y cultivos actuales, demografía, infraestructuras, accesos, posibles afecciones sobre el patrimonio natural o cultural).

- Descripción de la explotación minera (estado administrativo del dominio minero, datos básicos del yacimiento, método de explotación, reservas y estériles existentes, diseños de la explotación y de la escombrera, procedimientos de evacuación de aguas pluviales) Comprenderá previsiones en cuanto al volumen total de extracción y el volumen de estéril, así como del tratamiento posterior de éste en relación con la morfología definitiva de la extracción. También se incluirá el programa de ejecución, diseñado de modo que las labores de restauración se ajusten espacial y temporalmente a los trabajos de explotación, y que discurra el menor tiempo posible entre la fase de explotación y la de restauración. Se indicará el período previsible de explotación del recurso minero, con elaboración de un calendario que refleje, a lo largo de dicho período, el momento de ejecución de las diferentes fases de los trabajos de restauración y protección, relacionándolas con las labores de explotación; el calendario incluirá las labores de restauración posteriores A los períodos de explotación.

B) Planos:

- Planos de situación en relación con el plan general y con los elementos territoriales con respecto a los que resulte relevante la localización. Se respetarán unas distancias mínimas de cuarenta (40) metros con respecto a canalizaciones de agua, vías de comunicación, edificaciones y otros puntos singulares, de acuerdo con la legislación vigente en materia de minas.

- Delimitación exacta del área de explotación sobre un plano topográfico a escala mínima 1/500, en el que se tome como cota 0 el punto más bajo del polígono y se expresen las coordenadas UTM de los vértices que definan el área de la explotación. Se acompañará con los esquemas acotados en planta y perfil que sean necesarios para que quede perfectamente claro el perímetro de la explotación, especialmente en la zona de actividad.

- Sobre el plano anterior o sobre otros específicos en los que se refleje el estado actual de los terrenos y de su entorno, a escala suficiente, señalamiento de las propiedades afectadas, edificaciones, caminos, riegos, cerramientos, líneas aéreas o subterráneas de servicios, líneas o masas de arbolado, ejemplares significados y otros extremos análogos, curvas de nivel cada metro como máximo, así como los lindes de las propiedades cercanas que queden comprendidas en una corona de cien (100) metros de anchura que bordee los límites del área de explotación.

- Planos representativos de la explotación y del estado final de los terrenos, a escala no menor de 1:1.000, con curvas de nivel cada metro como máximo, frentes de explotación, instalaciones auxiliares, zonas de acopio, escombreras, accesos, redes de evacuación de aguas residuales y las proyecciones horizontales y verticales correspondientes a las áreas de explotación y restauración proyectadas.

C) Identificación y valoración de los impactos sobre el medio ambiente de la extracción, con estudio de los efectos, según su volumen, sobre la topografía, la altimetría y los perfiles, así como sobre los restantes elementos localizados en la explotación o su entorno. Si, de acuerdo con el Real Decreto Ley 9/2000, de 6 de octubre o la normativa que lo desarrolle o sustituya, el proyecto de explotación debe ser objeto de evaluación de impacto ambiental, se contemplarán las condiciones contenidas en la declaración de impacto en orden a la adecuada protección del medio ambiente y los recursos naturales. Se contendrá una previsión precisa sobre la morfología que adquirirá el espacio una vez concluidas las labores de extracción, teniéndose en cuenta para ello tanto la altura de los taludes, que no deberá superar los tres (3) metros ni una inclinación que implique riesgos apreciables de accidente, como las posibilidades de recuperación del espacio evacuado, teniendo en

cuenta las necesidades actuales y futuras en función de la situación de la gravera dentro del término municipal.

Se expondrán detalladamente las acciones que se prevea adoptar con objeto de restituir el paisaje natural, suprimiendo taludes y terraplenes y reponiendo la capa vegetal y la flora, y con referencia a las medidas de prevención que deban ejecutarse antes del inicio de la explotación para prevenir, minorar y corregir los futuros impactos, las medidas correctoras a realizar durante las fases de investigación, creación de infraestructuras, operaciones de extracción del recurso, tratamiento y transporte, labores de restauración y medidas correctoras en la fase de abandono de la cantera.

A la solicitud de toda actividad extractiva, se incorporará un estudio previo que garantice la inexistencia de cualquier tipo de patrimonio cultural que pudiera verse afectado por dicha actividad, con especial referencia al patrimonio arqueológico y paleontológico.

Las licencias se sujetarán a las condiciones que procedan en relación con los efectos que revele el proyecto de la explotación y con la aprobación y ejecución del plan de restauración del espacio natural afectado, en los términos establecidos por la legislación sectorial aplicable. Todas las licencias que corresponda otorgar al Ayuntamiento serán objeto de una sola resolución, sin perjuicio de la formación y tramitación simultánea de piezas separadas para cada intervención administrativa.

La obtención de los pertinentes informes favorables, autorizaciones y concesiones por parte de los organismos competentes en materia de minas y de medio ambiente no eximen ni presuponen las necesarias licencias municipales, que se otorgarán en función de lo dispuesto en estas normas urbanísticas y del resto de las normas que las vinculen. Con independencia de las competencias de otras administraciones públicas y, en especial, de las asociadas a la evaluación del impacto ambiental, corresponde al Ayuntamiento velar por el cumplimiento de las medidas de protección del paisaje y del medio ambiente, y de reposición del suelo afectado a sus condiciones originales, y, en su caso, por la ejecución de las actuaciones de mejora y recuperación de suelos, que se establecerán en la correspondiente licencia.

Grupo III.

Las construcciones asociadas a usos terciarios autorizadas en suelo no urbanizable deberán atenerse a las condiciones que se establecen con carácter general en el artículo 6.4.7 y siguientes, a las que se establecen para todas las construcciones en el suelo no urbanizable en el artículo 9.3.1 y, para los usos que no se incluyen en el apartado b), a las que a continuación se relacionan:

Serán de aplicación las condiciones de edificación específicas para el uso concreto.

La superficie mínima de la parcela será de dos mil quinientos (2500) metros cuadrados.

La superficie de edificaciones será la funcionalmente indispensable para el desarrollo de la actividad y, en cualquier caso no podrá ocupar más del cincuenta por ciento (50%) de la parcela.

Se dispondrá, dentro de la parcela, una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados construidos, o, en el caso de locales de pública concurrencia por cada cuatro plazas de aforo.

Las edificaciones se separarán un mínimo de diez (10) metros de los linderos de la finca.

Su altura máxima será de siete (7) metros.

Los procedimientos de depuración y vertido de las aguas residuales deberán quedar suficientemente justificados en el proyecto, quedando prohibida cualquier solución consistente en el vertido directo, sin tratamiento, a terrenos o cauces ya sean públicos o privados.

Las construcciones asociadas a los usos que a continuación se relacionan, además de cumplir las condiciones que se establecen para todas las construcciones en el suelo no urba-

nizable en el artículo 9.3.1, se atenderán a la que con carácter específico establecen para cada uno de ellos.

A) Campamentos de turismo y áreas de acampada.

La autorización de la implantación de campamentos de turismo exigirá una parcela mínima de veinticinco mil (25000) metros cuadrados con acceso situado a menos de cien (100) metros de los elementos del sistema de comunicaciones viarias definido por estas Normas. Deberá garantizarse la resolución de las infraestructuras y servicios precisos para su funcionamiento interno y su conexión con el entorno.

No se admitirá la instalación de campamentos de turismo, áreas de acampada o acampadas en las siguientes situaciones:

- En todas las zonas del suelo no urbanizable de protección específica.
- En terrenos susceptibles de poder ser inundados.
- En terrenos afectados por protección de dominio público hidráulico.
- En terrenos situados a menos de quinientos (500) metros del perímetro de no edificación en el entorno de instalaciones extractivas.
- En terrenos situados a menos de quinientos (500) metros de bienes de interés cultural declarados o incoados, yacimientos arqueológicos, y elementos y zonas calificadas por estas normas como suelo no urbanizable de protección de la edificación rural de interés.
- Los situados a una distancia inferior a quinientos (500) metros de aquellos terrenos dedicados a almacenamiento de desechos y residuos sólidos y a instalaciones depuradoras de aguas residuales o industriales ajenas.
- Los situados a una distancia inferior a cincuenta (50) metros a cada lado de la red ferroviaria contados desde las aristas exteriores de la explanación. Respecto a carreteras se estará a lo dispuesto en cada caso por el órgano competente, prohibiéndose en todo caso la instalación a menos de diez (10) metros de la arista exterior de explanación.
- En aquellos suelos afectados por servidumbres administrativas que las prohíban.

La ocupación por el área de acampada no superará el setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie de la finca. El veinticinco por ciento (25%) restante deberá destinarse a calles interiores, zonas verdes, zonas deportivas y otros servicios de uso común. La capacidad del campamento y el dimensionamiento de servicios se determinará a razón de tres (3) personas por parcela o unidad de acampada.

El área de concentración de tiendas de campaña o caravanas se separará de los linderos de la finca una distancia mínima de veinte (20) metros.

La superficie construida correspondiente a edificaciones permanentes se limita al cinco (5) por ciento de la superficie de la parcela con un máximo de quinientos (500) metros cuadrados.

Su altura no será superior a una (1) planta ni cuatro (4) metros.

El conjunto de la finca se cerrará mediante un vallado que impida el libre acceso y se rodeará con una doble hilera de arbolado.

La entrada al campamento tendrá una anchura mínima de cinco (5) metros en doble dirección o de tres (3) metros si es de dirección única.

Los viales interiores del campamento serán suficientes en número y sus dimensiones permitirán la circulación de equipos móviles de extinción de incendios y la rápida evacuación en caso de emergencia. Su anchura no podrá ser inferior a cinco (5) metros en viales de doble sentido, ni a tres (3) en viales de sentido único.

Además de las condiciones establecidas por estas normas urbanísticas, los campamentos de turismo y demás modalidades de acampada deberán satisfacer cuantas les impone el

decreto 154/87 de 3 de junio y la legislación que lo complementa, modifique o sustituya.

Los campamentos de turismo no constituirán asentamiento de población cuando su régimen de utilización no sea el de propiedad del suelo y se limiten los periodos de acampada, prohibiéndose, en consecuencia, en otro caso.

B) Instalaciones de alojamiento turístico de carácter rural.

El alojamiento turístico de carácter rural podrá realizarse en casas rurales y en hoteles rurales.

B.1) Casas rurales. A estos efectos tendrán la consideración de casas rurales aquellas edificaciones de arquitectura tradicional o de excepcional valor arquitectónico, normalmente aisladas y vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales localizadas en suelo no urbanizable, junto con las edificaciones auxiliares directamente dependiente de las mismas: cuadras, establos, cuartos de aperos, molinos, lagares, etc.

Los inmuebles dispondrán como máximo de ocho (8) habitaciones dobles o individuales no pudiéndose sobrepasar la cifra de quince (15) plazas, y zonas comunes o exclusivas de estar, cocina, baño, jardines y patios.

B.2) Hoteles rurales. A efectos de estas normas tendrán la consideración de hoteles rurales los inmuebles de las mismas características arquitectónicas señaladas para las casas rurales

Los inmuebles dispondrán como máximo de veinte (20) habitaciones dobles o individuales que dispondrán de baño de uso exclusivo, no pudiéndose sobrepasar la cifra de cuarenta (40) plazas, y dispondrán de zonas comunes de estar, comedor, jardines y patios. La zona de comedor podrá ser indistintamente de uso exclusivo para residentes o restaurante abierto al público.

No podrán tener la consideración de inmuebles aptos para el turismo rural:

Las edificaciones que no reúnan las características señaladas en los apartados B.1 o B.2.

Los construidos con posterioridad a 1950

Aquellos en los que se hubiera realizado obra nueva que supere el veinticinco (25%) de la superficie construida original.

Aquellos en los que se hubiese realizado obra nueva que desvirtúen las características arquitectónicas o tipológicas originales.

Las instalaciones móviles o estacionales de acampada, campamentos, refugios, albergues y análogos.

Usos característicos de la zona funcional de las carreteras y áreas de servicio. Cumplirán las determinaciones que señala el artículo 13 de la Ley 8/2001 de Carreteras de Andalucía.

Los procedimientos de depuración y vertido de las aguas residuales deberán quedar suficientemente justificados en el proyecto, quedando prohibida cualquier solución consistente en vertido directo, sin tratamiento, a terrenos o cauces, ya sean públicos o privados.

B. Viviendas aisladas asociadas a usos rústicos.

Desarrollarán tipologías edificatorias propias de la vivienda rural aislada bajo el programa de vivienda familiar. Serán de aplicación las condiciones de edificación específicas para la vivienda del uso concreto.

La superficie de edificaciones será la funcionalmente indispensable para el desarrollo de la actividad.

Su altura máxima será de siete (7) metros.

Los procedimientos de depuración y vertido de las aguas residuales deberán quedar suficientemente justificados en el proyecto, quedando prohibida cualquier solución consistente en el vertido directo, sin tratamiento, a terrenos o cauces ya sean públicos o privados.

Los procedimientos de depuración y vertido de las aguas residuales deberán quedar suficientemente justificados en el proyecto, quedando prohibida cualquier solución consistente en vertido directo, sin tratamiento, a terrenos o cauces, ya sean públicos o privados.

CAPÍTULO 4

Condiciones particulares para cada zona de suelo no urbanizable

Artículo 9.4.1. Zonas en suelo no urbanizable.

a) El suelo no urbanizable del término municipal de Las Cabezas de San Juan queda calificado en función de su adscripción a alguna de las siguientes zonas:

b) Zonificación en suelo no urbanizable natural o rural:
Zona del ecosistema agrícola de La Marisma Desecada.
Zona del ecosistema agrícola de La Campiña.
Zona del ecosistema agrícola de La Sierra.

c) Zonificación específica:

Zona de protección del complejo endorreico Lebrija-Las Cabezas.

Zona de suelo sujeto a protección forestal.

Artículo 9.4.2. Zona del ecosistema agrícola de La Marisma Desecada

1. Ámbito.

Comprende todo el suelo no urbanizable situado en el sistema de tierras de las marismas que se extiende desde el brazo del Este (en el extremo noroccidental del término municipal) hasta el trazado del canal del bajo Guadalquivir. El ecosistema está caracterizado por una valiosa agricultura por su producción y por la importante implantación de infraestructuras de desecación y puesta en cultivo de la marisma que ha ido conformando una estructura territorial característica cuya conservación se pretende.

2. Condiciones de uso:

a) Usos característicos:

- Rústicos: Explotaciones agrarias y forestales (artículo 9.2.2).
- Edificatorios: Construcciones vinculadas a las explotaciones agrícolas y forestales (artículo 9.2.3).

b) Usos admisibles:

- Rústicos: Explotaciones ganaderas intensivas (artículo 9.2.4).
- Edificatorios: Las siguientes construcciones ligadas a Actuaciones de Interés Público (artículo 9.2.6):

• Grupo I: Las asociadas a los usos incluidos en los apartados a y b).

• Grupo II: Las asociadas a los usos incluidos en los apartados a, b, c y d).

• Grupo III: Las asociadas a los usos incluidos en los apartados Aa, Ab, Ac, Ad, Af, Ag, B y D.

c) Usos prohibidos: Todos los no admitidos expresamente.

3. Condiciones de parcelación:

Usos rústicos: veinte mil (20000) metros cuadrados.

Actuaciones de interés público: Las específicas de la actividad (artículo 9.3.2.3).

4. Condiciones de edificación: Las aplicables en función del uso.

Artículo 9.4.3. Zona del ecosistema agrícola de La Campiña.

1. Ámbito:

Comprende todo el suelo no urbanizable situado en el sistema natural de tierras de las primeras terrazas del Guadalquivir, incluidas en la franja comprendida entre el canal del Bajo Guadalquivir y las primeras estribaciones de las sierras sub-béticas occidentales que se materializa en la carretera nacional IV. El ecosistema está caracterizado por una valiosa agricultura, tanto por su producción como por su persistencia histórica que ha ido conformando una estructura territorial característica cuya conservación se pretende.

2. Condiciones de uso:

a) Usos característicos:

- Rústicos: Explotaciones agrarias y forestales (artículo 9.2.2) y Explotaciones ganaderas extensivas (artículo 9.2.2).

- Edificatorios: Construcciones vinculadas a las explotaciones agrícolas y forestales (artículo 9.2.3) y Construcciones vinculadas a las explotaciones ganaderas (artículo 9.2.4).

b) Usos admisibles:

- Edificatorios: Las siguientes construcciones ligadas a Actuaciones de Interés Público (artículo 9.2.6):

• Grupo I: Las asociadas a los usos incluidos en los apartados a, b y c).

• Grupo II: Las asociadas a los usos incluidos en los apartados a, b, c y d).

• Grupo III: Las asociadas a los usos incluidos en los apartados Aa, Ab, Ac, Ad, Af, Ag, B, C, D y E.

c) Usos prohibidos: Todos los no admitidos expresamente.

3. Condiciones de parcelación:

- Usos rústicos: veinticinco mil (25000) metros cuadrados en secano y diez mil (10000) metros cuadrados en regadío.

- Actuaciones de interés público: las específicas de la actividad (artículo 9.3.2.3).

4. Condiciones de edificación: Las aplicables en función del uso.

Artículo 9.4.4. Zona del ecosistema agrícola de La Sierra

1. Ámbito:

Comprende todo el suelo del término municipal perteneciente a las primeras estribaciones de la sierra que se extiende desde el trazado de la carretera nacional IV (Madrid-Cádiz) hasta el extremo suroeste del término municipal.

2. Condiciones de uso:

a) Usos característicos:

- Rústicos: Explotaciones agrarias y forestales (artículo 9.2.2) y Explotaciones ganaderas extensivas (artículo 9.2.2).

- Edificatorios: Construcciones vinculadas a las explotaciones agrícolas y forestales (artículo 9.2.3) y Construcciones vinculadas a las explotaciones ganaderas (artículo 9.2.4).

b) Usos admisibles:

- Edificatorios: Las siguientes construcciones ligadas a Actuaciones de Interés Público (artículo 9.2.6):

• Grupo I: Las asociadas a los usos incluidos en el apartado c).

• Grupo II: Las asociadas a los usos incluidos en los apartados b y d).

• Grupo III: Las asociadas a los usos incluidos en los apartados Aa, Ab, Ac, Ad, Af, Ag, B, C, D y E.

c) Usos prohibidos: Todos los no admitidos expresamente.

3. Condiciones de parcelación:

Usos rústicos: treinta mil (30000) metros cuadrados.

Actuaciones de interés público: las específicas de la actividad (artículo 9.3.2.3).

4. Condiciones de edificación: Las aplicables en función del uso.

Artículo 9.4.5. Zona de protección del Complejo Endorreico Lebrija-Las Cabezas

1. Ámbito:

Comprende aquellos suelos del término municipal incluidos en la reserva natural del complejo endorreico Lebrija-Las Cabezas establecidos por la Ley 2/89, de 18 de julio, y de acuerdo con la delimitación que establece el artículo 1.2.1 del correspondiente Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) Decreto 419/2000 (BOJA 9/2001 de 23 de enero).

La delimitación de cada una de las lagunas y su correspondiente zona de protección está contenida en el documento gráfico: «Plano 02: Estructura General y Orgánica del Territorio» y «Plano 03: Clasificación de suelo. Término Municipal».

2. Condiciones de uso:

Los establecidos en el correspondiente PORN.

3. Condiciones de parcelación:

Queda prohibida cualquier fragmentación de la propiedad que suponga la división de cada una de las zonas unitarias protegidas.

4. Condiciones de edificación: No se admite ningún tipo de edificación sobre estas zonas.

Artículo 9.4.6. Zona de Suelo sujeto a Protección Forestal.

Este suelo se desarrollará teniendo en cuenta la normativa referente a la Protección Forestal. Además de lo contenido el PGOU, se añaden las franjas de árboles y arbustos colindantes a lo largo de la autopista A-4.

TÍTULO DÉCIMO

CONDICIONES PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE

Artículo 10.1.1. Definición, categorías y alcance normativo.

1. Constituyen el suelo urbanizable de Las Cabezas de San Juan, los terrenos que pueden ser transformados en urbanos cumpliendo las condiciones que se establecen en este Título.

2. En función del grado de ordenación y de integración en las previsiones del presente Plan General se distinguen las siguientes categorías de suelo urbanizable:

- a) Ordenado.
- b) Sectorizado.
- c) No sectorizado.

3. Tiene la consideración de suelo urbanizable ordenado el integrado por los sectores cuya ordenación pormenorizada se encuentra aprobada definitivamente. Su delimitación está contenida en los planos de clasificación del suelo de la documentación gráfica.

4. Tiene la consideración de suelo urbanizable sectorizado, el integrado en los sectores de urbanización prioritaria previstos por el Plan General para garantizar el desarrollo urbano racional del municipio. Su delimitación, división en sectores para la ejecución y adscripción a áreas de reparto a efectos del reparto de cargas y beneficios está contenida en el documento gráfico «Plano de Gestión» y en las correspondientes fichas de áreas de reparto (Anejo 2).

5. Todo el suelo urbanizable restante tiene la consideración de suelo urbanizable no sectorizado.

6. La presente normativa tiene por objeto regular en suelo urbanizable sectorizado las condiciones para la ordenación mediante el planeamiento parcial de los sectores y su posterior urbanización, y en el suelo urbanizable no sectorizado las condiciones para su integración en el modelo urbano mediante la delimitación de nuevos sectores de ordenación.

Artículo 10.1.2. Condiciones para la ejecución del suelo urbanizable.

1. El suelo urbanizable sectorizado requiere para su transformación en urbano:

a) La ordenación pormenorizada de los terrenos mediante la aprobación de los planes parciales correspondientes a uno o varios sectores en que se divide esta clase de suelo para su ordenación.

b) La delimitación de las unidades de ejecución, cuando no estén contenidas en el Plan.

c) La aprobación del Proyecto de Urbanización definiendo pormenorizadamente las obras necesarias para la ejecución de la ordenación.

d) La aprobación del Proyecto de Reparcelación en el que se define la nueva estructura de la propiedad resultante y el reparto de cargas y beneficios derivados de la ordenación pormenorizada que establece el Plan.

e) La cesión e inscripción en el Registro de la Propiedad de las dotaciones y de las parcelas en las que se materialice el aprovechamiento público y el privado.

2. El desarrollo del suelo urbanizable no sectorizado requiere:

a) La revisión del Plan General mediante la aprobación del correspondiente Proyecto de Sectorización.

b) El cumplimiento de los requisitos establecidos para el suelo urbanizable sectorizado.

3. Los propietarios de suelos clasificados como urbanizables sectorizados están obligados a presentar a trámite los proyectos necesarios en el plazo señalado en las fichas correspondientes para cada uno de ellos, y en su defecto, en el plazo máximo de cuatro (4) años. Los planes parciales establecerán los plazos para la gestión y la ejecución de la urbanización, así como para la posterior solicitud de licencias para la edificación de los solares resultantes, que no podrán superar el plazo de cuatro (4) años a partir de la aprobación definitiva del documento que establezca la ordenación pormenorizada.

4. Con carácter general quedan prohibidos en el suelo urbanizable sectorizado todos los usos Productivos P1B y P1D, los ganaderos asociados al P1A y las transformaciones de los P1A y P1C, así como los usos Productivos P2 y P3 que impliquen el desarrollo de actividades peligrosas entendiéndose por tales las que tengan por objeto fabricar, manipular, expender o almacenar productos susceptibles de originar riesgos graves por explosiones, combustiones, radiaciones u otros de análoga importancia para las personas y los bienes. En el suelo urbanizable no sectorizado podrán mantenerse los usos Productivos P1 existentes hasta que se proceda a su sectorización.

Artículo 10.1.3. Desarrollo del suelo urbanizable ordenado.

Las condiciones de desarrollo del suelo urbanizable ordenado para su transformación en suelo urbano son las recogidas en la ficha de planeamiento correspondiente contenida en el presente Documento.

Sección Primera. Suelo urbanizable sectorizado

Artículo 10.1.4. Desarrollo del suelo urbanizable sectorizado.

1. Se establecen los siguientes sectores en suelo urbanizable sectorizado:

SUBS-R-1 Autopista	(UZC 2.1. y 2.2. en el PGOU de 2006)
SUBS-R-2 El Ranchillo_2	(UZC 3.1. en el PGOU de 2006)
SUBS-I-1 Jóvenes empresarios	(UZC 6.1. en el PGOU 2006)
SUBS-I-2 Las Viñuelas I	(UZC 1.1. en el PGOU 2006)
SUBS-I-3 Las Viñuelas II	(UZC 1.3. en el PGOU 2006)
SUBS-I-4 Caño de la Palmilla	
SUBS-I-5 Marismillas	(UZM-1 en el PGOU 2006)

Cuya delimitación está contenida en el Plano de Gestión.

2. Estos límites podrán precisarse y ajustarse justificadamente en el plan parcial, cuando la adaptación no suponga la variación en más o en menos de un cinco (5) por ciento con respecto a la superficie considerada por el plan, ni supongan la disminución de la superficie de los sistemas generales incluidos o adscritos al sector. Cualquier otra alteración del ámbito requiere la modificación de este Plan General.

Artículo 10.1.5. Condiciones específicas de los sectores.

1. El Plan establece los aprovechamientos de cada sector y para el total del suelo urbanizable sectorizado y los coeficientes de homogeneidad de uso o tipología y de ponderación de sectores en los cuadros anejos a estas normas (anejo 2).

2. En los mismos cuadros de condiciones de ordenación del suelo urbanizable se detallan la superficie de suelo de sistemas generales incluidas o adscritas a cada sector y la distribución del aprovechamiento prevista por el Plan General, en

forma de porcentajes de la edificabilidad construable real destinados a cada tipo de usos admitidos en el sector.

3. De los porcentajes indicados en los cuadros del anejo 2, tienen carácter de mínimos los correspondientes a los usos productivos P3 y de equipamiento privado.

Los porcentajes correspondientes a los demás usos podrán alterarse en función de los que el plan parcial asigne efectivamente a los usos que se han citado.

Deberán satisfacerse igualmente las condiciones relativas a reservas de suelo o edificabilidad para dotaciones, equipamientos y servicios que establezcan con alcance general la legislación urbanística y las presentes normas.

En ningún plan parcial que incluya el uso residencial el porcentaje de superficie construida dedicado al uso terciario podrá superar el cincuenta por ciento (50%) de la total, salvo que expresamente se indique lo contrario en el cuadro correspondiente.

Artículo 10.1.6. Criterios materiales de la ordenación.

1. La ordenación de los sectores se realizará a partir del criterio básico de su plena integración, formal y funcional, en el conjunto urbano. Para ello:

- Se asegurará la continuidad de los itinerarios peatonales y para vehículos.

- Se localizarán las dotaciones de equipamiento y de espacios libres de acuerdo con las necesidades globales de la ciudad.

- Se cuidarán las condiciones de borde con el suelo no urbanizable, procurando la continuidad del contorno constituido en los ámbitos colindantes y la adecuada transición hacia los suelos no edificados, así como el respeto de las servidumbres que sean exigibles cuando el sector linde con elementos del sistema territorial cuya legislación sectorial imponga condiciones específicas a la edificación próxima.

2. La ordenación procurará la máxima integración de los usos, evitando en lo posible zonificaciones radicales que asignen a cada parcela actividades exclusivas.

Siempre que sea posible, y con el establecimiento de las debidas condiciones de ubicación, superficie y compatibilidad, se integrarán en las mismas parcelas los usos residenciales y de oficinas con los comerciales y asistenciales, definiendo distribuciones de actividades que no sólo contemplan la dimensión horizontal del espacio, sino también la vertical, integrando la actividad comercial en las plantas bajas de los edificios residenciales para garantizar la máxima vitalidad funcional del viario público.

3. En los planes parciales que no posean como calificación específica la productiva queda expresamente prohibida la implantación de cualquier uso que implique el desarrollo de actividades que estén incluidas en el Anexo I de la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía (Ley 7/2002, de 9 de julio), o en el Catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera que figura como Anexo I Al Reglamento de la Calidad del Aire (Decreto 74/96 de 20 de febrero), con la salvedad de las actividades contempladas en las categorías 13.21, 13.23, 13.24, 13.26 a 13.45, 13.49, 13.50, 13.52 y 13.54 del Anexo I de la citada Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

4. En los planes parciales de calificación específica productiva se prohíbe expresamente la implantación de usos productivos del grupo primero descritos en los artículos 6.4.1, 6.4.2, 6.4.3 de estas Normas Urbanísticas. Las parcelas que colinden con suelos de uso residencial quedan sujetas a las mismas limitaciones de uso que se establecen en el apartado 3 anterior.

