



SUMARIO

(Continuación del fascículo 2 de 3)

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios

PÁGINA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA

Anuncio de 10 de octubre de 2011, de la Delegación Provincial de Málaga, por el que se hace pública la Resolución de 23 de septiembre de 2011, por la que se dispone la publicación de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de Pizarra (Málaga).

210

Número formado por tres fascículos

Jueves, 17 de noviembre de 2011

Año XXXIII

Número 226 (3 de 3)

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



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

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA

ANUNCIO de 10 de octubre de 2011, de la Delegación Provincial de Málaga, por el que se hace pública la Resolución de 23 de septiembre de 2011, por la que se dispone la publicación de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de Pízarra (Málaga).

Artículo 253. Manzana.

Es la superficie de suelo delimitada por alineaciones de vialidad contiguas.

Artículo 254. Profundidad edificable.

Es la distancia entre la fachada a vial o área libre de la edificación y su fachada interior. En caso de que la edificación tenga dos o más fachadas, se aplicara el fondo máximo edificable a cada una de ellas, siendo el espacio destinada o a patio aquel que no quede incluido al aplicar todas las profundidades, quedando prohibidos los patios a fachada.

Artículo 255. Espacio libre interior de manzana.

Es el espacio no ocupado por edificación cuyo límite resulta al aplicar la ordenanza de patios de manzana, ocupación máxima o profundidad edificable máximo.

Artículo 256. Retranqueos.

Se llama retranqueo a la disposición de la edificación en situación retrasada con respecto a la alineación de fachada. Pueden existir retranqueos en todo el frente de alineación de una manzana, en todas las plantas del edificio, en las plantas altas.

Artículo 257. Reglas sobre retranqueo.

En estos casos, las Ordenanzas específicas de cada zona. No se permitirán retranqueos si como consecuencia de ellos aparecen medianerías vistas.

Artículo 258. Cuerpos salientes.

Se denominan cuerpos salientes o vuelos los cuerpos de edificación habitables u ocupables, que sobresalen del plano de fachada o de la alineación de la edificación o del espacio libre interior de manzana.

- Se permiten exclusivamente en las plantas altas de las edificaciones alineadas.

- Pueden tener un carácter abierto (balcones o similar) o cerrado según su perímetro esté o no totalmente abierto.

- La superficie de los cuerpos salientes cerrados computarán íntegramente a efectos de edificabilidad neta y de superficie de techo edificable.

- Los cuerpos salientes abiertos o cerrados computarán totalmente a efectos de ocupación máxima sobre parcelas y a efectos de separaciones a los límites de parcela.

- Los cuerpos salientes deberán separarse 0.60 m. mínimo de la medianería sobre el plano de fachada, así como no estar a una altura inferior a 3,00 m sobre el nivel de la acera.

- El vuelo máximo de cualquier cuerpo saliente quedará regulado por las siguientes medidas:

Calles de anchura superior a 4 m	0,30 m
Calles de 4,00 a 10,00 m de anchura	0,40 m
Calles > 10,00 de anchura	0,60 m

- Esta definición de calle se entiende como espacio libre entre 2 alineaciones confrontadas cuyas fachadas configuran la vía pública. Para todos los casos, los vuelos no podrán sobrepasar la anchura de la acera.

- En el caso en que existiese chaflán en encuentro de dos calles, el vuelo máximo sobre el mismo será el correspondiente a la calle de menor anchura.

- ⁽¹⁾ Los cuerpos salientes abiertos podrán ser considerados como elementos de control solar para huecos de plantas inferiores, en el ARCO SOLAR I cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Vuelos de cuerpos salientes mayores o iguales a ¼ de la distancia existente entre cara inferior de hueco y cara inferior de cuerpo saliente

- b) Ancho de cuerpos salientes que supere en al menos ¼ el ancho del hueco en cada uno de sus lados

Artículo 259. Elementos salientes.

Son elementos constructivos no habitables, de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada o de la alineación de la edificación o alineación interior. En este concepto se incluyen elementos como cornisas, aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles y otros semejantes hijos.

El vuelo de estos elementos se regulará según el apartado anterior con las siguientes particularidades:

- Los aleros podrán volar del plano de fachada un máximo de 0,70 m.

Artículo 260. Separaciones mínimas a linderos.

Son las distancias mínimas de la edificación al límite de parcela, diferenciándose entre linderos públicos y privados y en su caso definiéndose la separación mínima entre varios cuerpos de edificación dentro de cada parcela.

- En las ordenanzas particulares de cada zona se regulan las mínimas separaciones a linderos que deben respetarse. La separación a linderos, fijada en las ordenanzas específicas de Zona, se contabiliza a partir del borde de los cuerpos volados o salientes.

- Los sótanos u obras resultantes de excavaciones, desniveles o rebajas del terreno, deberán respetar los parámetros de las separaciones a linderos fijados para cada zona o sector, excepto en los supuestos contenidos en las normas de edificación en ladera.

- Se regula normalmente la separación a linderos en función de la altura del edificio. En el caso de proyectarse áticos, estos no contabilizan para aplicar la regla correspondiente a la separación a linderos, quedando la altura en este caso para dicha separación medida desde la cota de referencia hasta la coronación del último forjado a excepción del ático.

- Las instalaciones deportivas y piscinas que no constituyen cuerpo edificable sobre rasante, podrán situarse a una distancia mínima de 2,00 m de los linderos públicos y privados, sin tener que cumplir las distancias marcadas por las ordenanzas de zona.

Independientemente de estas normas y actuando simultáneamente con ellas, en los bordes de las distintas Carreteras, las edificaciones se situarán a una distancia mínima que cumpla con la Ley de Carreteras o norma similar que pudiera aprobarse.

Artículo 261. Patio de manzana.

Se define como patio de manzana al espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación destinado al uso, iluminación y ventilación. Su carácter debe ser mancomunado y así debe hacerse constar en escritura inscrita en

el registro de la Propiedad. Deberá disponer al menos de un acceso desde las zonas comunes del edificio. La dimensión mínima del Patio de manzana se regula dependiendo del número de plantas a las que de luz y siempre con una superficie mínima en la que se pueda inscribir un círculo cuyo diámetro sea igual o mayor a $\frac{1}{2}$ de la altura total del edificio, pudiendo ser de forma poligonal, y al menos unas de sus diagonales ha de tener una longitud de $\frac{3}{4}$ de la altura total del edificio, de la siguiente forma:

Altura de Patio de manzana	Superficie mínima
Núm. de plantas	
Hasta 2	30 m ²
Hasta 3	45 m ²
Hasta 4	60 m ²

En todo lo referente a Patios de Manzana interiores se tendrán en cuenta, además de lo anteriormente dispuesto por este artículo, las siguientes reglas:

1. Las luces mínimas entre muros del patio no podrán reducirse con lavaderos ni cuerpos salientes de ninguna clase.
2. La altura del patio se medirá en número de plantas, a los efectos de determinación de su superficie, desde la más baja a la que el patio sirva, hasta la más elevada que lo rodee total o parcialmente.
3. No se admite cobertura del patio de manzana con lucernarios o similar, debiendo estar descubierta toda su superficie.

Artículo 262. Patio de luces.

Se define como Patio de luces, al espacio no edificado situado dentro de volumen de la edificación y destinado a obtener iluminación y ventilación.

La dimensión mínima del Patio de Luces se regula dependiendo del número de plantas a las que de luz y siempre con una superficie mínima en la que se pueda inscribir un círculo de 3 m de diámetro, de la siguiente manera:

Altura de Patio de luces	Superficie mínima
Núm. de plantas	
Hasta 2	9 m ²
Hasta 3	12 m ²
Hasta 4	14 m ²

En todo lo referente a Patios de Luces interiores se tendrán en cuenta, además de lo anteriormente dispuesto por este artículo, las siguientes reglas:

1. Las luces mínimas entre muros del patio no podrán reducirse con lavaderos ni cuerpos salientes de ninguna clase.
2. La altura del patio se medirá en número de plantas, a los efectos de determinación de su superficie, desde la más baja a la que el patio sirva, hasta la más elevada que lo rodee total o parcialmente.
3. El pavimento del Patio de Luces estará, como máximo, a un metro por encima del nivel del suelo de la dependencia a ventilar o iluminar.
4. Los Patios de Luces podrán cubrirse con claraboyas siempre que se deje un espacio periférico libre sin cierre de ninguna clase entre las paredes del patio y la claraboya, con una superficie de ventilación mínima de un 20% superior a la del patio.

Artículo 263. Patios de ventilación.

Se designa como Patios de ventilación los espacios no edificados destinados a iluminar y ventilar escaleras o dependencias que no sean dormitorios ni estancias donde se habita normalmente. La superficie mínima de Patio de ventilación será aquella que permita inscribir en su interior un círculo de

diámetro mínimo igual a $\frac{1}{7}$ de la altura total del edificio con un mínimo de 2 m. Las dimensiones dependen de su altura:

Altura de Patio de ventilación	Superficie mínima
Núm. de plantas	
Hasta 2	5 m ²
Hasta 3	7 m ²
Hasta 4	9 m ²

Además de lo indicado para los Patios de Ventilación en los tres puntos anteriores de este artículo, se aplicarán las siguientes reglas:

1. No se permitirá reducir las luces mínimas interiores con cuerpos salientes de ninguna clase.
2. La altura del patio, a efectos de la determinación de su superficie, se medirá en número de plantas, desde la más baja a la que sirva, hasta la más alta servida por él.
3. Los Patios de Ventilación podrán cubrirse con claraboyas siempre que se deje un espacio periférico libre sin cierre de ninguna clase, entre la parte superior de las paredes del patio y la claraboya, con una superficie de ventilación mínima de un 20% superior a la del patio.

Artículo 264. Pasillos, escaleras y ascensores.

1. El ancho de los pasillos no podrá ser inferior a 0,90 m. Los comunes entre varios alojamientos tendrán un mínimo de 1,20 m libres en todos los puntos, no admitiéndose estrechamientos puntuales que reduzcan esta dimensión. Serán de 1,50 m de anchura mínima los pasillos en las salidas de ascensores. En todo caso serán de aplicación las determinaciones del CTE y de la normativa de accesibilidad vigente.

2. Las escaleras se regularán por las siguientes condiciones:

- a. Para alturas del edificio iguales o inferiores a PB+3 plantas, las escaleras se podrán iluminar y ventilar cenitalmente, siempre que el hueco de iluminación, en cada una de las plantas tenga una superficie no inferior a 1 m².
- b. Para alturas superiores a PB+3 plantas, la iluminación y ventilación serán directas en cada planta y de superficie no inferior a 1 m². En estos casos, las condiciones de las escaleras y pasillos serán como mínimo las determinadas en el CTE vigente.

c. La anchura mínima de las huellas de los escalones será de 27 cm y la altura máxima de los tabiques de 19 cm, excepto en escaleras interiores de los alojamientos, donde regula según lo dispuesto en el CTE.

d. La anchura mínima de las mesetas será de 1,20 m y de 1,50 m si lleva ascensores. excepto en viviendas unifamiliares que podrá ser de 1 m.

e. La anchura mínima libre de los tramos de escalera será de 1 m.

Se admitirán las escaleras sin luz, ni ventilación natural directa siempre que se admitan por el CTE en vigor y sean de uso alternativo, cumpliendo con las siguientes condiciones:

- a. No podrán comunicarse directamente con locales comerciales, sótanos ni semisótanos, debiendo existir un vestíbulo intermedio con puertas resistentes al fuego.
- b. Deberán tener ventilación en cada planta por chimeneas u otro cualquiera de los sistemas aprobados por el Ayuntamiento.
- c. Estarán construidas con materiales resistentes al fuego.
- d. La escalera tendrá un ojo de anchura mínima de 0,25 m.
- e. La huella y contrahuella serán uniformes en toda la altura de la escalera, prohibiéndose los peldaños compensados.

3. Será obligatorio la instalación de al menos un aparato elevador de acuerdo con la normativa vigente en edificios con más de PB + 2 de altura, o cuando la altura del pavimento del último piso sobre la rasante de la acera en el portal del edificio sea de 10 m o más sobre la rasante en el eje del portal.

El número de elevadores será, al menos de uno por cada 20 viviendas o fracción. Los desembarcos nunca podrán hacerse en vestíbulos cerrados con las únicas comunicaciones a las puertas de los pisos, debiendo tener comunicación con alguna escalera, bien directa o a través de algún vestíbulo.

Artículo 265. Construcciones auxiliares y edificios de aparcamientos.

Se permitirán construcciones o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de las principales (lavaderos, vestuarios, etc.), no computando las superficies para volumen edificable y ocupación, con un máximo de 30 m².

Podrán estar adosadas a lindero privado, en caso de existir acuerdo entre colindantes, tratarse de edificación adosada o así lo especifique la ordenanza particular de cada zona.

En el resto de los casos, se computan tanto la edificabilidad como la ocupación y debiendo cumplir las separaciones a linderos públicos y privados de cada zona. Cumplirán siempre las separaciones a lindero público según lo especificado tanto en las Normas Generales como Particulares.

CAPÍTULO II

Protección del paisaje Urbano

Sección Primera. Definición y condiciones generales

Artículo 266. Definición y ámbito de aplicación

El paisaje urbano es uno de los elementos del medio ambiente urbano que necesita protección para garantizar a todos los habitantes de la ciudad una adecuada calidad de vida.

Artículo 267. Finalidad y objetivos.

1. La protección, el mantenimiento y la mejora de los valores fundamentales del paisaje urbano, y la imagen de la ciudad.

2. La protección, la conservación, la valoración, la restauración, la acreción, la difusión y el fomento y defensa de los valores artísticos, históricos, arqueológicos, típicos o tradicionales del patrimonio arquitectónico de la ciudad, y de sus elementos naturales y urbanos de interés.

3. El soporte y el impulso del uso ordenado y racional del paisaje urbano, como instrumento decisivo para la conservación del entorno.

4. La protección específica de los elementos fundamentales del paisaje urbano, como también los paramentos exteriores de los edificios.

Artículo 268. El paisaje urbano como derecho colectivo.

1. El paisaje urbano es un valor ambiental, jurídicamente protegible, constituido por un conjunto de elementos naturales o culturales, públicos o privados, temporales o permanentes, de carácter sensorial, configuradores de una determinada imagen de ciudad.

2. El paisaje urbano como elemento ambiental digno de protección responde a la conciencia cultural, estética y de seguridad de los habitantes de la ciudad en cada momento histórico.

Artículo 269. Publicidad

1. Se entiende por publicidad toda acción encaminada a difundir entre el público marcas, símbolos o cualquier tipo de información de productos y de servicios, con el fin de promover, de forma directa o indirecta, el consumo, el conocimiento o la contratación de bienes muebles o inmuebles o de servicios.

2. Constituyen publicidad las pancartas, los carteles o las imágenes similares que facilitan información dirigida a la venta o alquiler de locales y de viviendas. A los efectos de esta Ordenanza, se consideran publicidad las menciones y reconoci-

mientos de patrocinios, salvo las placas o imágenes similares autorizadas expresamente por la Administración con carácter permanente.

3. La publicidad o identificación en los elementos del mobiliario urbano queda limitada a los quioscos, marquesinas de autobuses, paneles de información municipal y aquellos otros elementos dispuestos a tal efecto por el Ayuntamiento.

4. En todo caso, no se admite la actividad publicitaria o de identificación mediante banderolas suspendidas de las farolas u otros elementos del mobiliario urbano no dispuestos para este uso, exceptuando cuando se trate de promoción institucional o en campaña electoral.

Artículo 270. Agentes de contaminación potencial del paisaje urbano.

Se consideran agentes potencialmente contaminantes del paisaje urbano las instalaciones técnicas de las construcciones o del resto de elementos del paisaje urbano que pueden incidir en él negativamente, así como también las alarmas, antenas, aparatos de aire acondicionado, captadores solares, toldos o cualquier otra instalación que imponga la evolución socio-económica o tecnológica.

Artículo 271. Prohibiciones genéricas.

1. No se permite la colocación de soportes publicitarios que, por su ubicación, forma, color, diseño o inscripciones, impidan la visibilidad del conductor o del peatón, se puedan confundir con las señales de tráfico o perjudiquen la seguridad vial. Tampoco se admiten las instalaciones publicitarias que produzcan deslumbramiento, fatiga o molestias a los sentidos. En las zonas de servidumbre y afectación de carreteras, se aplicarán las limitaciones que establezca la legislación vigente.

2. No se permite la instalación de soportes publicitarios que afecten a las luces, las vistas o el acceso en las dependencias de los edificios.

3. No se admite la publicidad en aquellos lugares que dificulten o impidan la contemplación de espacios públicos, edificios, elementos o conjuntos monumentales, fincas ajardinadas, perspectivas urbanas o paisajísticas de carácter monumental, típico o tradicional, siempre y cuando hayan sido inventariadas o catalogadas por un organismo oficial.

4. No se admite publicidad sobre los templos, los cementerios, las estatuas, los monumentos, las fuentes, los equipamientos, los servicios públicos, las zonas naturales y los espacios verdes.

5. Se prohíben todas las actividades publicitarias en los parques forestales (públicos o privados) y en las fincas con masas arbóreas, ya sean de titularidad pública o privada.

6. No se admiten los soportes publicitarios suspendidos sobre la calzada o el espacio público, o anclados sobre la vía pública o sus elementos.

7. No se permite la colocación de soportes publicitarios que por su capacidad luminosa produzcan un aumento de la contaminación en este ámbito.

8. En general, se prohíbe la colocación de carteles, adhesivos, pictogramas o similares sobre cualquier elemento del paisaje urbano que no esté expresamente previsto para esta finalidad. También está prohibida la aplicación de grafitos o pintadas sobre cualquier elemento del paisaje urbano si no se dispone de autorización expresa.

Artículo 272. Instalaciones fijas en la vía pública.

1. Las instalaciones especiales que contengan aparatos de relojería horaria, señalización climatológica, teléfono público, papeleras, etc., tienen que estar siempre en perfecto estado de conservación y funcionamiento.

2. Las construcciones fijas autorizadas por el Ayuntamiento en la vía pública- quioscos de diarios, de revistas y de flores, cabinas de la Organización Nacional de Ciegos Españoles, cabinas de teléfono, buzones de correos, construcciones

para servicios públicos, surtidores de combustible para vehículos de motor, construcciones anexas a los mercados y otras que se puedan autorizar se someten al régimen siguiente:

a) Ni las construcciones ni ninguno de los elementos que las integran pueden ser utilizados como soporte de la exhibición de mensajes publicitarios de ninguna clase, excepto los mensajes de identificación en relación con los servicios prestados, que sólo puede firmar la empresa titular del uso.

b) Los titulares de las construcciones fijas mencionadas las mantendrán, en todo momento, libres de pintadas y carteles, y en el estado adecuado de conservación, tal y como fueron autorizadas. A tal efecto, los titulares tendrán que depositar en el Ayuntamiento el contrato de mantenimiento de las instalaciones durante el plazo de permanencia previsto de estas construcciones.

Sección Segunda. Condiciones de la edificación

Artículo 273. Condiciones generales.

1. No se admitirán actuaciones individuales que distorsionen el cromatismo, la textura y las soluciones constructivas de los edificios o del conjunto en el cual se ubiquen.

2. En todo caso, sólo se aceptarán soluciones armónicas y homogéneas derivadas de un proyecto de intervención global.

3. Los propietarios de las construcciones tienen que mantenerlas en condiciones de conservación, limpieza, seguridad, salubridad y ornamento público.

4. Criterios generales de intervención Preferentemente se utilizarán técnicas tradicionales que respeten las cualidades de textura y colores originales de los elementos compositivos y constructivos.

Artículo 274. Vallado de las obras.

Al efecto de esta Ordenanza, constituyen valla de obra los elementos no permanentes destinados a la protección de las obras para evitar la accesibilidad y los accidentes.

Artículo 275. Obligación del propietario y de la empresa constructora.

1. El propietario de las vallas y los andamios de obra y la empresa constructora que los utilice tienen que mantenerlas en buen estado de decoro y seguridad.

2. Se aplicarán con carácter supletorio las condiciones técnicas, de mantenimiento, seguridad y accesibilidad de acuerdo con las disposiciones del manual de calidad de las obras del Ayuntamiento.

Artículo 276. Condiciones para la construcción de vallas y la colocación de andamios.

Se permite la construcción de vallas y la colocación de andamios en las condiciones que se relacionan seguidamente:

1. Los cierres de obra:

a. Los cierres de obra tienen que ser homogéneos en toda su extensión, con una altura mínima de 2,00 m y hasta una altura máxima de 2,50 m. En calles en pendiente se aceptarán escalonados de hasta 3 m como altura máxima.

b. El cerramiento deberá situarse, preferentemente en la alineación oficial. Al producirse la apertura de unas nuevas vías, los propietarios de solares, tendrán la obligación de efectuarlos en el plazo de 2 meses a partir de la terminación de las obras de colocación de bordillos y pavimentación.

c. En caso de no poder situarse en la alineación oficial, estarán situadas a una distancia máxima de 2 m de la alineación de la calle y guardando como mínimo 0,60 m del bordillo para permitir el paso de peatones.

d. Cuando las obras o instalaciones puedan suponer, en sí mismas o en su montaje, un peligro para los viandantes, se exigirá durante las horas de trabajo la colocación en la calle de una cuerda señalizada que advierta el peligro. Esta señaliza-

ción será mediante luces con suficiente intensidad y color rojo en cada extremo o ángulo de su trazado.

e. Los elementos prefabricados del cierre de obra, incluidos las puertas y los soportes, serán tratados preferentemente con un único color.

f. Los cierres de obra de fábrica tendrán un acabado resquebrajado y pintado; se recomienda para todos sus elementos los colores tierra de la gama de los ocre.

g. Los cierres de obra, prefabricados, contarán con un tratamiento antigrafitos y anticarteles que consistirá en una red metálica opaca electrosoldada en toda la superficie del plano exterior de la valla, separada del menaje.

h. El Ayuntamiento podrá exigir, así mismo, el cierre de otras propiedades aunque no tengan la calificación de solar.

i. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca sin que se prevea una construcción inmediata, será obligado el cerramiento de las mismas, situándolo igualmente en la alineación oficial y con un plazo máximo de 3 meses a partir de la fecha de concesión de licencia de derribo.

j. Cuando se autoricen usos provisionales en la forma establecida en los artículos 52 y 53 de la LOUA, se resolverá sobre el cierre o no de los terrenos afectados.

2. Los andamios:

a. Los andamios que se instalen en las obras de nueva planta o de rehabilitación integral, o en las fachadas para posibilitar su limpieza o rehabilitación tienen que ser protegidos por redes fijadas adecuadamente, en perfecto estado de decoro, que cumplan la normativa sobre seguridad.

b. Los andamios de obra sobre espacios de uso público dispondrán de la preceptiva protección en toda su superficie de proyección en planta hasta el plano de fachada, para evitar el desplome de materiales en la vía pública. Esta bandeja de protección dispondrá de los sistemas de desagüe por canalización o almacenaje de residuos.

c. Los espacios ocupados por los andamios o sus elementos de soporte tendrán que respetar la normativa vigente en materia de accesibilidad y barreras arquitectónicas.

Artículo 277. Mantenimiento de la composición arquitectónica.

1. Los propietarios tienen que velar por el mantenimiento de la composición arquitectónica de la fachada. Las barandillas, persianas y toldos de una misma unidad constructiva, ya sea en fachada interior o exterior, tienen que mantener la homogeneidad prevista en el proyecto constructivo o acordada por la propiedad o comunidad de propietarios. La exigencia de homogeneidad afecta tanto al cromatismo como al material, las texturas y la morfología de los elementos.

2. Queda prohibida la alteración de esta composición arquitectónica, excepto en el caso de actuaciones destinadas a restituir el orden arquitectónico alterado.

3. No se pueden colocar instalaciones o conducciones sobre las fachadas, excepto las expresamente autorizadas instalaciones básicas de servicio, telefonía, electricidad y gas-, y con las condiciones y en los ámbitos permitidos.