Artículo 10.1.7. Criterios para la ordenación de las zonas verdes y los espacios libres.

1. Los planes parciales contendrán una ordenación de las zonas verdes y los espacios libres acorde con sus necesidades

funcionales, buscando su concentración en forma de parques y la máxima accesibilidad para todos los vecinos, así como su integración en el sistema urbano de espacios libres públicos.

Con estos objetivos, el Ayuntamiento podrá exigir la ubicación de las zonas verdes de modo que, unidas a otras colindantes existentes o pendientes de ordenación o ejecución en suelos exteriores al sector, procuren ámbitos de mayor extensión, y, por tanto, mejores condiciones ambientales, y favorezcan de paso la mayor integración entre diversos sectores.

2. Los elementos morfológicos, hidrológicos y vegetales del paisaje se conservarán e integrarán en el sistema de espacios públicos como componentes caracterizadores del paisaje urbano. En la medida de lo posible, el arbolado existente en el sector se preservará, integrándose las agrupaciones de árboles en las zonas verdes, las áreas de estancia y las líneas de arbolado de calles y paseos.

Se respetará en lo posible el modelado natural de los terrenos destinados a zonas verdes, evitándose los movimientos de tierra que desnaturalicen su carácter.

3. Las especies vegetales que se instalen en parques y jardines públicos se adecuarán a las características naturales del soporte y a los condicionantes que vaya a suponer la ordenación futura. Tanto la elección de las especies arbóreas como del tratamiento de suelos buscarán aunar la mayor funcionalidad con la reducción de las exigencias de mantenimiento.

4. Para que puedan ser estimados en la verificación de los módulos de reserva, las zonas verdes y los espacios libres que se prevean en los planes parciales deberán respetar las condiciones mínimas de dimensión y diseño establecidas por el reglamento de planeamiento.

No podrán computarse como integrantes del sistema de espacios libres, a efectos del cumplimiento de los estándares mínimos obligatorios, aunque sí a otros efectos, aquellos espacios, arbolados o no, que se integren en el espacio viario a efectos acústicos o funcionales y no permitan un adecuado uso de estancia y recreo. Tampoco podrán tenerse en cuenta a efectos de cómputo aquellos en los que un excesivo relieve del terreno, la falta de adecuadas condiciones de asoleo, unas características del terreno inadecuadas para la plantación de especies vegetales, la insuficiente accesibilidad o la proximidad a elementos del sistema general de comunicaciones impidan una suficiente funcionalidad o no garanticen la seguridad necesaria para su uso.

Artículo 10.1.8. Criterios de ordenación de las dotaciones de equipamientos.

1. Los suelos que hayan de albergar las dotaciones de equipamiento se dispondrán en función de la distribución de las viviendas y de los espacios libres públicos, buscando la complementariedad funcional y la potenciación de la jerarquía diseñada por el planeamiento.

En particular, los suelos destinados a equipamientos docentes, deportivos y asistenciales buscarán la proximidad a las zonas verdes y tendrán garantizado un acceso a ellas cómodo y seguro.

2. Los suelos reservados para dotaciones de equipamientos se relacionarán con la red viaria de modo que se procure su mejor accesibilidad y se garantice su integración en la estructura urbanística del plan, concentrándose preferentemente junto a los distribuidores locales y las calles que los comunican con el centro de la ciudad.

3. Si no se establece otra cosa en las determinaciones específicas de los sectores, los planes parciales reservarán suelo destinado a dotaciones en la cuantía señalada en el punto 2º del apartado 1 del artículo 17 de la LOUA.

4. Si no existen determinaciones específicas los planes parciales aplicarán los módulos establecidos en el Anexo del Reglamento de Planeamiento, reservando en todo caso un mínimo del veintidós por ciento (22%) de la superficie bruta del sector para viales de dominio y uso público. En el caso

en que las condiciones particulares de un sector justifiquen suficientemente una reserva menor de suelo destinado a viario público, el margen que reste hasta el veintidós por ciento (22%) se destinará a aumentar la dotación de espacios libres o equipamientos públicos.

Dicha dispensa no se aplicará en los sectores en que se establezcan previsiones de viario privado.

5. Cuando la normativa que regule con carácter específico una determinada dotación establezca dimensiones mínimas de parcela superiores a las contempladas por la normativa urbanística, se elevarán estas últimas hasta hacerlas coincidir con los mínimos sectoriales que resulten equivalentes.

Artículo 10.1.9. Criterios para la ordenación del espacio viario.

1. Los planes parciales o especiales contarán con un estudio de transporte y del análisis de la relación con el resto de la ciudad, en función del cual se determinarán el trazado y las características de la red de comunicaciones, señalando las alineaciones y rasantes, la previsión de estacionamientos públicos y privados, y, en su caso, la delimitación de zonas de protección de las vías que lo requieran.

Bajo los principios de la jerarquía y la funcionalidad, el sistema viario se diseñará de modo que se garantice la accesibilidad uniforme y la continuidad de itinerarios.

Las calles no se definirán solamente como espacios de circulación, sino como lugares de relación y de actividad ciudadana, dotadas de continuidad y suficiente actividad en sus márgenes.

De acuerdo con estos principios, las calles serán públicas, no admitiéndose los viales privados más que cuando discurren en el interior de un solar y no ejerzan funciones relacionadas con la circulación urbana.

En los sectores residenciales, no se admitirán tramos de calle de longitud de fachada superior a cien (100) metros sin interrupción por otras calles públicas transversales.

Quedan prohibidos los trazados viarios públicos en fondo de saco.

2. El trazado de la planta, la sección y el tratamiento superficial de las calles atenderá a la función que desempeñen en el sistema urbano. En las que discurren por sectores residenciales se procurará la mejor convivencia del tráfico de automóviles, de bicicletas y de peatones, con soluciones de diseño que favorezcan la continuidad de la circulación no motorizada y fuercen la moderación en la velocidad de la motorizada.

La red de itinerarios a pie respetará las condiciones de diseño establecidas por la normativa de supresión de barreras arquitectónicas, y tendrá las características y extensión suficientes para garantizar las comunicaciones no motorizadas dentro del sector y en relación con las áreas colindantes, facilitando el acceso a los elementos singulares de concurrencia de público y, en particular, al equipamiento comunitario y a los espacios libres.

3. En el diseño de los carriles de las calzadas, se evitarán tanto los anchos insuficientes como los excesivos; en términos generales, y a reserva de la consideración de las situaciones particulares que pudieran producirse en función del tipo y la intensidad del tráfico, la situación urbana y otras circunstancias, se considerarán las indicaciones recogidas en el Título 11, Normas de Urbanización, artículo 11.2.3.

4. Se definen como carriles-bici las vías para bicicletas situadas en la calzada de la calle y reservadas para el tráfico ciclista; pueden protegerse de la corriente del tráfico motorizado mediante barreras rígidas, señalización, bordillos remontables, etc.

Las pistas-bici son espacios completamente segregados de la calzada que pueden situarse en la propia calle o atravesar parques, espacios libres o terrenos no urbanizados.

Los planes parciales de sectores residenciales y mixtos diseñarán recorridos de carriles-bici y pistas-bici para facilitar

el tránsito seguro de ciclistas, cumpliendo las condiciones señaladas en el artículo 11.2.6 del Título 11, Normas de Urbanización.

5. Como parte del sistema viario, en el plan parcial se señalará la reserva de terrenos para estacionamientos, de acuerdo con los módulos determinados por el reglamento de planeamiento.

Los estacionamientos que se dispongan en la vía pública no se tendrán en cuenta en el cálculo de la dotación de plazas necesarias en los edificios.

Se evitarán los estacionamientos en grandes plataformas integradas en la vía pública o contiguas a ella. En el caso en que sea inevitable la previsión de playas de estacionamiento, se ubicarán en lugares que no sean visibles desde la vía pública, bien por existir construcciones intermedias, bien por disponerse bandas perimetrales de arbolado de gran porte que actúen como pantallas.

Cumplirán las condiciones recogidas en el Título 11, Normas de Urbanización, artículo 11.2.3.

6. Tanto las calles y plazas como los sistemas de zonas verdes y espacios libres públicos contarán con el mobiliario urbano y los servicios adecuados para cumplir todas sus funciones propias y comportarse confortablemente.

7. Los sectores colindantes con carreteras deberán cumplir las siguientes prescripciones:

- Dentro de la zona de no edificación deberá ejecutarse un vial de servicio paralelo a la carretera, que tenga continuidad con los de los sectores colindantes y de forma que tenga sirva para minimizar los accesos a las carreteras, así como para alojar acerados y servicios.

- La definición de los accesos y viario colindante a las carreteras deberán ser objeto de autorización previa por el organismo titular de la misma.

8. Los sectores que incluyan los cauces especificados en el Estudio de Inundabilidad, o sean colindantes con aquellos deberán incluir las obras de encauzamiento que en aquel se establecen.

Artículo 10.1.10. Criterios para la regulación de la edificación.

1. En el interior de cada sector, se procurará adecuar la ordenación a zonas específicas de las establecidas por el plan para el suelo urbano consolidado. En el caso de que, justificadamente, se establezcan regulaciones de zona que no correspondan a ninguna de las existentes, se les dará al menos el mismo nivel de definición, reproduciendo su estructura formal y respetando las condiciones generales establecidas para las zonas de edificación en manzana cerrada, en ordenación abierta o productivas, según el caso.

2. En soluciones de singular relevancia formal que pudieran proponer los planes parciales, el Ayuntamiento podrá exigir la aportación, como parte de su documentación, de estudios arquitectónicos y normas relativas a la solución formal que garanticen la adecuación del resultado o la coordinación de unos edificios con otros en su resultado final.

3. La distribución pormenorizada de edificabilidades netas en el sector ordenado, con la correspondiente regulación de alturas, se realizará de acuerdo con la jerarquía viaria interior y con la situación relativa en el conjunto urbano, de modo que las tramas más densas acompañen a las vías más importantes, donde los usos terciarios sean también más concentrados.

4. Cuando un sector recaiga a calles a través de las que se enfrenta a zonas de suelo urbano consolidado, la edificación ordenada por el plan parcial respetará las condiciones establecidas por las Plan General para dicha zona en cuanto a la relación entre altura de los edificios y ancho de calle, si es zona de manzana cerrada, o distancias mínimas a edificios exteriores a la parcela, si es de ordenación abierta.

Artículo 10.1.11. Criterios de ordenación de las infraestructuras.

En los planes parciales de uso predominantemente residencial, la red de distribución de energía eléctrica será subterránea, y los centros de transformación se integrarán en la edificación o serán subterráneos.

En el plan parcial se determinará con exactitud la situación de los centros de servicio afectos a la infraestructura de redes, incluyendo su uso pormenorizado, con indicación del tipo de dominio que le corresponda. En el caso excepcional, debidamente justificado, de que dichos centros tengan que realizarse en edificación exenta, las ordenanzas del plan parcial deberán fijar las condiciones de volumen y estéticas exigibles.

Aun cuando sean subterráneos, los centros transformadores de electricidad se ubicarán sobre espacios privados, no admitiéndose la imposición de servidumbres sobre el viario y los espacios libres públicos.

Artículo 10.1.12. Criterios para la redacción de la memoria de los planes parciales.

1. La memoria de los planes parciales incluirá, al menos, los siguientes contenidos:

a) Justificación de la conveniencia, oportunidad o procedencia de la formulación del plan parcial, de acuerdo con lo establecido en el Plan General.

b) Exposición de todos aquellos aspectos de la situación actual que pudieran condicionar la ordenación y la ejecución, con el siguiente contenido mínimo:

- Las características naturales del territorio, geológicas, geotécnicas, topográficas, hidrológicas, edafológicas y otras. Al describir su vegetación se tendrán en cuenta las especies, tamaño, edades y estado.

- Los usos de los terrenos las edificaciones y las infraestructuras existentes, precisando, en su caso, el número de residentes y los puestos de trabajo que haya en la zona, el tipo de edificación, su calidad y estado, y las características, condiciones y capacidad de las infraestructuras.

- Estudio de la propiedad del suelo, con descripción de servidumbres, arrendamientos y otros derechos indemnizables. Tanto este apartado como los anteriores harán referencia a los correspondientes planos de información urbanística.

c) Exposición y análisis de los objetivos y los criterios de la ordenación en función de las determinaciones de las Plan General, de la información urbanística verificada y de los estudios complementarios realizados. En este apartado, se hará mención expresa de las determinaciones vinculantes y orientativas de las Plan General y de cuantos ordenamientos pudieran afectar al plan parcial (medio ambiente, carreteras, ferrocarriles, servidumbres aeroportuarias, eléctricas, hidráulicas).

d) Examen y análisis ponderado de las diferentes alternativas que pudieran plantearse por la extensión y entidad del plan, y justificación de que la elegida responde con ventaja a los objetivos planteados, de acuerdo con los criterios que se hubieran adoptado. Se acreditará que la solución propuesta constituye una unidad funcional conectada adecuadamente con las áreas colindantes, equilibrada en su dotación de equipamientos, coherente en su sistema de espacios libres e integrada con los tipos edificatorios que existieran en sus bordes.

La memoria incluirá un análisis de las circulaciones y, si procede, de la implantación de un servicio de transporte colectivo.

e) Estudio paisajístico del ámbito completo analizando la incidencia paisajística del sector, la incidencia de los volúmenes y colores pretendidos en la ordenación sobre la imagen tanto a nivel urbano como desde los corredores visuales más frecuentados (carreteras y caminos de acceso al núcleo) estableciendo las medidas correctoras para paliar su impacto, medidas correctoras para paliar el impacto espacial de la ordenación propuesta que contendrá como mínimo las siguientes:

- En los borde de contacto con el suelo no urbanizable se dispondrán preferentemente, sistemas de espacios libres

o acerados amplios que permitan la disposición de masas de arbolado.

- Las ordenanzas de planeamiento de desarrollo incorporarán el tratamiento obligado de los espacios no ocupados por la edificación y en los bordes de contacto con las vistas más comprometidas (carreteras) se incorporarán pantallas vegetales que oculten al menos parcialmente, la edificación prevista.

- Las especies vegetales a utilizar en estas actuaciones, deberán estar en concordancia con las condiciones climáticas y características del suelo.

- Se asumirá como criterio de ordenación el mantenimiento, en lo posible, de la topografía existente y minimizar el volumen de movimientos de tierras, evitando la creación de grandes explanadas con taludes perimetrales. La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno, evitándose alteraciones y transformaciones significativas del perfil existente.

- Para las actuaciones que impliquen necesariamente la alteración de los perfiles actuales y se ubiquen en situaciones de alta visibilidad, se incluirán medidas de tratamiento de los taludes generados y de localización de las áreas libres en los bordes de la actuación.

- Los viarios de las nuevas zonas a desarrollar se ajustarán en lo posible, a los caminos y sendas actuales sin romper de forma arbitraria la estructura de caminos y garantizando la continuidad de las tramas urbana y rural.

2. Se incluirá como anejo a la memoria una síntesis cuantitativa de su contenido, expresada en forma de tabla o cuadro con expresión, al menos, de los siguientes extremos:

a) Superficie total del sector ordenado por el plan.

b) Superficie de los sistemas generales que las Plan General incluye o adscribe al sector.

c) Superficie del viario público ordenado por el plan parcial, cotejada con el mínimo exigido por el Plan General.

d) Superficie de parques y jardines públicos ordenados por el plan, cotejada con la de cesión obligatoria establecida por el reglamento de planeamiento y las Plan General.

e) Superficie de las parcelas destinadas a equipamientos y servicios, diferenciándose los públicos y los privados, y cotejándose con las cesiones obligatorias establecidas por el reglamento de planeamiento.

f) Superficie total de suelos de cesión, desglosándose sistemas generales y locales.

g) Superficie total de suelos privados, desglosándose los del sistema de equipamientos dimensionada según módulos y el resto.

h) Superficie edificable, desglosada por usos y por manzanas, parcelas u otras unidades a las que se refiera la ordenación.

i) Índice de edificabilidad sobre superficie bruta del sector.

j) Índice global de edificabilidad sobre superficie edificable destinada a usos lucrativos, e índices pormenorizados de edificabilidad sobre superficie neta en las diferentes manzanas, parcelas o unidades de suelo a que se refiera la ordenación (cada una corresponderá a una zona pormenorizada en planos y ordenanzas).

k) Superficie destinada a espacios libres privados comunitarios (excluidos los espacios libres de ocupación de las parcelas).

l) Altura máxima edificable, desglosada por usos y por manzanas, parcelas u otras unidades a las que se refiera la ordenación.

m) Dotación de plazas de estacionamiento, cotejada con los mínimos normativos.

Artículo 10.1.13. Criterios para la redacción de las Ordenanzas reguladoras de los planes parciales.

1. El planeamiento parcial contendrá unas ordenanzas reguladoras de los usos del suelo y de la edificación pública y privada, y de todas las zonas contempladas por la ordenación, incluidas las de equipamiento. Las ordenanzas seguirán el mo-

delo de las normas de zona de las Plan General, remitiéndose a sus definiciones generales y a las condiciones genéricas establecidas por éste para las zonas de edificación en manzana residencial cerrada, en bloque residencial abierto y en zonas de usos productivos.

2. Como mínimo, las ordenanzas del plan contendrán los siguientes apartados:

a) Generalidades y terminología de conceptos, con remisión expresa al Plan General.

b) Régimen urbanístico del suelo, con referencia expresa a cada uno de los siguientes extremos:

- Calificación del suelo, con expresión detallada de sus usos pormenorizados.

- Previsión de la posibilidad y las condiciones del desarrollo del plan mediante estudios de detalle, con determinación de su ámbito, su alcance y, en su caso, sus normas de coordinación.

- Parcelaciones.

- Proyectos de urbanización.

- En su caso, criterios de delimitación de unidades de ejecución y de establecimiento de sistemas de actuación.

c) Normas de edificación, con referencia a los siguientes extremos:

- Condiciones de los edificios en relación con las vías públicas.

- Condiciones comunes a todas las zonas, en cuanto a edificación, volumen y uso, con expresión de los permitidos, prohibidos y obligados, señalando para éstos últimos la proporción mínima exigida de higiene y estética, debiendo tenerse en cuenta la adaptación en lo básico al ambiente en que estuvieran situadas.

- Normas particulares de todas y cada una de las zonas delimitadas en el plano de zonificación del plan.

3. La regulación pormenorizada deberá incluir todas las condiciones de ordenación necesarias para el otorgamiento de licencias de edificación, salvo que se remitan a estudios de detalle aquellas que sean susceptibles de ello según la caracterización legal de esta figura.

Si la edificabilidad no se atribuye mediante índices relativos a la superficie de las parcelas, sino en forma de asignaciones absolutas de superficies edificables, las parcelas a las que se refieran habrán de venir definidas en el plan parcial; cuando, según la regulación que contenga el plan, dichas parcelas fueran superiores al doble de la mínima, deberá preverse que su segregación o división futura se acompañará con la tramitación de un estudio de detalle en el que se determine la correspondiente distribución de edificabilidades.

Artículo 10.1.14. Plan de etapas de los planes parciales.

1. El plan parcial contendrá un plan de etapas para su ejecución, acorde con el plano correspondiente, en el que se haga corresponder una etapa por cada unidad de ejecución prevista, justificando su coherencia con las restantes determinaciones del plan, en especial con el desarrollo en el tiempo de la edificación y de las dotaciones y los elementos que componen las distintas redes de servicios, acreditándose que la previsión de creación y utilización de suelo urbanizado para la edificación vaya a acompañarse con la creación de las correspondientes dotaciones.

En cada etapa habrá de preverse:

a) El sistema de actuación elegido, que podrá ser diferente para cada unidad de ejecución.

b) Su duración, con establecimiento de plazos para la presentación a trámite del instrumento de gestión (plazos desde la aprobación definitiva del plan parcial) y del proyecto de urbanización (plazo desde la aprobación definitiva del instrumento de gestión o, en su caso, del plan parcial), para la realización de las obras de urbanización y la implantación de los servicios (plazo desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización), para la solicitud de licencias de edificación (desde la

recepción provisional de la urbanización, salvo que se realicen ambas simultáneamente) y para la finalización de las obras correspondientes (plazo que puede remitirse a lo que indiquen las licencias).

c) Las obras de urbanización correspondientes, que se desarrollarán en un proyecto de urbanización unitario, sin perjuicio de que en éste se puedan prever distintas fases.

d) La puesta en servicio de las reservas de suelo correspondientes a los equipamientos que deban establecerse a medida que se urbanice.

e) La determinación de los niveles correspondientes a los distintos servicios de abastecimiento de agua, evacuación y suministro de energía eléctrica para que puedan ser utilizados los terrenos que se urbanicen sucesivamente.

2. Si el plan parcial prevé más de una unidad de ejecución, en el plan de etapas se determinará el orden de prioridades para su ejecución.

3. El plan de etapas podrá prever, justificándola adecuadamente, una alteración de sus previsiones temporales y espaciales, siempre que se mantenga la coherencia del plan, se cumplan las determinaciones establecidas y se garantice la ejecución y financiación del conjunto de sus previsiones.

Si resulta aconsejable, podrá establecer dos o más alternativas en cuanto a la realización en el tiempo de las determinaciones del plan parcial, expresando las circunstancias que hayan de motivar la elección de una u otra alternativa.

Artículo 10.1.15. Criterios para la redacción del estudio económico y financiero de los planes parciales o especiales.

1. El plan contendrá un estudio económico y financiero en el que se exprese el coste aproximado de las obras de urbanización y de implantación de los servicios, y se indiquen las fuentes de financiación de su ejecución, ya sean públicas o privadas, justificándose su viabilidad.

La evaluación económica del coste de la urbanización detallará su coste de ejecución material aproximado, desglosado, al menos, en las siguientes partidas:

a) Movimientos de tierra.

b) Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios.

c) Red de alcantarillado.

d) Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.

e) Red de gas.

f) Red de telecomunicación.

g) Pavimentación y señalización.

h) Arbolado, jardinería y acondicionamiento de espacios libres.

i) Mobiliario urbano y ornamentación.

j) Obras especiales contempladas por el plan parcial, tales como pasos a distinto nivel, desviación de redes de servicio existentes, etc.

k) Establecimiento de servicios públicos de transporte y recogida de basuras, si procede.

l) Evaluación, en su caso, de las indemnizaciones que hubieran de satisfacerse por derribo de construcciones, destrucción de plantaciones y otras obras e instalaciones que exija la ejecución del plan.

Sobre el total del coste de ejecución material, se sumarán el beneficio industrial, los gastos generales (incluso honorarios facultativos por redacción del plan parcial, gestión, estudios de detalle y proyectos de urbanización) y la repercusión del impuesto sobre el valor añadido, obteniéndose finalmente el coste de la urbanización como la suma de todos estos conceptos.

2. Cuando, con ocasión de la ejecución del plan parcial o especial, hayan de realizarse obras que correspondan a los sistemas generales previstos por las Plan General, el estudio económico y financiero precisará su forma de financiación, distinguiendo los que hayan de asumir organismos o entida-

des públicas de aquellos que hayan de financiarse con cargo al sector.

3. Si para la ejecución del plan se hubiera elegido el sistema de expropiación, el estudio económico y financiero contendrá, además, el cálculo estimativo de su coste, puesto en relación con la etapa en que se haya de realizar.

Artículo 10.1.16. Certificaciones de capacidad de suministro.

La documentación del plan parcial deberá incorporar la certificación técnica de los órganos competentes respecto a la suficiencia de las infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos para garantizar los servicios públicos que la propuesta demande y la ejecución, mejora o reforzamiento de las redes de infraestructuras exteriores afectadas a la nueva urbanización.

Artículo 10.1.17. Planos de información.

1. En los planos de información se reflejará la situación y el tratamiento de los terrenos en el Plan General, así como su estado actual en cuanto a su morfología, construcciones, vegetación y usos existentes, y la estructura de la propiedad del suelo.

2. Para satisfacer los objetivos expuestos en el apartado anterior, la información gráfica comprenderá los siguientes documentos, referidos siempre al plano parcelario municipal:

a) Información urbanística sobre la situación y calificación de los terrenos en las Plan General, expresada en los siguientes planos, que se redactarán a las escalas utilizadas en éste:

- De situación en relación con la estructura orgánica de las Plan General (1/5000).

- De ordenación establecida en las Plan General para el sector que se desarrolla y su entorno (1/2000).

b) Información sobre el estado de los terrenos, en los planos siguientes, dibujados, como mínimo, a escala 1/2000:

- Plano topográfico, con curvas de nivel de metro en metro.

- Planos hipsométrico, hidrológico y edafológico, cuando sean precisos para una mejor interpretación del topográfico; se comprenderá la delimitación, cuencas y las áreas de humedad superficial.

- Plano clinométrico, cuando sea preciso para la mejor interpretación del topográfico; se diferenciarán pendientes según intervalos del cinco por ciento (5%).

- Cuando sea pertinente, plano geotécnico, identificando las áreas en que puede haber problemas de cimentación.

- Catastral, con expresión actualizada de las fincas y de sus cargas si las tuvieran, precisando linderos y superficies y numerándolas con las mismas identificaciones utilizadas en la memoria informativa; se graficarán adecuadamente las acequias, los caminos y los elementos pertenecientes al dominio público que pudiera haber en el sector.

- De edificaciones, usos, infraestructuras y vegetación existentes, con expresión de las superficies destinadas a los distintos usos, la altura de las edificaciones, las características de las vías, infraestructuras y vegetación; se precisarán los perfiles longitudinales de las vías y el alcantarillado que se conserven.

- Todos los planos de información contendrán la delimitación del sector.

Artículo 10.1.18. Planos de ordenación.

1. Cuando correspondan a representaciones en planta, los planos de ordenación del plan parcial o especial se realizarán sobre la base del plano topográfico rectificado, y contendrán en todos los casos la representación de la delimitación del sector y de la ordenación de su entorno, así como de los elementos preexistentes conservados. Como mínimo, se incluirán los siguientes, a escalas comprendidas entre 1/1000 y 1/5000, según la extensión y la complejidad de lo representado:

a) Plano de zonificación, que comprenderá la delimitación de las distintas zonas en que se divide el sector en razón de los

tipos, las intensidades y los usos pormenorizados asignados, el sistema de espacios libres y zonas verdes, y las reservas de suelo para dotaciones y centros de servicio, todo ello en relación con la red viaria. Cada zona tendrá una signatura específica, junto a la que, en la leyenda, se expresará el nombre, la superficie, y el carácter público o privado de los terrenos; en el documento escrito correspondiente, se detallará una ordenanza para cada una de estas zonas. En el plano de ordenación se reproducirá el cuadro sintético de características de la ordenación incluido como anejo en la memoria informativa.

b) Plano de la trama viaria, diferenciando los tramos según su destino y tratamiento, y reflejando su enlace con la red de comunicaciones exterior al sector, las zonas de protección y las previsiones de distribución de calzadas y aceras, estacionamientos en la vía pública, arbolado, mobiliario urbano, organización del tráfico y demás determinaciones de interés; las alineaciones se definirán mediante la delimitación geométrica del trazado de las calles en planta, incluyéndose las pedestres; las rasantes definitivas se indicarán, al menos, en los puntos de cruce y en los cambios de dirección, si con estas determinaciones queda suficientemente definida la altimetría de la red de comunicaciones.

c) La planta del viario se acompañará con definición suficiente de sus perfiles longitudinales y transversales, representados a escala adecuada (1/200 a 1/500 en perfiles transversales; en perfiles longitudinales, 1/100 a 1/500 para las ordenadas, y 1/1000 para las abscisas). La definición del trazado y las características de la red viaria se realizará suprimiendo las barreras urbanísticas que pudieran afectar a las personas minusválidas, de acuerdo con la normativa vigente.

d) Planos de las características de las zonas verdes y espacios libres públicos, con expresión de las curvas de nivel cada metro y representación, cuando sea relevante, de los perfiles del terreno, incluyendo las obras de explanación y acceso que pudieran ser precisas para mejorar su accesibilidad y funcionalidad.

e) Plano de esquemas de las redes de servicios, especificando el trazado de las redes y galerías de la red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios, red de alcantarillado, red de distribución de energía eléctrica, red de alumbrado público, canalización telefónica, red de conducción de gas y cualquier otra que se estime necesaria. Se incluirá la descripción de sus principales características.

f) Plano de ordenación de los volúmenes edificables (indicando alturas, envoltentes, alineaciones, áreas de movimiento o cualesquiera otras determinaciones que procedan según el tipo de ordenación), viario interior, parcelación y espacios libres privados, en el que se defina el suelo vinculado a cada edificio y se diferencien los espacios libres privados comunales de los individuales.

g) En el caso de que la ordenación contenga determinaciones vinculantes y orientativas, deberán diferenciarse nitidamente las unas de las otras, reflejándose en planos distintos y expresando en la carátula del segundo que su contenido no es vinculante. En el caso de que una parte de las determinaciones vinculantes se ordene con rango de estudio de detalle, de acuerdo con las facultades que asignan a esta figura la legislación y el planeamiento, deberán diferenciarse nitidamente, dibujándose en planos distintos, convenientemente identificados en sus carátulas, las determinaciones con rango de plan parcial (con delimitación de los ámbitos de ordenación mediante estudio de detalle) y las determinaciones con rango de estudio de detalle.

h) Plano de delimitación de las unidades de ejecución previstas en el plan de etapas, realizado sobre una base cartográfica en la que se representen la zonificación, la parcelación y los esquemas de servicio. Se indicará en el propio plano el sistema de actuación previsto. Si se plantea más de una unidad de ejecución, la división deberá representarse con toda precisión, indicando el orden de prioridad para su gestión.

i) Planos de imagen, de impacto sobre el medio exterior al sector, de detalle y cuantos otros fueran oportunos para la mejor representación y comprensión de la ordenación proyectada.

Artículo 10.1.19. Planes de iniciativa particular.

1. Además de los documentos reseñados en los artículos 10.1.12 a 10.1.18, los planes parciales que ordenen urbanizaciones de iniciativa particular deberán contener un anejo a su memoria que incluya los siguientes apartados:

a) Acreditación de la voluntad de las personas que ejercen la iniciativa, que indicarán expresamente si son o no propietarios de los terrenos incluidos en el plan, y, en su caso, en qué porcentaje.

b) Justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización.

c) Relación de todos los propietarios afectados, con su nombre, apellidos y dirección postal actualizada; a cada propietario se le hará corresponder una clave coincidente con la empleada para identificar las parcelas en el plano catastral incorporado al plan parcial.

d) Modo de ejecución de las obras de urbanización, con indicación de los sistemas de actuación previstos y de las determinaciones en orden a la futura conservación de las obras y los servicios.

e) Compromisos entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquél y los futuros propietarios de parcelas, en orden, al menos, a los siguientes extremos:

- Plazos de ejecución de la urbanización, coincidentes con los expresados en el plan de etapas del plan parcial.

- Implantación de las obras de servicios y dotaciones, en su caso.

- Conservación de la urbanización, expresando si correrá a cargo del Ayuntamiento, de los futuros propietarios de parcelas o de los promotores, con expresión en estos dos últimos casos del período de tiempo al que se extenderá la obligación de conservación, o bien de su carácter indefinido.

- Cesiones de suelos de sistemas y de los que vayan a soportar el aprovechamiento lucrativo que legalmente corresponda al Ayuntamiento, y

- Construcción, si se prevé, de edificios destinados a dotaciones comunitarias de la urbanización.

- Construcción, si así lo establece el Estudio de Inundabilidad de las obras de encauzamiento.

f) Garantía del exacto cumplimiento de dichos compromisos, por importe del 6 por ciento del coste que, según el estudio económico y financiero, resulta para la implantación de los servicios y la ejecución de las obras de urbanización; dicho importe deberá consignarse en forma de cantidad absoluta. Las garantías deberán prestarse antes de la aprobación definitiva del plan parcial, en cualquiera de las formas señaladas en la legislación sobre contratos de las administraciones públicas.

g) Expresión de los medios económicos, propios y financieros, con que cuenten el promotor o promotores de la urbanización para hacer frente a sus obligaciones.

2. El documento en que se recojan estos compromisos habrá de venir suscrito por los promotores de la iniciativa urbanizadora.

Sección Segunda. Suelo urbanizable no sectorizado

Artículo 10.1.20. Condiciones para la delimitación de sectores.

1. Se han impuesto unos condicionantes relativos al grado de desarrollo del suelo urbanizable para poder proceder a la sectorización de nuevos suelos. Para cada uno de los usos globales propuestos en el suelo urbanizable no sectorizado (determinados por exclusión de los usos no permitidos antes mencionados) sólo podrá comenzar a sectorizarse suelo una vez que se haya cumplido el requisito de haber desarrollado al menos un 40% del suelo que en este documento se clasifica

como urbanizable con el uso global correspondiente. Es decir, no podrá sectorizarse suelo destinado a usos productivos hasta que se haya desarrollado un 40% del suelo urbanizable productivo, y de manera análoga para uso residencial.

2. Además de los derechos y deberes a que se refiere que establece el artículo 3.4.1, los propietarios de suelo clasificado como urbanizable no sectorizado, tendrán derecho a la iniciativa para promover su transformación en el marco del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo. Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento podrá formular Planes de Sectorización en cualquier momento, de oficio o mediante la convocatoria del correspondiente concurso, e introducir modificaciones en las propuestas presentadas a instancias de los particulares.

3. La formulación de un Plan de Sectorización requiere el previa resolución del órgano municipal competente para acordar la revisión del Plan General, a la vista de la evolución a medio plazo de los procesos de ocupación y utilización del suelo, de acuerdo con lo señalado en el artículo 12 de la LOUA y su aprobación se tramitará conforme al procedimiento establecido para la revisión del Plan General.

4. El Plan de Sectorización deberá garantizar el desarrollo urbano racional de la ciudad. Con este objeto, habrá de acreditarse que la escala de éste es la adecuada para posibilitar la autonomía técnica, urbanística y económica de la actuación consecvente, y que la dimensión de las dotaciones de equipamientos y espacios libres públicos que resultaría de aplicar a su superficie los módulos de reserva correspondientes resulta suficiente, tanto a efectos de garantizar la autonomía local de la urbanización resultante, como de posibilitar su mejor relación con las dotaciones existentes en su entorno.

Salvo que el Plan General califique áreas de suelo urbanizable no sectorizado con superficie total menor o se indique expresamente otra cosa, no serán admisibles delimitaciones de sectores destinados a usos productivos inferiores a cuatro (4) hectáreas, ni de sectores residenciales o mixtos inferiores a diez (10) hectáreas.

En el procedimiento de delimitación de un sector no sólo deberá acreditarse la adecuación del ámbito que se proponga para la formulación futura del plan parcial, sino también la de los restos del suelo urbanizable no sectorizado que queden como consecuencia de la delimitación propuesta.

5. Los límites de los sectores se determinarán mediante ejes viarios y alineaciones propias de la red viaria de infraestructuras, equipamientos y zonas verdes, o de acuerdo con los límites señalados por el planeamiento para las distintas clases de suelo. Se ajustarán a los de las áreas de suelo urbano, o sistemas generales colindantes, de forma que no resulten acequias, caminos, líneas de servicios u otros intersticios de suelo sin incorporar a un ámbito de actuación urbanística dentro del suelo urbano o urbanizable.

Se prohíbe, en todo caso, la delimitación de un sector con el exclusivo propósito de ajustarse a los límites de propiedad.

6. En el caso de que varios promotores formulen y presenten a trámite Planes de Sectorización cuyos ámbitos coincidan total o parcialmente, gozará de preferencia el que primero hubiera tenido entrada en el registro del Ayuntamiento en expediente completo.

Cuando exista coincidencia total o parcial en los ámbitos de diversos proyectos de Plan de Sectorización, siempre que no se hubiera iniciado ya la tramitación del presentado el Ayuntamiento podrá invitar a los promotores de los diferentes planes a unificarlos, otorgando para ello un plazo máximo de un (1) mes, durante el que se interrumpirá el cómputo del plazo para resolver acerca de la aprobación inicial. Transcurrido el plazo otorgado, el Ayuntamiento procederá del modo indicado en el párrafo anterior, dando trámite al proyecto preferente.

7. Los estudios justificativos de los Planes de Sectorización de iniciativa particular contendrán y justificarán la cuantía

de los aprovechamientos objetivos en relación con los aspectos formales, cualitativos y económicos concurrentes, atendiendo, en cuanto a estos últimos a la evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.

La cuantificación del aprovechamiento objetivo tendrá en cuenta las características morfológicas y de calidad del medio urbano que resulten adecuadas en función de las características del sector y de su entorno, el grado de ocupación del suelo, la tipología de las edificaciones, su altura, las dimensiones de las mallas viarias y la escena urbana. Así mismo, considerará la proporción existente entre dicho aprovechamiento y las obligaciones asumidas por los propietarios del suelo, atendiendo a la proporción de viviendas protegidas, a los sistemas generales a obtener y a la cuantía de las cargas de urbanización internas y de conexión con las redes exteriores, y otros costes de transformación a realizar con cargo a dichos propietarios.

En ningún caso la ordenación de los sectores de suelo urbanizable no sectorizado podrá superar los límites máximos siguientes:

Cinco mil ciento setenta y cinco (5175) metros cuadrados de superficie residencial construida por hectárea.

Cuarenta y cinco (45) viviendas por hectárea.

8. En las áreas residenciales, estas condiciones residirán en una previsión mínima suficientemente elevada de cesión de suelos con destino al patrimonio municipal de suelo. En el caso de que esta cesión se destine íntegramente a la construcción de viviendas sujetas a protección pública, el propio convenio de planeamiento previo a la redacción del Plan de Sectorización o un futuro convenio de gestión podrán establecer la sustitución total o parcial de la cesión suelos de pertenecientes al ámbito por suelos con calificación residencial situados en áreas del suelo urbano consolidado en las que se considere prioritaria la promoción de políticas públicas de vivienda.

En este caso, podrá sustituirse parte del deber de cesión de suelo por una carga equivalente de ejecución de obra nueva o rehabilitación de los edificios de viviendas situados sobre dichas parcelas.

Si así lo contempla el convenio de planeamiento, la parte de la cesión de suelo convenida que supere el necesario para albergar el diez por ciento (10%) del aprovechamiento medio podrá sustituirse por suelos destinados a la formación de espacios libres o equipamientos públicos en el suelo urbano consolidado, o por su equivalente en metálico con fines análogos.

9. En las áreas destinadas a usos productivos, en el Plan de Sectorización se establecerán los usos de acuerdo con los grupos contemplados por el artículo 6.1.5 de estas normas para el suelo urbano.

10. Los módulos mínimos de reserva de dotaciones en los sectores que se desarrollen en el suelo urbanizable no sectorizado serán los establecidos en el artículo 10.1.8 para el suelo urbanizable sectorizado. La ordenación de los planes parciales se remitirá a las condiciones generales de edificación de estas normas.

11. El aprovechamiento medio de cada sector se determinará en el Plan de Sectorización, utilizando los mismos coeficientes de homogeneidad que en el suelo urbanizable sectorizado. En los sectores que se delimiten dentro del suelo no sectorizado, el aprovechamiento medio ponderado no será superior al aprovechamiento medio de los suelos sectorizados establecidos por las Plan General. Para establecer los coeficientes de ponderación se tendrán en cuenta los costes de urbanización previsibles, la cantidad y tipo de viviendas libres o protegidas y la superficie de sistemas generales asignados.

12. El aprovechamiento urbanístico subjetivo correspondiente a los propietarios será el resultante de aplicar a la superficie aportada el porcentaje del aprovechamiento medio del sector que se hubiera determinado en el convenio que hubiera sustanciado su delimitación. El resto del aprovechamiento urbanístico que resulte de detracer a los aprovechamientos objeti-

vos los subjetivos de los propietarios corresponderá a la Administración. Cuando el desarrollo del ámbito al que pertenezcan los terrenos incluya el uso de vivienda o el convenio de planeamiento suscrito prevea la sustitución de la cesión por otra equivalente en áreas residenciales, será exigible que los aprovechamientos cedidos a la Administración puedan destinarse a la construcción de viviendas protegidas, en la cuantía que resulte de aplicar a dicho aprovechamiento los coeficientes de homogeneización establecidos en estas normas y, en su caso, los que resulten procedentes por la localización y la tipología de las áreas en que se sitúe la cesión sustitutiva. El suelo excedentario del correspondiente al noventa por ciento (90%) del medio del sector podrá destinarse, alternativamente, a otros usos de interés público, siempre que así se hubiera contemplado en el convenio que acompañara la delimitación del sector. Las parcelas edificables que se cedan para materializar el aprovechamiento de la Administración deberán ser adecuadas a dicha cuantía. En relación con las limitaciones de densidad, el número de viviendas correspondiente al aprovechamiento de cesión al municipio será proporcional a la edificabilidad real que le corresponda.

Artículo 10.1.21. Condiciones de desarrollo.

1. Los planes parciales que desarrollen sectores delimitados mediante Planes de Sectorización se atenderán a las mismas condiciones de ordenación señaladas en la sección primera de este capítulo para el desarrollo del suelo urbanizable sectorizado.

2. Los planes parciales referidos a esta categoría de suelo tendrán el mismo contenido formal que los planes que desarrollen suelo urbanizable delimitado por el Plan General. Cuando se deban a la iniciativa particular, el documento de compromisos que se les anexe contendrá, además los dos apartados siguientes:

a) Estudio justificativo de la delimitación del sector y de su oportunidad conforme a los criterios contenidos en el Plan General.

b) Estudio de las condiciones de urbanización y dotación de servicios, con inclusión de compromisos relativos a su conservación y mantenimiento, y a la prestación de servicios.

c) Justificación del mantenimiento de la misma proporción entre aprovechamientos y equipamientos que existe en el suelo sectorizado. Debiendo para ello en los nuevos sectores destinar a sistemas generales de parques y áreas libres una superficie no inferior a diez con sesenta y dos (10,62) metros cuadrados por habitante y a sistemas generales de equipamiento comunitario una dotación no inferior a tres con cincuenta y cuatro (3,54) metros cuadrados por habitante.

TÍTULO UNDÉCIMO

NORMAS DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO 1

Disposiciones Generales

Artículo 11.1.1. Aplicación.

Las normas contenidas en el presente título se aplicarán a todas las obras de urbanización que se ejecuten en el término municipal, cualquiera que sea la persona o entidad que las lleve a cabo y el proyecto que las recoja.

Artículo 11.1.2. Ejecución de las obras de urbanización

Las obras de urbanización se ejecutarán conforme a las prescripciones técnicas que establezca, con carácter general o específico, el Ayuntamiento de Las Cabezas de San Juan.

CAPÍTULO 2

La urbanización de los espacios viarios

Artículo 11.2.1. Dimensiones y características de las Sendas Públicas para Peatones.

1. La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones en las aceras será de ciento cincuenta (150) centímetros. En las calles en las que sea previsible concentraciones importantes de peatones, sea por su carácter comercial u otra causa, la anchura mínima será de doscientos (200) centímetros, siendo en cualquier caso la anchura óptima una función de la circulación de peatones y el mobiliario urbano a disponer.

No obstante, atendiendo a la especial configuración de las zonas de Suelo Urbano consolidado por la edificación habrá que atenerse a las posibilidades que el viario existente ofrece.

2. Las vías de circulación tendrán una pendiente longitudinal mínima del uno por ciento (1%) y una máxima acorde con las Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía (Decreto 72/1992 de 5 de mayo) y con la topografía del terreno.

Estos límites podrán sobrepasarse, previa justificación de su necesidad, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Para pendientes inferiores al uno por ciento (1%) cuando se asegure transversalmente o con amplitud de dispositivos de recogida de aguas pluviales.

b) Para pendientes superiores a las recogidas por las Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía (Decreto 72/1992 de 5 de mayo) cuando exista un itinerario alternativo que suprima las barreras arquitectónicas, en este caso podrán disponerse escaleras con peldaños de huella mínima de treinta y cinco (35) centímetros, en un número máximo de diez (10) peldaños entre rellanos, que deberán tener una longitud mínima de ciento veinte (120) centímetros.

3. Las aceras, manteniendo una anchura mínima libre de ciento cincuenta (150) centímetros, se podrán acompañar de alineaciones de árboles. Los alcorques que se ubiquen en el acerado deberán llevar rejilla de protección.

4. Se dispondrá arbolado de alineación en todas las calles cuyo acerado sea mayor de doscientos veinte (220) centímetros.

5. Las características de su pavimento serán acordes con su función, movimiento exclusivo de personas y excepcionalmente de vehículos, ateniéndose a lo establecido en el artículo 11.2.4.

Artículo 11.2.2. Condiciones de diseño del acerado.

1. La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones en las aceras será de dos (2) metros, siendo en cualquier caso la anchura óptima una función de la circulación de peatones y el mobiliario urbano a disponer.

No obstante, atendiendo a la especial configuración de las zonas de Suelo Urbano consolidado por la edificación habrá que atenerse a las posibilidades que el viario existente ofrece.

2. Las vías de circulación tendrán una pendiente longitudinal mínima del uno por ciento (1%) y una máxima acorde con las Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía (Decreto 72/1992 de 5 de mayo) y con la topografía del terreno.

Estos límites podrán sobrepasarse, previa justificación de su necesidad, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Para pendientes inferiores al uno por ciento (1%) cuando se asegure transversalmente o con amplitud de dispositivos de recogida de aguas pluviales.

b) Para pendientes superiores a las recogidas por las Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en

Andalucía (Decreto 72/1992 de 5 de mayo) cuando exista un itinerario alternativo que suprima las barreras arquitectónicas, en este caso podrán disponerse escaleras con peldaños de huella mínima de treinta y cinco (35) centímetros, en un número máximo de diez (10) peldaños entre rellanos, que deberán tener una longitud mínima de ciento veinte (120) centímetros.

3. Las aceras, manteniendo una anchura mínima libre de uno con cincuenta (1,50) metros, se podrán acompañar de alineaciones de árboles. Los alcorques que se ubiquen en el acerado deberán llevar rejilla de protección.

4. Se dispondrá arbolado de alineación en todas las calles cuyo acerado sea mayor de dos con veinte (2,20) metros.

5. Las características de su pavimento serán acordes con su función, movimiento exclusivo de personas y excepcionalmente de vehículos, ateniéndose a lo establecido en el artículo 11.2.4.

Artículo 11.2.3. Condiciones de diseño del viario.

1. Las autopistas y autovías se diseñarán con arreglo a su normativa específica y a lo que dispongan las normas e instrucciones de aplicación que dimanen de los organismos competentes de la Administración del Estado.

2. Los elementos de la red principal que no posean carácter de autopista o autovía y cuya traza discorra por Suelo no Urbanizable, se diseñarán con arreglo a lo que disponen las instrucciones de Carreteras y las normas e instrucciones de aplicación que dimanen de los organismos competentes de la Administración del Estado.

3. Las carreteras convencionales de nueva construcción y aquellas en las que se realicen obras de acondicionamiento, extensión o modificación, cumplirán las condiciones exigidas en la Ley de Carreteras y en su Reglamento, así como en la Instrucción de Carreteras.

4. El resto de las vías urbanas se diseñarán de acuerdo con las condiciones que se establecieron por los organismos competentes de la Administración del Estado, por los criterios de diseño que pudiera establecer el Ayuntamiento y por cuantas condiciones de aplicación estén contenidas en estas Normas.

5. Podrán disponerse calles en fondo de saco que tendrán una longitud máxima de setenta y cinco (75) metros y trazado sencillo, evitando curvas pronunciadas. En su final se proyectará una glorieta que permita el giro de los vehículos sin maniobra, con diámetro superior a quince (15) metros. No podrán servir a más de doscientas (200) viviendas.

6. 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.

7. Para el dimensionamiento del resto de las vías se atenderá a los siguientes criterios:

a) Aceras, los establecidos en el artículo 11.2.2.

b) Calzadas:

- Las bandas de estacionamiento estarán prohibidas en autopistas y autovías. En las vías principales, si las hubiere, serán en línea, con una sección a ser posible de dos con veinte (2,20) metros. En el viario secundario serán preferentemente en línea.

Siempre que sea posible se optará por ubicar bandas de estacionamiento a ambos lados de la calzada.

- Las bandas de circulación serán de tres con setenta y cinco (3,75) metros de ancho en calles de la red primaria, y de tres con veinticinco (3,25) metros de ancho en viario secundario, atendiendo a los condicionantes de velocidad, seguridad y mejor organización del tráfico en cada uno de los tipos de vías.

- En las calles de uso industrial, las calzadas tendrán un ancho mínimo de seis (6) metros.

Artículo 11.2.4. Pavimentación de las vías públicas.

1. La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre ellas, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.

2. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, estableciendo esta separación normalmente mediante resalte o bordillo. A tales efectos, se diversifican los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, pasos de carruajes, etc.

3. 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.

4. Las tapas de arquetas, registro, etc., 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.

Artículo 11.2.5. Calles de circulación compartida.

1. Deberá estar claramente definida las zonas de calzada y acera; aunque no existirán diferencias físicas notables entre los distintos elementos de la sección transversal de la calle.

2. Las entradas y salidas de las calles compartidas deberán reconocerse como tales por su propia ordenación y, en la medida en que sean utilizables por vehículos, se tratarán de forma análoga a los accesos de garajes y aparcamientos. Los accesos a estas calles se indicarán mediante la señalización oportuna.

3. Si se dispusiesen espacios especialmente diseñados como áreas de juego, se diferenciarán con claridad de los destinados a la circulación. Es recomendable que estas áreas de juego estén físicamente separadas de los espacios utilizables por vehículos.

Artículo 11.2.6. Vías para bicicletas.

El diseño de las vías para bicicletas en cualquiera de sus clases (carril-bici, carril bicibus, pista bici y acera bici) atenderá a la seguridad de vehículos, ciclistas y peatones, a criterios comúnmente aceptados por los proyectistas y, en su caso, a las disposiciones siguientes:

a) Las pendientes no serán superiores al siete por ciento (7%). Las pendientes entre el seis (6) y el siete (7) por ciento sólo se admitirán en distancias cortas y condiciones excepcionales. La relación recomendable entre longitud y pendiente se atenderá a los siguientes valores:

PENDIENTE	LONGITUD MÁXIMA RECOMENDABLE
< 2 %:	Pendiente prolongada
2 %:	500 metros
3 %:	150 a 250 metros
4 %:	80 a 150 metros
5 %:	50 a 80 metros

b) Las anchuras recomendadas de los carriles y pistas para bicicletas serán las expresadas en la siguiente tabla:

TIPO DE VÍA DE BICICLETAS	Recomendable (m.)	Mínimo (m.)
1 sentido:	2 metros.	1,80 metros
CARRIL/BICI		
2 sentidos:	3,20 metros.	2,40 metros
1 sentido:	1,80 metros.	1,60 metros
PISTA/BICI		
2 sentidos:	3 metros.	2,20 metros

Las vías en las que se prevea la coexistencia de la circulación ciclista y pedestre tendrán una anchura mínima de tres (3) a tres con veinticinco (3,25) metros.

Artículo 11.2.7. Estacionamiento en vía pública.

Los estacionamientos en las vías públicas no interferirán el tránsito por éstas debiendo contar con un pasillo de circulación con las condiciones dimensionales mínimas que se señalan a continuación:

- Aparcamiento en línea, dos con veinte (2,20) metros.
- Aparcamiento en batería, cuatro con cincuenta (4,50) metros.
- Aparcamiento en espina, cinco (5) metros.

CAPÍTULO 3

La urbanización de los espacios libres

Artículo 11.3.1. Urbanización.

1. La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno. En particular las zonas verdes dispuestas en terrenos de pendiente acusada deberán ordenarse mediante rebajes y bancadas que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo, debidamente integradas a través de los elementos de articulación tales como itinerarios peatonales, escaleras, líneas de arbolado y otros análogos.

2. El tratamiento de los espacios libres dependerá de su carácter público o privado y de su función, siendo en todo caso obligatoria la plantación de arbolado de las especies y porte adecuado, y el ajardinamiento, a lo largo de las vías de tránsito, en los estacionamientos de vehículos, en las calles, isletas y plazas de peatones, comprendidos dentro de los terrenos objeto de la urbanización, así como a los espacios libres interiores y exteriores de carácter público o privado, que se definen para Suelo Urbano y urbanizable en las presentes Normas.

3. El proyecto deberá prever la evacuación de aguas. El alumbrado público será obligatorio en las zonas pavimentadas, y opcional en las zonas ajardinadas.

4. En el proyecto se recogerá la ubicación en los espacios libres del mobiliario urbano estandarizado (buzones de correo, cabinas telefónicas, etc.) y de los usos que se puedan permitir en estos espacios (áreas de juego y recreo para niños, espectáculos al aire libre, bares, puestos de venta de flores, quioscos, etc.). Asimismo, se deberán definir los elementos de mobiliario urbano que se instalen (cerramientos, bancos, papeleras, etc.) y de los elementos singulares que se proponen (monumentos, esculturas, fuentes, etc.) y del tratamiento de las superficies de terreno (pavimentaciones, itinerarios peatonales, escalinatas, muros de contención, bancadas, etc.). Los elementos de mobiliario urbano no estandarizados singulares que se propongan y el tratamiento del terreno, deberán ser previamente aprobados por el Ayuntamiento para las zonas verdes de uso público.

5. A la jardinería y mobiliario urbano de propiedad privada pero que se destinen a un uso común o público, se les exigirán como mínimo las mismas características que a las de propiedad y uso público.

Artículo 11.3.2. Servidumbres de infraestructuras.

Las servidumbres a las que diera lugar el trazado de infraestructuras en su interior deberán ser contempladas en el proyecto a efectos de su tratamiento y diseño adecuadas.

CAPÍTULO 4

Las infraestructuras urbanas

Artículo 11.4.1. Infraestructuras urbanas.

Las infraestructuras a considerar en las distintas áreas urbanizables serán:

- a) Red de abastecimiento.
- b) Red de Saneamiento.
- c) Red eléctrica.
- d) Red de telefonía.
- e) Redes de telecomunicaciones.

Artículo 11.4.2. Red de abastecimiento.

1. Será necesario demostrar, por medio de la documentación legal requerida en cada caso, la disponibilidad del caudal suficiente, bien sea procedente de una red municipal o particular existente o de manantial propio. El abastecimiento por red particular o manantial propio habrá de ser autorizado expresamente por el Ayuntamiento y sólo será permisible en suelos no Urbanizables, en estos casos los efluentes no podrán verterse en las redes municipales salvo autorización municipal expresa. Deberá acompañarse el análisis químico y bacteriológico de las aguas, así como el certificado de aforo realizado por un Organismo Oficial en el caso de captación no municipal.

2. Se garantizará la presión necesaria para un normal abastecimiento. La falta de presión en las redes se suplirá con medios idóneos (grupos de sobrepresión), para que puedan estar dotadas debidamente de este elemento las viviendas más elevadas, a los que se aplicarán las medidas correctoras adecuadas para que su funcionamiento no origine molestias, en ningún caso se permitirá utilizar mecanismos de absorción.

3. Las dotaciones mínimas unitarias serán:

- a) Consumo urbano: Doscientos cincuenta (250) litros/habitante y día (sin incluir la dotación de parques públicos).
- b) Consumo industrial: Un (1) litro/segundo y ha bruta.
- c) Consumo parques: Quince (15) metros cúbicos por ha y día.

4. El consumo máximo diario para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo medio diario por:

- a) Consumo urbano: Dos con cuarenta (2,40).
- b) Consumo industrial: Tres (3).
- c) Consumo riego: Tres (3).

5. En todo caso, se cumplirá la normativa de la Compañía Suministradora Aguas del Huesna. Las actuaciones descritas en el presente artículo habrán de ser ejecutadas totalmente por cuenta y a cargo de los promotores o propietarios de las urbanizaciones.

6. Se establecerá una red de riego para la red viaria y otra independiente para el riego de parques y zonas verdes. La distancia entre bocas será de veinte (20) a treinta (30) metros, en función de la presión de la red de abastecimiento. Las conexiones a la red de distribución se harán por grupos de hasta doce (12) bocas y nunca menos de seis (6).