Las fachadas de los edificios catalogados no serán, en ningún caso, objeto de instalaciones y conducciones adosadas.

Las compañías de suministro son responsables del mantenimiento, seguridad y decoro de estas instalaciones, y tienen la obligación de impedir en todo momento las provisionalidades, desórdenes, abandonos, como también su visibilidad ostensible.

La colocación de estas instalaciones será objeto de un estudio edificio por edificio a efectos de minimizar el impacto visual, por lo que se aprovechará en todo momento la morfología propia del edificio.

Los proyectos de los edificios de nueva planta o rehabilitación integral tendrán que prever reservas de espacios ocultos

para la canalización y distribución de todo tipo de conducciones de servicios.

4. La colocación de conductos, aparatos y otros elementos de las instalaciones, individuales o comunitarias, sobre las fachadas de los edificios, como por ejemplo, instalaciones de aire acondicionado, chimeneas de extracción de humos, cableados, etc., estará condicionada a la presentación de un proyecto de integración global en la composición arquitectónica del edificio que tendrá que ser aceptada por servicios técnicos municipales mediante la correspondiente licencia.

Artículo 278. Deber y exigencia del de conservación de los edificios

Los propietarios de cualquier edificación deberán conservar todas las partes de la construcción en perfecto estado de solidez. Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como las medianerías, deberán conservarse en las condiciones de higiene y ornato; procediendo a su revoco, pintura o blanqueado que disponga el Ayuntamiento, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales.

El procedimiento para exigir el deber de conservación de las fachadas exteriores interiores y cubiertas se puede iniciar de oficio o a instancia de cualquier persona que tenga conocimiento de su incumplimiento.

Artículo 279. Iluminación de fachadas.

1. A los efectos de esta Ordenanza, se entiende por iluminación la acción de destacar, luminosamente, la fachada de un edificio, ya sea en su totalidad, ya sea de manera fraccionada o parcial.

2. No se aceptará la iluminación en planta baja con ningún elemento de iluminación que no forme parte de los rótulos indicadores que se puedan disponer según las determinaciones de esta normativa.

Artículo 280. Instalaciones de aire acondicionado y de captadores de energía solar.

1. En los proyectos de construcción de edificios de nueva planta y de rehabilitación integral se preverá la preinstalación de aire acondicionado y de captadores de energía solar, individuales o colectivos, definiendo la ubicación y la dimensión de los conductos de reparto, de las entradas y salidas de aire y de la maquinaria, y en general de todos los elementos necesarios para el correcto funcionamiento de la instalación según el volumen del local o edificio.

Estas instalaciones tendrán que situarse en cubiertas plana, sin que sean perceptibles desde la vía pública, ya sea por antepecho de tejas o paramento vertical, y en las condiciones establecidas en esta Ordenanza. Alternativamente se aceptarán otros emplazamientos que disminuyan el impacto visual y mejoren la integración al edificio.

2. El proyecto de instalación, o de preinstalación en su caso, del aire acondicionado de un local en planta baja tendrá que atenerse a los siguientes criterios de repercusión en fachada:

a) La solución debe ser la misma para todos los huecos arquitectónicos de un mismo edificio.

b) El aparato de salida al exterior de la instalación se integrará en la carpintería, sin sobresalir de su plano vertical, y se adaptará en su diseño, material y color mediante rejas y similares. En ningún caso será autorizable adosarlos a la fachada.

c) Las rejas de ventilación tendrán que cumplir, en cuanto a la ubicación, situación y ocupación, las mismas condiciones previstas para los rótulos informativos dentro de los huecos arquitectónicos en planta baja. En todo caso, el conjunto ventilación-rótulo no podrá sobrepasar la ocupación prevista en esta Ordenanza para el uso informativo en huecos arquitectónicos en planta baja.

d) La colocación de estos elementos en locales catalogados o situados en edificios catalogados (cualquier nivel de pro-

tección) será objeto de una atención especial en su integración compositiva, y se podrá denegar la colocación en la fachada cuando las características del cierre original no lo admitan.

Artículo 281. Instalación de alarmas.

1. Se permite la instalación de las alarmas integradas en la carpintería o en las jambas interiores de los huecos arquitectónicos; en todo caso, nunca sobre la fachada.

2. Las condiciones de forma y color de los aparatos tendrán que respetar la composición cromática del edificio y no podrán llevar impresa ninguna marca o indicativo comercial.

Artículo 282. Instalación de antenas.

La instalación de todo tipo de antenas y sus elementos auxiliares de conexión al exterior tienen que someterse a esta Normativa. Se incluyen tanto las antenas de recepción como de emisión de ondas electromagnéticas de radiodifusión, televisión, telecomunicaciones, telemando, etc., en cualquiera de sus formas posibles: de filamento, de pilar o torre, parabólicas, por elementos o cualquier otra que la tecnología actual o futura haga posible.

Artículo 283. Publicidad en promociones inmobiliarias

La publicidad de promoción inmobiliaria situada sobre edificios de obra nueva o rehabilitación total en curso de venta se podrá hacer con un único cartel de una dimensión máxima de 12 m².

El cartel podrá colocarse a partir de la obtención de la licencia de obra, en curso de venta de la promoción, con la limitación máxima de un año a partir del certificado final de obra, salvo que se acredite inequívocamente que no ha terminado la promoción.

Artículo 284. Carpintería, cierres y cancelos.

1. La carpintería, el cierre y el cancel de un local o vestíbulo en planta baja se tienen que conservar cuando sean originarios.

2. Cuando la carpintería, el cierre o el cancel de un local o vestíbulo hayan sido sustituidos en actuaciones anteriores, se restituirán a su posición y cromatismo originarios. En todo caso, se deben tener en cuenta, como criterios de colaboración, los aspectos siguientes:

a) Su colaboración tiene que posibilitar la correcta ubicación de los elementos regulados por esta normativa, en especial en cuanto a distancias del plano de la fachada.

b) La carpintería y los cierres de toda la planta baja de un mismo edificio tienen que ser homogéneos.

3. La carpintería y los cierres de locales comerciales constituyen uso natural del paisaje cuando cumplen las prescripciones siguientes:

a) Tienen que estar siempre integrados en los huecos arquitectónicos correspondientes.

b) Se prohíben los escaparates, terrazas y cualquier otro elemento cerrado que invada el espacio público.

c) La carpintería de un local es el soporte normal en el que tienen que integrarse los rótulos regulados por esta normativa y las rejas del aire acondicionado, cuando sea necesario.

4. Las puertas y cancelos de los vestíbulos tienen que estar totalmente libres de elementos adosados.

Sección Tercera. Espacio Urbano

Artículo 285. Terrazas y veladores.

1. Tienen la consideración de terrazas los espacios del dominio público, debidamente señalizados, donde se ubican mesas, sillas y sombrillas para uso público. Son veladores las terrazas que cuentan con protecciones en la cubierta.

2. Se admiten las instalaciones de veladores y terrazas que, cumpliendo la normativa sobre ocupación de la vía pú-

blica, barreras arquitectónicas y accesibilidades, se ajusten a las condiciones siguientes:

a) Las cubiertas de los veladores tienen que ser de materiales textiles o similares, soportados por elementos ligeros, totalmente desmontables.

b) No se aceptarán, en ningún caso, paramentos laterales, excepto la colocación de elementos vegetales.

c) Los veladores se pueden instalar en espacios públicos siempre y cuando su anchura sea igual o superior a 4 m.

d) Las mesas, las sillas y otros elementos auxiliares de las terrazas o los veladores que se instalen o que se vean desde la vía pública tienen que armonizar entre sí y con el entorno en el cromatismo, los materiales, el diseño y la iluminación.

3. Es obligatoria la señalización del perímetro de la terraza y los veladores en los términos establecidos en la correspondiente licencia demanial. Es preciso hacer la señalización del perímetro de las terrazas y de los veladores sobre la acera o espacio público con una línea de 5 cm de anchura como máximo, de pintura deletable de color blanco o de otro color que se integre mejor en el paisaje.

Artículo 286. Actividades de identificación de terrazas y veladores.

El único mensaje de la identificación permitido es la razón social del establecimiento, concesionario o nombre comercial autorizado. No se admite la incorporación de marcas ni códigos de productos ni ningún otro tipo de publicidad. La identificación debe ser impresa, esgrafiada o pintada directamente sobre el material que constituye la sombrilla o el mismo mobiliario.

Artículo 287. Actividades de publicidad de terrazas y veladores.

No se permite la publicidad en terrazas y veladores.

Artículo 288. Rótulos identificadores.

Se permite la instalación de rótulos identificadores en la planta baja de las fachadas en las condiciones siguientes:

1. Rótulos identificadores dentro de los huecos arquitectónicos

a) La parte ocupada por el rótulo no tiene que exceder el 30% de la superficie del hueco.

b) La forma del rótulo debe seguir el lenguaje morfológico del hueco arquitectónico, en especial cuando este hueco presente una imposta o similar.

c) No tienen que quedar restringidos, disminuidos ni perjudicados, la iluminación, la ventilación, la seguridad contra incendios ni el acceso a los locales, en cuanto a medidas funcionales mínimas requeridas.

d) El rótulo debe colocarse detrás de los elementos arquitectónicos o decorativos que enmarquen y definan el hueco arquitectónico y de los elementos estructurales singulares que éste contenga, con el fin de no ocultarlos, y adosado al plano original de la carpintería de la planta baja.

e) En el caso de que estos elementos no existan, el rótulo debe colocarse un mínimo de 25 cm por detrás del plano de la fachada. Cuando la carpintería original esté a una distancia inferior a 25 cm del plano de la fachada, se admitirá un rótulo laminar adosado a la carpintería, que siempre tendrá que estar por detrás del plano de fachada.

f) El diseño del rótulo tendrá que incorporar el sistema de iluminación más adecuado a sus características, teniendo en cuenta que el rótulo y su luz artificial se consideran en esta normativa un solo elemento de diseño integrado y nunca dos elementos independientes.

g) En vestíbulos de acceso común al edificio, sólo se admitirán placas de identificación en las jambas interiores del hueco arquitectónico. Las placas de identificación serán de un único material, metal o vidrio. No se aceptan repeticiones de mensajes. Igualmente se admitirán placas de identificación en las jambas interiores de los huecos arquitectónicos de los

locales comerciales en planta baja, a efectos de reflejar los horarios de atención al público de los establecimientos.

2. Rótulos identificadores sobre fachada, en espacios expresamente destinados a este fin:

a) Se admite un único rótulo, que no puede coexistir con otro rótulo en el mismo local.

b) El rótulo, que no puede exceder los 12 cm de espesor, tiene que estar formado por letras, signos o líneas, recortados y anclados uno a uno y sin fondos.

3. Rótulos identificadores sobre el plano de fachada

c) En situaciones de zona general o de restricción sólo se aceptará un rótulo sobre el plano de fachada cuando sea posible su colocación en las condiciones específicas descritas en los puntos a y b anteriores. Este rótulo no podrá coexistir con otros en el mismo local.

d) En zonas de transición, podrá coexistir un rótulo en fachada en la situación especificada en los puntos 1 y 2 anteriores.

e) El rótulo, que no puede exceder los 12 cm de espesor, estará formado por letras, signos o líneas, recortados y anclados uno a uno y sin fondos.

f) El rótulo debe colocarse en función de las características arquitectónicas, decorativas, morfológicas y cromáticas del menaje, sin ocultar elementos decorativos.

g) El rótulo debe ser encuadrable en un perímetro rodeando, similar a un rectángulo regular, determinado por sus proyecciones verticales y horizontales.

h) Cuando la composición arquitectónica aconseje la colocación sobre el dintel del hueco arquitectónico, no superará las dimensiones de su amplitud y tendrá que centrarse respecto a los elementos definitorios superior e inferior. Su ocupación máxima será del 50% del espacio libre de proyección del hueco arquitectónico y el límite superior.

i) Cuando la composición arquitectónica no permita la situación anterior, el rótulo se colocará en uno de los paramentos contiguos al hueco arquitectónico, sin sobrepasar en altura el límite del hueco -o el arranque del arco en su caso- y sin llegar a los límites de los encuadres de los huecos arquitectónicos. En cuanto a superficie, no puede exceder de 0,25 m

Artículo 289. Elementos identificadores sobre otras situaciones. Rótulos bandera

Se permite un solo rótulo bandera por local y fachada comercial en las condiciones siguientes:

- Que sobresalga un máximo total de 60 cm en calles de hasta 10 m de ancho, y de 70 cm en anchuras superiores.

- La superficie máxima del rótulo no será superior a los 0,30 m².

Artículo 290. Características generales de los rótulos

1. Con la implantación de los rótulos no se puede desfigurarse ni desmerecer la composición general de la fachada, incluidos también los rótulos y otros elementos ya existentes.

2. En edificios catalogados, el rótulo será de material noble, como la piedra, el metal o el vidrio.

3. Los rótulos luminosos se rigen, además, por las normas siguientes:

a) El diseño del rótulo tiene que incorporar el sistema de iluminación más adecuado a sus características, teniendo en cuenta que el rótulo y su luz artificial se consideran en esta normativa un solo elemento de diseño integrado y nunca dos elementos independientes. De esta condición se deriva que, entendiéndose el rótulo y su iluminación como un mismo objeto, las disposiciones de esta normativa en cuanto a situación, medidas, color y otras características de los rótulos indicados se aplican al conjunto resultante.

b) La intensidad luminosa no puede exceder de más de 250 luxs la intensidad lumínica máxima existente en el espacio público donde dé la planta baja de que se trate en el momento de la solicitud de la licencia.

c) La luz proyectada no debe modificar los colores que el elemento iluminado, la fachada o su entorno presentan a la luz del día.

d) La iluminación no tiene que producir efectos extraños, como por ejemplo parpadeo, cambios de color, proyecciones animadas, etcétera.

4. Los rótulos identificadores que correspondan a la denominación del edificio se admitirán cuando se adapten a las disposiciones anteriores de rótulos sobre fachada en planta baja, y se tienen que situar en los paramentos contiguos al hueco arquitectónico y sólo uno por fachada.

5. Se admite la colocación de un pictograma de identificación sobre las persianas metálicas u otros sistemas de cierre de los locales. Sólo se permite un pictograma de identificación y en ningún caso se adosarán rótulos sobre las rejas de cierre.

Esta presencia no sobrepasará el 30% de la superficie del hueco arquitectónico.

Artículo 291. Publicidad en edificios.

Está prohibida la instalación de publicidad en la planta baja de las fachadas, salvo los rótulos que anuncien la venta o el alquiler de los locales situados en el mismo edificio en las condiciones siguientes:

a) Se admite un único rótulo por local.

b) La dimensión máxima del rótulo será de 1,00 m².

c) El rótulo se debe colocar dentro de los huecos arquitectónicos del local de que se trate.

d) El fondo del rótulo debe ser preferentemente de color blanco.

e) En el mensaje no puede constar más información que el logotipo de la agencia, el objeto del anuncio y el teléfono de contacto.

f) La permanencia del rótulo no puede exceder el período de un año, a no ser que se acredite inequívocamente que no se ha producido la venta o el alquiler.

Artículo 292. Toldos.

Se admite la instalación de toldos plegables de lona o tejidos similares adosados a los huecos arquitectónicos de un edificio para protegerlos del sol en las condiciones siguientes:

a) Los toldos se tienen que colocar dentro de los huecos arquitectónicos, y en ningún caso pueden ocultar los elementos decorativos del encuadre, aunque el edificio no esté especialmente protegido.

b) Las barras tensoras y otros elementos de la instalación se situarán a una altura mínima sobre el nivel de la acera de 2,20 m, sin que ningún punto del toldo, flequillos o laterales, se alcen a menos de 2,00 m. El saliente o vuelo desde el plano de la fachada será inferior en 60 cm a la anchura de la acera, con un vuelo máximo de 3 m.

c) El toldo puede exhibir el identificador del establecimiento pintado sobre la tela y en una sola posición, que ocupe un máximo de un 25% de la superficie del toldo.

Artículo 293. Marquesinas.

Se admite la instalación de marquesinas en los siguientes casos y situaciones:

1. Las marquesinas que formen parte del proyecto arquitectónico original del edificio pueden llevar, como uso natural, un solo identificador de las características siguientes:

a) El diseño del identificador será armónico con el de la marquesina y no ocultará los elementos estructurales o decorativos que pueda tener.

b) El rótulo indicador se debe situar sobre la superficie frontal de la marquesina y estará constituido por letras o signos recortados sin fondos, o bien pintados o acuñados sobre su perímetro, con una altura máxima de 40 cm

c) En el caso de que el espesor o la altura de la marquesina sea inferior a los 40 cm, el rótulo descrito podrá sobrepasar su perímetro, sin superar el límite de la marquesina en

planta, siempre y cuando la altura total del conjunto formado por la marquesina y el rótulo no supere los 60 cm, y que su parte inferior esté como mínimo a 2,5 m sobre el nivel de la acera o espacio público adyacente. Las letras tendrán las mismas características que las descritas en el punto anterior.

2. Se admitirán las marquesinas superpuestas a la arquitectura existente cuando el establecimiento ocupe la totalidad de la planta baja de la edificación, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

a) La marquesina tiene que ocupar el hueco arquitectónico de la entrada del local y no puede ocultar los elementos decorativos del encuadre.

b) Sólo se admitirá la colocación de marquesinas en estas condiciones para locales destinados a las actividades de hotel, cine y teatro.

c) Las características dimensionales de estos elementos no interferirán el uso normal de la vía pública, y tienen que estar en relación directa con el perfil de la vía, anchura de la calle y, en su caso, los arcones.

d) La marquesina tiene que estar diseñada como un elemento laminar, sin más espesor que lo que técnicamente requieran los materiales, que deben ser exclusivamente de vidrio transparente con estructura metálica ligera. En todo caso, será el resultado de un proyecto global de armonización de la fachada y su relación con el espacio público inmediato.

e) Queda prohibida, salvo uso excepcional, cualquier presencia de identificación o publicitaria.

Artículo 294. Toldos en plantas piso.

1. Se admite la instalación de toldos plegables de lona o tejido similar en los huecos arquitectónicos de las plantas piso de un edificio para protegerlos del sol.

2. Los toldos se tienen que colocar dentro de los huecos arquitectónicos y, una vez recogidos, no tienen que ocultar, en ningún caso, los elementos decorativos del encuadre. No se admiten toldos en tribunas o en cuerpos salientes cerrados.

3. Su saliente o vuelo desde el plano de la fachada será inferior en 60 cm a la anchura de la acera, con un vuelo máximo de 1,50 m.

4. El color de los toldos tiene que adecuarse con la gama cromática presente en la arquitectura del edificio sobre el que se dispongan, y en todo caso, debe ser el mismo para todos los toldos del edificio que puedan ser percibidos simultáneamente.

5. En edificios catalogados y en sus zonas de protección o conservación, la colocación de toldos quedará supeditada a la presentación de un proyecto técnico y cromático sobre la globalidad del edificio.

Artículo 295. Elementos técnicos de instalación.

1. Se entiende por elementos técnicos de instalación los aires acondicionados, las antenas, alarmas, placas solares y otros aparatos similares, así como también sus conductos y elementos auxiliares.

2. Queda prohibida la colocación de los elementos técnicos de instalación sobre los paramentos de fachada, miradores y balconadas. En ningún caso estos elementos pueden sobresalir del cierre de los huecos arquitectónicos. Estos elementos tienen que armonizar con la solución del cierre en que se ubiquen.

3. En el caso de edificios incluidos en el Catálogo del Patrimonio Histórico-Artístico, la colocación de estos elementos requerirá obligatoriamente la obtención de la licencia municipal.

Artículo 296. Recogida de Residuos Sólidos.

Se recomienda la sustitución de los contenedores móviles en superficie por la de contenedores enterrados de basuras. Se deberá prever el acondicionamiento de zonas reservadas para su ubicación, en la proporción que resulte de la población servida con las características técnicas que establezcan los

Servicios Técnicos Municipales. Los sistemas instalados serán compatibles con el sistema de elevación del Ayuntamiento. Se dotarán de un sumidero conectado a la red de fecales.

TITULO XI

NORMAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN

Sección Primera. Zona Unifamiliar Aislada (UAS)

Comprende fundamentalmente las áreas ocupadas por urbanizaciones y diversas actuaciones, la edificación como su nombre indica es unifamiliar cuyo espacio libre ajardinado constituye, elemento determinado de su morfología. A cada parcela corresponde una única vivienda, caracterizándose por la división vertical.

Artículo 297. Zona Unifamiliar Aislada 1 (UAS)-1.

1. Condiciones de la ordenación.

a. Condiciones de parcela.

Para la subzona UAS-1 se fija una parcela mínima edificable que habrá de cumplir las siguientes condiciones:

- a. Superficie mínima: 500 m².
- b. Longitud mínima de fachada a vial: 10 m.

Mantendrán la calificación de parcela mínima edificable aquellas parcelas de suelo urbano que no teniendo los mínimos establecidos, puedan acreditar su constitución como parcelas independientes (registro de propiedad o catastro inmobiliario) con anterioridad a la entrada en vigor de este PGOU.

En todos los casos podrán edificarse solares que no cumplan las anteriores condiciones, cuando estén edificados los colindantes.

b. Edificabilidad neta.

La edificabilidad neta, sobre la superficie neta de la parcela será de 0,40 m²t/m²s.

En el caso de Suelo Urbano Consolidado pertenecientes a Ámbitos con remisión de ordenanza a Planeamiento de Desarrollo aprobado de la Revisión de las NN.SS. de 1993, será el indicado en el correspondiente Planeamiento de Desarrollo aprobado.

c. Ocupación máxima.

El porcentaje de ocupación máxima de la parcela será del 30%.

d. Disposición de la superficie edificable.

La superficie total de techo edificable a que da lugar la aplicación de la edificabilidad neta se dispondrá, con carácter general, en una única edificación principal por parcela.

e. Aparcamientos.

Será obligatorio construir 2 aparcamientos por vivienda en el interior de la parcela de la edificación. En cualquier caso deberá cumplirse lo dispuesto en esta normativa.

En caso de utilizar elementos de sombreado, se deberá proyectar soluciones que integren elementos vegetales de cubrimiento y cumplir la separación a lindero mínima.

f. Adecuación al entorno en espacios exteriores privados

El tratamiento del terreno en espacios interiores privados será tal que garantice la permeabilidad del terreno en al menos el 40% de su superficie, bien mediante pavimentos porosos o mediante el uso de vegetación ajustada a los criterios de selección expresados en el apartado correspondiente de las Normas Técnicas de Urbanización debidamente justificados en Proyecto Técnico.

En áreas de césped y espacios libres privados de uso deportivo, las gramíneas corresponderán a las especies más resistentes a la escasez de agua, por lo que deberán seleccionarse entre las especies caracterizadas en xerojardinería.

Deberá incorporarse arbolado de sombreado en al menos el 20% de los espacios libres, preferentemente como elemento de sombreado de la edificación en los Arcos

Solares I y II, arbolado de sombreado horizontal en Arco Solar I y arbolado de sombreado vertical en Arco Solar II.

Deberá justificarse en proyecto técnico la adecuación de la incorporación de elementos de vegetación a criterios de calidad higrotérmica y aprovechamiento de recursos hídricos.

⁽¹⁾En terrenos con pendientes superiores al 30% este apartado se ajustará a la norma de edificación en ladera.

2. Condiciones de la edificación.

a. Separación a linderos públicos.

Las separaciones de la edificación a los linderos públicos serán de H/2 con un mínimo de 3 metros.

Únicamente en los casos en que la pendiente media del terreno sea superior al 30% o que la cota del terreno a 5 metros de la alineación de calle fuese igual o superior a 4 metros de la rasante de dicha calle en un 75% como mínimo del frente de parcela a vial, podrá edificarse el garaje en la alineación al vial, cumpliéndose el resto de todos los parámetros específicos de la Ordenanza, así como lo dispuesto en la Normativa de edificación en ladera.