7. La separación de protección entre la red de abastecimiento de agua y otras instalaciones, deberá cumplir las distancias señaladas en el siguiente cuadro. En cualquier caso, la red de distribución deberá ir dispuesta por encima de las redes de alcantarillado, con la debida protección de heladas y de cargas de tráfico en los puntos de cruce de calzadas.

	SEPARACIÓN MEDIA ENTRE INSTALACIONES (GENERATRICES)	
	HORIZONTAL	VERTICAL
Alcantarillado	≥60	≥50
Gas	≥50	≥50
Electricidad Alta	≥30	≥30
Electricidad Baja	≥20	≥20

8. Con el fin de garantizar el suministro de la zona o áreas servidas se dispondrán red y elementos accesorios que incluso, si ello fuera necesario, saldrán fuera de los límites del sector, núcleo o área a servir, siendo propio del Proyecto y de la correspondiente urbanización los costos adicionales que en instalaciones, servidumbres y elementos accesorios suponga.

Artículo 11.4.3. Dimensiones de los elementos de la Red de Abastecimiento.

- 1. Las secciones, materiales, calidades, y piezas especiales a utilizar serán las que establezca la compañía suministradora.
- 2. El diámetro mínimo será de cien (100) milímetros en la red general de distribución.
- 3. La velocidad estará en todos los casos comprendida entre cero con cinco (0,5) y uno con cinco (1,5) metros por segundo.

Artículo 11.4.4. Red de Saneamiento y drenaje de aguas pluviales.

- 1. Las urbanizaciones actuales que no dispongan de red de saneamiento deberán construirla en el plazo máximo de cuatro (4) años.
- 2. El sistema será separativo siempre que haya posibilidad de vertido a red general que sea igualmente separativa. En caso contrario la red será unitaria.
- 3. La red de drenaje que recoja las aguas pluviales de suelo público habrá de ir debidamente canalizada hasta su vertido a los cauces naturales.

Artículo 11.4.5. Características de las redes de saneamiento.

- 1. Las características de las redes serán las recogidas en la Normativa del Consorcio de Aguas del Huesna. Las actuaciones descritas en el presente artículo habrán de ser ejecutadas totalmente por cuenta y a cargo de los promotores o propietarios de las urbanizaciones, correspondiendo igualmente a ellos la obtención por parte del Organismo de Cuenca de la preceptiva licencia de vertido a cauce público.
- 2. Los proyectos de la red estarán sujetos a las siguientes condiciones mínimas:
 - a) Las secciones mínimas de alcantarillado serán de treinta (30) centímetros de diámetro, y las velocidades máximas de tres (3) metros/segundo cuando los conductos sean circulares, pudiendo aumentarse hasta valores de cinco (5) metros/segundo para secciones ovoides y especiales visitables.
 - b) Las pendientes mínimas en los ramales iniciales serán del uno por ciento (1%), y en los demás se determinará de acuerdo con los caudales para que las velocidades mínimas no desciendan de cero con cincuenta (0,50) metros por segundo.
 - c) En las cabeceras de las alcantarillas que sirvan a varios edificios, se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza, cuya capacidad será de cero con cincuenta (0,50) metros cúbicos para las alcantarillas de treinta (30) centímetros y un (1) metro cúbico para las restantes.
 - d) En el alcantarillado tubular y ovoide, se dispondrán pozos de visita o registro a distancias no superiores a cincuenta (50) metros y en todos los cambios de alineaciones y rasantes. En el alcantarillado visitable, se dispondrán cada cien (100) o ciento cincuenta (150) metros.
 - e) Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público.
 - f) Para el cálculo de la red de alcantarillado, se adoptarán como caudales de aguas negras el medio y el máximo previsto para el abastecimiento de agua, disminuidos en un quince por ciento (15%) como consecuencia de las pérdidas de las redes.
 - g) Para los caudales de agua de lluvia, se partirá de una precipitación de ciento cincuenta (150) litros por segundo y hectárea o bien de los datos pluviométricos de la zona.

h) En todos los casos, a los caudales obtenidos según los métodos expuestos se les aplicarán los coeficientes de escorrentía, cuyos valores mínimos son los siguientes:

USO	COEFICIENTE
Viales	0,85
Suelo urbano nuevo ensanche	0,80
Urbanizable multifamiliar	0,60
Urbano núcleos existentes	0,50
Vivienda unifamiliar adosada hasta 30 viv/ha	0,40
Áreas industriales y vivienda unifamiliar hasta 15 viv/ha	0,30
Espacios libres, parques y jardines	0,10

i) Todas las vías generales de tránsito rodado serán dotadas, en el momento de su construcción, de las alcantarillas o colectores correspondientes y de los sistemas de imbornales precisos que permitan la adecuada evacuación de las escorrentías superficiales. La distancia máxima entre los sumideros no superará los cincuenta (50) metros. Las conducciones podrán ser de hormigón centrifugado para secciones tubulares menores de cero con ochenta (0,80) metros de diámetro. La red de saneamiento deberá estar calculada para soportar las cargas máximas de tráfico que puedan discurrir por las calzadas. Se protegerán correctamente las tuberías en el caso de que discurran por espacios de calzada o aparcamiento, si no hubiere una diferencia de cota superior a un (1) metro desde la clave hasta la superficie de calzada.

3. Las aguas residuales verterán a colectores de uso público para su posterior tratamiento en las depuradoras municipales. En los sectores donde la topografía del terreno no permita esta solución y el vertido de aguas residuales se realice a alguna vaguada, arroyo, etc., deberá preverse la correspondiente estación depuradora y quedará claramente especificado el régimen económico de mantenimiento de la misma.

4. En el caso de que la evacuación de aguas residuales industriales se haga directamente a la red de alcantarillado sin depuración previa, el efluente deberá estar desprovisto de todos los productos susceptibles de perjudicar las tuberías, así como de las materias sólidas, viscosas, flotantes, sedimentables o precipitables que al mezclarse con otros efluentes puedan atentar, directa o indirectamente, contra el buen funcionamiento de las redes generales de alcantarillado.

5. En el núcleo urbano de Marismilla, los distintos sectores habrán de aliviar las aguas pluviales a cauce público y conducir las aguas residuales a alguno de los puntos de vertido ya existentes, desautorizándose expresamente la creación de nuevos puntos de vertido.

Artículo 11.4.6. Prohibición del uso de fosas sépticas.

Queda prohibido el uso de las fosas sépticas en Suelo Urbano o urbanizable.

Artículo 11.4.7. Servicio de recogida de residuos urbanos.

1. Será obligatoria la recogida selectiva de los residuos.

2. Desde el Plan General no se determina la ubicación de los contenedores, que debe quedar detallada en el planeamiento de desarrollo.

3. Para la recogida selectiva, se dispondrá de contenedores específicos para cada tipo de material, colocándose al menos:

a) Un contenedor para recogida de vidrio, tipo iglú, de tres mil (3000) litros de capacidad, en color verde, fabricado en fibra de vidrio-poliéster, por cada quinientos (500) habitantes.

b) Un contenedor para recogida selectiva de papel-cartón, columna prismática de base rectangular, de tres mil (3000) litros de capacidad, en color azul, fabricado en chapa, por cada cuatrocientos (400) habitantes.

c) Un contenedor para recogida selectiva de envases ligeros, de mil cien (1100) litros de capacidad, en color amarillo, fabricado en polietileno de alta densidad, por cada ciento diez (110) viviendas.

4. Para la recogida del resto de residuos, se colocarán contenedores de mil cien (1100) litros de capacidad, de cuatro ruedas, con cuerpo y tapa con bisagras, y fabricados en polietileno inyectado de alta densidad. Habrá un contenedor por cada treinta y siete (37) viviendas.

5. En estas condiciones generales no se tienen en cuenta las posibles actividades industriales y comerciales, que serán objeto de estudio específico conforme se establezcan.

Artículo 11.4.8. Las infraestructuras para el abastecimiento de energía eléctrica.

1. Los proyectos de urbanización que traten de las obras para el abastecimiento de energía eléctrica, contemplarán las modificaciones de la red correspondiente al Suelo Urbano. La ejecución de las obras se acompañará en el tiempo con las del resto de la urbanización, dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.

2. Todas las actuaciones urbanísticas incluidas en el presente Plan, deberán prever la infraestructura eléctrica consistente en líneas subterráneas de media tensión con entrada y salida a los centros de transformación necesarios, y redes de baja tensión subterráneas desde los citados centros.

3. El desarrollo y ejecución de estas infraestructuras, así como las modificaciones que hubiesen que realizar sobre las instalaciones existentes, se ejecutarán a cargo de los solicitantes del nuevo suministro, según establece el Real Decreto 1955/2000 de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

4. En las nuevas urbanizaciones, salvo que se justifique cabalmente su improcedencia, todas las instalaciones de abastecimiento de energía serán subterráneas. La ejecución de las obras necesarias para ello podrá ser exigida por el Ayuntamiento sólo cuando estén acabadas las que definen alineaciones y rasantes o se hicieren simultáneamente.

5. En suelo urbano, cuando por necesidad del servicio sea necesario disponer de subestaciones en el centro de gravedad de las cargas, se dispondrá bajo cubierto, en un edificio debidamente protegido, salvo que se dispusieran en terrenos destinados a tal fin o cumplieren las instrucciones de seguridad que se señalen.

6. En el suelo urbano y urbanizable serán de aplicación a los centros de transformación de energía eléctrica, las siguientes condiciones:

a) Queda prohibida la instalación de centros de transformación en la vía o espacio libre público, salvo que este pertenezca a los sistemas generales.

b) Las estaciones de transformación se dispondrán bajo cubierto en edificios adecuados a tal fin e integrados formalmente en el resto de la edificación y como se ha señalado en el párrafo anterior, salvo en suelos industriales en los que se reservase localización expresa con especial condición de poder ser instalada a la intemperie.

c) Sin perjuicio de lo anterior, excepcionalmente, en zonas donde sea imposible la ubicación de los centros de transformación en el interior de los edificios, el Ayuntamiento, de forma individualizada, podrá autorizar su ubicación en terrenos de dominio público. En este caso, las casetas para albergar los centros de transformación deberán estar integradas formalmente con la edificación del entorno.

7. En casos excepcionales podrá autorizarse el mantenimiento de líneas de distribución aéreas en baja tensión, debiendo justificarse adecuadamente la escasa incidencia tanto en aspectos de seguridad como ambientales.

Artículo 11.4.9. Características de las redes de distribución de energía eléctrica.

1. Todas las instalaciones eléctricas satisfarán lo establecido por los Reglamentos Electrotécnicos vigentes, así como por la compañía suministradora de energía eléctrica.

2. La Alta Tensión se hará al voltaje que autorice la Delegación de Industria, y el tendido de sus cables deberá hacerse siempre subterráneo, con las debidas garantías de seguridad y aislamiento, siguiendo los recorridos que señalen los técnicos municipales de acuerdo con el planeamiento aprobado.

3. El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes, previendo las cargas mínimas fijadas en la instrucción ITC-BT-10, el grado de electrificación deseado para las viviendas, así como los coeficientes de simultaneidad.

a) Las potencias mínimas por vivienda serán:

- Grado de electrificación básica: Cinco mil setecientos cincuenta (5750) vatios.

- Grado de electrificación elevada: Nueve mil doscientos (9200) vatios.

b) La potencia a considerar para cada línea de distribución en Baja Tensión se calculará aplicando un coeficiente de simultaneidad de cero con ocho (0,8) sobre la suma de las potencias previstas en las Cajas Generales de Protección que alimente, siempre que el número de éstas no sea inferior a cuatro (4) en cuyo caso el coeficiente a considerar será la unidad. Se tendrá en cuenta en el cálculo la estructura en anillo de la red para el caso más desfavorable. Además de lo que se indica en las instrucciones ITC-BT-06 e ITC-BT-07 del vigente Reglamento Electrotécnico.

c) La carga total correspondiente a los edificios destinados preferentemente a viviendas se preverá sumando la potencia prevista para las viviendas más la carga correspondiente a los servicios generales del edificio, la de los garajes y la de las oficinas o locales comerciales en el caso de que los hubiera, de acuerdo con lo establecido en dicha instrucción.

d) La carga a prever en edificios de oficinas o comerciales se calculará considerando un mínimo de cien (100) vatios por metro cuadrado y planta con un mínimo por local de tres mil cuatrocientos cincuenta (3450) vatios, con coeficiente de simultaneidad uno (1).

e) La carga a considerar en edificios destinados a la concentración de industrias se calculara considerando un mínimo de ciento veinticinco (125) vatios por metro cuadrado y planta, con un mínimo por local de diez mil trescientos cincuenta (10350) vatios y con coeficiente de simultaneidad uno (1).

f) En zonas industriales, la potencia mínima a considerar irá en función del tamaño de parcela, siendo:

SUPERFICIE	POTENCIA MÍNIMA KW.
≤ 300 m ²	15
300<S ≤ 1000	15 + 0,05 (S-300)
1000<S	0,05 S
S>1000	50 w/m ²

4. La distribución en Baja Tensión será de 380/220 voltios, previa autorización de la Delegación de Industria.

5. El trazado subterráneo de la red de Baja Tensión deberá tener una profundidad media de uno con diez (1,10) metros, excepto en zonas donde se prevean cargas de tráfico, en cuyo caso deberá situarse a uno con cincuenta (1,50) metros de profundidad y bajo protección de tubo. Las distancias de protección con otras instalaciones deberán ser superiores a veinte (20) centímetros, y entre conductores de Alta y Baja Tensión superiores a sesenta (60) centímetros.

6. En los edificios cuando la potencia a instalar sea superior a cincuenta (50) kw. estará obligada la propiedad a faci-

tar un local a la empresa suministradora, en las condiciones que ambas partes determinen. No se podrán establecer por debajo del segundo sótano y deberán reunir las debidas condiciones de insonorización, térmicas, vibraciones y seguridad, la ventilación precisa y un acceso protegido del tiro posible de llamas en caso de siniestro. No ocuparán la vía pública con ninguna instalación auxiliar. Las centrales de transformación, teniendo en cuenta que su ubicación viene obligada por razones técnicas, deberán estar aisladas, en todo su perímetro, de los edificios colindantes, de tal manera que la separación entre cimientos y muros sea, como mínimo, de un (1) metro. Además adoptarán cuantas medidas correctoras sean necesarias contra ruidos, vibraciones, ventilación, seguridad, etc., a fin de hacer la instalación tolerable para los vecinos.

7. Todo proyecto de urbanización deberá comprender las redes de distribución y centros de transformación, adaptados a las condiciones expuestas, señalando los recorridos, sección de los cables y emplazamiento de las casetas, debiendo justificar los promotores que disponen del contrato de suministro, suscrito con alguna empresa eléctrica, que garantice la potencia necesaria para cubrir la futura demanda de energía de los vecinos.

8. En las urbanizaciones que no satisfagan las obligaciones anteriores, se realizarán las obras necesarias para cumplirlas en un plazo de dos (2) años, o se redactará un programa para el paso de red aérea o subterránea, el cual deberá iniciarse al mes de aprobado y terminarse en el plazo establecido.

Artículo 11.4.10. Tendidos aéreos en las proximidades de carreteras.

Todo tendido aéreo que deba discurrir dentro de la faja de servidumbre la hará a una distancia mínima de quince (15) metros de la arista exterior de la calzada, caso de que la carretera sea principal, y a diez (10) metros, caso de que sea camino o carretera secundaria.

Artículo 11.4.11. Tendidos y elementos de infraestructuras.

1. Se prohíben los tendidos aéreos eléctricos, telefónicos y de cualquier tipo en el Suelo Urbano y urbanizable, debiendo reformarse los existentes de acuerdo a lo que demanda la legislación vigente.

2. En las obras de nueva planta y de reforma de fachada, no se permitirán tendidos exteriores sobre fachada, debiéndose realizar los empotramientos necesarios.

3. En Suelo no Urbanizable no se permitirá el tendido eléctrico aéreo en las proximidades a elementos catalogados.

Artículo 11.4.12. Características de las redes de alumbrado público.

1. La instalación de alumbrado eléctrico se diseñará incorporando lámparas y luminarias de máxima eficiencia lumínica, minimizando en lo posible la potencia máxima instalada para este destino.

2. Las vías públicas deberán tener los niveles lumínicos que se indican a continuación. Dichos niveles se considerarán en servicio, con lo que la puesta en marcha se exigirá un nivel lumínico superior en un treinta por ciento (30%) al señalado para cada caso.

	ILUMINANCIA	UNIFORMIDAD
Vías primarias	20 lux	1:3
Vías secundarias	15 lux	1:3
Vías terciarias	10 lux	1:3
Recorridos peatonales	5 lux	1:4

3. En las vías primarias y secundarias se admitirán luminarias de tipo hermético, con refractor de vidrio prismatizado, lámpara de vapor de mercurio, o de sodio de alta presión, y lámpara de vapor de mercurio de color corregido, o sistemas análogos, justificando en la solución adoptada el consumo de energía mínimo.

4. En las vías terciarias y recorridos peatonales se admitirá cualquier tipo de luminarias de tipo hermético, bien sea de báculo, fustes, u otros tipos que armonicen con el carácter de la urbanización.

5. En el suelo urbano, y particularmente en las zonas de Casco Antiguo, se implantarán modelos de báculos, fustes y farolas acordes con el carácter urbano, histórico o tradicional de dichas áreas. Todos los equipos a emplear deberán estar normalizados. Los fustes o soportes deberán estar protegidos de la corrosión, y dispondrán de toma de tierra si son conductores. Las luminarias deberán ser cerradas, con cierre de tipo hermético, y sistemas ópticos de larga vida media y reducida depreciación.

6. La situación de los centros de mando será tal que ocupen un lugar secundario en la escena visual urbana y no ocasionen inconvenientes al ciudadano ni para transitar ni por la producción de ruidos molestos.

7. Las redes de distribución serán subterráneas en todos los casos. En el caso de que se utilice como soporte brazos murales, la canalización irá empotrada en la fachada donde queden fijados los brazos.

8. La instalación de alumbrado se ajustará a las reglamentaciones establecidas vigentes. Todos sus elementos tales como báculos, luminarias, fustes, etc., deberán ser modelos y calidades previamente aprobadas por el Ayuntamiento. En cualquier caso, en la red de alumbrado público se emplearán lámparas de bajo consumo y materiales anti vandálicos.

Artículo 11.4.13. Características de las redes de telefonía.

1. La red de telefonía se proyectará en base a los criterios de la Normativa dispuesta por la compañía suministradora telefónica.

2. La red se divide en tres partes:

a) Red de alimentación. Compuesta por el cable que desde la central llega a la urbanización o polígono, así como los cables de entrada a los Puntos de Interconexión.

b) Red de distribución. Es la red interior de la urbanización. Parte del punto de interconexión y conecta con los puntos de distribución.

c) Red de dispersión. Es la parte de la red que parte del punto de distribución y termina en la vivienda o local.

3. Los elementos de la red de telefonía serán:

Puntos de interconexión. Sirven para separar la red de alimentación y la de distribución. Existen distintos tipos de armarios en función de la capacidad (Pares de entrada).

CAPACIDAD	UBICACIÓN
200	Fachada
400	Fachada
200	Poste
400	Poste
600	Sobre pedestal
1200	Sobre pedestal

Se pueden dar casos en que aunque se precise en capacidades de 200 a 400 pares, sea aconsejable por razones estéticas el uso de armarios sobre pedestal de 600 pares.

a) Cables. Las características generales que han de reunir los cables se recogen en la norma NP-PI-001.

b) Punto de distribución. Sirve para separar la red de distribución y la red de dispersión. Puede estar ubicado en el

interior del edificio en cuyo caso sus características se completan con la NP-PI-002 «Red Telefónica de Interiores de Edificios», o bien en el exterior en cuyo caso se utilizará el armario descrito en el Manual Descriptivo MD-f4-004 «Armario de distribución para urbanizaciones». La composición y características de este armario así como las conexiones son las descritas en la Norma NP-PI-001 de Telefónica, dentro del marco legal recogido en el artículo 26 de la Ley General de Telecomunicaciones. La instalación de dicho armario se llevará a cabo de 2 formas diferentes:

- Empotrado en la pared: Se considera que es la solución más adecuada por motivo de estética y seguridad. Se regulan en la Norma NP-PI-001.

- Sobre pedestal de hormigón: Esta instalación conlleva que se sitúen en zona protegidas. Las características que han de reunir serán las descritas en la Norma NP-PI-001 y NT-f1-003.

c) Cables de acometida. Componen la red de dispersión. Son cables constituidos por dos de cobre de cero con siete (0,7) mm. Ø paralelo y aislado con PVC, de color negro, a los que se protege con una malla de alambre de acero galvanizado y una cubierta exterior también de PVC.

d) Arquetas y registros. Se distinguen según la Norma NT-f1-003 de Telefónica hasta tres tipos de canalizaciones y usos de cada tipo de arqueta: Arqueta tipo M, D y H. Las características y dimensionamiento de las arquetas aparecen perfectamente detalladas en la norma mencionada anteriormente.

e) Tipos de canalización y emplazamiento. Cualquier sección de canalización adoptará, de acuerdo con las necesidades, uno de los tipos representados en el anexo núm. 3 «Tipos de Canalizaciones» y Anexo núm. 4 «Prismas de canalización», de la Norma Técnica NT-f1-003 de Telefónica. Si la canalización discurre bajo calzada la altura mínima de relleno desde el pavimento a nivel del terreno al techo del prisma de la canalización será de sesenta (60) centímetros vez de cuarenta y cinco (45) centímetros (bajo acera). Es conveniente desde el punto de vista de conservación que las arquetas se sitúen en lugares aislados, próximos a prados, valles o cualquier elemento que la proteja.

4. Diseño y dimensionamiento. Las distintas partes de la red de telefonía se dimensionan en base a la Norma NP-PI-001 de Telefónica la cual establece una serie de criterios de estructura y dimensionamiento. Conviene proyectar las instalaciones previendo un incremento en la demanda, ya que las modificaciones de una red para adoptarse a este incremento, son más costosas y molestas que un sobredimensionamiento.

5. La previsión de la demanda según la Norma NP-PI-001 de telefonía es la siguiente:

a) Viviendas.

- Utilización permanente:

Categoría media 1,2 a 1,5 lin/viv.

Categoría de lujo 1,5 a 2 lin/viv.

- Utilización temporal:

Categoría media 0,8 a 1 lin/viv.

Categoría de lujo 1,2 a 1,5 lin/viv.

b) Locales comerciales: Se considerará 1 a 2 lin/viv.

Artículo 11.4.14. Infraestructuras de telecomunicaciones.

1. Será de aplicación lo contenido en la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones, en el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, y en la Ordenanza Reguladora de la Instalación y funcionamiento de Instalaciones de Radiocomunicación en el término municipal de Las Cabezas de San Juan, aprobada por el Ayuntamiento el 29 de agosto de 2002.

2. Los operadores inscritos en el Registro de Operadores de la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones,

tendrán derecho, en los términos de lo establecido en el Capítulo II del Título III de la mencionada Ley 32/2003, a la ocupación del dominio público y de la propiedad privada en la medida en que ello sea necesario para el establecimiento de la red pública de comunicaciones electrónicas de que se trate.

3. Las redes de telecomunicaciones están formadas por todos aquellos elementos y equipos de telecomunicación por transmisión-recepción de ondas radioeléctricas, antenas, estaciones base, radioenlaces y cualquier otro tipo de instalaciones destinadas a prestar el servicio de radio difusión, el servicio de telefonía móvil u otros servicios vía radio en edificios y espacios libres, públicos o privados.

4. De acuerdo con lo establecido en el Real Decreto Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, y el Real Decreto 279/1999, de 22 de febrero, por el que se regula el Reglamento relativo a dichas infraestructuras comunes, se preverá la disposición de la red necesaria de canalizaciones entre las tomas de los usuarios y la red exterior de alimentación de los diferentes operadores para todos los servicios de telecomunicaciones.

5. Los proyectos cumplirán la normativa vigente en cada momento en materia de telecomunicaciones. El diseño y emplazamiento de las canalizaciones se ajustará a la normativa específica de aplicación. Sus dimensiones serán las adecuadas para posibilitar el tendido del cableado de los servicios previstos en las diferentes plantas para el servicio de los usuarios y en cubierta hasta la conexión con las redes exteriores de alimentación de distinto tipo proyectadas, cuyos emplazamientos se acotarán sobre el plano correspondiente con definición de las características de las estructuras soportes.

6. Se prohíbe la instalación con carácter permanente de tendidos aéreos que utilicen regular y sistemáticamente los edificios residenciales como parte esencial de soporte físico de las redes. Cumpliendo siempre la normativa vigente, se permite, en los edificios existentes que inicialmente no dispongan de estas canalizaciones, que la red de transmisión por cable de los equipos de telecomunicaciones se pueda instalar por patios interiores o por zonas no visibles desde la vía pública.

7. En casos excepcionales en los que se justifique fehacientemente la imposibilidad física y técnica de ejecutar las instalaciones individuales, conforme a lo establecido con anterioridad, previa presentación de proyecto de modificación de fachada e informe favorable de los servicios técnicos municipales, podrá autorizar otras soluciones alternativas en paramentos, fachadas exteriores, interiores y medianerías apreciables desde espacios públicos. En estos casos será necesaria la presentación de un certificado técnico visado por el colegio oficial correspondiente que justifique la excepcionalidad. La solicitud de estas soluciones alternativas contará con la autorización de la comunidad de propietarios interesada, en consonancia con lo dispuesto en la vigente Ley de Propiedad Horizontal y demás normativa concordante en la materia. De conformidad con la normativa urbanística del Plan General, el proyecto de modificación de fachada, que se incorporará al proyecto técnico acompañando la solicitud de licencia, eliminará el impacto visual de las instalaciones individuales mediante las correspondientes propuestas de integración estética en la fachada.

8. En los edificios de obra nueva y en los edificios existentes en los que se lleven a cabo obras de acondicionamiento o reestructuración general, será obligatorio incluir las instalaciones de las infraestructuras de telecomunicaciones en la licencia de obras, como dotaciones de servicio del edificio.

9. El titular de la licencia o las empresas titulares de las instalaciones deberán conservar los mismos en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público.

10. En los supuestos de cese definitivo de la actividad o de los elementos de las mismas que no se utilicen, el titular de la licencia o el propietario de las instalaciones deberán rea-

lizar las actuaciones necesarias para dismantelar y retirar los equipos y sus elementos, restaurando al estado anterior a la instalación de los mismos el terreno, construcción o edificio que sirva de soporte a dicha instalación, en el plazo que movidamente señale la Administración municipal.

11. La renovación y sustitución de las instalaciones estarán sujetas a los mismos requisitos que la primera instalación que hayan sido determinantes para su autorización.

12. El Ayuntamiento podrá imponer la renovación o sustitución de una instalación existente en el supuesto de caducidad de su licencia o autorización.

Artículo 11.4.15. Características de las redes de telecomunicaciones de radio y televisión.

1. Las antenas receptoras de radio y televisión. Tendrán carácter colectivo y cumplirán las siguientes condiciones:

a) Se situarán sobre cubiertas planas o adosadas a paramentos de torreones, caserones o cualquier otro elemento prominente. En el caso de cubiertas inclinadas de instalarán sobre los planos con caída a la parte opuesta a las fachadas públicas.

b) Su distancia mínima a las líneas de fachada será de cinco (5) metros. Las antenas no podrán superar la altura de cuatro (4) metros por encima de la máxima total del edificio.

c) Su ubicación concreta será aquella que posibilite la mayor protección de vistas desde vías o espacios públicos.

d) Excepcionalmente, cuando concurren circunstancias objetivas que impidan la ubicación de las antenas de acuerdo con los criterios anteriores, se autorizarán siempre que a juicio del Ayuntamiento su instalación no constituya un impacto negativo en la imagen urbana.

2. La solicitud de licencia para la instalación de los equipos de radiotelevisión irá acompañada por el documento técnico, suscrito por facultativo competente, en el que justifique la estabilidad de la instalación y la adopción de medidas adecuadas para la protección contra descargas eléctricas de origen atmosférico y para evitar interferencias en otras instalaciones. Se tramitarán por el procedimiento de licencia de obra menor. No obstante, en el caso de que la instalación de estas actividades comporte la ejecución de obras que deban tramitarse por el procedimiento de obra mayor, se ajustará al citado procedimiento. Además de la documentaron general para licencia de obra menor, se presentará la siguiente:

a) Certificación de la acreditación oficial de la empresa responsable de las obras e instalaciones.

b) En su caso, certificado emitido por técnico competente de empresa operadora o titular de las instalaciones que justifica la adaptación de las mismas a los contenidos de las presentes Normas y que dichas instalaciones no producen impacto visual.

Artículo 11.4.16. Características de las redes de telecomunicaciones para telefonía móvil.

1. La instalación o modificación de los elementos o equipos de telecomunicación por transmisión-recepción de ondas radioeléctricas, antenas, estaciones base, radioenlaces y cualquier otro tipo de instalaciones destinadas a prestar el servicio de telefonía móvil u otros servicio de telefonía radio, requerirán la aprobación previa de un programa de desarrollo que contemple el conjunto de toda la red dentro del término municipal, en el que se justificará la solución propuesta con criterios técnicos de cobertura geográfica y en relación a otras alternativas posibles. El referido programa, que deberá presentar cada operador interesado en la colocación de este tipo de instalaciones y que tenga concedido el título habilitante por la Administración competente en materia de telecomunicaciones, habrá de definir también la tipología de las mismas para cada emplazamiento concreto. Cada programa de desarrollo deberá ajustarse a las correspondientes normas técnicas

aprobadas por el Ministerio competente y al contenido de las presentes Normas.

2. Todos estos equipos, antenas, instalaciones base o, en general, cualquiera de las instalaciones previstas en este punto habrán de utilizar la mejor tecnología disponible en orden a la minimización del impacto visual y ambiental de preservación de la salud de las personas, y cumplirá las siguientes condiciones:

a) No se autorizarán aquellas instalaciones previstas en este artículo que resulten incompatibles con el entorno, por provocar un impacto ambiental inadmisiblemente o afeción a la salud de las personas.

b) Se prohibirán las instalaciones de radiocomunicación en edificios o conjuntos protegidos por la legislación del Patrimonio Histórico, y en los edificios catalogados y los bienes protegidos por el Plan General.

c) Las condiciones de seguridad adecuadas para personas y bienes se describirán en el proyecto del técnico competente, visado por el colegio oficial correspondiente.

d) El Ayuntamiento, de manera justificada, por razones urbanísticas, medioambientales, paisajísticas y de preservación de la salud de las personas, y previa audiencia a los interesados, podrá establecer la obligación de compartir emplazamiento por parte de los diferentes operadores para la instalación de las antenas y demás equipos comprendidos en este artículo. La obligación de compartir puede desestimarse si las operadoras justifican la imposibilidad técnica o el Ayuntamiento considera que el impacto ambiental o visual del uso compartido puede ser superior al de instalaciones de radiocomunicación que se pretendan instalar separadamente.

e) En el caso de uso compartido, el coste del uso compartido deberá ser asumido íntegramente por las empresas operadoras de los servicios de radiocomunicación. En caso de desacuerdo entra las operadoras, las condiciones del uso compartido se fijarán, previo informe preceptivo de la administración competente, mediante resolución de la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones.

f) Con carácter general no se autorizará la instalación de equipos, antenas, estaciones base o cualquiera de las infraestructuras previstas en este artículo que produzcan para cualquier frecuencia una densidad de potencia del campo electromagnético superior a un (1) milivatio por metro cuadrado. Se estará a lo dispuesto con respecto a las restricciones básicas para campos eléctricos, magnéticos y electromagnéticos establecidos por el Real Decreto 1066/2001 de 28 de septiembre.

g) Las licencias para las instalaciones de los elementos y equipos de telecomunicación tendrán el carácter de revisables conforme a los plazos de las concesiones para la prestación de los distintos servicios. Los criterios para esta revisión se fundamentarán en la eventual existencia en el mercado de mejores tecnologías que haga posible la reducción del impacto visual y la preservación de la salud de las personas. Como resultado de dicha revisión podrá exigirse el cambio de ubicación o la clausura de las instalaciones.

h) Los titulares de las instalaciones serán los únicos responsables del correcto mantenimiento de las mismas y del adecuado estado de seguridad.

i) Cuando los servicios municipales detecten un estado de conservación deficiente, lo comunicarán a los titulares de la licencia para que un plazo de quince (15) días a partir de la notificación de la irregularidad adopten las medidas oportunas. Cuando existan situaciones de peligro para las personas o bienes, las medidas deberán adoptarse de forma inmediata, de acuerdo con lo que dispone la normativa urbanística.

j) El terreno, la construcción o edificio que sirviera de soporte a la instalación deberá quedar en el mismo estado en que se encontrara antes de la misma, en caso de desmantelamiento o cese definitivo de la actividad.

3. Las instalaciones pertenecientes a los elementos y los equipos de telecomunicación podrán instalarse cumpliendo las siguientes condiciones:

a) En cubierta de edificios o construcciones, cuando dispongan de la tecnología y el diseño que consigan el menor tamaño, la menor complejidad, la máxima reducción del impacto ambiental y visual y dispongan de las condiciones de seguridad adecuadas para personas y bienes. Cuando se trate de cubiertas planas, las antenas se colocarán sobre las mismas con un retranqueo respecto a cualquiera de las fachadas del edificio igual a su altura disminuida en tres (3) metros, con un mínimo de dos (2) metros.

b) Las mismas condiciones anteriores se aplicarán a las cubiertas inclinadas.

c) No podrán instalarse en los paños que viertan hacia las fachadas, debiendo ubicarse en cualquiera de los recayentes a las zonas interiores del edificio o en los paramentos de los patios de ventilación.

d) La altura se considerará desde el techo de la última planta hasta la coronación del punto más alto de la antena o mástil en cualquiera de las situaciones anteriores, no sobrepasando en ningún caso un tercio de la altura del edificio o diez (10) metros.

e) Los contenedores vinculados a cada una de las estaciones de telefonía situados sobre las cubiertas de los edificios no computarán en el cálculo de la edificabilidad del edificio, cumpliendo las siguientes condiciones de dimensiones máximas:

Superficie: Ocho (8) metros cuadrados.

Altura: Tres con cincuenta (3,50) metros.

f) La ocupación en planta del conjunto de las estaciones de telefonía situadas en la cubierta de un edificio no superará el veinte por ciento (20%) de la superficie de aquélla.

g) Instalación de elementos y equipos de telecomunicación sobre el propio terreno cuando asimismo dispongan de las condiciones de seguridad adecuadas para personas y bienes.

h) En todo caso se ajustarán las condiciones de la normativa sobre seguridad del tráfico aéreo y en su instalación se adoptarán las medidas necesarias prescritas por el órgano municipal competente a la vista de los informes técnicos emitido por los servicios técnicos municipales, para minimizar al máximo el posible impacto visual, a fin de conseguir la adecuada integración con el paisaje, preservar la salud de las personas y cumplir las demás condiciones establecidas.

i) La altura máxima total del conjunto antena y estructura soporte no excederá de treinta (30) metros. Si la altura supera dicha dimensión será su instalación excepcional, requiriéndose entre los documentos un montaje fotográfico en el que se aprecie su incidencia en el entorno. En cualquier caso, deberán quedar por debajo de las servidumbres aeronáuticas, incluidos todos sus elementos (antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), así como las grúas de construcción y similares.

j) Todas las antenas estarán valladas de manera que se impida el acceso a las instalaciones a todo aquel que no sea persona autorizada. La distancia de la valla será proporcional a la altura total de la instalación, debiendo tener la valla una altura superior a dos (2) metros.

k) En ningún caso las antenas podrán incorporar elementos que tengan carácter publicitario.

l) Las instalaciones de los equipos y elementos de telecomunicación podrán establecerse en suelo no urbanizable, cumpliendo las condiciones que le sean de aplicación.

4. Para la aprobación de los programas de desarrollo a los que se refiere el punto 1, deberá formularse la correspondiente solicitud por los diferentes operadores de telecomunicaciones interesados que dispongan de las pertinentes autorizaciones administrativas para la utilización y ordenación del espacio radioeléctrico. Se adjuntarán tres (3) copias de la solicitud, que se presentarán en el Registro General del Ayun-

tamiento de Las Cabezas de San Juan. Esta documentación irá acompañada de la documentación acreditativa del cumplimiento de las obligaciones tributarias que determinen las Ordenanzas Fiscales Municipales correspondientes.

Por otro lado, la construcción de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, etc.) y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) requerirá resolución favorable, conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto sobre Servidumbres Aeronáuticas. Deberá incluirse documentación gráfica que refleje las afecciones de servidumbre aeronáutica que afecten a cada proyecto de telecomunicaciones que se pretenda desarrollar.

5. El programa de desarrollo deberá cumplir las siguientes condiciones:

a) El programa de desarrollo se ajustará a lo establecido en el Real Decreto 1066/2001 de 28 de septiembre.

b) El programa habrá de tratar, de forma motivada y suficientemente clara, para su comprensión y análisis:

La disposición geográfica de la red y la ubicación concreta de los elementos y equipos de telecomunicación que la constituyen, en relación con la cobertura territorial necesaria y comparativamente con otras soluciones posibles.

Documentación fotográfica, gráfica y escrita redactada por técnico competente justificando el impacto visual, que expresará claramente el emplazamiento y el lugar de colocación de la instalación en relación con la finca y la situación en que se encuentra, descripción del entorno en que se implanta, así como la forma, materiales y demás características de la antena.

Esquema general de la red con indicación, en su caso, de la localización de la cabecera, principales enlaces y nodos.

Implantación estaciones base, antenas de telefonía móvil y otros elementos de radiocomunicación.

Estaciones base y antenas, con nombre, zona de ubicación, cobertura territorial, peonía, frecuencias de trabajo y número de canales.

Justificación de la solución técnica propuesta en el municipio o, en su caso, a nivel supramunicipal.

Previsión de las áreas de nueva implantación de equipos justificando la cobertura territorial prevista.

c) El Ayuntamiento, en el caso de que lo considere necesario, podrá imponer la agrupación de antenas siempre que los límites totales de emisión se mantengan entre los establecidos en estas Normas.

d) Los programas de desarrollo deberán ajustarse a los correspondientes proyectos técnicos aprobados por el Ministerio competente en todos los casos en que de acuerdo con la normativa vigente sea precisa dicha aprobación.

e) Asimismo deberá aportarse el documento expedido por el Ministerio competente que acredite la aprobación por ese organismo.

f) La presentación del programa se hará por duplicado y deberá acompañarse de la correspondiente solicitud con los requisitos formales de carácter general que determina la ley 30/1992, de 28 de noviembre, de régimen jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento administrativo común, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de marzo.

6. Las operadoras deberán presentar, cuando así lo requiera el Ayuntamiento de Las Cabezas de San Juan o, en su caso, el Departamento competente en materia medioambiental de la Junta de Andalucía, el Programa de Desarrollo actualizado. Cualquier modificación del contenido del Programa deberá ser comunicada de oficio al Ayuntamiento de Las Cabezas de San Juan y al Departamento competente en materia de la Junta de Andalucía. Toda modificación del Programa deberá cumplir el trámite de información pública.

7. El Programa de Desarrollo deberá ir acompañado de un seguro de responsabilidad civil que cubra de manera ilimitada posibles afecciones a los bienes o a las personas. Este seguro cubrirá cada instalación, y no podrá ser un seguro genérico en la totalidad de las mismas.

8. Sujeción a licencia. Será necesario obtener previa licencia municipal para la instalación de cualquier tipo de instalación de este tipo, ubicada en el exterior o en el interior del volumen de los edificios o en los espacios abiertos públicos o privados. Igualmente será necesaria la obtención de licencia para la ejecución de cualquier tipo de instalaciones agrupadas, en los complejos conocidos como torres de comunicaciones o estaciones base de telefonía, así como para la instalación de elementos y equipos de telecomunicación, en cualquier situación. La licencia podrá solicitarse a partir de la fecha de registro del Programa de desarrollo.

Artículo 11.4.17. Tramitación de las licencias para la instalación de las redes de Telecomunicaciones para telefonía móvil.

1. Las solicitudes de licencia se tramitarán por el procedimiento de licencia previsto para actividades sujetas a la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía (Ley 7/2007, de 9 de julio), y en caso de obras, además, por el procedimiento de licencias de obras mayores.

2. Las solicitudes de licencia estarán acompañadas de la documentación prevista en estas Normas para el tipo de obra que le corresponda y, además, de la documentación y datos complementarios que a continuación se señalan:

a) Datos identificativos de la empresa: Denominación social, NIF, Domicilio social, Representación legal.

b) Acreditación del peticionario de estar en posesión de la autorización administrativa o título habilitante para la utilización u organización del espacio radioeléctrico otorgado por las Administraciones pertinentes en tema de telecomunicaciones.

c) Documentos que expresen la conformidad del titular del terreno o inmueble sobre el que se instalen las infraestructuras. Si el inmueble pertenece a una comunidad de propietarios, deberá presentarse el acta de la comunidad en la que se exprese el voto favorable a dicha instalación, según lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal.

d) Póliza de seguridad de responsabilidad civil ilimitada.

e) Proyecto básico, redactado por un técnico competente, que se ajustará a las características técnicas de las instalaciones establecidas por la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones.

f) Referencia a los datos administrativos y técnicos correspondientes al expediente en que se hubiera tramitado el proyecto de implantación previo.

g) Compromiso de mantener la instalación en perfectas condiciones de seguridad, estabilidad y ornato.

3. El procedimiento de tramitación de licencia se inicia con la presentación de solicitud y la documentación anteriormente descrita en el Registro General del Ayuntamiento, junto con dos copias. La falta de cualquiera de los documentos establecidos en estas Normas deberá ser solucionada en el plazo de diez (10) días hábiles a partir de la notificación al interesado que sobre estos defectos emita el Ayuntamiento de Las Cabezas de San Juan. La omisión de presentación de la información requerida en el plazo citado comportará la desestimación de la solicitud, previa la resolución que se dice al efecto. Esta resolución agota la vía administrativa. Aportada toda la documentación exigida, se abrirá un periodo de información pública por plazo de veinte (20) días hábiles mediante publicación en el tablón del Ayuntamiento de Las Cabezas de San Juan.

4. Las solicitudes de licencia para la instalación de elementos de radiocomunicación serán sometidas a informe de los técnicos municipales de medio ambiente, urbanismo e industria. El Ayuntamiento de Las Cabezas de San Juan podrá solicitar la colaboración de entes supramunicipales o de los técnicos que estime oportunos.

5. El técnico competente emitirá su informe en un plazo máximo de diez (10) días manifestando la conformidad o no de la documentación técnica a la normativa aplicable y como conclusión si el informe es favorable o desfavorable a la con-

cesión de la licencia. El informe desfavorable deberá concretar la subsanabilidad o insubsanabilidad de las deficiencias observadas en el expediente. Se otorgará un plazo de diez (10) días hábiles para que se solucione la diferencia.

6. Si el informe desfavorable de los servicios municipales se fundamentara en deficiencias insubsanables o si tratándose de deficiencias subsanables no hubieran estado subsanadas en el plazo establecido al efecto, se otorgará al interesado un plazo de diez (10) días, previo a la resolución denegatoria para que pueda alegar lo que crea oportuno y aportar los documentos y justificaciones que considere convenientes.

7. Transcurrido el plazo de la audiencia, a la vista de las alegaciones formuladas, en su caso, y del informe que sobre las mismas haya emitido el responsable técnico municipal en un plazo de diez (10) días, se estimaran las alegaciones y seguirá el trámite, si procediera, o por el contrario, es desestimaran las alegaciones y se denegará la licencia.

8. Con carácter previo a la propuesta de resolución se concederá audiencia del expediente al solicitante de la licencia y a todos aquellos que figurasen como interesados en el expediente a fin de que, en un plazo de diez (10) días, puedan alegar lo que consideren oportuno.

9. Finalizado el plazo de audiencia previa y, si procede, informadas las alegaciones que se formulen, se redactará la propuesta de resolución que proceda, pronunciándose sobre la concesión o no de la licencia, y caso de concederse con especificación de las condiciones que se imponga.

10. Al objeto de asegurar la adaptación de las instalaciones de radiocomunicación a las mejores tecnologías existentes en cada momento en lo que se refiere a minimización del impacto visual y ambiental o a la modificación sustancial de las condiciones del entorno que hagan necesario reducir este impacto la licencia urbanística otorgada por el Ayuntamiento de Las Cabezas de San Juan para la instalación de elementos de radiocomunicación determinarán la obligación por parte del operador titular de la mencionada licencia de revisar las instalaciones transcurrido el plazo de dos años desde la fecha de la licencia o de de su última revisión.

11. Asimismo, la publicación de nuevos estudios contrastados que exijan la eliminación o el desplazamiento de la instalación por razones de salud pública supondrán la clausura de la misma en un plazo máximo de tres (3) meses.

12. El órgano competente para la resolución de la concesión de la licencia será el Alcalde.

13. La resolución concediendo o denegando la licencia urbanística debe dictarse en el plazo de un (1) mes, computado desde el día siguiente hábil al del inicio del procedimiento. El cómputo del plazo de resolución quedará en suspenso durante el plazo que se conceda al interesado para solucionar deficiencias.

14. La no resolución en plazo determinará la aplicación de lo dispuesto, a efectos del silencio administrativo, en la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

15. El Ayuntamiento de Las Cabezas de San Juan deberá trasladar el expediente al órgano competente de la junta de Andalucía en la materia. El Ayuntamiento de Las Cabezas de San Juan emitirá un dictamen sobre las solicitudes de licencias urbanísticas y lo tramitará a la comisión Provincial de urbanismo durante el Trámite de información pública, haciendo constar todo lo referido al impacto o afectación de la instalación sobre medio y la proximidad a viviendas o zonas habitadas.

16. El Ayuntamiento podrá reclamar una fianza en concepto de garantía de asunción de los riesgos correspondientes por parte de las operadoras.

17. Cuando hayan realizado o estén realizando obras de infraestructura de telecomunicaciones sin la correspondiente licencia municipal, se adoptará las medidas oportunas, a fin de restablecer la legalidad infringida, según lo que establece la Normativa urbanística general.

18. El Ayuntamiento pondrán en conocimiento del órgano ambiental competente toda acción u omisión que infrinja lo prevenido en la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía (Ley 7/2007, de 9 de julio), salvo que, en virtud de lo dispuesto en la mencionada disposición legal, se trata de infracciones sobre las que los propios municipios tengan atribuidas competencias sancionadoras.

19. Una vez finalizadas la obra e instalación se tramitarán las oportunas licencias de primera ocupación de puesta en funcionamiento, aportándose los certificados de final de obra, de instalación y de seguridad, firmados por técnico competente y visados por el colegio profesional correspondiente, de cada una de las obras e instalaciones ejecutadas en las solicitudes efectuadas. Asimismo, y con anterioridad a la entrada en servicio de aquellas instalaciones alimentadas por energía eléctrica, deberá aportarse la autorización de puesta en servicio o, en su caso, los boletines de instalaciones eléctricas concedidos y sellados.

Artículo 11.4.18. Ordenación del Subsuelo.

Al objeto de racionalizar el espacio, los proyectos de urbanización deberán resolver la distribución de los distintos trazados de instalaciones y servicios básicos y su situación esquemática.

Artículo 11.4.19. Inspección de las obras de urbanización

1. La inspección urbanística será ejercida, preceptivamente por los Servicios Municipales en los siguientes periodos:

a) En su primer replanteo, antes del comienzo de las obras.

b) A los tres (3) meses de comenzadas.

c) A la mitad del plazo de ejecución de las obras o de su primera etapa, y de cada una de las siguientes si fueran varias.

d) A la terminación de cada etapa.

2. En cualquier momento de la ejecución de las obras y en relación con las obras y servicios que deban pasar en su día al Ayuntamiento para su conservación, se podrán exigir las pruebas de resistencia o funcionamiento de las instalaciones, en la forma que se establezca en los respectivos pliegos de condiciones. Se obligará a efectuar de forma gratuita las obras complementarias necesarias si el resultado de las comprobaciones no fuera satisfactorio, pudiendo suspenderse las obras, imponer las oportunas sanciones, e incluso, si no se atendieran las órdenes que se dicten, ejecutarlas directamente el Ayuntamiento a costa del promotor. Todo ello sin perjuicio de las responsabilidades técnicas de los directivos facultativos de las obras.

3. La validez de la licencia para las obras que aún no hubieran sido ejecutadas, se perderá automáticamente por cualquier alteración del proyecto definitivamente aprobado, o por el incumplimiento de las condiciones impuestas en la licencia.

Artículo 11.4.20. Recepción de las obras y plazo de garantía.

1. A la terminación de las obras de urbanización, se redactará, por los Servicios Técnicos Municipales, el dictamen correspondiente, que será elevado al Ayuntamiento para que se acuerde, si procede, su recepción provisional.

2. A partir de la recepción provisional comenzará el plazo de garantía, con una duración mínima de un (1) año, y durante el cual la conservación de la obra correrá a cargo del promotor o del contratista en su caso.

3. Al final del plazo de garantía se redactará el dictamen oportuno, que será elevado al Ayuntamiento para que, si procede, acuerde la recepción definitiva y la incorporación de la urbanización a los servicios de la ciudad.

4. La tramitación de las recepciones citadas se pondrá en marcha tras una previa comunicación de los promotores al Ayuntamiento, en el sentido de que ha finalizado la obra de urbanización.

FICHAS URBANÍSTICAS

NUEVO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
dirección: j.m. meléndez

LAS CABEZAS DE SAN JUAN
FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN DE SUBS

SUBS - I.1

SUBS - I.2

SUBS - I.3

SUBS - I.4

SUBS - I.5

SUBS - R.1

SUBS - R.2



SECTOR SUBS-I.1

SUPERFICIE: 177.265 m²

LÍMITES: Al Norte con suelo urbano con uso industrial, al Este con la autopista A-4, al Sur y al Oeste con suelo no urbanizable.

SECTOR SUBS-I.1

Superficie (m ² de suelo)	Edificabilidad Máx. Global (m ² /m ² s)
177.265	0,7

Area de Reparto	
AR-3	

Aprovechamiento Urbanístico	Aprovech. Medio UA/m ²	Aprovech. Objetivo UA	Aprovech. Total UA	Aprovech. Subjetivo UA	10% Cosión UA	Diferencia Aprovech.
	0,42021	81,027	74,488	67,040	7,448	6,539

Usos Globales:

Uso	Superficie (m ² de suelo)	Superficie Edific. (m ²)	Coef. Homogeneización Global	Aprovechamiento (UA)
Productivo	177.265	124.085	0,653	81.027
	177.265	124.085		81.027

Sistemas Generales:

Incluidos	S.G. Viano	S.G. Espacios Libres	S.G. Equipamientos	Otros S.G.	Total S.G.
	-	-	-	-	- m ²
S.G. Adscritos al Área de Reparto (SGEL-03) 20.000 m ²					

Usos Pormenorizados:

Uso Pormenorizado	Superficie Edif. (m ²)	Coef. Uso y Tipología	Coef. Localización	Coef. Cargas	Aprovechamiento (UA)
Productivo 2	86.585	0,65			50.652
Productivo 3	37.500	0,90	0,9	1	30.375
TOTAL	124.085				81.027

Dotaciones mínimas:

(Las dotaciones recogidas a continuación son orientativas y se han determinado en función del artículo 17 de la L.O.U.A. y el Anexo al Reglamento de Planeamiento).

Espacios Libres	D	Deportivo		Equipamiento Social Comercial	
	P	I	P		
51.000					
	O	S	S		
		3.545	3.545		
Total Casiones (Excepto viano)	58.091 m ²	% Superficie del Sector. (En cumplimiento del art. 17 de la LOUA)			32,77

Gestión Urbanística:

Condiciones de desarrollo	- Plan Parcial / P. Reparcelación / P. Urbanización -
Unidades de Ejecución	- A determinar por el Plan Parcial -
Sistema de Actuación	- Compensación -
Prioridad	- Segundo Cuatrienio -

Objetivos y Criterios:

- Se trata de una operación industrial, situada al suroeste del casco, con la que se pretende ordenar los usos productivos en el nudo de la carretera A-471 y la A-4.

Determinaciones Vinculantes para la Ordenación:

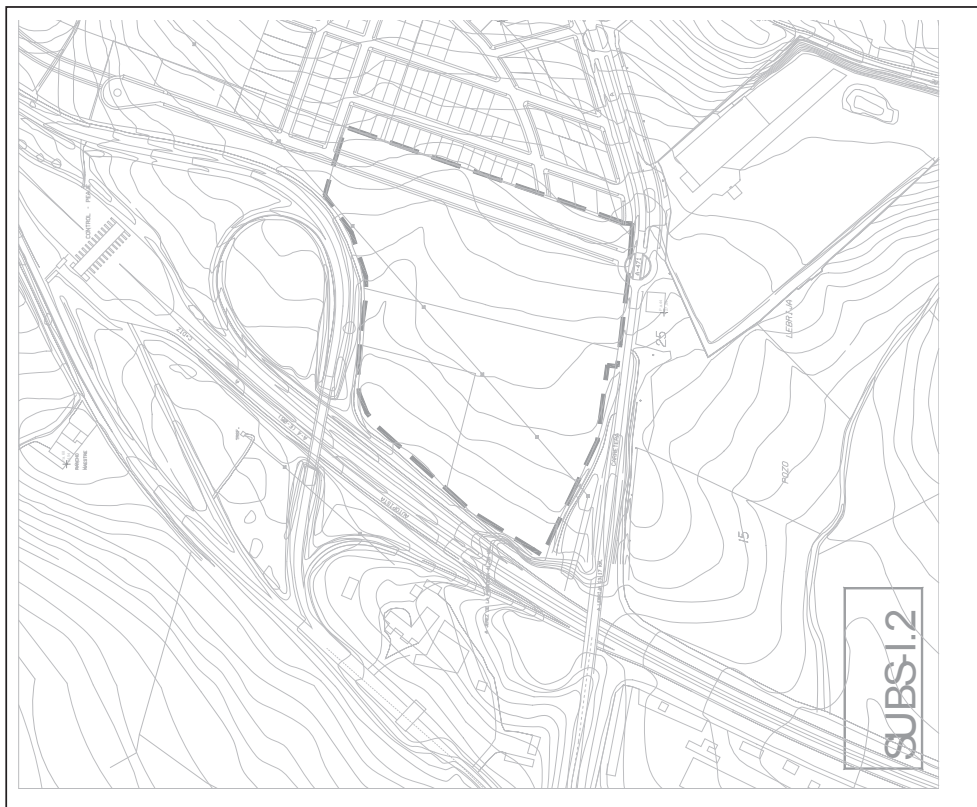
- No podrán, en ningún caso, alterarse los parámetros de edificabilidad o los usos pormenorizados asignados a este sector por el Plan General.
- Deberán urbanizarse y adecuarse a la intensidad de tráfico prevista todos los viarios del sector. Deben cumplir las condiciones mínimas de urbanización recogidas en el Capítulo 2 del Título Undécimo (Normas de Urbanización) de las Normas Urbanísticas.
- Se resolverán las infraestructuras básicas teniendo en cuenta los trazados existentes y los previstos para las áreas de nueva creación, cumpliendo las condiciones mínimas de urbanización recogidas en el Capítulo 4 del Título Undécimo (Normas de Urbanización) de las Normas Urbanísticas y las Normas de las distintas Compañías suministradoras.

Condiciones para la Ordenación:

- El uso global es el Productivo, con los usos que se recogen en la sección segunda del Capítulo 1 del Título Sexto de las Normas Urbanísticas.
- Las ordenanzas de aplicación serán las del Título Quinto (Condiciones Generales de la Edificación), Capítulo 4 del Título Sexto (Condiciones Particulares para el uso Productivo), Título Undécimo (Normas de Urbanización) y Capítulos 11 y 12 del Título Octavo (Condiciones particulares del suelo urbano, Condiciones particulares de la ordenanza P-II y P-III) de las Normas Urbanísticas.
- Las reservas de Espacios Libres y Dotaciones son orientativas y asignadas a la hipótesis de asignación de usos lucrativos. En todo caso se cumplirá lo establecido en el artículo 17 de la LOUA y en el Anexo al Reglamento de Planeamiento.
- En caso de que se detecten diferencias entre la superficie que el Plan General asigna al sector y la real, los parámetros urbanísticos propuestos desde el Plan se aplicarán de forma proporcional a la superficie real.