⁽¹⁾En el establecimiento de valores mínimos de separación deberá considerarse, en aquellas fachadas situadas en los Arcos Solares I y III, el cumplimiento de distancia mínima entre fachadas de edificación mayor o igual a 12 m.

Asimismo, podrán adosarse en el lindero dos viviendas contiguas, siempre que exista acuerdo notarial entre colindantes y se garantice por proyecto conjunto la no existencia de ningún tipo de medianeras.

b. Separación a linderos privados.

Las separaciones de la edificación a los linderos privados serán, con carácter general, de H/2 con un mínimo de 3 metros.

⁽¹⁾Las separaciones de la edificación a linderos privados será variable en función de la orientación de las fachadas. En fachadas situadas en los Arcos Solares II, y IV será de 3 metros como mínimo. En fachadas situadas en el Arco Solar I y III deberán cumplirse las siguientes condiciones:

La separación mínima a lindero privado deberá ser mayor o igual a 6 m.

La separación entre fachada situada en Arco Solar I y valla medianera deberá ser mayor o igual a 1,7 veces la distancia de la cota de rasante del terreno a cara superior de elemento opaco de medianera, considerándose para el cómputo los datos correspondientes al apartado de ordenanza de valla menos 1,5 m.

c. Altura máxima y número de plantas.

La altura máxima permitida será de PB + 1 con un total de 7 metros medidos de acuerdo con los criterios de medición de alturas establecidas en las ordenanzas de carácter general.

Queda expresamente prohibido en terrenos con fuertes pendientes la ejecución de pilares que creen semisótanos o espacios sin uso por debajo de la planta baja pues en cualquier caso contarán como una planta y habrán de tratarse como fachadas, salvo lo especificado en la ordenanza de terrenos en ladera.

En caso de cubierta plana, por encima de la altura reguladora máxima solo podrá sobresalir el casetón de acceso a la misma con una altura máxima de 2,50 m, y no ocupará más superficie que la de escalera y ancho de la meseta.

Se permite el remate con pérgolas o elementos similares siempre que sean livianos y con incapacidad portante para sostener un forjado.

Se permiten el uso de vivienda bajo cubierta, en los términos expresados en los artículos de la ordenanza de carácter general de esta Normativa.

⁽¹⁾En el caso de cubiertas inclinadas, la pendiente que permite que la cubierta inclinada no actúe como obstrucción en el Arco Solar I es del 35% (relación 1/1,7) por lo que no deben utilizarse cubiertas con cumbrera en el eje E-O con desviación acimutal $\pm 20^\circ$ con inclinación mayor al 34%, ya que actuarían como obstrucción solar. En el caso de que se supere esta pendiente, deberá considerarse la altura de la cumbrera sumada a la altura máxima reguladora de la ordenanza para el cómputo de la distancia a fachada opuesta en Arco Solar I.

En el caso de cubierta plana el casetón de acceso a cubierta no podrá estar alineado con fachadas de Arco Solar III, con objeto de limitar la obstrucción solar en el Arco Solar I. En caso de que por necesidades funcionales justificadas sea necesaria su situación en dicha alineación, deberá añadirse su altura a la altura reguladora de la ordenanza para establecer la separación a fachadas situadas en el Arco Solar I.

d. Altura libre de plantas.

La altura libre de cualquier planta no será inferior a 2,70 m.

e. Sótano.

Se admite la edificación de planta sótano para los usos y con las especificaciones contenidas en estas normas.

f. Vuelos de cuerpos salientes.

Respetando las separaciones a linderos podrán establecerse todo tipo de vuelos de cuerpos salientes en el interior de la parcela.

g. Edificación Conjunta.

En parcelas de más de 4.000 m² o conjuntos superiores a 8 viviendas se regirán por las siguientes condiciones:

- El número de viviendas nunca excederá del resultado de aplicar las condiciones de parcela mínima de la ordenanza UAS-1. Como máximo se podrán agrupar un máximo de 20 viviendas.

- Los parámetros de edificabilidad neta y ocupación máxima no se aplican sobre la parcela neta de cada una de las viviendas que integran el conjunto sino sobre la totalidad del suelo edificado objeto de construcción.

- No se fija la profundidad máxima edificable.

- No se permitirán agrupaciones en hileras.

- Las diferentes viviendas se separan entre sí un mínimo de 7 metros.

- No se permitirá que existan en los conjuntos más de una entrada y otra salida para los aparcamientos necesarios (1 por vivienda), quedando prohibida la partición del acerado en cada ancho de vivienda.

- En parcelas de más de 5.000 m² se tramitará mediante estudio de detalle que contenga la definición de los volúmenes.

- Son de aplicación todos los demás parámetros y condiciones de Ordenación y Edificación, regulados en los artículos anteriores.

- A los espacios libres de edificación resultantes de la ordenación, se les deberá conferir totalmente o en parte la condición de mancomunados.

- Se garantizará en Proyecto técnico o Estudio de Detalle la viabilidad de desarrollo de estrategias de ventilación cruzada para las configuraciones formales propuestas.

h. Ordenanza de Valla.

A. Solar sin edificar.

Será obligatorio realizar un muro de cerramiento de 2,00 m de altura.

B. Parcelas edificadas.

1. Vallas alineadas a vial: Se realizará hasta 1,00 m de altura con elementos sólidos y opacos, y hasta una altura máxima de 2,10 m con cerramiento ligero y transparente. Se utilizarán elementos de cerrajería, vegetal o madera, quedando prohibidas las balastradas. En los casos de muros de contención alineados a vial, sólo se permite una valla de 1,10 m de dicho muro de cerramiento ligero y transparente, quedando prohibidas las balastradas. Se presentará el Proyecto de la valla conjuntamente con el Proyecto de Edificación.

2. Vallas medianeras: En las lindes medianeras, las diferencias de cotas de rasantes entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberá ser superior a 1,50 m en toda la separación a lindero y se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2,10 m medidos desde la rasante de la cota superior de ambos terrenos colindantes. En ningún punto del terreno se podrá sobrepasar dichas diferencias de rasantes y alturas de vallas, debiendo escalonarse y adaptarse la valla a la topografía del terreno.

3. Condiciones de uso.

1. Uso pormenorizado: Vivienda unifamiliar.

2. Usos complementarios: Equipamiento social, cultural, docente, religioso y administrativo.

3. Usos compatibles: Los definidos como uso viario referido al interior de las parcelas, aparcamiento, y despachos profesionales anexos a las viviendas.

4. Uso alternativo: Hotelero y Alojamiento Comunitario.

5. Usos prohibidos: Todos los demás.

Sección Segunda. Zona Unifamiliar Pareada (UPD)

Comprende fundamentalmente a áreas procedentes de planeamiento de desarrollo ocupadas por urbanizaciones y diversas actuaciones, la edificación como su nombre indica es unifamiliar pareada. A cada parcela corresponde una única vivienda, caracterizándose por la división vertical.

Artículo 298. Zona Unifamiliar pareada 1 (Upd)-1.

1. Condiciones de la ordenación.

a. Condiciones de parcela.

Para la subzona UPD-1 se fija una parcela mínima edificable que habrá de cumplir las siguientes condiciones:

Superficie mínima: 350 m².

Longitud mínima de fachada a vial: 10 m.

Mantendrán la calificación de parcela mínima edificable aquellas parcelas de suelo urbano que no teniendo los mínimos establecidos, puedan acreditar su constitución como parcelas independientes (registro de propiedad o catastro inmobiliario) con anterioridad a la entrada en vigor de este PGOU.

En todos los casos podrán edificarse solares que no cumplan las anteriores condiciones, cuando estén edificados los colindantes.

b. Edificabilidad neta.

La edificabilidad neta, sobre la superficie neta de la parcela será de 0,40 m²t/m²s.

En el caso de Suelo Urbano Consolidado pertenecientes a Ámbitos con remisión de ordenanza a Planeamiento de Desarrollo aprobado de la Revisión de las NN.SS. de 1993, será el indicado en el correspondiente Planeamiento de Desarrollo aprobado.

c. Ocupación máxima.

El porcentaje de ocupación máxima de la parcela será del 35%.

d. Disposición de la superficie edificable.

La superficie total de techo edificable a que da lugar la aplicación de la edificabilidad neta se dispondrá, con carácter general, en una única edificación principal por parcela.

e. Aparcamientos.

Será obligatorio construir 2 aparcamientos por vivienda en el interior de la parcela de la edificación. En cualquier caso deberá cumplirse lo dispuesto en esta normativa.

En caso de utilizar elementos de sombreado, se deberá proyectar soluciones que integren elementos vegetales de cubrimiento y cumplir la separación a lindero público mínima.

Se admite igualmente únicamente para el uso de garaje adosar al lindero privado en parcelas que a la entrada en vigor del presente plan pertenezcan al Suelo Urbano Consolidado.

f. Adecuación al entorno en espacios exteriores privados

El tratamiento del terreno en espacios interiores privados será tal que garantice la permeabilidad del terreno en al menos el 40% de su superficie, bien mediante pavimentos porosos o mediante el uso de vegetación ajustada a los criterios de selección expresados en el apartado correspondiente de las Normas técnicas de Urbanización debidamente justificados en Proyecto técnico.

En áreas de césped y espacios libres privados de uso deportivo, las gramíneas corresponderán a las especies más resistentes a la escasez de agua, por lo que deberán seleccionarse entre las especies caracterizadas en xerojardinería.

Deberá incorporarse arbolado de sombreado en al menos el 20% de los espacios libres, preferentemente como elemento de sombreado de la edificación en los Arcos Solares I y II, arbolado de sombreado horizontal en Arco Solar I y arbolado de sombreado vertical en Arco Solar II.

Deberá justificarse en proyecto técnico la adecuación de la incorporación de elementos de vegetación a criterios de calidad higrotérmica y aprovechamiento de recursos hídricos.

⁽¹⁾En terrenos con pendientes superiores al 30% este apartado se ajustará a la norma de edificación en ladera.

2. Condiciones de la edificación.

a. Separación a linderos públicos.

Las separaciones de la edificación a linderos públicos serán de H/2 con un mínimo de 3 metros.

En la calle Ronda del Este (Cerralba), la alineación será obligatoria a vial y se podrá adosar a lindero privado.

Únicamente en los casos en que la pendiente media del terreno sea superior al 30% o que la cota del terreno a 5 metros de la alineación de calle fuese igual o superior a 4 metros de la rasante de dicha calle en un 75% como mínimo del frente de parcela a vial, podrá edificarse el garaje en la alineación al vial, cumpliéndose el resto de todos los parámetros específicos de la Ordenanza, así como lo dispuesto en la Normativa de edificación en ladera.

⁽¹⁾En el establecimiento de valores mínimos de separación deberá considerarse, en aquellas fachadas situadas en los Arcos Solares I y III, el cumplimiento de distancia mínima entre fachadas de edificación mayor o igual a 12 m.

b. Separación a linderos privados.

Las viviendas quedarán obligatoriamente adosadas a uno de los linderos privados, quedando así pareadas y sin que se generen medianerías vistas, lo cual se garantizará con la tramitación de proyecto conjunto.

Se prohíbe adosar garajes, pérgolas u otros elementos en el lindero privado en el cual no se produce el adosamiento de la edificación, exceptuando las parcelas existentes en Suelo Urbano Consolidado.

En el resto de linderos privados la separación de la edificación a los mismos será de H/2 con un mínimo de 3 metros.

⁽¹⁾Las separaciones de la edificación a linderos privados será variable en función de la orientación de las fachadas. En fachadas situadas en los Arcos Solares II, y IV será de 3 metros como mínimo. En fachadas situadas en el Arco Solar I y III deberán cumplirse las siguientes condiciones:

La separación mínima a lindero privado deberá ser mayor o igual a 6 m.

La separación entre fachada situada en Arco Solar I y valla medianera deberá ser mayor o igual a 1,7 veces la distancia de la cota de rasante del terreno a cara superior de elemento opaco de medianera, considerándose para el cómputo los datos correspondientes al apartado de ordenanza de valla menos 1,5 m.

c. Altura máxima y número de plantas.

La altura máxima permitida será de PB + 1 con un total de 7 metros medidos de acuerdo con los criterios de medición de alturas establecidas en las ordenanzas de carácter general.

Queda expresamente prohibido en terrenos con fuertes pendientes la ejecución de pilares que creen semisótanos o espacios sin uso por debajo de la planta baja pues en cualquier caso contarán como una planta y habrán de tratarse como fachadas, salvo lo especificado en la ordenanza de terrenos en ladera.

En caso de cubierta plana, por encima de la altura reguladora máxima solo podrá sobresalir el casetón de acceso a la misma con una altura máxima de 2,50 m, y no ocupará más superficie que la de escalera y ancho de la meseta.

Se permite el remate con pérgolas o elementos similares siempre que sean livianos y con incapacidad portante para sostener un forjado.

Se permiten el uso de vivienda bajo cubierta, en los términos expresados en los artículos de la ordenanza general de esta Normativa.

⁽¹⁾En el caso de cubiertas inclinadas, la pendiente que permite que la cubierta inclinada no actúe como obstrucción en el Arco Solar I es del 35% (relación 1/1,7) por lo que no deben utilizarse cubiertas con cumbrera en el eje E-O con desviación acimutal $\pm 20^\circ$ con inclinación mayor al 34%, ya que actuarían como obstrucción solar. En el caso de que se supere esta pendiente, deberá considerarse la altura de la cumbrera sumada a la altura máxima reguladora de la ordenanza para el cómputo de la distancia a fachada opuesta en Arco Solar I.

En el caso de cubierta plana el casetón de acceso a cubierta no podrá estar alineado con fachadas de Arco Solar III, con objeto de limitar la obstrucción solar en el Arco Solar I. En caso de que por necesidades funcionales justificadas sea necesaria su situación en dicha alineación, deberá añadirse su altura a la altura reguladora de la ordenanza para establecer la separación a fachadas situadas en el Arco Solar I.

d. Altura libre de plantas.

La altura libre de cualquier planta no será inferior a 2,70 m.

e. Sótano.

Se admite la edificación de planta sótano para los usos y con las especificaciones contenidas en estas normas.

f. Vuelos de cuerpos salientes.

Respetando las separaciones a linderos podrán establecerse todo tipo de vuelos de cuerpos salientes en el interior de la parcela.

g. Ordenanza de Valla.

1. Solar sin edificar.

Será obligatorio realizar un muro de cerramiento de 2,00 m de altura.

2. Parcelas edificadas:

A. Vallas alineadas a vial: Se realizará hasta 1,00 m de altura con elementos sólidos y opacos, y hasta una altura máxima de 2,10 m con cerramiento ligero y transparente. Se utilizarán elementos de cerrajería, vegetal o madera, quedando prohibidas la balastradas. En los casos de muros de contención alineados a vial, sólo se permite una valla de 1,10 m de dicho muro de cerramiento ligero y transparente, quedando prohibidas las balastradas. Se presentará el Proyecto de la valla conjuntamente con el Proyecto de Edificación.

B. Vallas medianeras: En las lindes medianeras, las diferencias de cotas de rasantes entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberá ser superior a 1,50 m en toda la separación a lindero y se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2,10 m medidos desde la rasante de la cota superior de ambos terrenos colindantes. En ningún punto del terreno se podrá sobrepasar dichas diferencias de rasantes y alturas de vallas, debiendo escalonarse y adaptarse la valla a la topografía del terreno.

3. Condiciones de uso.

1. Uso pormenorizado: Vivienda unifamiliar.

2. Usos complementarios: Equipamiento social, cultural, docente, religioso y administrativo.

3. Usos compatibles: Los definidos como uso viario referido al interior de las parcelas, aparcamiento, y despachos profesionales anexos a las viviendas.

4. Uso alternativo: Hotelero y Alojamiento Comunitario.

5. Usos prohibidos: Todos los demás.

Sección Tercera. Zona Unifamiliar Adosada (UAD)

Comprende fundamentalmente a áreas procedentes de planeamiento de desarrollo y otras actuaciones que conforman el ensanche moderno. La edificación es adosada a medianera, con vivienda unifamiliar con un máximo de 2 viviendas por parcela, retranqueada o no al vial al que dan frente.

Artículo 299. Zona Unifamiliar Adosada (Uad)-1.

1. Condiciones de la ordenación.

a. Condiciones de parcela.

Para la subzona UAD-1 se fija una parcela mínima edificable que habrá de cumplir las siguientes condiciones:

Superficie mínima: 120 m².

Longitud mínima de fachada a vial: 6 m.

Fondo mínimo: 12 m.

Mantendrán la calificación de parcela mínima edificable aquellas parcelas de suelo urbano que no teniendo los mínimos establecidos, puedan acreditar su constitución como parcelas independientes (registro de propiedad o catastro inmobiliario) con anterioridad a la entrada en vigor de este PGOU.

En todos los casos podrán edificarse solares que no cumplan las anteriores condiciones, cuando estén edificados los colindantes.

b. Edificabilidad neta.

La edificabilidad será la resultante de aplicar los parámetros, exceptuando aquellas que provengan de planeamiento de desarrollo en cuyo caso se remitirá a lo indicado en el mismo.

c. Ocupación máxima.

No se establece

d. Profundidad máxima edificable.

La profundidad máxima edificable cumplirá las siguientes condiciones:

En planta de viviendas el fondo máximo edificable será 2/3 de la profundidad media de la parcela.

En planta baja, en caso de dedicarse a uso distinto del de la vivienda, la profundidad máxima será de 20 metros.

El fondo edificable, solo podrá ser medido desde la alineación de calle en caso de ser solar de frente, o en dos calles de ser solar de esquina.

e. Aparcamientos.

Será obligatorio construir 1 aparcamientos por vivienda en el interior de la parcela de la edificación, y una plaza por cada 50 m² construidos de otros usos complementarios o compatibles. En cualquier caso deberá cumplirse lo dispuesto en esta normativa.

Se exceptúan aquellas parcelas cuya superficie sea inferior a 150 m² o tengan una longitud de fachada inferior a 6 metros, o de fachada a una calle de ancho inferior a 6 m, y siempre y cuando la edificación se destine a vivienda unifamiliar.

2. Condiciones de la edificación.

a. Separación a linderos públicos y privados.

Las edificaciones se alinearán a vial fundamentalmente, no obstante la alineación de la edificación en planta baja se podrá retranquear aunque deberá coincidir al menos en un 50% de la longitud de la fachada con la alineación de la parcela. El resto no estará retranqueado más de la altura libre de la planta baja. La planta alta se podrá retranquear de la alineación de la parcela un máximo de tres metros.

En los núcleos secundarios de Zalea y Cerralba, se admiten retranqueos de la alineación de edificación respecto de la alineación de calle con un máximo de 5,00 metros.

b. Altura máxima y número de plantas.

La altura máxima permitida será de PB + 1 con un total de 7,00 metros medidos de acuerdo con los criterios de medición de alturas establecidas en las ordenanzas de carácter general.

Queda expresamente prohibido en terrenos con fuertes pendientes la ejecución de pilares que creen semisótanos o espacios sin uso por debajo de la planta baja pues en cualquier caso contarán como una planta y habrán de tratarse como fachadas, salvo lo especificado en la ordenanza de terrenos en ladera.

En caso de cubierta plana, el antepecho no podrá sobrepasar la línea de fachada y tendrá una altura máxima de 1,20 m. Por encima de la altura reguladora máxima solo podrá sobresalir el casetón de acceso a la misma con una altura máxima de 2,50 m, y no ocupará más superficie que la de escalera, caja de ascensor si hubiere y ancho de la meseta.

Se permiten el uso de vivienda bajo cubierta, en los términos expresados en los artículos de la ordenanza general de esta Normativa.

c. Altura libre de plantas.

La altura libre de cualquier planta no será inferior a 2,70 m. d. Sótano.

Se admite la edificación de planta sótano para los usos y con las especificaciones contenidas en estas normas.

Queda prohibido que el sótano sobresalga de la cota de la rasante de la acera.

e. Vuelos de cuerpos salientes.

A parto de la línea de fachada, los únicos vuelos permitidos serán los balcones y cornisas, éstos tendrán un vuelo máximo de 0,40 m.

f. Cubierta.

Las cubiertas podrán ser inclinadas de teja árabe o cubierta plana. En el proyecto debe incluirse con detalle la ubicación de las instalaciones, que no podrán sobresalir del plano inclinado en el caso de las cubiertas de teja. El caso de cubiertas planas queda totalmente prohibido situarlas sobre los casetones de acceso a las mismas.

3. Condiciones de uso.

1. Uso pormenorizado: Vivienda unifamiliar.

2. Usos complementarios: Equipamiento social, cultural, docente, religioso y administrativo.

3. Usos compatibles: Comercial, industrial, aparcamiento, hostelería, exclusivamente en Planta Baja. Despachos profesionales, academias, consultas médicas también en planta primera.

4. Uso alternativo: Hotelero y Alojamiento Comunitario.

5. Usos prohibidos: Todos los demás.

Artículo 300. Zona Unifamiliar Adosada 2 (Uad)-2.

1. Condiciones de la ordenación.

a. Condiciones de parcela.

Para la subzona UAD-2 se fija una parcela mínima edificable que habrá de cumplir las siguientes condiciones:

Superficie mínima: 200 m².

Longitud mínima de fachada a vial: 7 m.

Fondo mínimo: 20 m.

b. Edificabilidad neta.

La edificabilidad neta máxima, sobre la superficie neta de la parcela será de 0,70 m²/m²s.

c. Ocupación máxima.

El porcentaje de ocupación máxima de la parcela será del 50%.

d. Aparcamientos.

Será obligatorio construir 1 aparcamientos por vivienda en el interior de la parcela de la edificación, y una plaza por cada 50 m² construidos de otros usos complementarios o compatibles. En cualquier caso deberá cumplirse lo dispuesto en esta normativa.

e. Adecuación al entorno en espacios exteriores privados

El tratamiento del terreno en espacios interiores privados será tal que garantice la permeabilidad del terreno en al menos el 40% de su superficie, bien mediante pavimentos porosos o mediante el uso de vegetación ajustada a los criterios de selección expresados en el apartado correspondiente de las Normas técnicas de Urbanización debidamente justificados en Proyecto técnico.

En áreas de césped y espacios libres privados de uso deportivo, las gramíneas corresponderán a las especies más resistentes a la escasez de agua, por lo que deberán seleccionarse entre las especies caracterizadas en xerojardinería.

Deberá incorporarse arbolado de sombreado en al menos el 20% de los espacios libres, preferentemente como elemento de sombreado de la edificación en los Arcos Solares I y II, arbolado de sombreado horizontal en Arco Solar I y arbolado de sombreado vertical en Arco Solar II.

Deberá justificarse en proyecto técnico la adecuación de la incorporación de elementos de vegetación a criterios de calidad higrotérmica y aprovechamiento de recursos hídricos.

⁽¹⁾En terrenos con pendientes superiores al 30% este apartado se ajustará a la norma de edificación en ladera.

2. Condiciones de la edificación.

a. Separación a linderos públicos.

La alineación de la fachada, obligatoriamente, que de frente al vial o viales de la parcela estará separada de la alineación de la calle o calles 5 metros desde la línea de fachada. En planta primera, el retranqueo podrá ser superior a 5 metros.

Esta misma separación se dará en las lindes de cualquier terreno de uso público tales como zonas verdes, deportivas, peatonales, etc. Dichas fachadas no podrán ser medianeras vistas y se tratarán como una fachada a vial.

A la superficie de la parcela resultante de estos retranqueos se le dará necesariamente tratamiento de jardinería, prohibiéndose cualquier otro uso en ese espacio que no sea el de aparcamiento.

⁽¹⁾En el establecimiento de valores mínimos de separación deberá considerarse, en aquellas fachadas situadas en los Arcos Solares I y III, el cumplimiento de distancia mínima entre fachadas de edificación mayor o igual a 12 m.

b. Separación a linderos privados.

Las viviendas quedarán obligatoriamente adosadas los linderos privados.

Siempre que la parcela linde lateralmente con otros terrenos con una calificación que exija separación a linderos deberán separarse H/2 con un mínimo de 3 metros de dicha linde, tratando dicha linde como fachada, quedando prohibida las medianeras vistas.