Cargas del Sector:

- El Sistema General de Espacios Libres SGEL-03 está adscrito al área de reparto AR-3, que incluye a los sectores SUBS-11, SUBS-12 y SUBS-13.



SECTOR SUBS-I.2

SUPERFICIE: 97.365 m²
LÍMITES: Al Norte y Oeste con la autopista A-4 y sus accesos, al Este con suelo urbano con uso industrial, al Sur con la carretera A-471.

SECTOR SUBS-I.2

Superficie (m ² de suelo)	Edificabilidad Máx. Global (m ² /m ² s)
97.365	0,67

Area de Reparto
AR-3

Aprovechamiento Urbanístico	Aprovech. Medio UA/m ²	Aprovech. Objetivo UA	Aprovech. Total UA	Aprovech. Subjetivo UA	10% Cisión UA	Diferencia Aprovech.
	0,42021	42.568	40.914	36.823	4,091	1.654

Usos Globales:

Uso	Superficie (m ² de suelo)	Superficie Edific. (m ²)	Coef. Homogeneización Global	Aprovechamiento (UA)
Productivo	86.884	65.234	0,653	42.568
	86.884	65.234		42.568

Sistemas Generales:

Incluidos	S.G. Viano	S.G. Espacios Libres	S.G. Equipamientos	Otros S.G.	Total S.G.
	4.999	2.982	-	2.500	10.481 m ²
	S.G. Adscritos al Área de Reparto (SGEL-03)				20.000 m ²

Usos Pormenorizados:

Uso Pormenorizado	Superficie Edif. (m ²)	Coef. Uso y Tipología	Coef. Localización	Coef. Cargas	Aprovechamiento (UA)
Productivo 2	52.734	0,65			32.049
Productivo 3	12.500	0,90	1,1	0,85	10.519
TOTAL	65.234				42.568

Dotaciones mínimas:

(Las dotaciones recogidas a continuación son orientativas y se han determinado en función del artículo 17 de la L.O.U.A. y el Anexo al Reglamento de Planeamiento).

Espacios Libres	Equipamiento Social Comercial		
	D	I	P
9.736	1.947		
% Superficie del Sector. (En cumplimiento del art. 17 de la LOUA)			
Total Casiones (Excepto viano)	13.631 m ²		14,00

Gestión Urbanística:

Condiciones de desarrollo	- Plan Parcial / P. Reparcelación / P. Urbanización -
Unidades de Ejecución	- A determinar por el Plan Parcial -
Sistema de Actuación	- Compensación -
Prioridad	- Primer Cuatrenio -

Objetivos y Criterios:
- Se trata de una operación industrial, situada al suroeste del casco, con la que se pretende mejorar la fachada oeste del casco urbano hacia la marisma.

Determinaciones Vinculantes para la Ordenación:
- No podrán, en ningún caso, alterarse los parámetros de edificabilidad o los usos pormenorizados asignados a este sector por el Plan General.

- Será obligatoria la situación de los Sistemas Locales de Espacios Libres en las zonas de contacto con suelos de uso global distinto al industrial.
- Localización del SG de Viano marcado. En la ordenación detallada se permitirán modificaciones mínimas de trazado o sección, siempre que la superficie resultante sea como mínimo la recogida en esta ficha.
- Localización del SG de Espacios Libres. En la ordenación detallada se permitirán modificaciones mínimas en su delimitación, siempre que la superficie resultante sea como mínimo la recogida en esta ficha.
- Localización del SG de Infraestructuras. En la ordenación detallada se permitirán modificaciones mínimas en su delimitación, siempre que la superficie resultante sea como mínimo la recogida en esta ficha.
- Deberán urbanizarse y adecuarse a la intensidad de tráfico prevista todos los viarios del sector. Deben cumplir las condiciones mínimas de urbanización recogidas en el Capítulo 2 del Título Undécimo (Normas de Urbanización) de las Normas Urbanísticas.

- Se resolverán las infraestructuras básicas teniendo en cuenta los trazados existentes y los previstos para las áreas de nueva creación, cumpliendo las condiciones mínimas de urbanización recogidas en el Capítulo 4 del Título Undécimo (Normas de Urbanización) de las Normas Urbanísticas y las Normas de las distintas Compañías suministradoras.

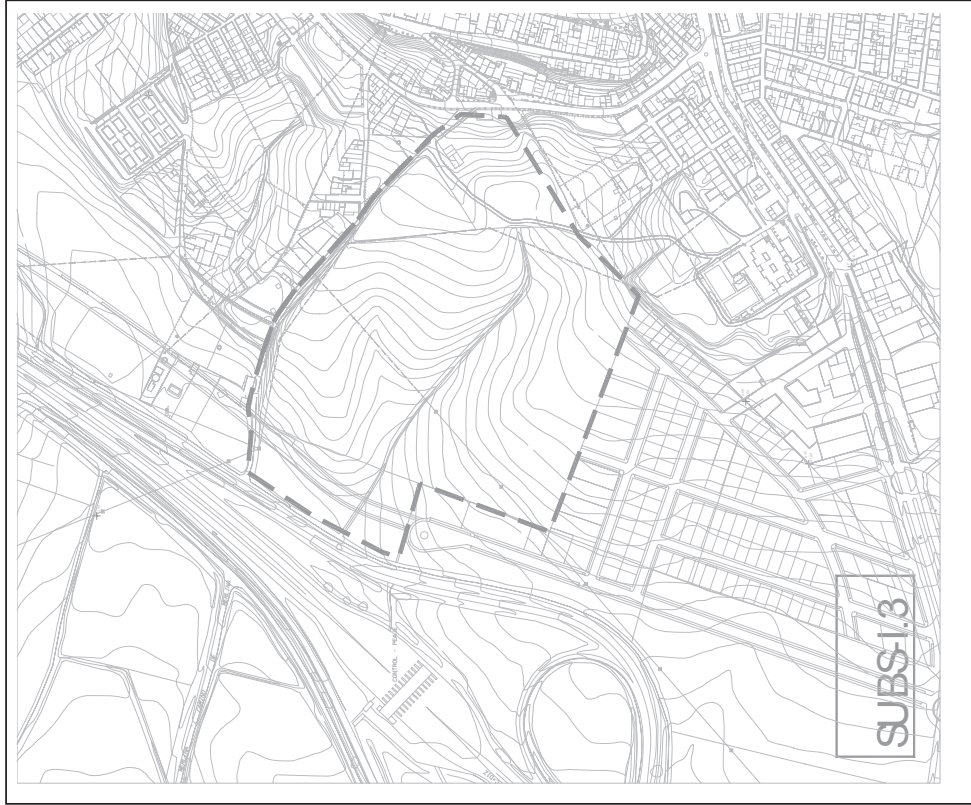
Condiciones para la Ordenación:
- El uso global es el Productivo, con los usos que se recogen en la sección segunda del Capítulo 1 del Título Sexto de las Normas Urbanísticas.

- Las ordenanzas de aplicación serán las del Título Quinto (Condiciones Generales de la Edificación), Capítulo 4 del Título Sexto (Condiciones Particulares para el uso Productivo), Título Undécimo (Normas de Urbanización) y Capítulos 11 y 12 del Título Octavo (Condiciones particulares del suelo urbano, Condiciones particulares de la ordenanza P-II y P-III) de las Normas Urbanísticas.
- Las reservas de Espacios Libres y Dotaciones son orientativas y asignadas a la hipótesis de asignación de usos lucrativos. En todo caso se cumplirá lo establecido en el artículo 17 de la LOUA y en el Anexo al Reglamento de Planeamiento.
- En caso de que se detecten diferencias entre la superficie que el Plan General asigna al sector y la real, los parámetros urbanísticos propuestos desde el Plan se aplicarán de forma proporcional a la superficie real.

Cargas del Sector:
- La ejecución del Sistema General viano SGRV-13, y del Sistema General de Espacios Libres SGEL-5, y la reserva de suelo para el Sistema General de Infraestructuras SGIE-1 serán por cuenta del sector.
- El Sistema General de Espacios Libres SGEL-03 está adscrito al área de reparto AR-3, que incluye a los sectores SUBS-11, SUBS-12 y SUBS-13.

NUEVO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
dirección: j.m. meléndez

LAS CABEZAS DE SAN JUAN
FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN



SECTOR SUBS-I.3

SUPERFICIE: 128.553 m²

LÍMITES: Al Norte con el Camino de la Depuradora, al Este con suelo urbano no consolidado en las traseras de la calle Jazmines, al Sur con suelo urbano con uso industrial, al Oeste con los accesos a la autopista A-4.

SECTOR SUBS-I.3

Superficie (m ² de suelo)	Edificabilidad Máx. Global (m ² /m ² s)	Area de Reparto		
128.553	0,590	AR-3		
Aprovechamiento Urbanístico	Aprovech. Medio UA/m ²	Aprovech. Subjetivo UA	10% Cesión UA	Diferencia Aprovech.
0,42021	54,230	48,618	5,401	2,11
	Aprovech. Total UA			
	54,019			

Usos Globales:

Uso	Superficie (m ² de suelo)	Superficie Edific. (m ²)	Coef. Homogeneización Global	Aprovechamiento (UA)
Productivo	116.752	75.846	0,715	54.230
	116.752	75.846		54.230

Sistemas Generales:

Incluidos	S.G. Viano	S.G. Espacios Libres	S.G. Equipamientos	Otros S.G.	Total S.G.
	11.801	-	-	-	11.801 m ²
	S.G. Adscritos al Área de Reparto (SGEL-03)				20.000 m ²

Usos Pormenorizados:

Uso Pormenorizado	Superficie Edif. (m ²)	Coef. Uso y Tipología	Coef. Localización	Coef. Cargas	Aprovechamiento (UA)
Productivo 2	75.846	0,65	1,1	1	54.230
TOTAL	75.846				54.230

Dotaciones mínimas:

(Las dotaciones recogidas a continuación son orientativas y se han determinado en función del artículo 17 de la L.O.U.A. y el Anexo al Reglamento de Planeamiento).

S E L	Espacios Libres			Deportivo			Equipamiento Social Comercial			
	D	P	V	D	P	O	S	I	P	
12.900							S	I	P	
							S	2,571		
Total Casiones (Excepto viano)	% Superficie del Sector. (En cumplimiento del art. 17 de la LOUA)									14,00

Gestión Urbanística:

Condiciones de desarrollo	- Plan Parcial / P. Reparcelación / P. Urbanización -
Unidades de Ejecución	- A determinar por el Plan Parcial -
Sistema de Actuación	- Compensación -
Prioridad	- Primer Cuatrenio -

Objetivos y Criterios:

- Se trata de una operación industrial, situada al suroeste del casco, con la que se pretende mejorar la fachada oeste del casco urbano hacia la marisma.

Determinaciones Vinculantes para la Ordenación:

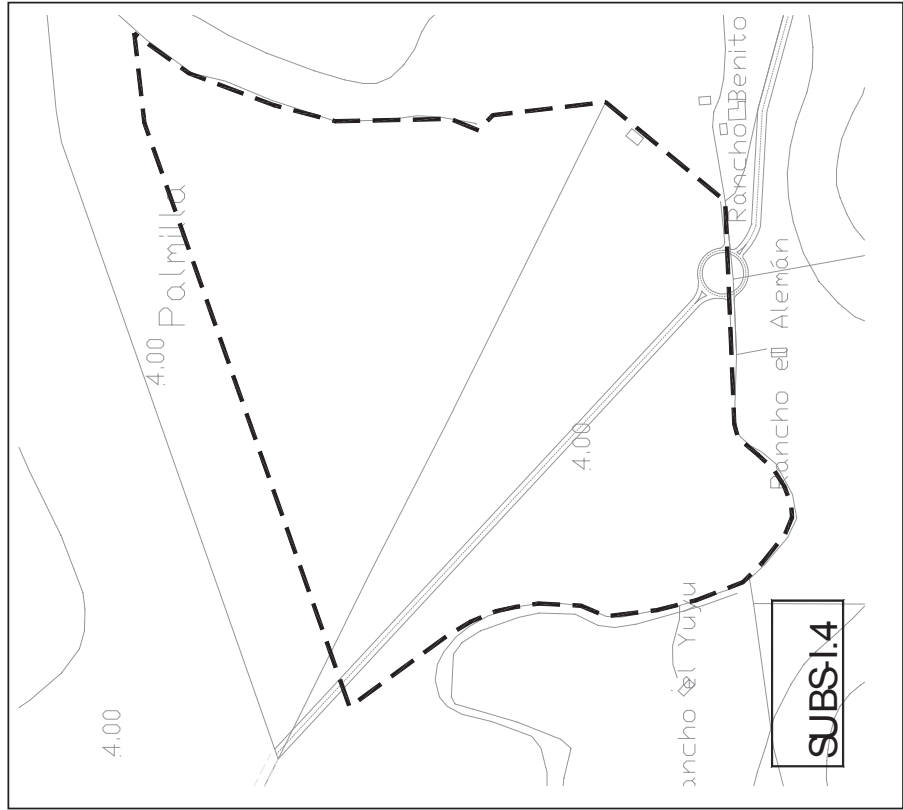
- No podrán, en ningún caso, alterarse los parámetros de edificabilidad o los usos pormenorizados asignados a este sector por el Plan General.
- Será obligatoria la situación de los Sistemas Locales de Espacios Libres en las zonas de contacto con suelos de uso global distinto al industrial.
- Localización del SG de Viano marcado. En la ordenación detallada se permitirán modificaciones mínimas de trazado o sección, siempre que la superficie resultante sea como mínimo la recogida en esta ficha.
- Deberán urbanizarse y adecuarse a la intensidad de tráfico prevista todos los viarios del sector. Deben cumplir las condiciones mínimas de urbanización recogidas en el Capítulo 2 del Título Undécimo (Normas de Urbanización) de las Normas Urbanísticas.
- Se resolverán las infraestructuras básicas teniendo en cuenta los trazados existentes y los previstos para las áreas de nueva creación, cumpliendo las condiciones mínimas de urbanización recogidas en el Capítulo 4 del Título Undécimo (Normas de Urbanización) de las Normas Urbanísticas y las Normas de las distintas Compañías suministradoras.

Condiciones para la Ordenación:

- El uso global es el Productivo, con los usos que se recogen en la sección segunda del Capítulo 1 del Título Sexto de las Normas Urbanísticas.
- Las ordenanzas de aplicación serán las del Título Quinto (Condiciones Generales de la Edificación), Capítulo 4 del Título Sexto (Condiciones Particulares para el uso Productivo), Título Undécimo (Normas de Urbanización) y Capítulos 11 y 12 del Título Octavo (Condiciones particulares del suelo urbano, Condiciones particulares de la ordenanza P-II y P-III) de las Normas Urbanísticas.
- Las reservas de Espacios Libres y Dotaciones son orientativas y asignadas a la hipótesis de asignación de usos lucrativos. En todo caso se cumplirá lo establecido en el artículo 17 de la LOUA y en el Anexo al Reglamento de Planeamiento.
- En caso de que se detecten diferencias entre la superficie que el Plan General asigna al sector y la real, los parámetros urbanísticos propuestos desde el Plan se aplicarán de forma proporcional a la superficie real.

Cargas del Sector:

- La ejecución de los Sistemas Generales viarios SGRV-14 y 15 será por cuenta del sector.
- El Sistema General de Espacios Libres SGEL-03 está adscrito al área de reparto AR-3, que incluye a los sectores SUBS-11, SUBS-12 y SUBS-13.



SECTOR SUBS-I.4

SUPERFICIE: 366.483,77 m²

LÍMITES: Situado en suelo rústico, en la Finca Caño de la Palmilla, limita al Este con la Fina La Peñuela, al Sur con el Camino de la Merlina y al Oeste con el Camino de Sanlúcar.

SECTOR SUBS-I.4

Superficie Edificabilidad Máx. (m ² de suelo)	0,60
366.483,77	

Area de Reparto	AR-4
-----------------	------

Aprovechamiento Urbanístico	0,41820	Aprovech. Objetivo UA	160,373	Aprovech. Total UA	153,263	Aprovech. Subjetivo UA	137,937	10% Casión UA	15,326	Diferencia Aprovech.	7,109
-----------------------------	---------	-----------------------	---------	--------------------	---------	------------------------	---------	---------------	--------	----------------------	-------

Usos Globales:

Uso	Superficie (m ² de suelo)	Superficie Edific. (m ²)	Coef. Homogeneización Global	Aprovechamiento (UA)
Productivo	366.483,77	219.890	0,729	160,373
	366.483,77	219.890		160,373

Sistemas Generales:

Incluidos	S.G. Vialto	S.G. Espacios Libres	S.G. Equipamientos	Otros S.G.	Total S.G.
	-	-	-	-	- m ²
S.G. Adscritos al Área de Reparto (SGRV-17) 17.000 m ²					

Usos Pormenorizados:

Uso Pormenorizado	Superficie Edif. (m ²)	Coef. Uso y Tipología	Coef. Localización	Coef. Cargas	Aprovechamiento (UA)
Productivo 2	197.901	0,65			135,968
Terciario	21.989	1,05	1,057	1	24,405
TOTAL	219.890				160,373

Dotaciones mínimas:

(Las dotaciones recogidas a continuación son orientativas y se han determinado en función del artículo 17 de la L.O.U.A. y el Anexo al Reglamento de Planeamiento).

S E L	Espacios Libres			Deportivo			Equipamiento Social Comercial			
	D	I	P	S	I	P	S	I	P	
36.648				7330			7330			
Total Casiones (Excepto vialto)	51.308 m ²						% Superficie del Sector. (En cumplimiento del art. 17 de la LOUA)			
							14,00			

Gestión Urbanística:

Condiciones de desarrollo	- Plan Parcial / P. Reparcelación / P. Urbanización -
Unidades de Ejecución	- A determinar por el Plan Parcial -
Sistema de Actuación	- Compensación -
Prioridad	- Segundo Cuatrileno -

Objetivos y Criterios:
- Se trata de una operación industrial, situada al oeste del término municipal, con la que se amplia y diversifica la oferta de tejido productivo, posibilitando la implantación de empresas e industrias con la consiguiente generación de empleo y de ingresos en el municipio.

Determinaciones Vinculantes para la Ordenación:
- No podrán, en ningún caso, alterarse los parámetros de edificabilidad.
- Localización del SG de Vialto marcado. En la ordenación detallada se permitirán modificaciones mínimas de trazado o sección, siempre que la superficie resultante sea como mínimo la recogida en esta ficha.
- Deberán urbanizarse y adecuarse a la intensidad de tráfico prevista todos los viarios del sector. Deben cumplir las condiciones mínimas de urbanización recogidas en el Capítulo 2 del Título Undécimo (Normas de Urbanización) de las Normas Urbanísticas.
- Se resolverán las infraestructuras básicas teniendo en cuenta los trazados existentes y los previstos para las áreas de nueva creación, cumpliendo las condiciones mínimas de urbanización recogidas en el Capítulo 4 del Título Undécimo (Normas de Urbanización) de las Normas Urbanísticas y las Normas de las distintas Compañías suministradoras.
- Al norte del sector, se reservará una franja de suelo libre de toda edificación, concentrándose las dotaciones de zona verde en la misma.

Condiciones para la Ordenación:
- El uso global es el Productivo, cuyos usos y ordenanzas específicos para el sector se definirán en la normativa que establezca el Plan Parcial.
- Las reservas de Espacios Libres y Dotaciones son orientativas y conforme a la hipótesis de asignación de usos lucrativos. En todo caso se cumplirá lo establecido en el artículo 17 de la LOUA y en el Anexo al Reglamento de Planeamiento.
- En caso de que se detecten diferencias entre la superficie que el Plan General asigna al sector y la real, los parámetros urbanísticos propuestos desde el Plan se aplicarán de forma proporcional a la superficie real.
- En el planeamiento de desarrollo se incorporarán todas las medidas correctoras que determine el correspondiente Estudio de Inundabilidad que se redacta.
- La superficie destinada a Terciario tiene carácter de mínimo. El porcentaje quedará definido en el Plan Parcial.

Cargas del Sector:
- La ejecución del Sistema General vialto SGRV-17 será por cuenta del sector.

O
E
S
T
R
U
C
T
U
R
A
L

O
P
O
R
T
U
N
I
D
A
D



SECTOR SUBS-I.5

SUPERFICIE: 40.858 m²

LÍMITES: El sector se encuentra al norte del núcleo de Marismillas, que se sitúa en el término municipal al noroeste del casco urbano.

SECTOR SUBS-I.5

Superficie Edificabilidad Máx. (m ² de suelo)	0,56
--	------

Area de Reparto	AR-5
-----------------	------

Aprovechamiento Urbanístico	0,42042	Aprovech. Medio U/A/m ²	17,178	Aprovech. Total UA	17,178	Aprovech. Subjetivo UA	15,460	10% Cesión UA	1,718	Diferencia Aprovech.	0
-----------------------------	---------	------------------------------------	--------	--------------------	--------	------------------------	--------	---------------	-------	----------------------	---

Usos Globales:

Uso	Superficie (m ² de suelo)	Superficie Edific. (m ²)	Coef. Homogeneización Global	Aprovechamiento (UA)
Productivo	40.858	22.880	0,751	17.178
	40.858	22.880		17.178

Sistemas Generales:

Incluidos	S.G. Viano	S.G. Espacios Libres	S.G. Equipamientos	Otros S.G.	Total S.G.
	-	-	-	-	- m ²
S.G. Adscritos al Área de Reparto					-

Usos Pormenorizados:

Uso Pormenorizado	Superficie Edif. (m ²)	Coef. Uso y Tipología	Coef. Localización	Coef. Cargas	Aprovechamiento (UA)
Productivo 2	22.880	0,65	1	1,05	17.178
TOTAL	22.880				17.178

Dotaciones mínimas:

(Las dotaciones recogidas a continuación son orientativas y se han determinado en función del artículo 17 de la L.O.U.A. y el Anexo al Reglamento de Planeamiento).

S E L	Espacios Libres				S I P	Equipamiento Social/ Comercial
	D	P	V	O		
4,086				817		
Total Casiones (Excepto viano)					% Superficie del Sector. (En cumplimiento del art. 17 de la LOUA)	
					5,720 m ² 14,00	

Gestión Urbanística:

Condiciones de desarrollo	- Plan Parcial / P. Reparcelación / P. Urbanización -
Unidades de Ejecución	- A determinar por el Plan Parcial -
Sistema de Actuación	- Compensación -
Prioridad	- Primer Cuadrante -

Objetivos y Criterios:

- Se trata de una operación industrial, situada en el núcleo de Marismillas, cuyo objetivo es dotar de suelo productivo a este núcleo, que por el momento sólo tiene uso residencial.

Determinaciones Vinculantes para la Ordenación:

- No podrán, en ningún caso, alterarse los parámetros de edificabilidad o los usos pormenorizados asignados a este sector por el Plan General.
- Se primará la situación de los Sistemas Locales de Espacios Libres en las zonas de contacto con suelos de uso global distinto al industrial.
- Deberán urbanizarse y adecuarse a la intensidad de tráfico prevista todos los viarios del sector. Deben cumplir las condiciones mínimas de urbanización recogidas en el Capítulo 2 del Título Undécimo (Normas de Urbanización) de las Normas Urbanísticas.
- Se resolverán las infraestructuras básicas teniendo en cuenta los trazados existentes y los previstos para las áreas de nueva creación, cumpliendo las condiciones mínimas de urbanización recogidas en el Capítulo 4 del Título Undécimo (Normas de Urbanización) de las Normas Urbanísticas y las Normas de las distintas Compañías suministradoras.

Condiciones para la Ordenación:

- El uso global es el Productivo, con los usos que se recogen en la sección segunda del Capítulo 1 del Título Sexto de las Normas Urbanísticas.
- Las ordenanzas de aplicación serán las del Título Quinto (Condiciones Generales de la Edificación), Capítulo 4 del Título Sexto (Condiciones Particulares para el uso Productivo), Título Undécimo (Normas de Urbanización) y Capítulos 11 y 12 del Título Octavo (Condiciones particulares del suelo urbano, Condiciones particulares de la ordenanza P-II y P-III) de las Normas Urbanísticas.
- Las reservas de Espacios Libres y Dotaciones son orientativas y asignadas a la hipótesis de asignación de usos lucrativos. En todo caso se cumplirá lo establecido en el artículo 17 de la LOUA y en el Anexo al Reglamento de Planeamiento.
- En caso de que se detecten diferencias entre la superficie que el Plan General asigna al sector y la real, los parámetros urbanísticos propuestos desde el Plan se aplicarán de forma proporcional a la superficie real.
- En el planeamiento de desarrollo se incorporará la ejecución del recerido del viario perimetral en dos metros de acuerdo con el estudio de inundabilidad.

Cargas del Sector:

O
E
S
T
R
U
C
T
U
R
A
L

O
P
O
R
T
M
E
N
O
R
I
Z
A
D
A



SECTOR SUBS-R.1

SUPERFICIE: 85.028 m²

LÍMITES: Al Este con el borde del casco urbano, al Oeste con la autopista A-4, al Sur con el sector de suelo urbanizable SUBS-I.3.

SECTOR SUBS-R.1

Superficie Edificabilidad Máx. Global (m ² m ² s)	Densidad Vivienda/ha	Nº Máximo de Viviendas	Área de Reparto
85.028	46,3	394	AR-1

Aprovechamiento Urbanístico	Aprovech. Medio U/A/m ²	Aprovech. Objetivo UA	Aprovech. Total UA	Aprovech. Subjetivo UA	10% Cesión UA	Diferencia Aprovech.
0,44396	37,749	37,749	33,975	3,774	0	0

Usos Globales:

Uso	Superficie (m ² de suelo)	Superficie Edific. (m ²)	Coef. Homogeneización Global	Aprovechamiento (UA)
Residencial	69.733	49.565	0,762	37.749
	69.733	49.565		37.749

Sistemas Generales:

Incluidos	S.G. Vialto	S.G. Espacios Libres	S.G. Equipamientos	Otros S.G.	Total S.G.
15.295	-	-	-	-	15.295 m ²
S.G. Adscritos al Área de Reparto					
-					

Usos Pormenorizados:

Uso Pormenorizado	Nº de Viv.	Superficie Edif. (m ²)	Coef. Tipología	Coef. Localización	Coef. Cargas	Aprovechamiento (UA)
Vivienda Libre	261	29.003	1		24,401	
V.P.P.	133	12.502	0,85		8,941	
Productivo 2	-	6.060	0,65	1	0,84133	4,408
TOTAL	394	49.565				37.749

Dotaciones mínimas:

(Las dotaciones recogidas a continuación son orientativas y se han determinado en función del artículo 17 de la L.O.U.A. y el Anexo al Reglamento de Planeamiento).

S E L	D O C	D O C	D P V	D P V	S I P	Equipamiento Social/ Comercial
7.500	4.750	2.400	2.400	1.600		
m ² /100 m ² viv. (En cumplimiento del art. 17 de la LOUA)						39,15

Gestión Urbanística:

Condiciones de desarrollo	- Plan Parcial / P. Reparcelación / P. Urbanización -
Unidades de Ejecución	- A determinar por el Plan Parcial -
Sistema de Actuación	- Compensación -
Prioridad	- Primer Cuatrimenio -

Objetivos y Criterios:

- Se trata de una operación residencial, situada al noroeste del casco, con la que se pretende mejorar la fachada oeste hacia la Manisema.

Determinaciones Vinculantes para la Ordenación:

- No podrán, en ningún caso, alterarse los parámetros de densidad de vivienda, edificabilidad o los usos pormenorizados asignados a este sector por el Plan General.
- Se primará la situación de los Sistemas Locales de Espacios Libres en las zonas de contacto con suelos de uso global distinto al residencial.
- Localización del SG de Vialto marcado. En la ordenación detallada se permitirán modificaciones mínimas de trazado o sección, siempre que la superficie resultante sea como mínimo la recogida en esta ficha.
- Deberán urbanizarse y adecuarse a la intensidad de tráfico prevista todos los viarios del sector. Deben cumplir las condiciones mínimas de urbanización recogidas en el Capítulo 2 del Título Undécimo (Normas de Urbanización) de las Normas Urbanísticas.
- Se resolverán las infraestructuras básicas teniendo en cuenta los trazados existentes y los previstos para las áreas de nueva creación, cumpliendo las condiciones mínimas de urbanización recogidas en el Capítulo 4 del Título Undécimo (Normas de Urbanización) de las Normas Urbanísticas y las Normas de las distintas Compañías suministradoras.

Condiciones para la Ordenación:

- El uso global es el Residencial, con los usos que se recogen en la sección primera del Capítulo 1 del Título Sexto de las Normas Urbanísticas.
- Las ordenanzas de aplicación serán las del Título Quinto (Condiciones Generales de la Edificación), Capítulo 3 del Título Sexto (Condiciones Particulares para el uso Residencial), Título Undécimo (Normas de Urbanización) y Capítulos 3, 7, 8 y 11 del Título Octavo (Condiciones particulares del suelo urbano, Condiciones particulares de la ordenanza R-II, R-III, R-VI y P-II) de las Normas Urbanísticas.
- Las reservas de Espacios Libres y Dotaciones son orientativas y asignadas a la hipótesis de asignación de usos lucrativos. En todo caso se cumplirá lo establecido en el artículo 17 de la LOUA y en el Anexo al Reglamento de Planeamiento.
- En caso de que se detecten diferencias entre la superficie que el Plan General asigna al sector y la real, los parámetros urbanísticos propuestos desde el Plan se aplicarán de forma proporcional a la superficie real.

Cargas del Sector:

- La ejecución del Sistema General vialto SGRV-16 será por cuenta del sector.



SECTOR SUBS-R.2

SUPERFICIE: 196.000 m²
LÍMITES: Al Norte y al –Este con suelo no urbanizable, al Sur y al Oeste con suelo urbano.

SECTOR SUBS-R.2

Superficie Global (m ² de suelo)	Edificabilidad Máx. Global (m ² /m ² s)	Densidad Vivienda/ha	Nº Máximo de Viviendas	Área de Reparto
196.000	0,40	25,0	490	AR-2

Aprovechamiento Urbanístico	Aprovech. Medio UA/m ²	Aprovech. Objetivo UA	Aprovech. Total UA	Aprovech. Subjetivo UA	10% Cesión UA	Diferencia Aprovech.
0,39719	77,850	77,850	77,850	70,065	7,785	0

Usos Globales:

Uso	Superficie (m ² de suelo)	Superficie Edific. (m ²)	Coef. Homogeneización Global	Aprovechamiento (UA)
Residencial	196.000	78.400	1,045	81.947
TOTAL	196.000	78.400		81.947

Sistemas Generales:

Incluidos	S.G. Viano	S.G. Espacios Libres	S.G. Equipamientos	Otros S.G.	Total S.G.
-	-	-	-	-	-
S.G. Adscritos al Área de Reparto					

Usos Pormenorizados:

Uso Pormenorizado	Nº de Viv.	Superficie Edif. (m ²)	Coef. Tipología	Coef. Localización	Coef. Cargas	Aprovechamiento (UA)
Vivienda Libre	312	46.501	1			53.476
V.P.P.	178	20.114	0,85			19.661
Productivo 2	-	11.785	0,65	1,00	1,15	8.810
TOTAL	490	78.400				81.947

Dotaciones mínimas:

(Las dotaciones recogidas a continuación son orientativas y se han determinado en función del artículo 17 de la L.O.U.A. y el Anexo al Reglamento de Planeamiento).

S E L	D O C	D O C	D P V	S I P	Equipamiento Social/ Comercial
19.600		8.000	4.000	2.665	
m ² /100 m ² viv. (En cumplimiento del art. 17 de la LOUA)					51.444

Gestión Urbanística:

Condiciones de desarrollo	- Plan Parcial / P. Reparcelación / P. Urbanización -
Unidades de Ejecución	- A determinar por el Plan Parcial -
Sistema de Actuación	- Compensación -
Prioridad	- Primer Cuatrimetro -

Objetivos y Criterios:

- Se trata de una operación residencial, situada al norte del caso.

Determinaciones Vinculantes para la Ordenación:

- No podrán, en ningún caso, alterarse los parámetros de densidad de vivienda, edificabilidad o los usos pormenorizados asignados a este sector por el Plan General.
- Se primará la situación de los Sistemas Locales de Espacios Libres en las zonas de contacto con suelos de uso global distinto al residencial.
- Localización del SG de Viano marcado. En la ordenación detallada se permitirán modificaciones mínimas de trazado o sección, siempre que la superficie resultante sea como mínimo la recogida en esta ficha.
- Deberán urbanizarse y adecuarse a la intensidad de tráfico prevista todos los viarios del sector. Deben cumplir las condiciones mínimas de urbanización recogidas en el Capítulo 2 del Título Undécimo (Normas de Urbanización) de las Normas Urbanísticas.
- Se resolverán las infraestructuras básicas teniendo en cuenta los trazados existentes y los previstos para las áreas de nueva creación, cumpliendo las condiciones mínimas de urbanización recogidas en el Capítulo 4 del Título Undécimo (Normas de Urbanización) de las Normas Urbanísticas y las Normas de las distintas Compañías suministradoras.

Condiciones para la Ordenación:

- El uso global es el Residencial, con los usos que se recogen en la sección primera del Capítulo 1 del Título Sexto de las Normas Urbanísticas.
- Las ordenanzas de aplicación serán las del Título Quinto (Condiciones Generales de la Edificación), Capítulo 3 del Título Sexto (Condiciones Particulares para el uso Residencial), Título Undécimo (Normas de Urbanización) y Capítulos 3, 7, 8 y 11 del Título Octavo (Condiciones particulares del suelo urbano, Condiciones particulares de la ordenanza R-II, R-III, R-VI y P-II) de las Normas Urbanísticas.
- Las reservas de Espacios Libres y Dotaciones son orientativas y asignadas a la hipótesis de asignación de usos lucrativos. En todo caso se cumplirá lo establecido en el artículo 17 de la LOUA y en el Anexo al Reglamento de Planeamiento.
- En caso de que se detecten diferencias entre la superficie que el Plan General asigna al sector y la real, los parámetros urbanísticos propuestos desde el Plan se aplicarán de forma proporcional a la superficie real.

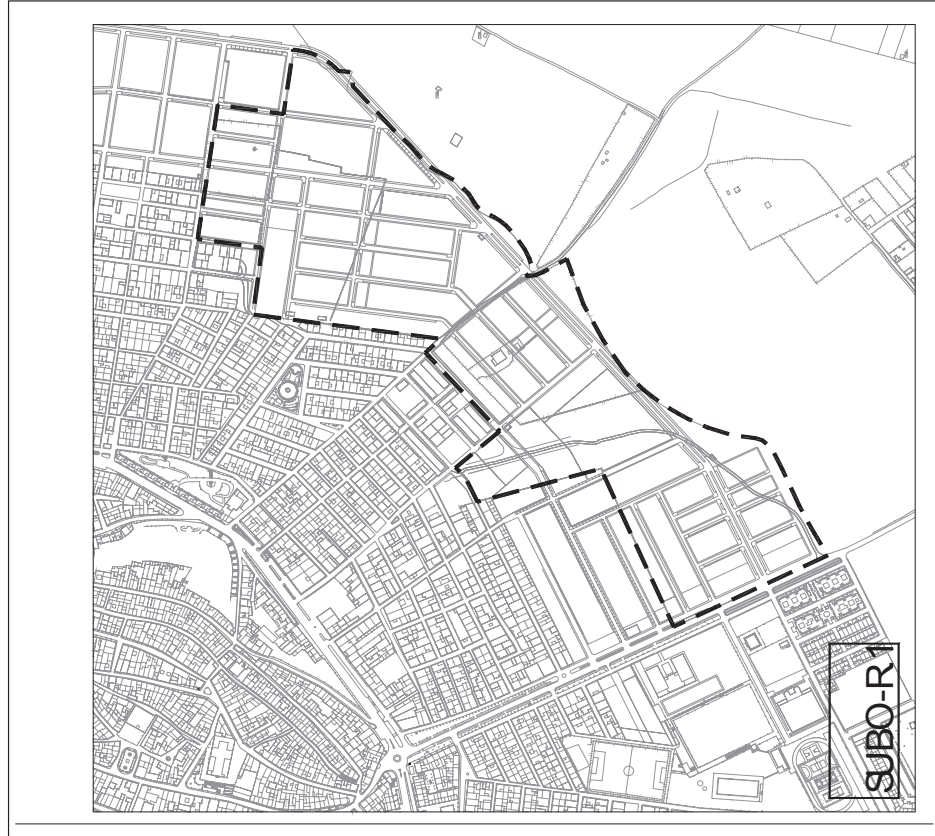
Cargas del Sector:

LAS CABEZAS DE SAN JUAN
FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

NUEVO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
dirección: j.m. meléndez

FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN DE SUBO

SUBO – R.1



SECTOR SUBO-R.1

SUPERFICIE: 179.303,46 m²

LIMITES: Situado al Este del núcleo urbano de Las Cabezas, limita al Norte y al Oeste con suelo urbano consolidado y, al Este y al Sur con el suelo urbanizable no sectorizado SUB-ns-3.

SECTOR SUBO-R.1

Superficie (m ² de suelo)	Edificabilidad Máx. Global (m ² /m ² S)	Área de Reparto
179.303,46	0,61989	AR-12

Aprovechamiento Urbanístico	Aprovech. Medio UA/m ²	Aprovech. Objeto UA	Aprovech. Total UA	Aprovech. Subjetivo UA	10% Cesión UA	Diferencia Aprovech.
	0,47357	91,142	84,912	76,422	8,490	62,29

Usos Globales:

Uso	Superficie (m ² de suelo)	Superficie Edific. (m ²)	Coef. Homogeneización Global	Aprovechamiento (UA)
Residencial	179.303,46	111.148	0,820	91.142
TOTAL	179.303,46	111.148		91.142

Sistemas Generales:

Incluidos	S.G. Vario	S.G. Espacios Libres	S.G. Equipamientos	Otros S.G.	Total S.G.
	-	-	-	-	- m ²
S.G. Adscritos al Área de Reparto 13.154 m ²					

Usos Pormenorizados:

Uso Pormenorizado	Superficie Edif. (m ²)	Coef. Uso y Tipología	Coef. Localización	Coef. Cargas	Aprovechamiento (UA)
Residencial	111.148	1,00	1,00	0,82	91.142
TOTAL	111.148				91.142

Dotaciones mínimas:

(Las dotaciones recogidas a continuación son orientativas y se han determinado en función del artículo 17 de la L.O.U.A. y el Anexo al Reglamento de Planeamiento). Todo ello en proporción con el cómputo total del planeamiento de desarrollo.

S	E	L	Espacios Libres	D	O	C	Educación Infantil/ Primaria/ Secundaria	D	P	V	O	Deportivo	S	I	P	Equipamiento Social/ Comercial
			20.000				8.580					4.300				4.300
Total Cesiones (Excepto vario) 37.180 m ²																
(En cumplimiento del art. 17 de la LOUA) 33,45																

Gestión Urbanística: (en desarrollo)

Condiciones de desarrollo	- P. Reparcelación- P. Urbanización de cada UE según planeamiento de desarrollo-
Unidades de Ejecución	- Las que queden por desarrollar según planeamiento de desarrollo -
Sistema de Actuación	- Compensación -
Prioridad	- Primer Cuatrienio -

Objetivos y Criterios:
- Se trata de una operación residencial, situada al este del casco, con la que se pretende complementar la trama urbana de la zona donde se ubica.

Determinaciones Vinculantes para la Ordenación:
- No podrán, en ningún caso, alterarse los parámetros de densidad de vivienda, edificabilidad o los usos pormenorizados asignados a este sector por el Plan General.
- Se priorizará la situación de los Sistemas Locales de Espacios Libres en las zonas de contacto con suelos de uso global distinto al residencial.
- Deberán urbanizarse y adecuarse a la intensidad de tráfico prevista todos los viarios del sector. Deben cumplir las condiciones mínimas de urbanización recogidas en el Capítulo 2 del Título Undécimo (Normas de Urbanización) de las Normas Urbanísticas.
- Se resolverán las infraestructuras básicas teniendo en cuenta los trazados existentes y los previstos para las áreas de nueva creación, cumpliendo las condiciones mínimas de urbanización recogidas en el Capítulo 4 del Título Undécimo (Normas de Urbanización) de las Normas Urbanísticas y las Normas de las distintas Compañías suministradoras.

Condiciones para la Ordenación:
- El uso global es el Residencial, con los usos que se recogen en la sección primera del Capítulo 1 del Título Sexto de las Normas Urbanísticas.
- Las ordenanzas de aplicación serán las del Título Quinto (Condiciones Generales de la Edificación), Capítulo 3 del Título Sexto (Condiciones Particulares para el uso Residencial), Título Undécimo (Normas de Urbanización) y Capítulos 3, 7, 8 y 11 del Título Octavo (Condiciones particulares del suelo urbano, Condiciones particulares de la ordenanza R-II y R-III) de las Normas Urbanísticas.
- Las reservas de Espacios Libres y Dotaciones son orientativas y asignadas a la hipótesis de asignación de usos lucrativos. En todo caso se cumplirá lo establecido en el artículo 17 de la LOUA y en el Anexo al Reglamento de Planeamiento. Todo de conformidad al cómputo total establecido en su planeamiento de desarrollo.
- En caso de que se detecten diferencias entre la superficie que el Plan General asigna al sector y la real, los parámetros urbanísticos propuestos desde el Plan se aplicarán de forma proporcional a la superficie real.

Cargas del Sector:
- La ejecución de los Sistemas Generales de Espacios Libres adscritos contenidos en el planeamiento de desarrollo de conformidad al planeamiento general vigente en ese momento, que resten por desarrollar, serán por cuenta del sector.

O. P. O. R. M. E. N. O. R. I. Z. A. D. A.

LAS CABEZAS DE SAN JUAN
FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

NUEVO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
dirección: j.m. meléndez

FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN DE SUNC

SUNC – 1

SUNC – 2

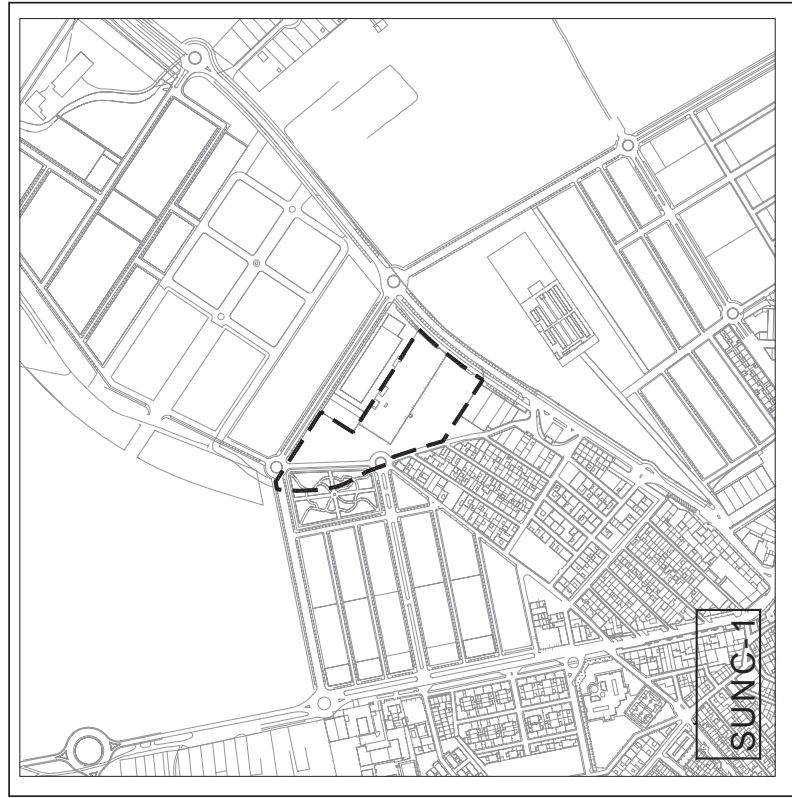
SUNC – 3

SUNC – 4

SUNC – 5

SUNC – 6

SUNC – 7



SECTOR SUNC-1

SUPERFICIE: 23.880 m²

LÍMITES: Al Norte con suelo urbano, en la zona de El Ranchillo, al Este con la carretera A-471 a su paso por el Cementerio, al Sur y al Oeste con suelo urbano en la calle Los Almendrillos.

SECTOR SUNC-1

Superficie (m ² de suelo)	Edificabilidad Máx. Global (m ² /m ² s)	Área de Reparto	
23.860	0,9065	AR-6	
Aprovechamiento Urbanístico	Aprovech. Medio UA/m ²	Aprovech. Total UA	Diferencia Aprovech.
	0,81494	19.461	0
	Aprovech. Objetivo UA	10% Cesión UA	
	19.461	1.946	

Usos Globales:

Uso	Superficie (m ² de suelo)	Superficie Edific. (m ²)	Coef. Homogeneización Global	Aprovechamiento (UA)
Productivo	23.530	21.623	0,900	19.461
	23.530	21.623		19.461

Sistemas Generales:

Incluidos	S.G. Vialario	S.G. Espacios Libres	S.G. Equipamientos	Otros S.G.	Total S.G.
	350	-	-	-	350 m ²
S.G. Adscritos al Área de Reparto					
					-

Usos Pormenorizados:

Uso Pormenorizado	Superficie Edif. (m ²)	Coef. Uso y Tipología	Coef. Localización	Coef. Cargas	Aprovechamiento (UA)
Productivo 3	21.623	0,90	1	1	19.461
TOTAL	21.623				19.461

Dotaciones mínimas:

(Las dotaciones recogidas a continuación son orientativas y se han determinado en función del artículo 17 de la L.O.U.A. y el Anexo al Reglamento de Planeamiento).

E	Espacios Libres			S	Equipamiento Social/ Comercial
	D	V	P		
L				S	584
A	3.389				
% Superficie del Sector: (En cumplimiento del art. 17 de la LOUA)					
Total Cesiones (Excepto Vialario)	7.773 m ²				33,43

Gestión Urbanística:

Condiciones de desarrollo	- E. Detalle / P. Reparcelación / P. Urbanización -
Sistema de Actuación	- Compensación -
Prioridad	- Primer Bienio -

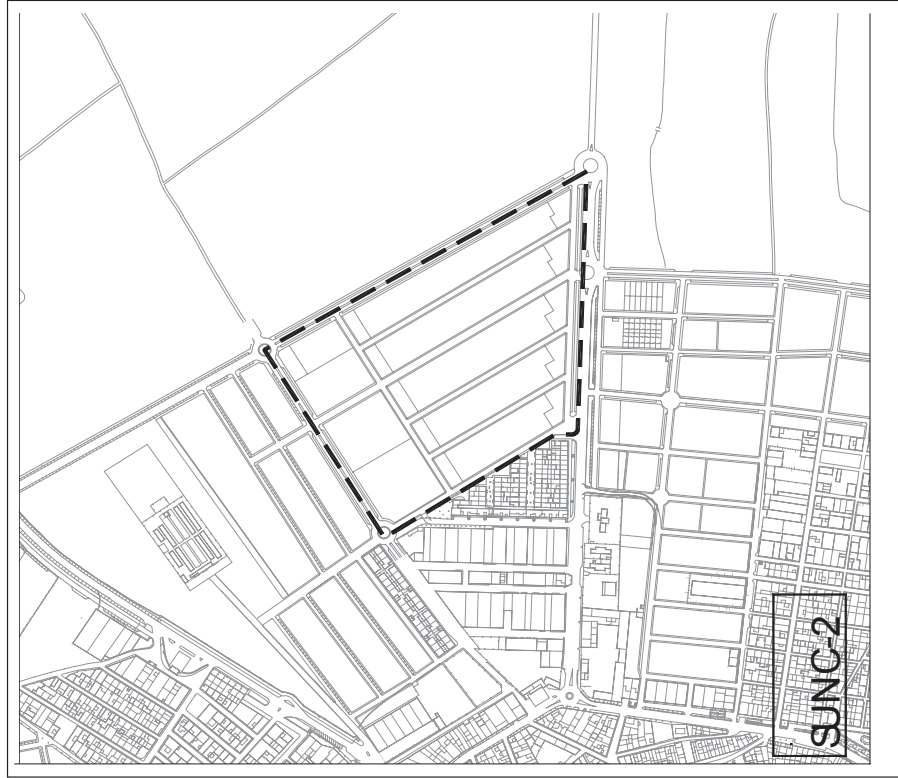
Objetivos y Criterios:
- Se trata de una operación industrial, situada en el noreste del casco urbano, cuyo objetivo es completar el tejido urbano entre el camino de la Estación y la carretera A-471.

Determinaciones Vinculantes para la Ordenación:
- No podrán, en ningún caso, alterarse los parámetros de edificabilidad o los usos pormenorizados asignados a este sector por el Plan General.
- Se primará la situación de los Sistemas Locales de Espacios Libres en las zonas de contacto con suelos de uso global distinto al industrial.
- Localización del SG de Vialario marcado. En la ordenación detallada se permitirán modificaciones mínimas de trazado o sección, siempre que la superficie resultante sea como mínimo la recogida en esta ficha.
- Deberán urbanizarse y adecuarse a la intensidad de tráfico prevista todos los viarios del sector. Deben cumplir las condiciones mínimas de urbanización recogidas en el Capítulo 2 del Título Undécimo (Normas de Urbanización) de las Normas Urbanísticas.
- Se resolverán las infraestructuras básicas teniendo en cuenta los trazados existentes y los previstos para las áreas de nueva creación, cumpliendo las condiciones mínimas de urbanización recogidas en el Capítulo 4 del Título Undécimo (Normas de Urbanización) de las Normas Urbanísticas y las Normas de las distintas Compañías suministradoras.
- Es obligatoria la reserva de suelo destinada a Punto Limpio.

Condiciones para la Ordenación:
- El uso global es el Productivo, con los usos que se recogen en la sección segunda del Capítulo 1 del Título Sexto de las Normas Urbanísticas.
- Las ordenanzas de aplicación serán las del Título Quinto (Condiciones Generales de la Edificación), Capítulo 4 del Título Sexto (Condiciones Particulares para el uso Productivo), Título Undécimo (Normas de Urbanización) y Capítulo 12 del Título Octavo (Condiciones particulares del suelo urbano, Condiciones particulares de la ordenanza P-III) de las Normas Urbanísticas.
- Las reservas de Espacios Libres y Dotaciones son orientativas y asignadas a la hipótesis de asignación de usos lucrativos. En todo caso se cumplirá lo establecido en el artículo 17 de la LOUA y en el Anexo al Reglamento de Planeamiento.
- En caso de que se detecten diferencias entre la superficie que el Plan General asigna al sector y la real, los parámetros urbanísticos propuestos desde el Plan se aplicarán de forma proporcional a la superficie real.
- En el planeamiento de desarrollo se tendrán en cuenta las condiciones que establece el estudio de inundabilidad.

Cargas del Sector:
- La ejecución del Sistema General viario SGRV-03 será por cuenta del sector.

O. P. O. R. M. E. N. O. R. I. Z. A. D. A.



SECTOR SUNC-2

SUPERFICIE: 91.294 m²

LÍMITES: Al Norte con el Camino de El Coronil, al Este con área no edificada clasificada por el PGOU como Suelo Urbanizable no Sectorizado, al Sur con la carretera A-371 y al Oeste con suelo urbano.

SECTOR SUNC-2

Superficie (m ² de suelo)	Edificabilidad Máx. Global (m ² /m ² s)	Densidad Vivienda/Ha	Nº Máximo de Viviendas	Área de Reparto
91.294	0,6732	45,35	414	AR-7

Aprovechamiento Urbanístico	Aprovech. Medio UA/m ²	Aprovech. Total UA	Aprovech. Subjetivo UA	10% Cesión UA	Diferencia Aprovech.
	0,6747	61.598	55.439	6.159	0

Usos Globales:

Uso	Superficie (m ² de suelo)	Superficie Edific. (m ²)	Coef. Homogeneización Global	Aprovechamiento (UA)
Residencial	87.151	61.462	1,002	61.598
	87.151	61.462		61.598

Sistemas Generales:

Incluidos	S.G. Viviario	S.G. Espacios Libres	S.G. Equipamientos	Otros S.G.	Total S.G.
	4.143				4.143 m ²
	S.G. Adscritos al Área de Reparto				

Usos Pormenorizados:

Uso Pormenorizado	Nº de Viv.	Superficie Edif. (m ²)	Coef. Uso y Tipología	Coef. Localización	Coef. Cargas	Aprovechamiento (UA)
Vivienda Libre	246	42.814	1,0			44.955
V.P.P.	168	18.648	0,85	1,05	1	16.643
TOTAL	414	61.462				61.598

Dotaciones mínimas:

(Las dotaciones recogidas a continuación son orientativas y se han determinado en función del artículo 17 de la L.O.U.A. y el Anexo al Reglamento de Planeamiento).

E	D	D	D	S	S	Equipamiento Social/ Comercial
Espacios Libres	Educación Infantil/ Primaria/ Secundaria	Deporte	Deportivo	P	P	
L	C	O	O	S	S	
9.250	6.000	2.511	750			
Total Cesiones (Excepto Viviario)	18.511 m ²	(En cumplimiento del art. 17 de la LOUA)		30,12		

Gestión Urbanística:

Condiciones de desarrollo	- E. Detalle / P. Reparcelación / P. Urbanización -
Sistema de Actuación	- Compensación -
Prioridad	- Primer Bienio -

Objetivos y Criterios:
- Se trata de una operación residencial, situada al este del núcleo urbano, cuyo objetivo es mejorar la fachada urbana hacia el este.

Determinaciones Vinculantes para la Ordenación:
- No podrán, en ningún caso, alterarse los parámetros de densidad de vivienda, edificabilidad o los usos pormenorizados asignados a este sector por el Plan General.
- Localización del SG de Viviario marcado. En la ordenación detallada se permitirán modificaciones mínimas de trazado o sección, siempre que la superficie resultante sea como mínimo la recogida en esta ficha.
- Deberán urbanizarse y adecuarse a la intensidad de tráfico prevista todos los viarios del sector. Deben cumplir las condiciones mínimas de urbanización recogidas en el Capítulo 2 del Título Undécimo (Normas de Urbanización) de las Normas Urbanísticas.
- Se resolverán las infraestructuras básicas teniendo en cuenta los trazados existentes y los previstos para las áreas de nueva creación, cumpliendo las condiciones mínimas de urbanización recogidas en el Capítulo 4 del Título Undécimo (Normas de Urbanización) de las Normas Urbanísticas y las Normas de las distintas Compañías administradoras.

Condiciones para la Ordenación:
- El uso global es el Residencial, con los usos que se recogen en la sección primera del Capítulo 1 del Título Sexto de las Normas Urbanísticas.
- Las ordenanzas de aplicación serán las del Título Quinto (Condiciones Generales de la Edificación), Capítulo 3 del Título Sexto (Condiciones Particulares para el uso Residencial), Título Undécimo (Normas de Urbanización) y Capítulos 3, 7 y 8 del Título Octavo (Condiciones particulares del suelo urbano, Condiciones particulares de la ordenanza R-II, R-III, y R-VI) de las Normas Urbanísticas.
- Las reservas de Espacios Libres y Dotaciones no cumplen estrictamente todos los estándares del artículo 17.1 de la LOUA, en base al apartado 2 del mismo artículo y debido al grado de consolidación de la edificación existente, que impide otra disposición de cesiones diferente a la marcada en esta ficha de planeamiento.
- La reserva para VPP será correspondiente al 30% de la edificabilidad residencial que quede sin materializar en el ámbito. (El número de viviendas es meramente orientativo).
- En caso de que se detecten diferencias entre la superficie que el Plan General asigna al sector y la real, los parámetros urbanísticos propuestos desde el Plan se aplicarán de forma proporcional a la superficie real.

Cargas del Sector:
- La ejecución del Sistema General viario SGRV-06 será por cuenta del sector.

O.
E
S
T
R
U
C
T
U
R
A
L

O.
P
O
R
M
E
N
O
R
I
Z
A
D
A



SECTOR SUNC-3

SUPERFICIE: 37.247 m²

LÍMITES: Al Norte y Este con suelo urbano, en el entorno de las calles Padre Damián y San Lucas, al Oeste con las traseras de la calle José Sandoval, al Sur con área no edificada clasificada por el PGOU como Sistema General de Espacios Libres.