⁽¹⁾Las separaciones de la edificación a linderos privados será variable en función de la orientación de las fachadas. En fachadas situadas en los Arcos Solares II, y IV será de 3 metros como mínimo. En fachadas situadas en el Arco Solar I y III deberán cumplirse las siguientes condiciones:

La separación mínima a lindero privado deberá ser mayor o igual a 6 m.

La separación entre fachada situada en Arco Solar I y valla medianera deberá ser mayor o igual a 1,7 veces la distancia de la cota de rasante del terreno a cara superior de elemento opaco de medianera, considerándose para el cómputo los datos correspondientes al apartado de ordenanza de valla menos 1,5 m.

c. Altura máxima y número de plantas.

La altura máxima permitida será de PB + 1 con un total de 7,00 metros medidos de acuerdo con los criterios de medición de alturas establecidas en las ordenanzas de carácter general.

Queda expresamente prohibido en terrenos con fuertes pendientes la ejecución de pilares que creen semisótanos o espacios sin uso por debajo de la planta baja pues en cualquier caso contarán como una planta y habrán de tratarse como fachadas, salvo lo especificado en la ordenanza de terrenos en ladera.

En caso de cubierta plana, el antepecho no podrá sobrepasar la línea de fachada y tendrá una altura máxima de 1,20 m. Por encima de la altura reguladora máxima solo podrá sobresalir el casetón de acceso a la misma con una altura máxima de 2,50 m, y no ocupará más superficie que la de escalera, caja de ascensor si hubiere y ancho de la meseta.

Se permiten el uso de vivienda bajo cubierta, en los términos expresados en los artículos de la ordenanza general de esta Normativa.

⁽¹⁾En el caso de cubiertas inclinadas, la pendiente que permite que la cubierta inclinada no actúe como obstrucción en el Arco Solar I es del 35% (relación 1/1,7) por lo que no deben utilizarse cubiertas con cumbrera en el eje E-O con desviación acimutal $\pm 20^\circ$ con inclinación mayor al 34%, ya que actuarían como obstrucción solar. En el caso de que se supere esta pendiente, deberá considerarse la altura de la cumbrera sumada a la altura máxima reguladora de la ordenanza para el cómputo de la distancia a fachada opuesta en Arco Solar I.

En el caso de cubierta plana el casetón de acceso a cubierta no podrá estar alineado con fachadas de Arco Solar III, con objeto de limitar la obstrucción solar en el Arco Solar I. En caso de que por necesidades funcionales justificadas sea necesaria su situación en dicha alineación, deberá añadirse su altura a la altura reguladora de la ordenanza para establecer la separación a fachadas situadas en el Arco Solar I.

d. Altura libre de plantas.

La altura libre de cualquier planta no será inferior a 2,70 m.

e. Sótano.

Se admite la edificación de planta sótano para los usos y con las especificaciones contenidas en estas normas.

f. Cubierta.

Las cubiertas podrán ser de teja árabe o cubierta plana. En el proyecto debe incluirse con detalle la ubicación de las instalaciones, que no podrán sobresalir del plano inclinado en el caso de las cubiertas de teja. El caso de cubiertas planas queda totalmente prohibido situarlas sobre los casetones de acceso a las mismas.

g. Longitud máxima.

La disposición del parcelario se realizará de forma que, aunque en el caso de parcelas individuales, las fachadas resultantes no podrán tener más de 35 metros de longitud en ninguna fachada y tendrán una separación mínima entre edificaciones de 7 metros.

h. Edificación Conjunta.

En parcelas de más de 1.000 m² o conjuntos superiores a 5 viviendas se registrarán por las siguientes condiciones:

- El número de viviendas nunca excederá del resultado de aplicar las condiciones de parcela mínima de la ordenanza UAD-2.

- Los parámetros de edificabilidad neta y ocupación máxima no se aplican sobre la parcela neta de cada una de las viviendas que integran el conjunto sino sobre la totalidad del suelo edificado objeto de construcción.

- No se fija la profundidad máxima edificable.

- No se permitirán agrupaciones en hileras de más de 35 metros lineales.

- Los diferentes conjuntos se separan entre sí un mínimo de 7 metros.

- No se permitirá que existan en los conjuntos más de una entrada y otra salida para los aparcamientos necesarios (1 por vivienda), quedando prohibida la partición del acerado en cada ancho de adosada.

- En parcelas de más de 4.000 m² se tramitará mediante estudio de detalle que contenga la definición de los volúmenes.

- Son de aplicación todos los demás parámetros y condiciones de Ordenación y Edificación, regulados en los artículos anteriores.

- A los espacios libres de edificación resultantes de la ordenación, se les deberá conferir totalmente o en parte la condición de mancomunados.

- Se garantizará en Proyecto técnico o Estudio de Detalle la viabilidad de desarrollo de estrategias de ventilación cruzada para las configuraciones formales propuestas.

i. Ordenanza de valla.

a. Solar sin edificar: Será obligatorio realizar un muro de cerramiento de 2,00 m de altura, según lo definido en las Ordenanzas Generales.

b. Parcelas edificadas:

A. Vallas alineadas a vial: Se realizará hasta 1,00 m de altura con elementos sólidos y opacos, y hasta una altura máxima de 2,10 m con cerramiento ligero y transparente. Se utilizarán elementos de cerrajería, vegetal o madera, quedando prohibidas las balaustradas. En los casos de muros de contención alineados a vial, sólo se permite una valla de 1,10 m sobre dicho muro de cerramiento ligero y transparente, quedando prohibidas las balaustradas. Se presentará el Proyecto de la valla conjuntamente con el Proyecto de Edificación.

B. Vallas medianeras: En las lindes medianeras, las diferencias de cotas de rasantes entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberá ser superior a 1,50 m en toda la separación al lindero y se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2,10 m medidos desde la rasante de la cota superior de ambos terrenos colindantes. En ningún punto del terreno se podrá sobrepasar dichas diferencias de rasantes y alturas de vallas, debiendo escalonarse y adaptarse la valla a la topografía del terreno. La alineación de la valla en el frente de la parcela coincidirá en todo caso con la del vial y diferenciará las zonas de dominio público y privado.

3. Condiciones de uso.

1. Uso pormenorizado: Vivienda unifamiliar.
2. Usos complementarios: Equipamiento social, cultural, docente, religioso y administrativo.
3. Usos compatibles: Los definidos como uso viario referido al interior de las parcelas, aparcamiento, y despachos profesionales anexos a las viviendas.
4. Uso alternativo: Hotelero y Alojamiento Comunitario.
5. Usos prohibidos: Todos los demás.

Sección Cuarta. Zona de casco (C)

La edificación se dispone alineada a vial, entre medianerías, con vivienda tradicional de baja altura configurando el casco antiguo en el núcleo de Pizarra así como los ensanches históricos. Será de aplicación exclusivamente en suelo urbano.

Artículo 301. Zona Casco histórico (CH).

1. Condiciones de la ordenación.

a. Condiciones de parcela.

Mantendrán la calificación de parcela mínima edificable aquellas parcelas de suelo urbano que no teniendo los mínimos establecidos, puedan acreditar su constitución como parcelas independientes (registro de propiedad o catastro inmobiliario) con anterioridad a la entrada en vigor de este PGOU.

En todos los casos podrán edificarse solares que no cumplan las anteriores condiciones, cuando estén edificadas los colindantes.

No se permiten segregaciones ni agregaciones.

b. Edificabilidad neta.

La resultante de aplicar los parámetros de la presente ordenanza.

c. Profundidad máxima edificable.

En planta de viviendas el fondo máximo será de 16,00 m. No obstante, podrá aumentarse hasta conseguir que pueda obtenerse una superficie construida de 120 m², con un máximo de 20,00 m.

En planta baja, en caso de dedicarse a un uso distinto del de la vivienda, la profundidad máxima será de 20 m.

En cualquier caso habrá de establecerse un fondo máximo edificable de 2/3 de la profundidad de la parcela.

El fondo edificable, solo podrá ser medido desde la alineación de calle a la que el solar de frente, o a dos calles en caso de solar de esquina.

2. Condiciones de la edificación.

a. Separación a linderos públicos y privados.

Las viviendas quedarán obligatoriamente adosadas a medianera y alineadas a vial, según los planos de alineaciones, no permitiéndose retranqueos ni salientes en ninguna de las plantas.

Esta misma separación se dará en las lindes de cualquier terreno de uso público tales como zonas verdes, deportivas, peatonales, etc. Dichas fachadas no podrán ser medianeras vistas y se tratarán como una fachada a vial.

b. Altura máxima y número de plantas.

La altura máxima permitida será de PB + 1 con un total de 7 metros y PB +2 en Plaza del Ayuntamiento, medidos de

acuerdo con los criterios de medición de alturas establecidas en las ordenanzas de carácter general.

En caso de cubierta plana, el antepecho no podrá sobrepasar la línea de fachada y tendrá una altura máxima de 1,20 m. Por encima de la altura reguladora máxima solo podrá sobresalir el casetón de acceso a la misma con una altura máxima de 2,50 m, y no ocupará más superficie que la de escalera, caja de ascensor si hubiere y ancho de la meseta.

En el caso de cubierta inclinada, la altura máxima de la cumbrera será de 2,50 m contados a partir de altura reguladora.

Se prohíbe el uso de vivienda bajo cubierta, que sólo podrá ser usado para instalaciones, con un máximo de 20 m².

⁽¹⁾En el caso de cubiertas inclinadas, la pendiente que permite que la cubierta inclinada no actúe como obstrucción en el Arco Solar I es del 35% (relación 1/1,7) por lo que no deben utilizarse cubiertas con cumbrera en el eje E-O con desviación acimutal $\pm 20^\circ$ con inclinación mayor al 34%, ya que actuarían como obstrucción solar. En el caso de que se supere esta pendiente, deberá considerarse la altura de la cumbrera sumada a la altura máxima reguladora de la ordenanza para el cómputo de la distancia a fachada opuesta en Arco Solar I.

En el caso de cubierta plana el casetón de acceso a cubierta no podrá estar alineado con fachadas de Arco Solar III, con objeto de limitar la obstrucción solar en el Arco Solar I. En caso de que por necesidades funcionales justificadas sea necesaria su situación en dicha alineación, deberá añadirse su altura a la altura reguladora de la ordenanza para establecer la separación a fachadas situadas en el Arco Solar I.

c. Altura libre de plantas.

La altura máxima de planta baja será de 3,30 m. libres desde la cota de la acera hasta la cara inferior del forjado de la planta primera. Esta altura, estará medida en el punto medio de la fachada.

La altura libre de cualquier otra planta no será inferior a 2,70 m.

d. Sótano.

Se admite la edificación de planta sótano para los usos y con las especificaciones contenidas en estas normas. No pudiendo sobresalir de la rasante de la fachada con la calle en ningún caso.

e. Vuelos de cuerpos salientes.

A partir de la línea de fachada, los únicos vuelos permitidos serán los balcones y las cornisas.

Los balcones tendrán un vuelo máximo de 0,40 m., una longitud máxima de 2.00 metros y un canto de losa máximo de 0,15 m.

Las cornisas, aleros, viseras y marquesinas tendrán un vuelo máximo de 0,40 m.

Las jambas de portadas y huecos, así como los salientes decorativos no podrán sobresalir de la línea de fachada más de 10 centímetros.

f. Cubierta.

Las cubiertas podrán ser inclinadas de teja árabe o cubierta plana. En el proyecto debe incluirse con detalle la ubicación de las instalaciones, que no podrán sobresalir del plano inclinado en el caso de las cubiertas de teja. El caso de cubiertas planas queda totalmente prohibido situarlas sobre los casetones de acceso a las mismas.

La pendiente máxima será de las cubiertas inclinadas será del 35%.

g. Condiciones de salubridad e higiene.

No se permitirán viviendas que no sean exteriores.

h. Composición de huecos de fachada y materiales.

En las plantas altas la composición de huecos deberá estar en concordancia con la de los edificios circundantes de construcción tradicional. Armonizando líneas de cornisa, aleros, así como se deberá aportar estudio sobre la disposición de huecos en fachada, ritmo de los mismos, alternancia de los mismos, etc.

La disposición del hueco en planta baja deberá quedar fijada en el proyecto de edificación, en todos los casos, de-

biendo tener el mismo nivel de composición que el indicado para las plantas altas. Deberán guardar relación con estas.

La suma de las superficies macizas entre huecos será mayor que la suma de las superficies de huecos.

Los antepechos en balcones serán de barrotes metálicos verticales y no podrán llevar elementos de obra. Quedando prohibidas las balaustradas.

Los materiales en fachada serán los tradicionalmente usados, y a este efecto se dan las siguientes condiciones:

Las fachadas se ejecutarán con acabados lisos, prohibiéndose expresamente los enfoscados a la tirollesa o acabados en granulados gruesos.

Las fachadas de los edificios sólo podrán ser pintadas en color blanco.

Se admiten los zócalos en fachada, quedando especialmente prohibidos los azulejos. Tendrán como máximo 90 cm de altura y serán de ladrillo marrón con llagas menores a 50 mm. En caso de ir pintados serán de color marrón oscuro.

La cerrajería exterior, herrajes de balcones y ventanas deberán ser sencillos y estar diseñados acordes con los tradicionales. Sólo podrán pintarse en color negro o verde oscuro.

Las carpinterías exteriores de los edificios, deberán de ser preferentemente de madera o alternativamente podrán utilizarse las de aluminio o PVC lacado, en los colores tradicionales del casco antiguo siendo estos marrón oscuro, verde oscuro y negro.

Para la realización de cubiertas inclinadas se utilizarán tejas curvas cerámicas, vidriadas o en su textura natural.

Las aguas pluviales podrán verter directamente mediante la cubierta canal en voladizo o por medio de canalones y bajantes, metálicos pintados en el color de la fachada o cerámicos.

Se prohíben los rótulos luminosos.

3. Condiciones de uso.

1. Uso pormenorizado: Vivienda unifamiliar y plurifamiliar

2. Usos complementarios: Equipamiento social, cultural, docente, religioso y administrativo...

3. Usos compatibles: Comercial, Hostelero e Industrial compatible con la vivienda, en planta baja, oficinas privadas o despachos profesionales podrá localizarse en cualquier situación de la edificación, pero sujeto a la limitación de ocupar como máximo el 50% de la superficie útil, habiendo de ser ocupado el resto por el uso residencial.

4. Usos alternativos: Hotelero y alojamiento comunitario

5. Usos prohibidos: Aparcamiento y todos los demás.

Artículo 302. Zona ampliación de Casco 1(C1).

1. Condiciones de la ordenación.

a. Condiciones de parcela.

Para la zona C-1 se fija una parcela mínima edificable que habrá de cumplir las siguientes condiciones:

Superficie mínima: 100 m².

Longitud mínima de fachada a vial: 6 m.

Fondo mínimo: 8 m.

Diámetro del círculo inscrito 5 m.

Mantendrán la calificación de parcela mínima edificable aquellas parcelas de suelo urbano que no teniendo los mínimos establecidos, puedan acreditar su constitución como parcelas independientes (registro de propiedad o catastro inmobiliario) con anterioridad a la entrada en vigor de este PGOU o aquellas otras que sean resultantes de la ejecución de una actuación urbanizadora no integrada.

En todos los casos podrán edificarse solares que no cumplan las anteriores condiciones, cuando estén edificados los colindantes.

Se permitirá la división de una parcela catastral en otras menores siempre que cada una de las resultantes tenga una superficie entre la alineación y el fondo máximo edificable mayor de 100 m². Y un ancho de fachada mayor de 6 metros.

Sólo se permitirá la agregación de parcelas en el caso de que la superficie entre la alineación y el fondo máximo edificable de la parcela resultante sea menor de 150 m².

b. Edificabilidad neta.

La resultante de aplicar los parámetros de la presente ordenanza.

c. Profundidad máxima edificable.

En planta de viviendas el fondo máximo será de 16 m.

En planta baja, en caso de dedicarse a un uso distinto del de la vivienda, la profundidad máxima será de 20 m.

En cualquier caso habrá de establecerse un fondo máximo edificable de 2/3 de la profundidad de la parcela.

El fondo edificable, solo podrá ser medido desde la alineación de calle a la que el solar de frente, o a dos calles de ser solar de esquina.

d. Aparcamientos.

Será obligatorio construir 1 aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela de la edificación, y una plaza por cada 50 m² construidos de otros usos complementarios o compatibles. En cualquier caso deberá cumplirse lo dispuesto en esta normativa.

Se exceptúan aquellas parcelas cuya superficie sea inferior a 150 m² o tengan una longitud de fachada inferior a 6 metros, o de fachada a una calle de ancho inferior a 6 m, y siempre y cuando la edificación se destine a vivienda unifamiliar.

2. Condiciones de la edificación.

a. Separación a linderos públicos y privados.

Las viviendas quedarán obligatoriamente adosadas a medianera y alineadas a vial, según los planos de alineaciones, no permitiéndose retranqueos ni salientes en ninguna de las plantas.

Esta misma separación se dará en las lindes de cualquier terreno de uso público tales como zonas verdes, deportivas, peatonales, etc. Dichas fachadas no podrán ser medianeras vistas y se tratarán como una fachada a vial.

b. Altura máxima y número de plantas.

La altura máxima permitida será de PB + 1 con un total de 7 metros, medidos de acuerdo con los criterios de medición de alturas establecidas en las ordenanzas de carácter general.

Queda expresamente prohibido en terrenos con fuertes pendientes la ejecución de pilares que creen semisótanos o espacios sin uso por debajo de la planta baja pues en cualquier caso contarán como una planta y habrán de tratarse como fachadas, salvo lo especificado en la ordenanza de terrenos en ladera.

En caso de cubierta plana, el antepecho no podrá sobrepasar la línea de fachada y tendrá una altura máxima de 1,20 m. Por encima de la altura reguladora máxima solo podrá sobrepasar el casetón de acceso a la misma con una altura máxima de 2,50 m, y no ocupará más superficie que la de escalera, caja de ascensor si hubiere y ancho de la meseta.

Se permiten el uso de vivienda bajo cubierta, en los términos expresados en los artículos de la ordenanza general de esta Normativa.

⁽¹⁾En el caso de cubiertas inclinadas, la pendiente que permite que la cubierta inclinada no actúe como obstrucción en el Arco Solar I es del 35% (relación 1/1,7) por lo que no deben utilizarse cubiertas con cumbre en el eje E-O con desviación acimutal $\pm 20^\circ$ con inclinación mayor al 34%, ya que actuarían como obstrucción solar. En el caso de que se supere esta pendiente, deberá considerarse la altura de la cumbre sumada a la altura máxima reguladora de la ordenanza para el cómputo de la distancia a fachada opuesta en Arco Solar I.

En el caso de cubierta plana el casetón de acceso a cubierta no podrá estar alineado con fachadas de Arco Solar III, con objeto de limitar la obstrucción solar en el Arco Solar I. En caso de que por necesidades funcionales justificadas sea necesaria su situación en dicha alineación, deberá añadirse su altura a la altura reguladora de la ordenanza para establecer la separación a fachadas situadas en el Arco Solar I.

c. Altura libre de plantas.

La altura libre de cualquier planta no será inferior a 2,70 m.

d. Sótano.

Se admite la edificación de planta sótano para los usos y con las especificaciones contenidas en estas normas. No pudiendo sobresalir de la rasante de la fachada con la calle en ningún caso.

e. Vuelos de cuerpos salientes.

A partir de la línea de fachada, los únicos vuelos permitidos serán los balcones y las cornisas.

Los balcones tendrán un vuelo máximo de 0,40 m, una longitud máxima de 2,00 metros y un canto de losa máximo de 0,15 m.

Las cornisas, aleros, viseras y marquesinas tendrán un vuelo máximo de 0,40 m.

Las jambas de portadas y huecos, así como los salientes decorativos no podrán sobresalir de la línea de fachada más de 10 centímetros.

Los toldos de las tiendas quedarán por dentro del bordillo de la acera 0,40 m, respetando el arbolado si lo hubiese y quedando el punto más bajo a una altura no inferior a 2 metros.

f. Cubierta.

Las cubiertas podrán ser inclinadas de teja árabe o cubierta plana. En el proyecto debe incluirse con detalle la ubicación de las instalaciones, que no podrán sobresalir del plano inclinado en el caso de las cubiertas de teja. El caso de cubiertas planas queda totalmente prohibido situarlas sobre los casetones de acceso a las mismas.

La pendiente máxima será del 40%.

g. Condiciones de salubridad e higiene.

No se permitirán viviendas que no sean exteriores.

h. Composición de huecos de fachada y materiales.

La composición arquitectónica será libre aunque deberá procurarse que los edificios concuerden lo más posible unos con otros a fin de conseguir una imagen urbana lo más armónica posible.

Los materiales en fachada serán los tradicionales. Los acabados finales serán lisos y se admiten los zócalos en fachadas, con excepción del tratamiento de azulejos.

Los herrajes de balcones y ventanas deberán ser sencillos y estar diseñados según el uso tradicional.

A partir de la línea de fachada, los únicos vuelos permitidos serán los balcones y las cornisas. Estos tendrán un vuelo máximo de 0,40 m.

Las jambas de los portales y huecos como salientes decorativos y toldos cumplirán las condiciones especificadas en la zona de casco.

3. Condiciones de uso.

1. Uso pormenorizado: Vivienda unifamiliar y plurifamiliar.

2. Usos complementarios: Equipamiento social, cultural, docente, religioso y administrativo.

3. Usos compatibles: Aparcamiento, Comercial, Hostelería e Industrial compatible con la vivienda, en planta baja, oficinas privadas o despachos profesionales podrá localizarse en cualquier situación de la edificación, pero sujeto a la limitación de ocupar como máximo el 50% de la superficie útil, habiendo de ser ocupado el resto por el uso residencial.

4. Usos alternativos: Hotelero y alojamiento comunitario.

5. Usos prohibidos: Todos los demás.

Artículo 303. Zona de Casco 2 (C2).

1. Condiciones de la ordenación.

a. Condiciones de parcela.

Para la zona C-2 se fija una parcela mínima edificable que habrá de cumplir las siguientes condiciones:

Superficie mínima: 500 m²

Longitud mínima de fachada a vial: 10 m

Fondo mínimo: 10 m

Diámetro del círculo inscrito 10 m.

b. Edificabilidad neta.

La edificabilidad máxima sobre la parcela neta será de 2,50 m²t/m²s.

c. Ocupación máxima.

En planta baja se podrá ocupar el 100% para usos distintos a vivienda.

La ocupación máxima en el resto de plantas será del 85%.

d. Aparcamientos.

Se será obligatorio construir 1 aparcamientos por vivienda en el interior de la parcela de la edificación, y una plaza por cada 50 m² construidos de otros usos complementarios o compatibles. En cualquier caso deberá cumplirse lo dispuesto en esta normativa. Se exceptúan aquellas cuya superficie sea inferior a 150 m² o tengan una longitud de fachada inferior a 6 metros.

2. Condiciones de la edificación.

a. Separación a linderos públicos y privados.

La edificación quedará obligatoriamente adosada a medianera y alineada a vial en planta baja y primera, según los planos de alineaciones, y se establece un retranqueo a vial obligatorio en planta segunda de 2 metros, medido desde la línea de fachada alineada a vial.

Esta misma separación se dará en las lindes de cualquier terreno de uso público tales como zonas verdes, deportivas, peatonales, etc. Dichas fachadas no podrán ser medianeras vistas y se tratarán como una fachada a vial.

b. Altura máxima y número de plantas.

La altura máxima permitida será de PB + 2 con un total de 10 metros, medidos de acuerdo con los criterios de medición de alturas establecidas en las ordenanzas de carácter general.

La cubierta será obligatoriamente cubierta plana, el antepecho no podrá sobrepasar la línea de fachada y tendrá una altura máxima de 1,20 m. Por encima de la altura reguladora máxima solo podrá sobresalir el casetón de acceso a la misma con una altura máxima de 2,50 m, y no ocupará más superficie que la de escalera, caja de ascensor si hubiere y ancho de la meseta.

c. Altura libre de plantas.

La altura libre de planta baja no será inferior a 3,30 m

La altura libre de cualquier otra planta no será inferior a 2,70 m.

d. Sótano.

Se admite la edificación de planta sótano para los usos y con las especificaciones contenidas en estas normas. No pudiendo sobresalir de la rasante de la fachada con la calle en ningún caso.

e. Vuelos de cuerpos salientes.

A partir de la línea de fachada, los únicos vuelos permitidos serán los balcones y las cornisas.

Los balcones tendrán un vuelo máximo de 0,40 m., una longitud máxima de 2,00 metros y un canto de losa máximo de 0,15 m.

Las cornisas, aleros, viseras y marquesinas tendrán un vuelo máximo de 0,40 m.

Las jambas de portadas y huecos, así como los salientes decorativos no podrán sobresalir de la línea de fachada más de 10 centímetros.

Los toldos de las tiendas quedarán por dentro del bordillo de la acera 0,40 m, respetando el arbolado si lo hubiese y quedando el punto más bajo a una altura no inferior a 2 metros.

f. Cubierta.

Se realizará obligatoriamente cubierta plana. En el proyecto debe incluirse con detalle la ubicación de las instalaciones que no se podrán situar sobre los casetones de acceso a las mismas.

g. Condiciones de salubridad e higiene.

No se permitirán viviendas que no sean exteriores.

h. Composición de huecos de fachada y materiales.

La composición arquitectónica será libre.

3. Condiciones de uso.

1. Uso pormenorizado: Vivienda plurifamiliar en plantas primera y segunda. Comercial en planta baja obligatorio.

2. Usos complementarios: Equipamiento social, cultural, docente, religioso y administrativo.

3. Usos compatibles: Aparcamiento, Comercial, Hostelería e Industrial compatible con la vivienda, en planta baja, oficinas privadas o despachos profesionales podrá localizarse en cualquier situación de la edificación, pero sujeto a la limitación de ocupar como máximo el 50% de la superficie útil, habiendo de ser ocupado el resto por el uso residencial.

4. Usos alternativos: Hotelero y alojamiento comunitario en plantas primera y segunda.

5. Usos prohibidos: Todos los demás.

Artículo 304. Zona de Casco 3(C3).

1. Condiciones de la ordenación.

a. Condiciones de parcela.

Para la zona C-3 se fija una parcela mínima edificable que habrá de cumplir las siguientes condiciones:

Superficie mínima: 250 m².

Longitud mínima de fachada a vial: 10 m.

Mantendrán la calificación de parcela mínima edificable aquellas parcelas de suelo urbano que no teniendo los mínimos establecidos, puedan acreditar su constitución como parcelas independientes (registro de propiedad o catastro inmobiliario) con anterioridad a la entrada en vigor de este PGOU.

En todos los casos podrán edificarse solares que no cumplan las anteriores condiciones, cuando estén edificadas los colindantes.

b. Edificabilidad neta.

La edificabilidad máxima sobre la parcela neta será de 2,00 m²t/m²s.

c. Ocupación máxima.

En planta baja se podrá ocupar el 100% y se destinará a usos distintos a vivienda.

La ocupación máxima será del 80% en el resto de plantas.

d. Aparcamientos.

Será obligatorio construir 1 aparcamientos por vivienda en el interior de la parcela de la edificación, y una plaza por cada 50 m² construidos de otros usos complementarios o compatibles. En cualquier caso deberá cumplirse lo dispuesto en esta normativa. Se exceptúan aquellas cuya superficie sea inferior a 150 m² o tengan una longitud de fachada inferior a 6 metros.

2. Condiciones de la edificación.

a. Separación a linderos públicos y privados.

La edificación quedará obligatoriamente adosada a medianera y alineadas a vial, según los planos de alineaciones, no permitiéndose retranqueos ni salientes en ninguna de las plantas.

Esta misma separación se dará en las lindes de cualquier terreno de uso público tales como zonas verdes, deportivas, peatonales, etc. Dichas fachadas no podrán ser medianeras vistas y se tratarán como una fachada a vial.

b. Altura máxima y número de plantas.

La altura máxima permitida será de PB + 1 con un total de 7 metros, medidos de acuerdo con los criterios de medición de alturas establecidas en las ordenanzas de carácter general.

Queda expresamente prohibido en terrenos con fuertes pendientes la ejecución de pilares que creen semisótanos o espacios sin uso por debajo de la planta baja pues en cualquier caso contarán como una planta y habrán de tratarse como fachadas, salvo lo especificado en la ordenanza de terrenos en ladera.

En caso de cubierta plana, el antepecho no podrá sobrepasar la línea de fachada y tendrá una altura máxima de 1,20 m. Por encima de la altura reguladora máxima solo podrá sobresalir el casetón de acceso a la misma con una altura máxima

de 2,50 m, y no ocupará más superficie que la de escalera, caja de ascensor si hubiere y ancho de la meseta.

Se permiten el uso de vivienda bajo cubierta, en los términos expresados en los artículos de la ordenanza general de esta Normativa.

⁽¹⁾En el caso de cubiertas inclinadas, la pendiente que permite que la cubierta inclinada no actúe como obstrucción en el Arco Solar I es del 35% (relación 1/1,7) por lo que no deben utilizarse cubiertas con cumbrera en el eje E-O con desviación acimutal $\pm 20^\circ$ con inclinación mayor al 34%, ya que actuarían como obstrucción solar. En el caso de que se supere esta pendiente, deberá considerarse la altura de la cumbrera sumada a la altura máxima reguladora de la ordenanza para el cómputo de la distancia a fachada opuesta en el Arco Solar I.

En el caso de cubierta plana el casetón de acceso a cubierta no podrá estar alineado con fachadas de Arco Solar III, con objeto de limitar la obstrucción solar en el Arco Solar I. En caso de que por necesidades funcionales justificadas sea necesaria su situación en dicha alineación, deberá añadirse su altura a la altura reguladora de la ordenanza para establecer la separación a fachadas situadas en el Arco Solar I.

c. Altura libre de plantas.

La altura libre de cualquier planta no será inferior a 2,70 m.

d. Sótano.

Se admite la edificación de planta sótano para los usos y con las especificaciones contenidas en estas normas. No pudiendo sobresalir de la rasante de la fachada con la calle en ningún caso.

e. Vuelos de cuerpos salientes.

A partir de la línea de fachada, los únicos vuelos permitidos serán los balcones y las cornisas.

Los balcones tendrán un vuelo máximo de 0,40 m, una longitud máxima de 2,00 metros y un canto de losa máximo de 0,15 m.

Las cornisas, aleros, viseras y marquesinas tendrán un vuelo máximo de 0,40 m.

Las jambas de portadas y huecos, así como los salientes decorativos no podrán sobresalir de la línea de fachada más de 10 centímetros.

Los toldos de las tiendas quedarán por dentro del bordillo de la acera 0,40 m, respetando el arbolado si lo hubiese y quedando el punto más bajo a una altura no inferior a 2 metros.

f. Cubierta.

Las cubiertas podrán ser inclinadas de teja árabe o cubierta plana. En el proyecto debe incluirse con detalle la ubicación de las instalaciones, que no podrán sobresalir del plano inclinado en el caso de las cubiertas de teja. El caso de cubiertas planas queda totalmente prohibido situarlas sobre los casetones de acceso a las mismas.

g. Condiciones de salubridad e higiene.

No se permitirán viviendas que no sean exteriores.

Se entiende por vivienda exterior aquella que tenga una fachada de al menos 4 m a un espacio público (calle, plaza o área libre).

h. Composición de huecos de fachada y materiales.

La composición arquitectónica será libre aunque deberá procurarse que los edificios concuerden lo más posible unos con otros a fin de conseguir una imagen urbana lo más armónica posible.

4. Condiciones de uso.

1. Uso pormenorizado: Vivienda plurifamiliar o unifamiliar en planta primera. Comercial en planta baja obligatorio.

2. Usos complementarios: Equipamiento social, cultural, docente, religioso y administrativo.

3. Usos compatibles: Aparcamiento, Comercial, Hostelería e Industrial compatible con la vivienda, en planta baja, oficinas privadas o despachos profesionales podrá localizarse en cualquier situación de la edificación, pero sujeto a la limitación de ocupar como máximo el 50% de la superficie útil, habiendo de ser ocupado el resto por el uso residencial.

4. Usos alternativos: Hotelero y alojamiento comunitario en plantas primera y segunda.

5. Usos prohibidos: Todos los demás.

Artículo 305. Zona de Casco 4(C4).

1. Condiciones de la ordenación.

a. Condiciones de parcela.

Para la zona C-4 se fija una parcela mínima edificable que habrá de cumplir las siguientes condiciones:

Superficie mínima: 1.000 m².

Longitud mínima de fachada a vial: 25 m.

b. Edificabilidad neta.

La edificabilidad máxima sobre la parcela neta será de 1,70 m²/m²s.

c. Ocupación máxima.

En planta baja se podrá ocupar el 100% y se destinará a usos distintos a vivienda. Siendo obligatorio destinar a uso comercial el 50% de la superficie de la parcela.

La ocupación máxima será del 80% en el resto de plantas.

d. Aparcamientos.

Será obligatorio construir 1 aparcamientos por vivienda en el interior de la parcela de la edificación, y una plaza por cada 50 m² construidos de otros usos complementarios o compatibles. En cualquier caso deberá cumplirse lo dispuesto en esta normativa.

2. Condiciones de la edificación.

a. Separación a linderos públicos y privados.

La edificación quedará obligatoriamente alineada a vial en planta baja, permitiéndose retranqueos en las demás plantas.

b. Altura máxima y número de plantas.

La altura máxima permitida será de PB + 1 con un total de 7 metros y, medidos de acuerdo con los criterios de medición de alturas establecidas en las ordenanzas de carácter general.

Queda expresamente prohibido en terrenos con fuertes pendientes la ejecución de pilares que creen semisótanos o espacios sin uso por debajo de la planta baja pues en cualquier caso contarán como una planta y habrán de tratarse como fachadas, salvo lo especificado en la ordenanza de terrenos en ladera.

En caso de cubierta plana, el antepecho no podrá sobrepasar la línea de fachada y tendrá una altura máxima de 1,20 m. Por encima de la altura reguladora máxima solo podrá sobresalir el casetón de acceso a la misma con una altura máxima de 2,50 m, y no ocupará más superficie que la de escalera, caja de ascensor si hubiere y ancho de la meseta.

Se permiten el uso de vivienda bajo cubierta, en los términos expresados en los artículos de la ordenanza general de esta Normativa.

(1) En el caso de cubiertas inclinadas, la pendiente que permite que la cubierta inclinada no actúe como obstrucción en el Arco Solar I es del 35% (relación 1/1,7) por lo que no deben utilizarse cubiertas con cumbre en el eje E-O con desviación acimutal ± 20° con inclinación mayor al 34%, ya que actuarían como obstrucción solar. En el caso de que se supere esta pendiente, deberá considerarse la altura de la cumbre sumada a la altura máxima reguladora de la ordenanza para el cómputo de la distancia a fachada opuesta en Arco Solar I.

En el caso de cubierta plana el casetón de acceso a cubierta no podrá estar alineado con fachadas de Arco Solar III, con objeto de limitar la obstrucción solar en el Arco Solar I. En caso de que por necesidades funcionales justificadas sea necesaria su situación en dicha alineación, deberá añadirse su altura a la altura reguladora de la ordenanza para establecer la separación a fachadas situadas en el Arco Solar I.

c. Altura libre de plantas.

La altura libre de cualquier planta baja no será inferior a 3,30 metros y de 2,70 metros en planta primera.

d. Sótano.

Se admite la edificación de planta sótano para los usos y con las especificaciones contenidas en estas normas. No pu-

diendo sobresalir de la rasante de la fachada con la calle en ningún caso.

e. Cubierta.

Las cubiertas podrán ser inclinadas de teja árabe o cubierta plana. En el proyecto debe incluirse con detalle la ubicación de las instalaciones, que no podrán sobresalir del plano inclinado en el caso de las cubiertas de teja. El caso de cubiertas planas queda totalmente prohibido situarlas sobre los casetones de acceso a las mismas.

f. Condiciones de salubridad e higiene.

No se permitirán viviendas que no sean exteriores.

Se entiende por vivienda exterior aquella que tenga una fachada de al menos 4 m a un espacio público (calle, plaza o área libre).

g. Composición de huecos de fachada y materiales.

La composición arquitectónica será libre aunque deberá procurarse que los edificios concuerden lo más posible unos con otros a fin de conseguir una imagen urbana lo más armónica posible.

3. Condiciones de uso.

1. Uso pormenorizado: Vivienda plurifamiliar en plantas primera. Comercial en planta baja obligatorio.

2. Usos complementarios: Equipamiento social, cultural, docente, religioso y administrativo.

3. Usos compatibles: Aparcamiento, Comercial, Hostelería e Industrial compatible con la vivienda, en planta baja, oficinas privadas o despachos profesionales podrá localizarse en cualquier situación de la edificación, pero sujeto a la limitación de ocupar como máximo el 50% de la superficie útil, habiendo de ser ocupado el resto por el uso residencial.

4. Usos alternativos: Hotelero y alojamiento comunitario en planta primera.

5. Usos prohibidos: Todos los demás.

Sección Quinta. Zona Poblado Mediterráneo (PM)

Comprende fundamentalmente a nuevas áreas de planeamiento de desarrollo situadas a continuación de los núcleos de población, existentes y destinadas a albergar conjuntos edificatorios formados por viviendas plurifamiliares caracterizadas por una composición volumétrica de gran movimiento y un diseño inspirado en las arquitecturas populares mediterráneas.

Artículo 306. Zona poblado mediterráneo (PM)-1.

1. Condiciones de la ordenación.

a. Condiciones de parcela.

Para la zona PM-1 se fija una parcela mínima edificable que habrá de cumplir las siguientes condiciones:

Superficie mínima: 1.000 m².

Longitud mínima de fachada a vial: 10 m.

Mantendrán la calificación de parcela mínima edificable aquellas parcelas de suelo urbano que no teniendo los mínimos establecidos, puedan acreditar su constitución como parcelas independientes (registro de propiedad o catastro inmobiliario) con anterioridad a la entrada en vigor de este PGOU.

b. Edificabilidad neta.

La edificabilidad neta, sobre la superficie neta de la parcela será de 1,00 m²/m²s.

c. Ocupación máxima.

El porcentaje de ocupación máxima de la parcela será del 45%.

d. Disposición de la superficie edificable.

La superficie total de techo edificable a que da lugar la aplicación de la edificabilidad neta se dispondrá, con carácter general, en una única edificación principal por parcela.

e. Aparcamientos.

Será obligatorio construir 2 aparcamientos por vivienda en el interior de la parcela de la edificación. En cualquier caso deberá cumplirse lo dispuesto en esta normativa.

En caso de utilizar elementos de sombreado, se deberá proyectar soluciones que integren elementos vegetales de cubrimiento y cumplir la separación a lindero mínima.

f. Adecuación al entorno en espacios exteriores privados

El tratamiento del terreno en espacios interiores privados será tal que garantice la permeabilidad del terreno en al menos el 40% de su superficie, bien mediante pavimentos porosos o mediante el uso de vegetación ajustada a los criterios de selección expresados en el apartado correspondiente de las Normas técnicas de Urbanización debidamente justificados en Proyecto técnico.

En áreas de césped y espacios libres privados de uso deportivo, las gramíneas corresponderán a las especies más resistentes a la escasez de agua, por lo que deberán seleccionarse entre las especies caracterizadas en xerojardinería.

Deberá incorporarse arbolado de sombreado en al menos el 20% de los espacios libres, preferentemente como elemento de sombreado de la edificación en los Arcos Solares I y II, arbolado de sombreado horizontal en Arco Solar I y arbolado de sombreado vertical en Arco Solar II.

Deberá justificarse en proyecto técnico la adecuación de la incorporación de elementos de vegetación a criterios de calidad higrotérmica y aprovechamiento de recursos hídricos.

⁽¹⁾En terrenos con pendientes superiores al 30% este apartado se ajustará a la norma de edificación en ladera.

2. Condiciones de la edificación.

a. Separación a linderos públicos.

En parcelas situadas en Suelo Urbano Consolidado, en los cascos de Cerralba y Zalea, la edificación podrá adosarse a lindero público, con un máximo del 40% de la longitud de la fachada, incluyendo aquellas a Áreas Libres.

En el resto de los casos cumplirán lo dispuesto a continuación.

Las separaciones de la edificación a los linderos públicos serán de H/2 con un mínimo de 3 metros.

Únicamente en los casos en que la pendiente media del terreno sea superior al 30% o que la cota del terreno a 5 metros de la alineación de calle fuese igual o superior a 4 metros de la rasante de dicha calle en un 75% como mínimo del frente de parcela a vial, podrá edificarse el garaje en la alineación al vial, cumpliéndose el resto de todos los parámetros específicos de la Ordenanza, así como lo dispuesto en la Normativa de edificación en ladera.

⁽¹⁾En el establecimiento de valores mínimos de separación deberá considerarse, en aquellas fachadas situadas en los Arcos Solares I y III, el cumplimiento de distancia mínima entre fachadas de edificación mayor o igual a 12 m.

b. Separación a linderos privados.

Las separaciones de la edificación a los linderos privados serán, con carácter general, de H/2 con un mínimo de 3 metros.

⁽¹⁾Las separaciones de la edificación a linderos privados será variable en función de la orientación de las fachadas. En fachadas situadas en los Arcos Solares II, y IV será de 3 metros como mínimo. En fachadas situadas en el Arco Solar I y III deberán cumplirse las siguientes condiciones:

La separación mínima a lindero privado deberá ser mayor o igual a 6 m.

La separación entre fachada situada en Arco Solar I y valla medianera deberá ser mayor o igual a 1,7 veces la distancia de la cota de rasante del terreno a cara superior de elemento opaco de medianera, considerándose para el cómputo los datos correspondientes al apartado de ordenanza de valla menos 1,5 m.

c. Altura máxima y número de plantas.

La altura máxima permitida será de PB + 1 con un total de 7 metros medidos de acuerdo con los criterios de medición de alturas establecidas en las ordenanzas de carácter general.

Queda expresamente prohibido en terrenos con fuertes pendientes la ejecución de pilares que creen semisótanos o espacios sin uso por debajo de la planta baja pues en cualquier caso contarán como una planta y habrán de tratarse

como fachadas, salvo lo especificado en la ordenanza de terrenos en ladera.

En caso de cubierta plana, por encima de la altura reguladora máxima solo podrá sobresalir el casetón de acceso a la misma con una altura máxima de 2,50 m, y no ocupará más superficie que la de escalera y ancho de la meseta.

Se permite el remate con pérgolas o elementos similares siempre que sean livianos y con incapacidad portante para sostener un forjado.

Se permiten el uso de vivienda bajo cubierta, en los términos expresados en los artículos de la ordenanza general de esta Normativa.

⁽¹⁾En el caso de cubiertas inclinadas, la pendiente que permite que la cubierta inclinada no actúe como obstrucción en el Arco Solar I es del 35% (relación 1/1,7) por lo que no deben utilizarse cubiertas con cumbre en el eje E-O con desviación acimutal $\pm 20^\circ$ con inclinación mayor al 34%, ya que actuarían como obstrucción solar. En el caso de que se supere esta pendiente, deberá considerarse la altura de la cumbre sumada a la altura máxima reguladora de la ordenanza para el cómputo de la distancia a fachada opuesta en Arco Solar I.

En el caso de cubierta plana el casetón de acceso a cubierta no podrá estar alineado con fachadas de Arco Solar III, con objeto de limitar la obstrucción solar en el Arco Solar I. En caso de que por necesidades funcionales justificadas sea necesaria su situación en dicha alineación, deberá añadirse su altura a la altura reguladora de la ordenanza para establecer la separación a fachadas situadas en el Arco Solar I.

d. Cubierta.

La edificación se realizará con cubierta inclinada de teja con un mínimo de superficie del 40% y un máximo del 70%. El resto se resolverá con cubierta plana.

e. Altura libre de plantas.

La altura libre de cualquier planta no será inferior a 2,70 m.

f. Sótano.

Se admite la edificación de planta sótano para los usos y con las especificaciones contenidas en estas normas. No pudiendo sobresalir de la rasante de la fachada con la calle en ningún caso.

g. Vuelos de cuerpos salientes.

Respetando las separaciones a linderos podrán establecerse todo tipo de vuelos de cuerpos salientes en el interior de la parcela.

h. Retranqueos y volumetría.

Se prohíben fachadas continuas, deberá, disponerse de forma volumétrica, combinando los huecos de la fachada, terrazas y porches.

Las edificaciones no podrán tener más de 30 metros de longitud en ninguna fachada y tendrán una separación mínima entre edificaciones de 7 metros.

i. Edificación Conjunta.

En parcelas de más de 4.000 m² o conjuntos superiores a 4 edificios se regirán por las siguientes condiciones:

- El número de edificaciones nunca excederá del resultado de aplicar las condiciones de parcela mínima de la ordenanza PM-1. La superficie máxima de actuación para edificación conjunta se establece en 10.000 m², con un máximo de 10 edificaciones.

- Los parámetros de edificabilidad neta y ocupación máxima no se aplican sobre la parcela neta de cada una de las viviendas que integran el conjunto sino sobre la totalidad del suelo edificado objeto de construcción.

- No se fija la profundidad máxima edificable.

- No se permitirán agrupaciones en hileras de más de 30 metros lineales.

- Los diferentes conjuntos se separan entre sí un mínimo de 7 metros.

- No se permitirá que existan en los conjuntos más de una entrada y otra salida para los aparcamientos necesarios, quedando prohibida la partición del acerado en cada ancho de edificación.

- En parcelas de más de 4.000 m² se tramitará mediante estudio de detalle que contenga la definición de los volúmenes.

- Son de aplicación todos los demás parámetros y condiciones de Ordenación y Edificación, regulados en los artículos anteriores.

- A los espacios libres de edificación resultantes de la ordenación, se les deberá conferir totalmente o en parte la condición de mancomunados.

- Se garantizará en Proyecto técnico o Estudio de Detalle la viabilidad de desarrollo de estrategias de ventilación cruzada para las configuraciones formales propuestas.

j. Ordenanza de Valla.

1. Solar sin edificar.

Será obligatorio realizar un muro de cerramiento de 2,00 m. de altura.

2. Parcelas edificadas:

A. Vallas alineadas a vial: Se realizará hasta 1,00 m de altura con elementos sólidos y opacos, y hasta una altura máxima de 2,10 m con cerramiento ligero y transparente. Se utilizarán elementos de cerrajería, vegetal o madera, quedando prohibidas las balastradas. En los casos de muros de contención alineados a vial, sólo se permite una valla de 1,10 m de dicho muro de cerramiento ligero y transparente, quedando prohibidas las balastradas. Se presentará el Proyecto de la valla conjuntamente con el Proyecto de Edificación.

B. Vallas medianeras: En las lindes medianeras, las diferencias de cotas de rasantes entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberá ser superior a 1,50 m en toda la separación a lindero y se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2,10 m medidos desde la rasante de la cota superior de ambos terrenos colindantes. En ningún punto del terreno se podrá sobrepasar dichas diferencias de rasantes y alturas de vallas, debiendo escalonarse y adaptarse la valla a la topografía del terreno.

3. Condiciones de uso.

1. Uso pormenorizado: Vivienda plurifamiliar.

2. Usos complementarios: Equipamiento social, cultural, docente, religioso y administrativo.

3. Usos compatibles: Los definidos como uso viario referido al interior de las parcelas, aparcamiento, despachos profesionales y comercial en Planta Baja

4. Uso alternativo: Hotelero y Alojamiento Comunitario.

5. Usos prohibidos: Todos los demás.

Artículo 307. Zona poblado mediterráneo 2 (PM)-2.

1. Condiciones de la ordenación.

a. Condiciones de parcela.

Para la zona PM-2 se fija una parcela mínima edificable que habrá de cumplir las siguientes condiciones:

Superficie mínima: 1.500 m².

Longitud mínima de fachada a vial: 12 m.

b. Edificabilidad neta.

La edificabilidad neta, sobre la superficie neta de la parcela será de 0,80 m²t/m²s.

c. Ocupación máxima.

El porcentaje de ocupación máxima de la parcela será del 40%.

d. Aparcamientos

Será obligatorio construir 2 aparcamientos por vivienda en el interior de la parcela de la edificación. En cualquier caso deberá cumplirse lo dispuesto en esta normativa.

En caso de utilizar elementos de sombreado, se deberá proyectar soluciones que integren elementos vegetales de cubrimiento y cumplir la separación a lindero mínima.

e. Adecuación al entorno en espacios exteriores privados

El tratamiento del terreno en espacios interiores privados será tal que garantice la permeabilidad del terreno en al menos el 40% de su superficie, bien mediante pavimentos porosos o mediante el uso de vegetación ajustada a los criterios de

selección expresados en el apartado correspondiente de las Normas técnicas de Urbanización debidamente justificados en Proyecto técnico.

En áreas de césped y espacios libres privados de uso deportivo, las gramíneas corresponderán a las especies más resistentes a la escasez de agua, por lo que deberán seleccionarse entre las especies caracterizadas en xerojardinería.

Deberá incorporarse arbolado de sombreado en al menos el 20% de los espacios libres, preferentemente como elemento de sombreado de la edificación en los Arcos Solares I y II, arbolado de sombreado horizontal en Arco Solar I y arbolado de sombreado vertical en Arco Solar II.

Deberá justificarse en proyecto técnico la adecuación de la incorporación de elementos de vegetación a criterios de calidad higrotérmica y aprovechamiento de recursos hídricos.

⁽¹⁾En terrenos con pendientes superiores al 30% este apartado se ajustará a la norma de edificación en ladera.

2. Condiciones de la edificación.

a. Separación a linderos públicos.

Las separaciones de la edificación a los linderos públicos serán de H/2 con un mínimo de 3 metros.

Únicamente en los casos en que la pendiente media del terreno sea superior al 40% o que la cota del terreno a 5 metros de la alineación de calle fuese igual o superior a 4 metros de la rasante de dicha calle en un 75% como mínimo del frente de parcela a vial, podrá edificarse el garaje en la alineación al vial, cumpliéndose el resto de todos los parámetros específicos de la Ordenanza, así como lo dispuesto en la Normativa de edificación en ladera.

⁽¹⁾En el establecimiento de valores mínimos de separación deberá considerarse, en aquellas fachadas situadas en los Arcos Solares I y III, el cumplimiento de distancia mínima entre fachadas de edificación mayor o igual a 12 m.

b. Separación a linderos privados.

Las separaciones de la edificación a los linderos privados serán, con carácter general, de H/2 con un mínimo de 3 metros.

⁽¹⁾Las separaciones de la edificación a linderos privados será variable en función de la orientación de las fachadas. En fachadas situadas en los Arcos Solares II, y IV será de 3 metros como mínimo. En fachadas situadas en el Arco Solar I y III deberán cumplirse las siguientes condiciones:

La separación mínima a lindero privado deberá ser mayor o igual a 6 m.

La separación entre fachada situada en Arco Solar I y valla medianera deberá ser mayor o igual a 1,7 veces la distancia de la cota de rasante del terreno a cara superior de elemento opaco de medianera, considerándose para el cómputo los datos correspondientes al apartado de ordenanza de valla menos 1,5 m.

c. Altura máxima y número de plantas.

La altura máxima permitida será de PB + 1+ Ático con un total de 10 metros medidos de acuerdo con los criterios de medición de alturas establecidas en las ordenanzas de carácter general, considerando dentro de los 10 metros la planta ático.

Queda expresamente prohibido en terrenos con fuertes pendientes la ejecución de pilares que creen semisótanos o espacios sin uso por debajo de la planta baja pues en cualquier caso contarán como una planta y habrán de tratarse como fachadas, salvo lo especificado en la ordenanza de terrenos en ladera.

En caso de cubierta plana sobre el ático, no se permite ninguna otra construcción, debiendo tener cubierta Plana.

Se permite el remate con pérgolas o elementos similares siempre que sean livianos y con incapacidad portante para sostener un forjado.

Se permiten el uso de vivienda bajo cubierta, en los términos expresados en los artículos de la ordenanza general de esta Normativa. Que se podrá realizar sobre la planta primera, quedando prohibido sobre la planta ático.

⁽¹⁾En el caso de cubiertas inclinadas, la pendiente que permite que la cubierta inclinada no actúe como obstrucción en el Arco Solar I es del 35% (relación 1/1,7) por lo que no deben utilizarse cubier-

tas con cumbreira en el eje E-O con desviación acimutal $\pm 20^\circ$ con inclinación mayor al 34%, ya que actuarían como obstrucción solar. En el caso de que se supere esta pendiente, deberá considerarse la altura de la cumbreira sumada a la altura máxima reguladora de la ordenanza para el cómputo de la distancia a fachada opuesta en Arco Solar I.

En el caso de cubierta plana el casetón de acceso a cubierta no podrá estar alineado con fachadas de Arco Solar III, con objeto de limitar la obstrucción solar en el Arco Solar I. En caso de que por necesidades funcionales justificadas sea necesaria su situación en dicha alineación, deberá añadirse su altura a la altura reguladora de la ordenanza para establecer la separación a fachadas situadas en el Arco Solar I.

d. Altura libre de plantas.

La altura libre de cualquier planta no será inferior a 2,70 m.

e. Sótano.

Se admite la edificación de planta sótano para los usos y con las especificaciones contenidas en estas normas.

f. Retranqueos y volumetría.

Se prohíben fachadas continuas, deberá, disponerse de forma volumétrica, combinando los huecos de la fachada, terrazas y porches.

Las edificaciones no podrán tener más de 30 metros de longitud en ninguna fachada y tendrán una separación mínima entre edificaciones de 7 metros.

Podrán realizarse varias edificaciones en la misma parcela, no pudiendo el global superar los parámetros de Ocupación y Edificabilidad establecidos en esta ordenanza.

g. Edificación conjunta.

En parcelas de más de 6.000 m² o conjuntos superiores a 4 edificios se regirán por las siguientes condiciones:

- El número de edificaciones nunca excederá del resultado de aplicar las condiciones de parcela mínima de de la ordenanza PM-2. La superficie máxima de actuación para edificación conjunta se establece en 15.000 m², con un máximo de 10 edificaciones.

- Los parámetros de edificabilidad neta y ocupación máxima no se aplican sobre la parcela neta de cada una de las viviendas que integran el conjunto sino sobre la totalidad del suelo edificado objeto de construcción.

- No se fija la profundidad máxima edificable.

- No se permitirán agrupaciones en hileras de más de 30 m lineales.

- Los diferentes conjuntos se separan entre sí un mínimo de 7 metros.

- No se permitirá que existan en los conjuntos más de una entrada y otra salida para los aparcamientos necesarios, quedando prohibida la partición del acerado en cada ancho de edificación.

- En parcelas de más de 6.000 m² se tramitará mediante estudio de detalle que contenga la definición de los volúmenes.

- Son de aplicación todos los demás parámetros y condiciones de Ordenación y Edificación, regulados en los artículos anteriores.

- A los espacios libres de edificación resultantes de la ordenación, se les deberá conferir totalmente o en parte la condición de mancomunados.

- Se garantizará en Proyecto técnico o Estudio de Detalle la viabilidad de desarrollo de estrategias de ventilación cruzada para las configuraciones formales propuestas.

h. Ordenanza de Valla.

1. Solar sin edificar.

Será obligatorio realizar un muro de cerramiento de 2,00 m de altura.

2. Parcelas edificadas:

A. Vallas alineadas a vial: Se realizará hasta 1,00 m. de altura con elementos sólidos y opacos, y hasta una altura máxima de 2,10 m con cerramiento ligero y transparente. Se utilizarán elementos de cerrajería, vegetal o madera, quedando prohibidas la balastradas. En los casos de muros de contención alineados a vial, sólo se permite una valla de 1,10 m de

dicho muro de cerramiento ligero y transparente, quedando prohibidas las balastradas. Se presentará el Proyecto de la valla conjuntamente con el Proyecto de Edificación.

B. Vallas medianeras: En las lindes medianeras, las diferencias de cotas de rasantes entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberá ser superior a 1,50 m en toda la separación a lindero y se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2,10 m medidos desde la rasante de la cota superior de ambos terrenos colindantes. En ningún punto del terreno se podrá sobrepasar dichas diferencias de rasantes y alturas de vallas, debiendo escalonarse y adaptarse la valla a la topografía del terreno.

3. Condiciones de uso.

1. Uso pormenorizado: Vivienda plurifamiliar.

2. Usos complementarios: Equipamiento social, cultural, docente, religioso y administrativo.

3. Usos compatibles: Los definidos como uso viario referido al interior de las parcelas, aparcamiento, despachos profesionales.

4. Uso alternativo: Hotelero y Alojamiento Comunitario.

5. Usos prohibidos: Todos los demás.

Sección Sexta. Zona Bloque (BLQ)

Comprende aquellas zonas puntuales existentes en el suelo urbano, que proceden de actuaciones en el ensanche moderno.

Artículo 308. Zona Bloque 1 (BLQ)-1.

1. Condiciones de la ordenación.

a. Condiciones de parcela.

Para la zona BLQ-1 se fija una parcela mínima edificable que habrá de cumplir las siguientes condiciones:

Superficie mínima: 300 m²

Mantendrán la calificación de parcela mínima edificable aquellas parcelas de suelo urbano que no teniendo los mínimos establecidos, puedan acreditar su constitución como parcelas independientes (registro de propiedad o catastro inmobiliario) con anterioridad a la entrada en vigor de este PGOU.

b. Edificabilidad neta.

La edificabilidad máxima, sobre la superficie neta de la parcela será de 3,55 m²/m²s.

c. Ocupación máxima.

El porcentaje de ocupación máxima de la parcela será del 80%.

d. Aparcamientos.

Será obligatorio construir 1 aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela de la edificación. En cualquier caso deberá cumplirse lo dispuesto en esta normativa.

2. Condiciones de la edificación.

a. Separación a linderos públicos y privados.

Las viviendas quedarán obligatoriamente alineadas a vial, según los planos de alineaciones, no permitiéndose retranqueos ni salientes en ninguna de las plantas.

Esta misma separación se dará en las lindes de cualquier terreno de uso público tales como zonas verdes, deportivas, peatonales, etc. Dichas fachadas no podrán ser medianeras vistas y se tratarán como una fachada a vial.

b. Altura máxima y número de plantas.

La altura máxima permitida será de PB + 3 con un total de 13 metros, medidos de acuerdo con los criterios de medición de alturas establecidas en las ordenanzas de carácter general.

Queda expresamente prohibido en terrenos con fuertes pendientes la ejecución de pilares que creen semisótanos o espacios sin uso por debajo de la planta baja pues en cualquier caso contarán como una planta y habrán de tratarse como fachadas, salvo lo especificado en la ordenanza de terrenos en ladera.

En caso de cubierta plana, el antepecho no podrá sobrepasar la línea de fachada y tendrá una altura máxima de 1,20 m. Por encima de la altura reguladora máxima solo podrá sobresalir el casetón de acceso a la misma con una altura máxima de 2,50 m, y no ocupará más superficie que la de escalera, caja de ascensor si hubiere y ancho de la meseta.

No se permiten el uso de vivienda bajo cubierta, en los términos expresados en los artículos de la ordenanza general de esta Normativa.

c. Altura libre de plantas.

La altura libre de cualquier planta no será inferior a 2,70 m.

d. Sótano.

Se admite la edificación de planta sótano para los usos y con las especificaciones contenidas en estas normas. No pudiendo sobresalir de la rasante de la fachada con la calle en ningún caso.

e. Vuelos de cuerpos salientes.

A partir de la línea de fachada, los únicos vuelos permitidos serán los balcones y las cornisas.

Los balcones tendrán un vuelo máximo de 0,40 m., una longitud máxima de 2,00 metros y un canto de losa máximo de 0,15 m.

Las cornisas, aleros, viseras y marquesinas tendrán un vuelo máximo de 0,40 m.

Las jambas de portadas y huecos, así como los salientes decorativos no podrán sobresalir de la línea de fachada más de 10 centímetros.

Los toldos de las tiendas quedarán por dentro del bordillo de la acera 0,40 m, respetando el arbolado si lo hubiese y quedando el punto más bajo a una altura no inferior a 2 metros.

f. Cubierta.

Las cubiertas serán obligatoriamente con solución de cubierta plana. En el proyecto debe incluirse con detalle la ubicación de las instalaciones, y queda totalmente prohibido situarlas sobre los casetones de acceso a las mismas.

g. Condiciones de salubridad e higiene.

No se permitirán viviendas que no sean exteriores.

Se entiende por vivienda exterior aquella que tenga una fachada de al menos 4 m a un espacio público (calle, plaza o área libre).

h. Composición de huecos de fachada y materiales.

La composición arquitectónica será libre aunque deberá procurarse que los edificios concuerden lo más posible unos con otros a fin de conseguir una imagen urbana lo más armónica posible.

3. Condiciones de uso.

1. Uso pormenorizado: Vivienda plurifamiliar.

2. Usos complementarios: Equipamiento social, cultural, docente, religioso y administrativo.

3. Usos compatibles: Los definidos como uso viario referido al interior de las parcelas, aparcamiento, despachos profesionales y comercial en Planta Baja

4. Uso alternativo: Hotelero y Alojamiento Comunitario.

5. Usos prohibidos: Todos los demás.

Artículo 309. Zona Bloque 2 (BLQ)-2.

1. Condiciones de la ordenación.

a. Condiciones de parcela.

Para la zona BLQ-2 se fija una parcela mínima edificable que habrá de cumplir las siguientes condiciones:

Superficie mínima: 1.200 m²

Mantendrán la calificación de parcela mínima edificable aquellas parcelas de suelo urbano que no teniendo los mínimos establecidos, puedan acreditar su constitución como parcelas independientes (registro de propiedad o catastro inmobiliario) con anterioridad a la entrada en vigor de este PGOU.

b. Edificabilidad neta.

La edificabilidad máxima, sobre la superficie neta de la parcela será de 3,33 m²/m²s.

c. Ocupación máxima.

El porcentaje de ocupación máxima de la parcela será del 100%.

d. Aparcamientos.

Será obligatorio construir 1 aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela de la edificación. En cualquier caso deberá cumplirse lo dispuesto en esta normativa.

2. Condiciones de la edificación.

a. Separación a linderos públicos y privados.

Las viviendas quedarán obligatoriamente alineadas a vial, según los planos de alineaciones, no permitiéndose retranqueos ni salientes en ninguna de las plantas.

Esta misma separación se dará en las lindes de cualquier terreno de uso público tales como zonas verdes, deportivas, peatonales, etc. Dichas fachadas no podrán ser medianeras vistas y se tratarán como una fachada a vial.

b. Altura máxima y número de plantas.

La altura máxima permitida será de PB + 3 con un total de 13 metros, medidos de acuerdo con los criterios de medición de alturas establecidas en las ordenanzas de carácter general.

Queda expresamente prohibido en terrenos con fuertes pendientes la ejecución de pilares que creen semisótanos o espacios sin uso por debajo de la planta baja pues en cualquier caso contarán como una planta y habrán de tratarse como fachadas, salvo lo especificado en la ordenanza de terrenos en ladera.

En caso de cubierta plana, el antepecho no podrá sobrepasar la línea de fachada y tendrá una altura máxima de 1,20 m. Por encima de la altura reguladora máxima solo podrá sobresalir el casetón de acceso a la misma con una altura máxima de 2,50 m, y no ocupará más superficie que la de escalera, caja de ascensor si hubiere y ancho de la meseta.

No se permiten el uso de vivienda bajo cubierta, en los términos expresados en los artículos de la ordenanza general de esta Normativa.

c. Altura libre de plantas.

La altura libre de cualquier planta no será inferior a 2,70 m.

d. Sótano.

Se admite la edificación de planta sótano para los usos y con las especificaciones contenidas en estas normas. No pudiendo sobresalir de la rasante de la fachada con la calle en ningún caso.

e. Vuelos de cuerpos salientes.

A partir de la línea de fachada, los únicos vuelos permitidos serán los balcones y las cornisas.

Los balcones tendrán un vuelo máximo de 0,40 m, una longitud máxima de 2,00 metros y un canto de losa máximo de 0,15 m.

Las cornisas, aleros, viseras y marquesinas tendrán un vuelo máximo de 0,40 m.

Las jambas de portadas y huecos, así como los salientes decorativos no podrán sobresalir de la línea de fachada más de 10 centímetros.

Los toldos de las tiendas quedarán por dentro del bordillo de la acera 0,40 m, respetando el arbolado si lo hubiese y quedando el punto más bajo a una altura no inferior a 2 metros.

f. Cubierta.

Las cubiertas serán obligatoriamente con solución de cubierta plana. En el proyecto debe incluirse con detalle la ubicación de las instalaciones, y queda totalmente prohibido situarlas sobre los casetones de acceso a las mismas.

g. Condiciones de salubridad e higiene.

No se permitirán viviendas que no sean exteriores.

Se entiende por vivienda exterior aquella que tenga una fachada de al menos 4 m. a un espacio público (calle, plaza o área libre).

h. Composición de huecos de fachada y materiales.

La composición arquitectónica será libre aunque deberá procurarse que los edificios concuerden lo más posible unos con otros a fin de conseguir una imagen urbana lo más armónica posible.

3. Condiciones de uso.

1. Uso pormenorizado: Vivienda plurifamiliar.

2. Usos complementarios: Equipamiento social, cultural, docente, religioso y administrativo.

3. Usos compatibles: Los definidos como uso viario referido al interior de las parcelas, despachos profesionales y comercial en Planta Baja.

4. Uso alternativo: Hotelero y Alojamiento Comunitario.

5. Usos prohibidos: Todos los demás.

Sección Séptima. Zona Industrial (IND)

Comprende aquellas que incluyen de forma exclusiva este uso con zonificación expresa, en Suelo Urbano, en los planos de Calificación de este PGOU.

Artículo 310. Zona Industrial 1 (IND)-1.

1. Condiciones de la ordenación.

a. Condiciones de parcela.

Para la zona IND-1 se fija una parcela mínima edificable que habrá de cumplir las siguientes condiciones:

Superficie mínima: 250 m²

Longitud mínima de fachada a vial: 10 m.

Mantendrán la calificación de parcela mínima edificable aquellas parcelas de suelo urbano que no teniendo los mínimos establecidos, puedan acreditar su constitución como parcelas independientes (registro de propiedad o catastro inmobiliario) con anterioridad a la entrada en vigor de este PGOU.

En todos los casos podrán edificarse solares que no cumplan las anteriores condiciones, cuando estén edificados los colindantes.

b. Edificabilidad neta.

La edificabilidad máxima, sobre la superficie neta de la parcela será de 1,50 m²t/m²s.

En áreas zonificadas en el Parque Industrial como mini polígonos, la edificabilidad máxima será de 1,10 m²t/m²s.

c. Ocupación máxima.

El porcentaje de ocupación máxima de la parcela será del 75%.

En áreas zonificadas en el Parque Industrial como mini polígonos, la ocupación máxima será del 55%.

d. Aparcamientos.

Será obligatorio construir 1 aparcamiento por cada 100 m² construidos, dentro la parcela de la edificación. En cualquier caso deberá cumplirse lo dispuesto en esta normativa.

2. Condiciones de la edificación.

a. Separación a linderos públicos y privados.

Alineación de la edificación a vial, a excepción de las parcelas donde el planeamiento de desarrollo determine un retranqueo que no deberá de ser superior a 5,50 metros desde la alineación de calle.

Separación a lindero posterior de un mínimo de la mitad de la altura de la edificación.

Si la parcela está enclavada en una zona o polígono consolidado o en vías de consolidación en donde la tipología dominante o exclusiva fuera la de edificación medianera, el edificio a construir deberá ser igualmente medianero.

La separación a linderos privados en el resto de los casos será en estos casos de 3 metros como mínimo.

En áreas zonificadas en el Parque Industrial como mini polígonos, la edificación será aislada o conjuntos de edificios aislados, con un retranqueo de la edificación de 10 metros respecto a todos los linderos. La separación entre edificaciones cuando constituyan conjuntos en una parcela será no inferior a 6,00 metros.

b. Altura máxima y número de plantas.

La altura máxima permitida será de 7,00 metros, medidos de acuerdo con los criterios de medición de alturas establecidas en las ordenanzas de carácter general.

Se permite el uso bajo cubierta para albergar instalaciones con un máximo de 20 m².

c. Cubierta.

Las cubiertas podrán ser inclinadas de teja árabe o cubierta plana. En el proyecto debe incluirse con detalle la ubicación de las instalaciones, que no podrán sobresalir del plano inclinado en el caso de las cubiertas de teja. El caso de cubiertas planas queda totalmente prohibido situarlas sobre los casetones de acceso a las mismas.

d. Altura libre de plantas.

La altura libre de cualquier planta no será inferior a 3,00 m.

e. Sótano.

Se admite la edificación de planta sótano para los usos y con las especificaciones contenidas en estas normas.

f. Vuelos de cuerpos salientes.

No se admiten vuelos de cuerpos salientes sobre la alineación de vial.

3. Condiciones de uso.

1. Uso pormenorizado: Industria. En sus categorías 1.^a y 2.^a, para edificio industrial exclusivo.

2. Usos complementarios: Equipamiento social, cultural, docente, religioso y administrativo, Área libre.

3. Usos compatibles: Aparcamiento.

4. Uso alternativo: Ninguno.

5. Usos incompatibles: Vivienda y todos los demás.

Sección Octava. Zona Comercial (CO)

Comprende aquellas que incluyen de forma exclusiva el uso de comercio minorista con zonificación expresa en los documentos de este plan o bien procedentes de la zonificación de los planeamientos de desarrollo.

Artículo 311. Zona Comercial (CO).

1. Condiciones de la ordenación.

a. Condiciones de parcela.

Para la zona CO se fija una parcela mínima edificable que habrá de cumplir las siguientes condiciones:

Superficie mínima: 1.000 m².

Longitud mínima de fachada a vial: 25 m.

Mantendrán la calificación de parcela mínima edificable aquellas parcelas de suelo urbano que no teniendo los mínimos establecidos, puedan acreditar su constitución como parcelas independientes (registro de propiedad o catastro inmobiliario) con anterioridad a la entrada en vigor de este PGOU.

En todos los casos podrán edificarse solares que no cumplan las anteriores condiciones, cuando estén edificados los colindantes.

b. Edificabilidad neta.

La resultante de la aplicación de los parámetros de esta ordenanza, y en su caso los fijados por el planeamiento de desarrollo.

c. Ocupación máxima.

El porcentaje de ocupación máxima de la parcela será del 75%.

d. Aparcamientos.

Será obligatorio construir 1 aparcamiento por cada 50 m² construidos, dentro la parcela de la edificación. En cualquier caso deberá cumplirse lo dispuesto en esta normativa.

2. Condiciones de la edificación.

a. Separación a linderos públicos y privados.

La edificación podrá estar aislada en parcela o adosada.

Se permite la alineación de la edificación a vial cuando lo determine el planeamiento de desarrollo.

b. Altura máxima y número de plantas.

La altura máxima permitida será de 7,00 metros, medidos de acuerdo con los criterios de medición de alturas establecidas en las ordenanzas de carácter general.

c. Altura libre de plantas.

La altura libre de cualquier planta no será inferior a 3,00 m.

d. Sótano.

Se admite la edificación de planta sótano para los usos y con las especificaciones contenidas en estas normas. No pudiendo sobresalir de la rasante de la fachada con la calle en ningún caso.

e. Vuelos de cuerpos salientes.

No se admiten vuelos de cuerpos salientes sobre la alineación de vial.

3. Condiciones de uso.

1. Uso pormenorizado: Comercial.

2. Usos complementarios: Equipamiento social, cultural, docente, religioso y administrativo.

3. Usos compatibles: Aparcamiento y oficinas.

4. Uso alternativo: Hotelero.

5. Usos incompatibles: Vivienda y todos los demás.

Sección Novena. Zona Hotelera (HT)

Comprende aquellas que incluyen de forma exclusiva este uso con zonificación expresa en los documentos de este plan o bien procedentes de la zonificación de los planeamientos de desarrollo

Artículo 312. Zona Hotelera (HT).

1. Condiciones de la ordenación.

a. Condiciones de parcela.

Para la zona HT se fija una parcela mínima edificable que habrá de cumplir las siguientes condiciones:

Superficie mínima: 800 m².

Longitud mínima de fachada a vial: 20 m.

Mantendrán la calificación de parcela mínima edificable aquellas parcelas de suelo urbano que no teniendo los mínimos establecidos, puedan acreditar su constitución como parcelas independientes (registro de propiedad o catastro inmobiliario) con anterioridad a la entrada en vigor de este PGOU.

b. Edificabilidad neta.

La resultante de la aplicación de los parámetros de esta ordenanza, y en su caso los fijados por el planeamiento de desarrollo.

c. Ocupación máxima.

En planta baja y primera 60%.

En planta segunda 10%.

En otras actuaciones en suelo urbano se atenderá a lo dispuesto por la ordenanza específica de la zona de actuación.

d. Aparcamientos.

Será obligatorio construir:

- Hotel 4, 5 estrellas 1 plaza cada 2 habitaciones.

- Hotel de 2, 3 estrellas 1 plaza cada 4 habitaciones.

En cualquier caso deberá cumplirse lo dispuesto en esta normativa.

2. Condiciones de la edificación.

a. Separación a linderos públicos y privados.

La edificación podrá estar aislada en parcela o adosada.

Se permite la alineación de la edificación a vial cuando lo determine el planeamiento de desarrollo.

En otras actuaciones en suelo urbano se atenderá a lo dispuesto por la ordenanza específica de la zona de actuación.

b. Altura máxima y número de plantas.

La altura máxima permitida será PB+2 y de 10,00 metros, medidos de acuerdo con los criterios de medición de alturas establecidas en las ordenanzas de carácter general.

En otras actuaciones en suelo urbano se atenderá a lo dispuesto por la ordenanza específica de la zona de actuación.

c. Sótano.

Se admite la edificación de planta sótano para los usos y con las especificaciones contenidas en estas normas.

3. Condiciones de uso.

1. Uso pormenorizado: Hotelero.

2. Usos complementarios: Equipamiento social, cultural, docente, religioso y administrativo

3. Usos compatibles: Hostelería, escuela de hostelería, restauración, aparcamiento, ocio y área libre.

4. Uso alternativo: Hostelería.

5. Usos incompatibles: Todos los demás.

Sección Décima. Zona de Equipamiento Público (E)

Constituyen el uso equipamiento todos aquellos elementos destinados al servicio de la población cuya titularidad es pública. Está integrado por el Sistema General de Equipamientos que se complementa a su vez por el Sistema Locales de equipamiento, que se grafian en los planos de calificación de suelo indicando su destino específico, así como los que provengan de Planes Parciales de Ordenación. Se pretende dotar de versatilidad y con las máximas posibilidades posibles los equipamientos públicos, para que permitan satisfacer las necesidades, a veces cambiantes, de la población, y permitan incorporar nuevas actividades y usos que pudieran surgir y que exigiera dar respuesta desde la administración.

Artículo 313. Zona Equipamiento (E).

1. Condiciones de la ordenación.

a. Condiciones de parcela.

La parcela mínima en el caso de Equipamiento Docente, no se fija, ya que se atenderá a lo dispuesto en la ORDEN de 24 de enero de 2003 (o norma que la sustituya), por la que se aprueban las Normas de Diseño y Constructivas para los edificios de uso Docente y documentación técnica para obras de la Consejería de Educación y Ciencia.

Con carácter general, la parcela mínima en el caso de cualquier otro uso para Equipamiento público será de 100 m². No obstante lo anterior, en el Suelo Urbano Consolidado se estará a la Ordenanza de aplicación de ese concreto suelo.

Mantendrán la calificación de parcela mínima edificable aquellas parcelas de suelo urbano que no teniendo los mínimos establecidos, puedan acreditar su constitución como parcelas independientes (registro de propiedad o catastro inmobiliario) con anterioridad a la entrada en vigor de este PGOU.

En todos los casos podrán edificarse solares que no cumplan las anteriores condiciones, cuando estén edificados los colindantes.

b. Edificabilidad neta.

En actuaciones en Suelo Urbano se atenderá a lo dispuesto por la ordenanza específica de la zona de actuación.

En el resto de los casos:

- La edificabilidad máxima neta sobre parcela será de 1 m²t/m²s.

- Para el uso Deportivo y Cementerio se establece una edificabilidad máxima de 0,5 m²t/m²s.

De forma justificada se podrá aumentar la edificabilidad máxima en un 30%.

c. Ocupación máxima.

En general la ocupación máxima sobre parcela será del 50%, salvo en actuaciones en Suelo Urbano Consolidado en las que se atenderá a lo dispuesto por la ordenanza específica de la zona de actuación.

En cualquier caso, de forma justificada, y siempre que se cumplan con los requisitos de accesibilidad vigente, CTE o normativa que lo sustituya, se podrá ocupar el 100% de la parcela.

d. Aparcamientos.

Será obligatorio construir 1 aparcamiento por cada 100 m² construidos, dentro la parcela de la edificación. En cualquier caso deberá cumplirse lo dispuesto en esta normativa.

2. Condiciones de la edificación.

a. Separación a linderos públicos y privados.

En actuaciones en Suelo Urbano se atenderá a lo dispuesto por la ordenanza específica de la zona de actuación.

La edificación podrá estar aislada en parcela o adosada.

Para los Centros Docentes se establece una separación a cualquier lindero mínima de 5 metros.

b. Altura máxima y número de plantas.

Con carácter general, la altura máxima permitida será PB+1 y de 7,00 metros, medidos de acuerdo con los criterios de medición de alturas establecidas en las ordenanzas de carácter general. No obstante, en actuaciones en Suelo Urbano Consolidado se atenderá a lo dispuesto por la ordenanza específica de la zona de actuación.

De forma justificada, porque el uso así lo requiera, podrá ampliarse de en una planta la altura de la edificación.

La altura máxima permitida para el uso Docente, Ayuntamiento y Sanitario será PB+2 y de 10,00 metros, medidos de acuerdo con los criterios de medición de alturas establecidas en las ordenanzas de carácter general.

c. Sótano.

Se admite la edificación de planta sótano para los usos y con las especificaciones contenidas en estas normas. No pudiendo sobresalir de la rasante de la fachada con la calle en caso de estar la edificación alineada a la misma.

3. Condiciones de uso.

1. Uso pormenorizado: Equipamiento público.
2. Usos complementarios: Equipamiento religioso.
3. Usos compatibles: Aparcamiento.
4. Uso alternativo: Ninguno.
5. Usos incompatibles: Todos los demás”

Artículo 314. Zona Equipamiento (E Priv.).

1. Condiciones de la ordenación.

a. Condiciones de parcela.

La parcela mínima en el caso de cualquier otro uso para Equipamiento privado será de 100 m². No obstante lo anterior, en el Suelo Urbano Consolidado se estará a la Ordenanza de aplicación de la zona de actuación.

Mantendrán la calificación de parcela mínima edificable aquellas parcelas de suelo urbano que no teniendo los mínimos establecidos, puedan acreditar su constitución como parcelas independientes (registro de propiedad o catastro inmobiliario) con anterioridad a la entrada en vigor de este PGOU.

En todos los casos podrán edificarse solares que no cumplan las anteriores condiciones, cuando estén edificados los colindantes.

b. Edificabilidad neta.

En actuaciones en suelo urbano se atenderá a lo dispuesto por la ordenanza específica de la zona de actuación.

La edificabilidad máxima neta sobre parcela será de 1 m²t/m²s.

c. Ocupación máxima.

En el Suelo Urbano Consolidado se estará a la Ordenanza de aplicación de ese concreto suelo. En el resto de los casos, la ocupación máxima sobre parcela será del 50%.

d. Aparcamientos.

Será obligatorio construir 1 aparcamiento por cada 100 m² construidos, dentro la parcela de la edificación. En cualquier caso deberá cumplirse lo dispuesto en esta normativa.

2. Condiciones de la edificación.

a. Separación a linderos públicos y privados.

En el Suelo Urbano Consolidado se estará a la Ordenanza de aplicación de ese concreto suelo.

En el resto de los casos:

Para los Centros Docentes se establece una separación a cualquier lindero mínima de 5 metros.

Para el resto de actuaciones se establece un mínimo de 3 metros.

b. Altura máxima y número de plantas.

En actuaciones en suelo urbano se atenderá a lo dispuesto por la ordenanza específica de la zona de actuación.

En el resto de los casos:

La altura máxima permitida será PB+1 y de 7,00 metros, medidos de acuerdo con los criterios de medición de alturas establecidas en las ordenanzas de carácter general.

La altura máxima permitida para el uso Docente y Sanitario será PB+2 y de 10,00 metros, medidos de acuerdo con los criterios de medición de alturas establecidas en las ordenanzas de carácter general.

c. Sótano.

Se admite la edificación de planta sótano para los usos y con las especificaciones contenidas en estas normas. No pudiendo sobresalir de la rasante de la fachada con la calle en caso de estar la edificación alineada a la misma.

3. Condiciones de uso.

- a. Uso pormenorizado: Equipamiento privado.
- b. Usos compatibles: Aparcamiento y área libre.

Sección Undécima. Edificios protegidos

Artículo 315. Edificios protegidos.

Los edificios protegidos grafiados en los planos se regulan según lo dispuesto en el Catálogo que forma parte integrante de este plan.

Sección Duodécima. Remisión al Planeamiento de Desarrollo Aprobado

Artículo 316. Ámbitos de Planeamiento Aprobado.

Se definen en los planos de Calificación los «Ámbitos con remisión de ordenanza a Planeamiento Aprobado de la Revisión de las NN.SS. de 1993», en los cuales la ordenanza de aplicación se remite a lo dispuesto en el Planeamiento de Desarrollo definitivamente aprobado.

La delimitación grafiada en los planos de Calificación es indicativa, con remisión igualmente al Planeamiento de Desarrollo definitivamente aprobado.

TÍTULO XII

NORMAS TÉCNICAS DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO I

Disposiciones Generales

Artículo 317. Definición.

Las obras y actuaciones que tengan por objeto la urbanización del suelo en sus diversas categorías para la ejecución de las determinaciones del planeamiento se llevará a efecto previa formulación de un Proyecto de Urbanización. Cuando dichas obras y actuaciones se lleven a cabo por la Administración se denominarán Proyectos Públicos de Urbanización. Las actuaciones aisladas o sectoriales de reducida dimensión e importancia que no precisen la formulación de un proyecto de urbanización, podrán acometerse mediante la formulación de un Proyecto de Obras de Urbanización.

Artículo 318. Pliego de Condiciones Técnicas.

El Ayuntamiento de Pizarra confeccionará y aprobará los pliegos de condiciones técnicas donde se defina con precisión las condiciones técnicas de ejecución y de diseño de las obras de urbanización, así como la normalización de secciones, materiales y calidades y piezas especiales a utilizar referente a las

infraestructuras básicas, siguiendo las directrices del plan. A este respecto las normas técnicas de urbanización expuestas en este capítulo, se entenderán de competencia municipal y no precisarán de ningún trámite jurídico para su modificación. Su regulación se realizará mediante la aprobación o modificación de los Pliegos de Condiciones Técnicas indicados.

Además de garantizarse el cumplimiento de dichos Pliegos de Condiciones y Condiciones técnicas, deberán incorporarse en Proyecto de Urbanización todos aquellos criterios recogidos en el Capítulo 3 de del Anexo X, Medidas de Ahorro Energético y Calidad Medioambiental.

artículo 319. Aplicación y desarrollo.

1. Las presentes Normas Técnicas se entenderán como criterios y ordenanzas técnicas municipales mientras no se apruebe el Pliego de Condiciones Técnicas y vinculan tanto a personas y entidades particulares como al Ayuntamiento u otros Organismos públicos que puedan actuar en el Municipio.

Siendo además de aplicación lo dispuesto en el Anexo X, anteriormente citado.

2. Estas Normas están referidas al diseño y ejecución de las obras de carácter viario (pavimentaciones, señalización, semaforización), a las redes de servicios (distribución de agua potable, evacuación de aguas residuales y drenaje, distribución de energía eléctrica, alumbrado público y otras canalizaciones), al ajardinamiento y mobiliario urbano y a los servicios de limpieza y recogida de basuras. Definen unas condiciones mínimas en cuanto a calidad y garantía de servicio, sin perjuicio del cumplimiento de las Ordenanzas o Pliegos municipales que sean de aplicación.

3. En estas normas se establece también el contenido mínimo y las características formales y materiales de los Proyectos de Urbanización.

A los efectos de esta normativa también se entiende por «Proyecto de Urbanización» cualquier documento análogo tal como «Proyecto de Obras de Urbanización», «Proyecto de Dotación de Servicios», «Proyecto de Obras de Infraestructura», etc.

4. Estas Normas Técnicas para las obras de urbanización (de infraestructuras) serán de obligado cumplimiento para todo el término municipal, con las siguientes excepciones.

- En el suelo urbano no incluido en Unidades de Ejecución dónde las características existentes pudieran impedir su aplicación. En este caso, el Ayuntamiento determinará las correspondientes condiciones mínimas de forma individualizadas para cada actuación. De acuerdo a ello en aquellos suelos urbanos en los que el Plan establece unas condiciones especiales de urbanización se tendrán en cuenta las mismas.

- En los polígonos de suelo urbano no consolidado (Unidades de Ejecución) y en los sectores de suelo urbanizable sectorizado (Planes Parciales), sólo y en aquellos aspectos en que la ficha correspondiente establezca alguna otra determinación al efecto: bien siendo más restrictiva; o, por el contrario, introduciendo un nuevo estándar o parámetro o tipología. Prevalecerá la determinación establecida en la ficha.

5. Los servicios públicos e infraestructuras correspondientes discurrirán por viales y zonas públicas, no creando servidumbre alguna en las propiedades privadas, salvo casos excepcionales debidamente justificados.

Artículo 320. Determinaciones de los Proyectos de Urbanización

A continuación se incluye una exposición del contenido mínimo (formal y material) que han de tener los proyectos de urbanización, con las observaciones generales siguientes:

a) Si alguno de los documentos que se describen en este capítulo no fuesen precisos, se explicará claramente la causa de su omisión.

b) El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de algún otro documento adicional, si lo encontrase razonablemente necesario.

c) La ficha correspondiente del polígono o del sector podrá asimismo indicar la necesidad de alguna otra justificación o documento, que deberán ser incluidos en el Proyecto.

d) Su régimen será el previsto en los artículos 98 y 99 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, en el planeamiento y demás normativa de pertinente aplicación.

1. Contenido.

Los proyectos de urbanización constarán de los siguientes documentos:

1. Memoria.
2. Anejos.
3. Pliego de Condiciones.
4. Mediciones.
5. Precios descompuestos.
6. Presupuesto.
7. Planos.

2. Presentación.

a) Los proyectos se presentarán preferentemente en formato UNE A-3.

b) En cada tomo que forme parte del proyecto, figurará el índice total del proyecto y el específico del tomo correspondiente.

c) Si hubiera lugar a varios tomos, estos se presentarán alojados en una caja.

d) Tanto en la portada de la caja como en las de los tomos figurará la siguiente información:

- Título del proyecto (con la misma referencia y nomenclatura que figure en el Plan General).
- Nombre del promotor urbanístico o de la Entidad urbanizadora.

- Lugar y fecha de redacción.

- Nombre y titulación de los facultativos que lo redactaron.

e) En el lomo de la caja y en los de los tomos figurará el título del proyecto.

f) Los planos originales se confeccionarán en formato UNE A-1, prohibiéndose las copias reducidas en formato A-3.

g) Se entregarán 2 ejemplares visados por el correspondiente colegio profesional y una copia de los soportes informáticos de los textos escritos y de los planos (formato .dwg). Cuando estos soportes de los planos sean insuficientes, el Ayuntamiento podrá pedir una copia en formato UNE A-1.

3. Contenido de la Memoria.

Se recogerán en ella los antecedentes administrativos, urbanísticos y técnicos y la situación actual, describiéndose los trabajos a realizar, y justificándose las soluciones adoptadas. Se incluirán en ella las características de las obras, datos previos, método y medios de cálculo, ensayos efectuados, el plazo de ejecución de las obras, los documentos que integran el Proyecto y cualquier otro dato de interés.

Incorporará todos los criterios funcionales, de seguridad, de eficiencia energética y calidad medioambiental incorporados en estas Normas y en el Anexo X, además de la justificación del cumplimiento de la legislación vinculante en dichos ámbitos.

Como mínimo contendrá los siguientes puntos:

A. Memoria Expositiva.

- Objeto del proyecto

- Datos identificativos del encargante

- Relación de técnicos que ha intervenido en la redacción y en cálculos.

- Procedencia de su formulación

B. Memoria Informativa

- Características naturales del suelo y del subsuelo

- Usos, edificaciones, vegetación e infraestructuras existentes

- Estructura de la propiedad del suelo. Superficies

- Resúmenes del resultado del Estudio geotécnico

- Antecedentes y marco urbanístico de referencia

C. Memoria Descriptiva

- Justificación técnica y económica de la solución adoptada.

- Cumplimiento de la legislación de Protección Ambiental.
- Presupuestos de las obras.
- Documentos que integran el proyecto

- Red Viaria, descripción y cálculo en función del terreno y tráfico previsible, características constructivas, pavimentación, calzadas, aceras, vías peatonales y otros.

- Redes de Abastecimiento, descripción y cálculo de las redes de agua, agua reciclada (si hubiera o fuese necesaria), riego e hidrantes contra incendios.

Los cálculos de la red se harán teniendo en cuenta las acometidas y derivaciones a lo largo de la misma. Se incluirán las justificaciones de los bombeos, o de las reducciones de presión, si estos fuesen necesarios para el desarrollo del proyecto.

- Red de Evacuación de Aguas Residuales, descripción y cálculo de las mismas, teniendo en cuenta los vertidos puntuales a lo largo de la misma. Se incluirán las justificaciones de los bombeos si estos fuesen imprescindiblemente necesarios para el desarrollo del proyecto.

- Red de Evacuación de Aguas Pluviales, descripción y cálculo de las mismas, se atenderá a la evacuación de las aguas pluviales propias del terreno que se urbanice, así como la de aquellas que, generadas en suelos ubicados aguas arriba, tiene su escorrentía a través del terreno a urbanizar.

Los cálculos abarcarán ambos casos. Asimismo se justificará el caudal máximo previsible, mediante el método Hidrometeorológico, teniendo en cuenta las cuencas exteriores al sector y las interiores.

- Red de Electricidad, descripción y cálculo de las redes de Alta Tensión, Media Tensión y Baja Tensión, justificando detalladamente el cálculo de demanda y los factores de simultaneidad.

- Red de Alumbrado Público, descripción y cálculo de las mismas incluyendo las correspondientes «curvas isolux» que garanticen la consecución del adecuado nivel mínimo de iluminación y del factor de uniformidad, de acuerdo con las luminarias y sistema de ubicación seleccionados.

Los parámetros luminotécnicos mínimos a tener en cuenta serán:

Luminancia mínima mantenida: 2 cd/m².

Uniformidad media: 0,40.

Factor de depreciación: 0,7

Incremento Umbral: 10%.

- Red de Telefonía y Telecomunicaciones, descripción y cálculo de las mismas.

- Red de Gas Natural, cualquier nueva actuación urbanística deberá incluir la infraestructura urbana de Gas Natural, así como la conexión de esa infraestructura a cada una de las parcelas edificables, bien de uso residencial, comercial o industrial.

- Cálculos estructurales, obras de demolición, se incluirán todos los cálculos mecánicos y resistentes de las estructuras, edificios e instalaciones (depósitos, forjados, casetas, obra civil de depuradoras, etc.) que fueran precisas.

- Ordenación ecológica, estética y paisajística, descripción de las obras que se proyectan al efecto, incluidos el ajardinamiento y mobiliario urbano. Incluirá también los documentos necesarios para el cumplimiento de la legislación de Protección Ambiental, si fuese necesario; así como la descripción de los medios correctores (en su caso), que se incorporarán al presupuesto de las obras.

4. Anejos a la Memoria.

Se incluirán cuántos anejos se consideren necesarios para la completa definición del Proyecto; y, al menos, los que se mencionan a continuación en el mismo orden que se indica.

El contenido de cada Anejo será el que le es específico incluyendo además lo que se expone en los apartados siguientes:

(Todos los Anejos de contenido técnico deberán estar firmados por sus autores).

4.1. Antecedentes.

Se hará referencia al proceso urbanístico-legal en virtud de cuyo desarrollo se redacta el Proyecto.

4.2. Topografía y replanteo.

Se utilizará la base cartográfica unificada, en coordenadas UTM. Se incluirá una descripción literaria, gráfica y fotográfica de las Bases de Replanteo que se dejarán implantadas en el terreno (clavos Feno, Attemberg, o similares) en lugares adecuados para la correspondiente inspección técnica del trazado.

4.3. Estudio de tráfico (y semaforización, en su caso).

Con especial justificación del esquema de circulación propuesto y su relación con el entorno.

Incluirá también los estudios y, cálculos de la semaforización, si se estima necesaria.

4.4. Trazado de los viales.

Trazado geométrico en planta y en alzado, con la definición tridimensional de los ejes (un punto cada 20 metros y todas las intersecciones) desde las bases de replanteo.

4.5. Estudio geotécnico.

Se efectuarán las investigaciones precisas para asegurar la capacidad portante del terreno y para definir su clasificación, así como la toma de muestras correspondientes. Los ensayos de muestras para clasificación de terrenos alcanzarán, al menos, los siguientes extremos:

- Límites líquido y plástico.
- Índice de plasticidad y de hinchamiento Lambe.
- Equivalente de arena.
- Granulometría.
- C.B.R.

El ensayo deberá determinar la capacidad portante del terreno, mediante muestra inalterada extraída en el sondeo rotativo. Se justificará el número y localización de dichos ensayos dependiendo de las características concretas del proyecto.

Además el Estudio Geotécnico, llevará indicación expresa de pendiente de talud en desmonte y terraplén, estabilidad de laderas tanto general como por viales, posibilidad ó no de utilización del terreno de excavación para terraplén ó cualquier capa de vial. Tipo de explanada resultante e indicación de su compatibilidad con la capa de firme propuesto.

4.6. Estudio de firmes y pavimentos.

Se aportarán los justificantes necesarios para la realización del cálculo en función de los terrenos disponibles (o que se van a crear con la propia obra) y del tráfico previsible.

Se justificará en base a lo indicado en el Estudio Geotécnico.

4.7. Abastecimiento de agua y redes de distribución.

Será de obligado cumplimiento la justificación de garantía de abastecimiento de agua para los diferentes usos, especificándose fuentes de abastecimiento, caudales asociados y sistemas de almacenamiento previstos que garanticen las soluciones técnicas previstas.

Se incluirá un certificado municipal (es el Ayuntamiento quien autoriza las ampliaciones de redes y sus condicionantes técnicos y económicos) y/o de la empresa gestora (AQUAGEST u otra, entidad explotadora del servicio), quien dará el visto bueno a la red propuesta comprensivo de los puntos de suministro y de sus características técnicas, adecuadas a la demanda solicitada.

Si se usan fuentes de abastecimiento no municipales, se aportarán los justificantes oficiales de la propiedad, cantidad y calidad del agua.

4.8. Evacuación de aguas residuales.

Se incluirá un certificado municipal (es el Ayuntamiento quien autoriza las ampliaciones de redes y sus condicionantes técnicos y económicos) y/o de la empresa gestora (AQUAGEST u otra, entidad explotadora del servicio), comprensivo de la idoneidad de los puntos de vertido, adecuados a los caudales, (que se indicarán). Si no se vierte a la red municipal se aportarán los justificantes y autorizaciones oficiales de la idoneidad

de la depuración y vertidos propuestos. Se incluirán los cálculos hidráulicos de la depuración.

4.9. Evacuación de aguas pluviales.

Los cálculos abarcarán ambos casos, y se incluirán planos topográficos para la determinación de las cuencas vertientes en base a los cuales se justificará el caudal máximo previsible, mediante el método Hidrometeorológico, teniendo en cuenta las cuencas exteriores al sector y las interiores.

Si no se vierte a la red municipal se aportarán los justificantes y autorizaciones oficiales de la idoneidad de la depuración y vertidos propuestos.

4.10. Instalación eléctrica.

Se incluirá un certificado y demás información de la Entidad Explotadora del Servicio, comprensivo de los puntos de acometida y de sus características técnicas, adecuadas a la demanda solicitada.

4.11. Cálculos luminotécnicos.

Se justificará lo dispuesto en la normativa vigente referente a Eficiencia energética.

4.12. Telefonía y Telecomunicaciones.

Se incluirá un certificado y demás información de la Entidad Explotadora del Servicio, comprensivo de los puntos de acometida y de sus características técnicas, adecuadas a la demanda solicitada.

4.13. Red de gas natural

Se incluirá un certificado y demás información de la Entidad Explotadora del Servicio, comprensivo de los puntos de acometida y de sus características técnicas, adecuadas a la demanda solicitada.

4.14. Cálculos estructurales.

Si se utilizasen elementos prefabricados homologados o modelos de colecciones oficiales aprobadas, se justificarán documentalmente estas características.

4.15. Servicios afectados.

Se hará la descripción, en su caso, de aquellos servicios preexistentes que se afecten con las obras, y de las servidumbres que haya que reponer.

4.16. Desvíos temporales de tráfico.

Si la ejecución de las obras afectase a tráficos exteriores al terreno que se urbaniza, deberán justificarse las soluciones propuestas (desvíos, señalizaciones, etc.); y su importe se incorporará al presupuesto de las obras.

4.17. Vertido de Residuos Sólidos Urbanos.

Se justificará el compromiso formal de que el Organismo que tiene a su cargo la recogida de R.S.U. los incluirá dentro de sus programaciones y servicios.

De no ser así, se hará el correspondiente proyecto de vertedero de R.S.U. incluyendo las determinaciones ambientales e hidrogeológicas (en lo referente a su ubicación), así como los demás cálculos y definición del sistema de funcionamiento y la vida útil prevista.

4.18. Ordenación ecológica, estética y paisajística.

Justificación de la Adecuación de las obras a los criterios de eficiencia energética y calidad medioambiental recogidos en esta Normativa y en el Anexo X.

4.19. Estudio de Seguridad y Salud.

Se incluirá en este Anejo, cuyo presupuesto total se incorporará como una partida única al presupuesto general de las obras.

4.20. Plan de control de calidad.

El plan se elaborará en función de las mediciones y de las normativas oficiales.

El plan incluirá, por lo tanto, una definición tipológica y cuantitativa de los ensayos y pruebas a realizar.

Se realizará el control de calidad de las obras de urbanización, de acuerdo con las prescripciones del pliego de condiciones, por Laboratorio acreditado en cada una de las especialidades: pavimentos, electricidad, agua, etc. debiéndose aportar en el momento de la recepción de las obras los certificados de conformidad de cada una de ellas.

4.21. Plazo y programación temporal de las obras, cuando proceda.

4.22. Clasificación de Contratistas, cuando proceda.

5. Planos.

Se incluirán los que sean precisos para la correcta definición de las obras; y corresponderán, al menos, a los siguientes conceptos y en el orden citado:

5.1. Situación y emplazamiento.

Este plano estará en concordancia con el correspondiente al planeamiento de rango superior, cuya reproducción será asimismo incluida.

5.2. Red viaria.

- Planta (a escala mínima 1/500). Perfiles longitudinales y perfiles transversales (uno cada 20 m y a escala 1/200).

- Planta (1/500) de trazado y de replanteo de los ejes.

Adecuación de los anchos de viario a criterios de accesibilidad solar en el Arco Solar I definido el Anexo X.

5.3. Firmes y pavimentos.

Sección tipo de todos y cada uno de los diferentes viales (incluidos los peatonales), con indicación de los distintos materiales y espesores en calzadas, aparcamiento, bordillos y acerados.

5.4. Abastecimiento de agua.

- Descripción y cómputo de caudales y fuentes de abastecimiento

- Planta general (a escala mínima 1/500) donde figuran las redes y la ubicación de todas las instalaciones y obras especiales.

- Depósitos (si fuesen necesarios), con especial planteamiento gráfico de la cámara de llaves.

- Estaciones de bombeo o de reducción de presión (si son precisos).

- Zanjas, tubulares, obra especiales, (arquetas, bocas de riego, hidrantes, válvulas, ventosas) y acometidas domiciliarias.

5.5. Evacuación de aguas residuales.

- Planta general (a escala mínima 1/500) donde figuren las redes y la ubicación de todas las instalaciones y obras especiales.

- Sistemas de reutilización de aguas residuales tras el proceso de depuración (vertido a cauces, usos no potables...)

- Depuradora (si fuese necesaria).

- Estaciones de bombeo (si fuesen precisas, se intentarán evitar).

- Zanjas, tubulares, obras especiales (pozos de registro, cámaras de descarga) y acometidas domiciliarias.

5.6. Evacuación de aguas pluviales.

- Planta general (a escala mínima 1/500) donde figuran las redes y la ubicación de todas las instalaciones y obras especiales.

- Zanjas, tubulares, y obras especiales (pozos de registro, absorbedores, obras de vertido).

5.7. Abastecimiento eléctrico.

- Planta general (a escala mínima 1/500) de la red de media tensión y ubicación de los centros de transformación.

- Zanjas y obras especiales (entronque, centros de transformación, etc.).

5.8. Red de baja tensión.

- Planta general (a escala mínima 1/500) donde figuren las redes y la ubicación de todas las instalaciones.

- Zanjas y obras especiales (entronques, arquetas, acometidas, etc.).

5.9. Red de alumbrado público.

- Planta general (a escala mínima 1/500) donde figuren las redes y la ubicación de todas las instalaciones.

- Zanjas y obras especiales (arquetas, luminaria, báculos, farolas, etc.).

5.10. Red de Telefonía y Telecomunicaciones.

- Planta general (a escala mínima 1/500) donde figuren las redes y la ubicación de todas las instalaciones.

- Zanjas y obras especiales (entronques, arquetas, acometidas, etc.).

5.11. Red de gas natural

- Planta general (a escala mínima 1/500) donde figuren las redes y la ubicación de todas las instalaciones.

- Zanjas y obras especiales (puntos de suministro y distancia de seguridad con otros servicios, etc.).

5.12. Estructuras.

- Planta general de las estructuras, edificios e instalaciones (a escala mínima 1/100).

- Detalles constructivos.

5.13. Señalización (y semaforización, en su caso).

- Planta general (a escala 1/500), donde figure la señalización horizontal y la ubicación de la vertical y de los semáforos (y de sus redes).

- Detalles, tanto de la señalización horizontal (ver indicación de la calidad de la pintura a emplear) y de la vertical.

- Detalles de la semaforización (si se precisa).

5.14. Plantaciones, jardinería y mobiliario urbano.

- Planta general (a escala mínima 1/500) donde figure la ubicación y tipología de las plantaciones y del mobiliario urbano.

- Detalles del mobiliario urbano.

- Planta y secciones de Proyecto de Jardinería

- Ajuste de selección de especies y agrupación de las mismas de acuerdo con criterios de optimización de consumos, eficiencia energética e hídrica y control climático expresados en estas Normas Urbanísticas. Dichos criterios se ajustarán a los requerimientos previstos según usos:

- viario

- espacios abiertos públicos

- espacios abiertos privados

5.15. Servicios de Gestión de Residuos.

Planta y secciones de sistemas de gestión de residuos (RSU) previstos.

5.16. Servicios afectados y desvíos de tráfico.

- (Si fuese necesario). Planta general (a escala mínima 1/500) con indicación de todas las características necesarias para la definición de esta parte de la obra.

5.17. Implantación relativa de los servicios.

Para cada uno de los viales tipo proyectados se demostrará gráficamente la posibilidad de la implantación (por terrenos de dominio público) de todos los servicios proyectados.

6. Pliego de Condiciones.

Aparte de las cláusulas que sean precisas para la regulación contractual de las relaciones entre promotor y contratista, según lo dispuesto en el artículo 69.2 del Reglamento de Planeamiento, el Pliego de Condiciones el Pliego de Condiciones contendrá, al menos, los siguientes apartados:

I. Prescripciones Generales.

I.1. Normas Generales Obligatorias.

(Enumeración de las Normas Técnicas y Pliegos de Prescripciones que sean de aplicación. Bastará sólo con la mera mención, sin que se precise su reproducción literal).

I.2. Responsabilidad durante la ejecución de las obras.

(Describiendo aquéllas que sean correspondientes al contratista de las obras).

I.3. Seguridad y señalización de las obras.

II. Plazos.

III. Descripción de las obras.

(Somera descripción tipológica y cuantitativa de las obras a ejecutar).

IV. Prescripciones Técnicas Particulares.

En los casos en que las Normas Generales Obligatorias (Cap. I) no incluyan referencias a obras concretas que se proyectan, o los artículos correspondientes a las mismas exijan

particularizaciones, o se necesite complementarlos o modificarlos, se redactarán las normas de este Capítulo IV.

Estas normas definirán, particularizarán o elegirán una determinada opción en lo referente a materiales, ejecución, limitaciones y medición y abono.

7. Presupuesto.

Necesariamente deberá incluir:

7.1. Mediciones.

Las mediciones se clasificarán según los siguientes apartados (y en el orden citado):

- Movimiento de tierras (sin incluir las zanjas de los diferentes servicios, que figurarán en las correspondientes mediciones específicas).

- Abastecimiento de agua.

- Eliminación de aguas residuales.

- Eliminación de aguas pluviales.

- Abastecimiento eléctrico (media tensión y C.T.).

- Red de baja tensión.

- Alumbrado público.

- Red de gas natural

- Canalizaciones para telefonía y otros servicios (telecomunicación, semaforización, etc.).

- Firmes y pavimentos.

- Señalización y semaforización.

- Jardinería, plantaciones y mobiliario urbano.

- Servicios afectados, desvíos provisionales y reposición de servidumbres.

- Otros.

7.2. Cuadro de Precios núm. 1.

7.3. Cuadro de Precios núm. 2.

Descomponiendo cada precio en los costes de los materiales a pie de obra, la mano de obra y la maquinaria (al menos).

7.4. Presupuestos parciales.

Se elaborará un presupuesto parcial para cada uno de los conceptos expuestos en las mediciones y en el mismo orden.

Al final, se añadirá (si es preciso), como una partida alzada única, el presupuesto de la Seguridad y Salud.

7.5. Presupuesto general.

Resumen global de los presupuestos parciales.

A la cifra total que resulte se le afectará del importe del Impuesto sobre el Valor Añadido, constituyendo esta cifra última el «Presupuesto General Total» de las obras.

Artículo 321. Normas Técnicas sobre la Red Viaria.

La presente normativa regirá salvo en los casos en que se deduzca otra cosa bien de la correspondiente ficha o bien del plano de alineaciones.

1. Diseño y ordenación viaria.

- Los viales permitirán el acceso del tráfico rodado a todas las parcelas y solares, tanto de propiedad pública como privada.

- Se procurará evitar los fondos de saco en los viales de tráfico rodado. Cuando no haya más remedio, se diseñará de tal modo que, al menos, la red peatonal forme una malla cerrada.

- Se procurará que el diseño viario forme trama mallada.

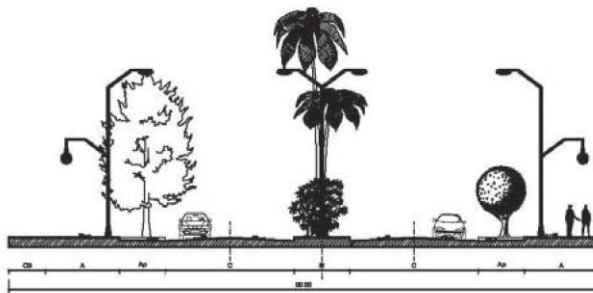
- Salvo justificación, el trazado viario deberá cumplir las vigentes Normas Técnicas sobre Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte.

2. Secciones transversales de la calzada.
Se distinguen los siguientes casos:

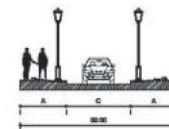
INDUSTRIAL						
TIPO DE VIAL	ACERA A	CARRIL C	AP EN LINEA Ap1	AP EN BATERIA Ap2	CARRIL BICI CB	MEDIANA M
ESTRUCTURANTE (Ve)	4.00 mt.	3.75 mt.	2.50 mt. (Ligeras)	6.00 mt.	Mínimo mt. 1.50 (1 Sentido)	Mínimo mt.
DISTRIBUIDOR (Vd)	3.00 mt.	3.25 mt.	3.00 mt. (Pasadas)		2.00 (2 Sentidos)	3.00

RESIDENCIAL						
TIPO DE VIAL	ACERA A	CARRIL C	AP EN LINEA Ap1	AP EN BATERIA Ap2	CARRIL BICI CB	MEDIANA M
ESTRUCTURANTE (Ve)	4.00 mt.	3.50 mt.	2.50 mt.	5.00 mt.	Mínimo mt. 1.50 (1 Sentido)	2.00
DISTRIBUIDOR (Vd)	3.00 mt.	3.00 mt.				
LOCAL/SERVICIO (Vs)	2.00 mt.	3.00 mt.				

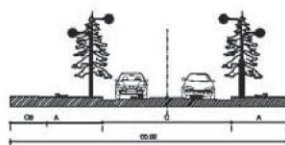
EMPRESARIAL/TERCIARIO						
TIPO DE VIAL	ACERA A	CARRIL C	AP EN LINEA Ap1	AP EN BATERIA Ap2	CARRIL BICI CB	MEDIANA M
ESTRUCTURANTE (Ve)	4.00 mt.	3.50 mt.	2.50 mt.	(Turismos) 5.00 mt.	Mínimo mt. 2.00 (2 Sentidos)	Mínimo mt. 3.00
DISTRIBUIDOR (Vd)	3.00 mt.	3.25 mt.		(Ind. Ligeras) 6.00 mt.	1.50 (1 Sentido)	



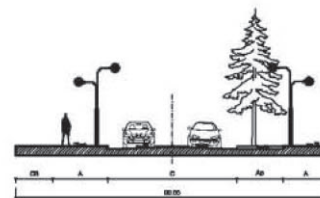
Ve- VIAL ESTRUCTURANTE (CON APARCAMIENTO A AMBOS LADOS)
SECCIÓN



Vd- VIAL SERVICIO / LOCAL (UN SOLO SENTIDO)
(SIN APARCAMIENTO)
SECCIÓN



Vd- VIAL DISTRIBUIDOR (SIN APARCAMIENTO)
SECCIÓN



Vd- VIAL DISTRIBUIDOR (CON APARCAMIENTO)
SECCIÓN

- En caso en que las vías de circulación en cada sentido sean más de una, se incrementará la anchura de la calzada, quedando en un ancho mínimo de calzada de 3,25 m. por cada vía.

- Si se dispone un vial tipo bulevar, éste ha de tener una anchura mínima que responderá a los criterios anteriormente enunciados.

- Cuando se diseñe una calzada para vía rápida urbana (velocidad específica superior a 50 km/h), no se dispondrán

aparcamientos en ella y las vías de circulación tendrán 3,50 m de anchura.

3. Anchura mínima total de las calles.

En cualquier calle de nueva construcción la anchura mínima total (calzada más aceras) será de 7,00 metros.

Atendiendo al uso de las nuevas urbanizaciones, se establecen los siguientes tipos de viales:

Uso Residencial:

- Viales Estructurantes, son aquellos que establecen la conexión del sector con la estructura urbana y supone el viario

principal del sector, si en los planos de ordenación estructural y pormenorizada aparecen grafiados el viario, se considerará como estructurante y será vinculante en las conexiones e indicativos en su trazado.

- Viales distribuidores, sin aquellos que completan el viario principal del sector, dando acceso a los sistemas tanto generales como locales.

- Viales de servicio o locales, suponen el acceso interno en zonas exclusivamente residenciales.

Uso Empresarial/Industrial:

- Viales Estructurantes, son aquellos que establecen la conexión del sector con la estructura urbana y supone el viario principal del sector, si en los planos de ordenación estructural y pormenorizada aparecen grafiados el viario, se considerará como estructurante y será vinculante en las conexiones e indicativos en su trazado.

- Viales distribuidores, sin aquellos que completan el viario principal del sector, dando acceso a los sistemas tanto generales como locales.

Uso Terciario/Comercial:

- Viales Estructurantes, son aquellos que establecen la conexión del sector con la estructura urbana y supone el viario principal del sector, si en los planos de ordenación estructural y pormenorizada aparecen grafiados el viario, se considerará como estructurante y será vinculante en las conexiones e indicativos en su trazado.

- Viales distribuidores, sin aquellos que completan el viario principal del sector, dando acceso a los sistemas tanto generales como locales.

4. Radios mínimos.

El radio mínimo del eje de la calle será de 20 m en las vías de nuevo trazado. Se permitirán intersecciones de calles más o menos ortogonales, recomendando según el uso los siguientes radios mínimos del encintado de bordillo:

TIPO DE VÍA	RADIO MÍNIMO EN BORDILLO
Viarío Residencial Estructurante	10 m
Viarío Residencial Secundario	8 m
Viarío Urbano Consolidado	4 m
Viarío Industrial/Comercial Estructurante	12 m
Viarío Industrial/Comercial Secundario	10 m

5. Aparcamientos.

En cuanto a dotaciones se tendrá en cuenta lo dispuesto en las disposiciones reglamentarias que le sean de aplicación. En particular, de acuerdo con lo previsto en la LOUA el número de plazas de aparcamiento dependerá del uso característico del sector siendo, en todo caso, mayor de una plaza por cada 100 m² de edificación contabilizando tanto los públicos como los privados.

El tamaño de las celdillas para automóviles será de 4,50 x 2,50 metros; y para autocares, de 12,00 x 3,50 m.

En los casos de bolsas de aparcamiento, la superficie mínima por plaza será de 20 m² por automóvil, y de 80 m² para autocares.

6. Tipos de pavimento.

6.1. Calzadas.

Las calzadas se harán mediante procedimientos basados en lo expuesto en las Normas 6.1.I.C y 6.2.I.C de la Instrucción de Carreteras del MOPTMA para firmes flexibles o rígidos.

El tipo de firme a emplear en cuanto a naturaleza y espesor dependerá fundamentalmente de:

- La intensidad (IMD) y naturaleza del tráfico a soportar.

Nunca se admitirá tráfico tipo T4.

- La naturaleza del terreno (o de la explanada creada).

- Las condiciones climáticas de la zona.

Salvo justificación de otra solución (que nunca podrá ser doble tratamiento superficial) las calzadas tendrán capa de rodadura de mezcla asfáltica.

El Ayuntamiento podrá requerir no obstante la adopción de otros tipos de materiales y de espesores siempre y cuando la calidad no sea inferior a la mínima exigida en estas Normas.

6.2. Aparcamientos (o paradas de autobuses).

Los aparcamientos y las paradas de autobuses tendrán una capa de rodadura de 20 cm de hormigón HM-20 (coloreado o no), fratasado, sobre una capa de material granular (artificial o natural) cuyo espesor sea tal que coincida con la rasante de la explanada de la calzada.

6.3. Acerados.

Las aceras y los viales peatonales se podrán construir del tipo siguiente:

- Soladas con baldosa hidráulica, de chino lavado o de terrazo, sobre base de hormigón en masa HM-15 de 10 cm de espesor.

- Soladas con lajas de piedra natural sobre base de hormigón en masa HM-15 de 10 cm de espesor.

- Soladas con hormigón HM-15 prensado o coloreado de 15 cm de espesor.

- En aceras de más de 3,00 m de anchura se podrá dejar una franja (de ancho no mayor de 1,00 m) sin pavimentar y provista de tierra vegetal.

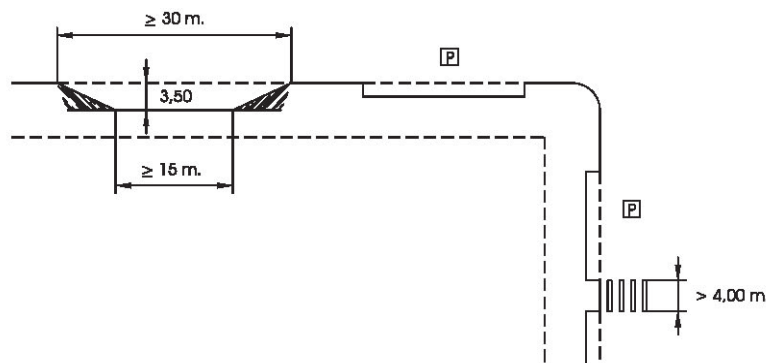
- La base de estos pavimentos será, al menos, de 25 cm de material granular compactado (artificial).

El Ayuntamiento podrá requerir no obstante la adopción de otros tipos de materiales y de espesores siempre y cuando la calidad no sea inferior a la mínima exigida en estas Normas.

7. Bordillos.

Se podrán utilizar bordillos de piedra o prefabricados de hormigón, teniendo como dimensiones mínimas las del tipo A-1.

El diseño de la línea de bordillos en esquinas o en zonas de pasos de peatones, o en paradas de autobuses, será análogo al indicado en el croquis siguiente:



8. Trazado en alzado.

a) Pendientes

En itinerarios peatonales se cumplirá el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento que regula las Normas para la Accesibilidad en las Infraestructuras, el Urbanismo, la Edificación y el Transporte en Andalucía, así como la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, que desarrolla el documento técnico de Condiciones Básicas de Accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados. En caso de contradicción será de aplicación la más restrictiva.

b) Acuerdos verticales.

Se evitarán acuerdos verticales y mesetas horizontales de escasa entidad.

En todo cambio de pendiente de la rasante es necesario disponer de curvas de transición vertical. El parámetro Kv se regulará en función de la velocidad específica.

Velocidad específica (km/h)	80	70	60	50	40	30
Acuerdo cóncavo	3.500	2.500	1.400	750	300	150
Acuerdo convexo	2.500	2.000	1.000	600	200	100

En vías primarias se diseñarán para velocidades específicas de 50-60 km/h y en las secundarias para 30-40 Km/h.

Gálibos y obstáculos. Con carácter general se eliminarán los obstáculos para el tránsito de minusválidos.

El gálibo para pasarelas y enlaces será de 4,50 m.

Artículo 322. Normativas Técnicas sobre Abastecimiento de Agua.

1. Captación y suministro.

La captación de agua podrá ser exclusiva de la zona a abastecer, compartida entre varias, o derivada de una red previamente establecida.

Deberá certificarse la garantía del abastecimiento mediante documento del organismo competente en la distribución, donde se especifiquen los caudales a suministrar y la justificación de cubrir las necesidades solicitadas.

En los proyectos de abastecimiento en los que se incluyan obras de captación comprendidas en los dos primeros casos, se justificará mediante documento oficial que los aforos realizados en estiaje posibilitan el suministro del caudal requerido. Igualmente se acreditará la cesión o expropiación de las aguas, si son de propiedad privada o la concesión administrativa sin son de dominio público.

En el caso de derivación de una red establecida con anterioridad, se cumplirán, además todas las disposiciones que determine el organismo correspondiente; el cual, a su vez, se