SECTOR SUNG-3

Superficie (m ² de suelo)	Edificabilidad Máx. Global (m ² /m ² s)	Densidad Vivienda/Ha	Nº Máximo de Viviendas	Área de Reparto
37.247	0,7455	46,98	175	AR-8

Aprovechamiento Urbanístico	Aprovech. Medio UA/m ²	Aprovech. Objetivo UA	Aprovech. Subjetivo UA	10% Cesión UA	Diferencia Aprovech.
	0,7475	27,841	25,058	2,783	0

Usos Globales:

Uso	Superficie (m ² de suelo)	Superficie Edific. (m ²)	Coef. Homogeneización Global	Aprovechamiento (UA)
Residencial	37.247	27.768	1,003	27.841
	37.247	27.768		27.841

Sistemas Generales:

Incluidos	S.G. Vario	S.G. Espacios Libres	S.G. Equipamientos	Otros S.G.	Total S.G.
	-	-	-	-	- m ²
	S.G. Adscritos al Área de Reparto				

Usos Pormenorizados:

Uso Pormenorizado	Nº de Viv.	Superficie Edif. (m ²)	Coef. Uso y Tipología	Coef. Localización	Coef. Cargas	Aprovechamiento (UA)
Vivienda Libre	106	19.419	1			20.390
V.P.P.	69	8.349	0,85	1,05	1	7.451
TOTAL	175	27.768				27.841

Dotaciones mínimas:

(Las dotaciones recogidas a continuación son orientativas y se han determinado en función del artículo 17 de la L.O.U.A. y el Anexo al Reglamento de Planeamiento)

S	E	L	D	O	C	D	P	D	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	
Equipamientos	Equipamientos	Equipamientos	Equipamientos	Equipamientos	Equipamientos	Equipamientos	Equipamientos	Equipamientos	Equipamientos	Equipamientos	Equipamientos	Equipamientos	Equipamientos	Equipamientos	Equipamientos	Equipamientos	Equipamientos	Equipamientos	
2.314			4.384			3.888													
Total Cestones (Excepto viario)										12.494 m ²									
(En cumplimiento del art. 17 de la LOUA)										44,99									

Gestión Urbanística:

Condiciones de desarrollo	- E-Detalle/ P. Reparación/ P. Urbanización -
Sistema de Actuación	- Compensación -
Prioridad	- Primer Bienio -

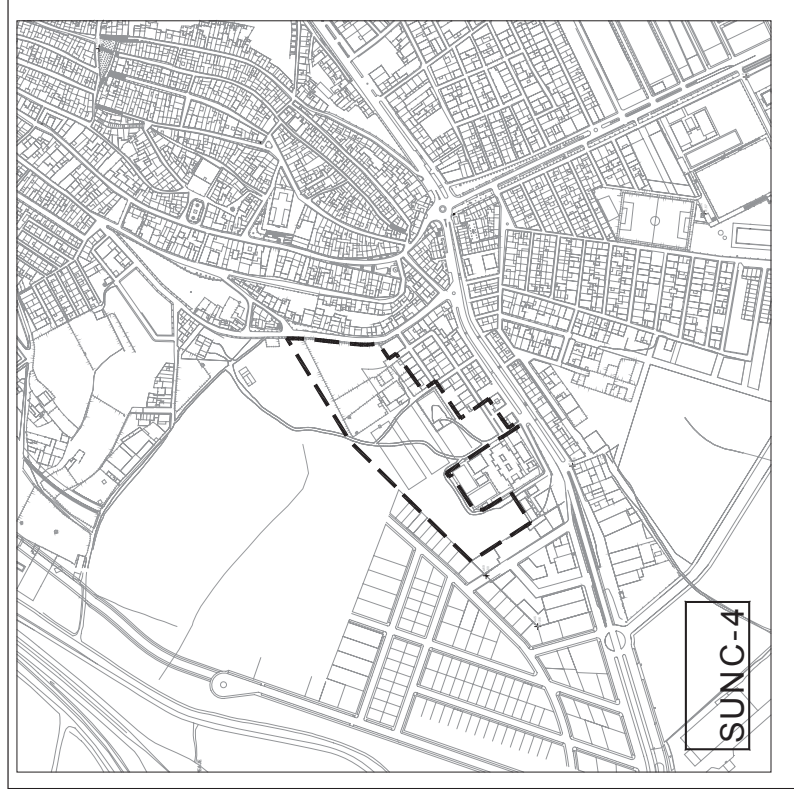
Objetivos y Criterios:
- Este sector residencial, situado al sur del suelo urbano, es fundamental para la construcción de la zona sur de la trama urbana del municipio.

Determinaciones Vinculantes para la Ordenación:
- No podrán, en ningún caso, alterarse los parámetros de densidad de vivienda, edificabilidad o los usos pormenorizados asignados a este sector por el Plan General.
- Deberán urbanizarse y adecuarse a la intensidad de tráfico prevista todos los viarios del sector. Deben cumplir las condiciones mínimas de urbanización recogidas en el Capítulo 2 del Título Undécimo (Normas de Urbanización) de las Normas Urbanísticas.
- Se resolverán las infraestructuras básicas teniendo en cuenta los trazados existentes y los previstos para las áreas de nueva creación, cumpliendo las condiciones mínimas de urbanización recogidas en el Capítulo 4 del Título Undécimo (Normas de Urbanización) de las Normas Urbanísticas y las Normas de las distintas Compañías suministradoras.

Condiciones para la Ordenación:
- El uso global es el Residencial, con los usos que se recogen en la sección primera del Capítulo 1 del Título Sexto de las Normas Urbanísticas.
- Las ordenanzas de aplicación serán las del Título Quinto (Condiciones Generales de la Edificación), Capítulo 3 del Título Sexto (Condiciones Particulares para el uso Residencial), Título Undécimo (Normas de Urbanización) y Capítulo 3 del Título Octavo (Condiciones particulares del suelo urbano, Condiciones particulares de la ordenanza R-II) de las Normas Urbanísticas.
- Las reservas de Espacios Libres y Dotaciones no cumplen estrictamente todos los estándares del artículo 17.1 de la LOUA, en base al apartado 2 del mismo artículo y debido al grado de consolidación de la edificación existente, que impide otra disposición de cesiones diferente a la marcada en esta ficha de planeamiento.
- En caso de que se detecten diferencias entre la superficie que el Plan General asigna al sector y la real, los parámetros urbanísticos propuestos desde el Plan se aplicarán de forma proporcional a la superficie real.

Cargas del Sector:

O. P. O. R. O. R. M. E. O. R. I. Z. A. D. A.



SECTOR SUNC-4

SUPERFICIE: 38.202 m²

LÍMITES: Al Este y Sur con suelo urbano consolidado en la zona definida por las calles Jazmines y Pablo Iglesias, al Oeste con el Polígono Industrial Las Viñuelas.

SECTOR SUNC-4

Superficie (m ² de suelo)	Edificabilidad Máx. Global (m ² /m ² s)	Densidad Vivienda/Ha	Nº Máximo de Viviendas	Área de Reparto
38.202	0,50	45	172	AR-9

Aprovechamiento Urbanístico	Aprovech. Medio UA/m ²	Aprovech. Objetivo UA	Aprovech. Total UA	Aprovech. Subjetivo UA	10% Cesión UA	Diferencia Aprovech.
	0,4863	21,053	18,577	16,720	1,857	2,476

Usos Globales:

Uso	Superficie (m ² de suelo)	Superficie Edific. (m ²)	Coef. Homogeneización Global	Aprovechamiento (UA)
Residencial	38.202	19.101	1,102	21.053
TOTAL	38.202	19.101		21.053

Sistemas Generales:

Incluidos	S.G. Vial	S.G. Espacios Libres	S.G. Equipamientos	Otros S.G.	Total S.G.
	-	-	-	-	-m ²
S.G. Adscritos al Área de Reparto (SGEL-04)					8.000 m ²

Usos Pormenorizados:

Uso Pormenorizado	Nº de Viv.	Superficie Edif. (m ²)	Coef. Uso y Tipología	Coef. Localización	Coef. Cargas	Aprovechamiento (UA)
Vivienda Libre	118	13.809	1			15.880
V.P.P.	54	5.832	0,85	1,15	1	5.173
TOTAL	172	19.101				21.053

Dotaciones mínimas:

(Las dotaciones recogidas a continuación son orientativas y se han determinado en función del artículo 17 de la L.O.U.A. y el Anexo al Reglamento de Planeamiento).

S	E	L	O	D	D	S	E
Espacios Libres	Educación Infantil/ Primaria/ Secundaria	Deportivo	Equipamiento Social/ Comercial	Equipamiento Social/ Comercial	Equipamiento Social/ Comercial	Equipamiento Social/ Comercial	Equipamiento Social/ Comercial
3.820	2.000					300	
Total Cesiones (Excepto Vial)	6.120 m ²	(En cumplimiento del art. 17 de la L.O.U.A)		32,04			

Gestión Urbanística:

Condiciones de desarrollo	- E. Detalle / P. Reparcelación / P. Urbanización -
Sistema de Actuación	- Compensación -
Prioridad	- Primer Cuatrenio -

Objetivos y Criterios:
- Se trata de una operación residencial, situada en el suroeste del casco urbano, cuyo objetivo es completar el tejido urbano de esta zona del núcleo, y mejorar la fachada suroeste de la población hacia la marisma.

Determinaciones Vinculantes para la Ordenación:
- No podrán, en ningún caso, alterarse los parámetros de densidad de vivienda, edificabilidad o los usos pormenorizados asignados a este sector por el Plan General.
- Se priorizará la situación de los Sistemas Locales de Espacios Libres en las zonas de contacto con suelos de uso global distinto al residencial.
- Deberán urbanizarse y adecuarse a la intensidad de tráfico prevista todos los viarios del sector. Deben cumplir las condiciones mínimas de urbanización recogidas en el Capítulo 2 del Título Undécimo (Normas de Urbanización) de las Normas Urbanísticas.
- Se resolverán las infraestructuras básicas teniendo en cuenta los trazados existentes y los previstos para las áreas de nueva creación, cumpliendo las condiciones mínimas de urbanización recogidas en el Capítulo 4 del Título Undécimo (Normas de Urbanización) de las Normas Urbanísticas y las Normas de las distintas Compañías administradoras.

Condiciones para la Ordenación:
- El uso global es el Residencial, con los usos que se recogen en la sección primera del Capítulo 1 del Título Sexto de las Normas Urbanísticas.
- Las ordenanzas de aplicación serán las del Título Quinto (Condiciones Generales de la Edificación), Capítulo 3 del Título Sexto (Condiciones Particulares para el uso Residencial), Título Undécimo (Normas de Urbanización) y Capítulo 3 del Título Octavo (Condiciones particulares del suelo urbano, Condiciones particulares de la ordenanza R-II) de las Normas Urbanísticas.
- Las reservas de Espacios Libres y Dotaciones son orientativas y asignadas a la hipótesis de asignación de usos lucrativos. En todo caso se cumplirá lo establecido en el artículo 17 de la LOUA y en el Anexo al Reglamento de Planeamiento.
- En caso de que se detecten diferencias entre la superficie que el Plan General asigna al sector y la real, los parámetros urbanísticos propuestos desde el Plan se aplicarán de forma proporcional a la superficie real.

Cargas del Sector:
- El Sistema General de Espacios Libres SGEL-04 está adscrito al área de reparto AR-9, que incluye a los sectores SUNC-4 y SUNC-5.



SECTOR SUNC-5

SUPERFICIE: 15.518 m²

LÍMITES: Al Norte con el Sistema General de Espacios Libres SGEL-x delimitado por el PGOU, al Este con suelo urbano, al Sur y al Oeste con suelo urbanizable, con el SUBS-1.3 y SUBS-r.1 respectivamente.

SECTOR SUNC-5

Superficie (m ² de suelo)	Edificabilidad Máx. Global (m ² /m ² s)	Densidad Vivienda/Ha	Nº Máximo de Viviendas	Área de Reparto
15.518	0,55	45	70	AR-9

Aprovechamiento Urbanístico	Aprovech. Medio UA/m ²	Aprovech. Objeto UA	Aprovech. Total UA	Aprovech. Subjetivo UA	10% Cesión UA	Diferencia Aprovech.
	0,4863	8,961	7,546	6,792	754	1,415

Usos Globales:

Uso	Superficie (m ² de suelo)	Superficie Edific. (m ²)	Coef. Homogeneización Global	Aprovechamiento (UA)
Residencial	15.518	8.535	1,050	8.961
TOTAL	15.518	8.535		8.961

Sistemas Generales:

Incluidos	S.G. Vial	S.G. Espacios Libres	S.G. Equipamientos	Otros S.G.	Total S.G.
	-	-	-	-	-m ²
S.G. Adscritos al Área de Reparto (SGEL-04)					8.000 m ²

Usos Pormenorizados:

Uso Pormenorizado	Nº de Viv.	Superficie Edif. (m ²)	Coef. Uso y Tipología	Coef. Localización	Coef. Cargas	Aprovechamiento (UA)
Vivienda Libre	46	5.943	1			6.537
V.P.P.	24	2.592	0,85	1,1	1	2.424
TOTAL	70	8.535				8.961

Dotaciones mínimas:

(Las dotaciones recogidas a continuación son orientativas y se han determinado en función del artículo 17 de la L.O.U.A. y el Anexo al Reglamento de Planeamiento).

S	E	L	D	O	C	D	P	D	S	S
Espacios Libres	Educación Infantil/ Primaria/ Secundaria	Educación Infantil/ Primaria/ Secundaria	Deportivo	Equipamiento Social/ Comercial						
1,552	1,000	1,000							150	
(En cumplimiento del art. 17 de la L.O.U.A.)										31,66

Gestión Urbanística:

Condiciones de desarrollo	- E. Detalle / P. Reparcelación / P. Urbanización -
Sistema de Actuación	- Compensación -
Prioridad	- Primer Cuatrenio -

Objetivos y Criterios:
- Se trata de una operación mixta, con uso industrial y residencial, situada al oeste del núcleo, cuyo objetivo es completar el tejido urbano existente y mejorar la fachada hacia el oeste.

Determinaciones Vinculantes para la Ordenación:
- No podrán, en ningún caso, alterarse los parámetros de densidad de vivienda, edificabilidad o los usos pormenorizados asignados a este sector por el Plan General.
- Se priorizará la situación de los Sistemas Locales de Espacios Libres en las zonas de contacto con suelos de uso global distinto al residencial.
- Deberán urbanizarse y adecuarse a la intensidad de tráfico prevista todos los viarios del sector. Deben cumplir las condiciones mínimas de urbanización recogidas en el Capítulo 2 del Título Undécimo (Normas de Urbanización) de las Normas Urbanísticas.
- Se resolverán las infraestructuras básicas teniendo en cuenta los trazados existentes y los previstos para las áreas de nueva creación, cumpliendo las condiciones mínimas de urbanización recogidas en el Capítulo 4 del Título Undécimo (Normas de Urbanización) de las Normas Urbanísticas y las Normas de las distintas Compañías suministradoras.

Condiciones para la Ordenación:
- El uso global es el Residencial, con los usos que se recogen en la sección primera del Capítulo 1 del Título Sexto de las Normas Urbanísticas.
- Las ordenanzas de aplicación serán las del Título Quinto (Condiciones Generales de la Edificación), Capítulo 3 del Título Sexto (Condiciones Particulares para el uso Residencial), Título Undécimo (Normas de Urbanización) y Capítulos 3, 4 y 7 del Título Octavo (Condiciones particulares del suelo urbano, Condiciones particulares de la ordenanza R-II, R-III, y R-VI) de las Normas Urbanísticas.
- Las reservas de Espacios Libres y Dotaciones son orientativas y asignadas a la hipótesis de asignación de usos lucrativos. En todo caso se cumplirá lo establecido en el artículo 17 de la LOUA y en el Anexo al Reglamento de Planeamiento.
- En caso de que se detecten diferencias entre la superficie que el Plan General asigna al sector y la real, los parámetros urbanísticos propuestos desde el Plan se aplicarán de forma proporcional a la superficie real.

Cargas del Sector:
- El Sistema General de Espacios Libres SGEL-04 está adscrito al área de reparto AR-9, que incluye a los sectores SUNC-4 y SUNC-5.



SECTOR SUNC-6

SUPERFICIE: 64.892 m²

LÍMITES: El sector se encuentra al Norte y Este del núcleo de Marismillas, que se sitúa en el término municipal al noroeste del casco urbano.

SECTOR SUNC-6

Superficie (m ² de suelo)	Edificabilidad Máx. Global (m ² /m ² s)	Densidad Vivienda/Ha	Nº Máximo de Viviendas	Área de Reparto
64.892	0,60	13	85	AR-10

Aprovechamiento Urbanístico	Aprovech. Medio UA/m ²	Aprovech. Objetivo UA	Aprovech. Total UA	Aprovech. Subjetivo UA	10% Cesión UA	Diferencia Aprovech.
	0,3995	25.925	25.925	23.333	2.592	0

Usos Globales:

Uso	Superficie (m ² de suelo)	Superficie Edific. (m ²)	Coef. Homogeneización Global	Aprovechamiento (UA)
Productivo	64.892	38.935	0,666	25.925
	64.892	38.935		25.925

Sistemas Generales:

Incluidos	S.G. Viviario	S.G. Espacios Libres	S.G. Equipamientos	Otros S.G.	Total S.G.
	-	-	-	-	-m ²
	S.G. Adscritos al Área de Reparto				-

Usos Pormenorizados:

Uso Pormenorizado	Nº de Viv.	Superficie Edif. (m ²)	Coef. Uso y Tipología	Coef. Localización	Coef. Cargas	Aprovechamiento (UA)
Productivo 2	-	27.480	0,65			16.076
Vivienda Libre	54	8.045	1			7.240
V.P.P.	31	3.410	0,85	0,9	1	2.609
TOTAL	85	38.935				25.925

Dotaciones mínimas:

(Las dotaciones recogidas a continuación son orientativas y se han determinado en función del artículo 17 de la L.O.U.A. y el Anexo al Reglamento de Planeamiento).

E	S	D	D	D	S	S	Equipamiento Social/ Comercial
Espacios Libres	Educación Infantil/ Primaria/ Secundaria	Deportivo	Deportivo	Deportivo	Deportivo	Deportivo	
L	C	P	P	P	P	P	
6.490	850	865	865	865	865	865	950

Total Cesiones (Excepto viario)	9.155 m ²	% Superficie del Sector: (En cumplimiento del art. 17 de la LOUA)	14,11
---------------------------------	----------------------	--	-------

Gestión Urbanística:

Condiciones de desarrollo	- E. Detalle / P. Reparcelación / P. Urbanización -
Sistema de Actuación	- Compensación -
Prioridad	- Primer Cuadrante -

Objetivos y Criterios:
- Se trata de una operación mixta, con uso industrial y residencial, situada en el núcleo de Marismillas, cuyo objetivo es completar el tejido urbano de este núcleo y dotar de suelo productivo a este núcleo, que por el momento sólo tiene uso residencial.

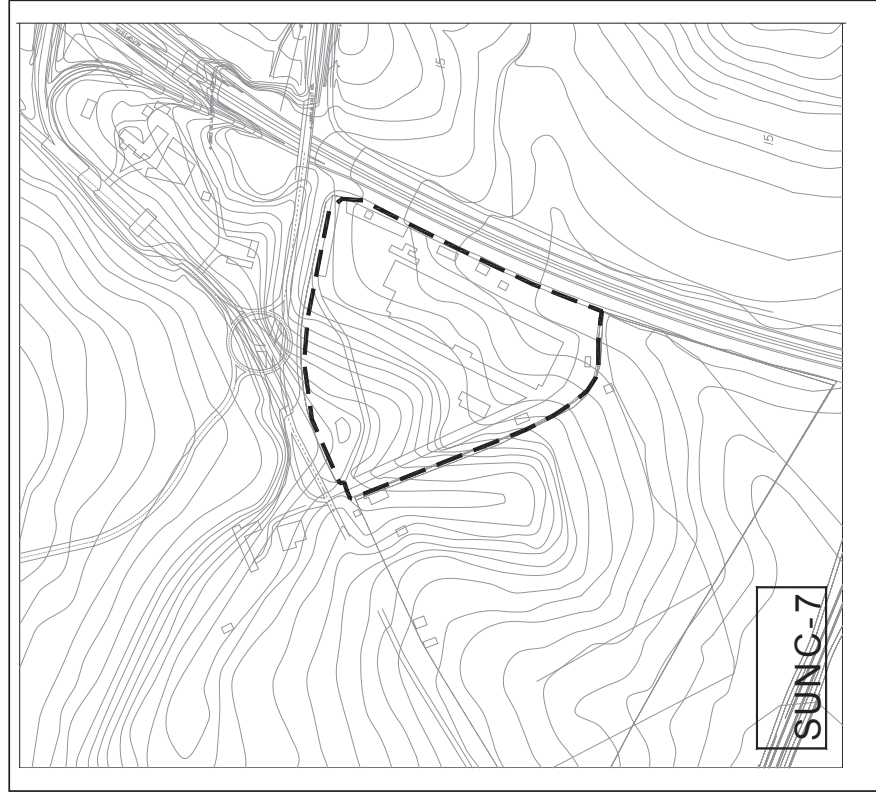
Determinaciones Vinculantes para la Ordenación:
- No podrán, en ningún caso, alterarse los parámetros de densidad de vivienda, edificabilidad o los usos pormenorizados asignados a este sector por el Plan General.
- Se priorizará la situación de los Sistemas Locales de Espacios Libres en las zonas de contacto con suelos de uso global distinto al residencial o al industrial, según el caso.
- Deberán urbanizarse y adecuarse a la intensidad de tráfico prevista todos los viarios del sector. Deben cumplir las condiciones mínimas de urbanización recogidas en el Capítulo 2 del Título Undécimo (Normas de Urbanización) de las Normas Urbanísticas.
- Se resolverán las infraestructuras básicas teniendo en cuenta los trazados existentes y los previstos para las áreas de nueva creación, cumpliendo las condiciones mínimas de urbanización recogidas en el Capítulo 4 del Título Undécimo (Normas de Urbanización) de las Normas Urbanísticas y las Normas de las distintas Compañías suministradoras.

Condiciones para la Ordenación:
- Los usos permitidos son el Residencial y el Productivo, con los usos que se recogen en la sección primera y segunda del Capítulo 1 del Título Sexto de las Normas Urbanísticas.
- Las ordenanzas de aplicación serán las del Título Quinto (Condiciones Generales de la Edificación), Capítulo 3 del Título Sexto (Condiciones Particulares para el uso Residencial), Capítulo 4 del Título Sexto (Condiciones Particulares para el uso Productivo), Título Undécimo (Normas de Urbanización), Capítulos 8 y 11 del Título Octavo (Condiciones particulares del suelo urbano, Condiciones particulares de la ordenanza R-VI y P-II) de las Normas Urbanísticas.
- Las reservas de Espacios Libres y Dotaciones son orientativas y asignadas a la hipótesis de asignación de usos licitativos. En todo caso se cumplirá lo establecido en el artículo 17 de la LOUA y en el Anexo al Reglamento de Planeamiento.
- En caso de que se detecten diferencias entre la superficie que el Plan General asigna al sector y la real, los parámetros urbanísticos propuestos desde el Plan se aplicarán de forma proporcional a la superficie real.
- En el planeamiento de desarrollo se incorporará la ejecución del recuento del viario perimetral en dos metros de acuerdo con el estudio de inundabilidad.

Cargas del Sector:

O.
E
S
T
R
U
C
T
U
R
A
L

O.
P
O
R
M
E
N
O
R
I
Z
A
D
A



SECTOR SUNC-7

SUPERFICIE: 84.851 m²

LÍMITES: Al Norte con suelo no urbanizable, al Este con la autopista A-4 y al sur y oeste con el sector SUBS-1.1

SECTOR SUNC-7

Superficie (m ² de suelo)	84.851	Edificabilidad Máx. Global (m ² /m ² -S)	0,7532	Área de Reparto	AR-11
--------------------------------------	--------	--	--------	-----------------	-------

Aprovechamiento Urbanístico	0,61479	Aprovech. Medio UA/m ²	52,166	Aprovech. Total UA	52,166	10% Cesión UA	5,216	Diferencia Aprovech.	0
-----------------------------	---------	-----------------------------------	--------	--------------------	--------	---------------	-------	----------------------	---

Usos Globales:

Uso	Superficie (m ² de suelo)	Superficie Edific. (m ²)	Coef. Homogeneización Global	Aprovechamiento (UA)
Productivo	84.501	63.909	0,816	52,166
	84.501	63.909		52,166

Sistemas Generales:

Incluidos	S.G. Vial	S.G. Espacios Libres	S.G. Equipamientos	Otros S.G.	Total S.G.
	350	-	-	-	350
	S.G. Adscritos al Área de Reparto				

Usos Pormenorizados:

Uso Pormenorizado	Superficie Edif. (m ²)	Coef. Uso y Tipología	Coef. Localización	Coef. Cargas	Aprovechamiento (UA)
Productivo 2	21.409	0,65			13,916
Productivo 3	42.500	0,90	1	1	38,250
TOTAL	63.909				52,166

Dotaciones mínimas:

(Las dotaciones recogidas a continuación son orientativas y se han determinado en función del artículo 17 de la L.O.U.A. y el Anexo al Reglamento de Planeamiento).

S E L	Espacios Libres			S P O	Deportivo	Equipamiento Social/ Comercial			
	D	P	V			S	P		
	8.500			1.700		1.700			
Total Cesiones (Excepto Vial)	11.879 m ²						% Superficie del Sector. (En cumplimiento del art. 17 de la LOUA)		14,00

Gestión Urbanística:

Condiciones de desarrollo	- E. Detalle / P. Reparación / P. Urbanización -
Sistema de Actuación	- Compensación -
Prioridad	- Primer Cuatrimenio -

Objetivos y Criterios:
- Se trata de una operación industrial, situada en el suroeste del casco urbano.

Determinaciones Vinculantes para la Ordenación:
- No podrán, en ningún caso, alterarse los parámetros de edificabilidad o los usos pormenorizados asignados a este sector por el Plan General.
- Se primará la situación de los Sistemas Locales de Espacios Libres en las zonas de contacto con suelos de uso global distinto al industrial.
- Localización del SG de Vial marcado. En la ordenación detallada se permitirán modificaciones mínimas de trazado o sección, siempre que la superficie resultante sea como mínimo la recogida en esta ficha.
- Deberán urbanizarse y adecuarse a la intensidad de tráfico prevista todos los viarios del sector. Deben cumplir las condiciones mínimas de urbanización recogidas en el Capítulo 2 del Título Undécimo (Normas de Urbanización) de las Normas Urbanísticas.
- Se resolverán las infraestructuras básicas teniendo en cuenta los trazados existentes y los previstos para las áreas de nueva creación, cumpliendo las condiciones mínimas de urbanización recogidas en el Capítulo 4 del Título Undécimo (Normas de Urbanización) de las Normas Urbanísticas y las Normas de las distintas Compañías suministradoras.
- Es obligatoria la reserva de suelo destinada a Punto Limpio.

Condiciones para la Ordenación:
- El uso global es el Productivo, con los usos que se recogen en la sección segunda del Capítulo 1 del Título Sexto de las Normas Urbanísticas.
- Las ordenanzas de aplicación serán las del Título Quinto (Condiciones Generales de la Edificación), Capítulo 4 del Título Sexto (Condiciones Particulares para el uso Productivo), Título Undécimo (Normas de Urbanización) y Capítulos 11 y 12 del Título Octavo (Condiciones particulares del suelo urbano, Condiciones particulares de la ordenanza P-II y P-III) de las Normas Urbanísticas.
- Las reservas de Espacios Libres y Dotaciones son orientativas y asignadas a la hipótesis de asignación de usos lucrativos. En todo caso se cumplirá lo establecido en el artículo 17 de la LOUA y en el Anexo al Reglamento de Planeamiento.
- En caso de que se detecten diferencias entre la superficie que el Plan General asigna al sector y la real, los parámetros urbanísticos propuestos desde el Plan se aplicarán de forma proporcional a la superficie real.
- En el planeamiento de desarrollo se tendrán en cuenta las condiciones que establece el estudio de inundabilidad.

Cargas del Sector: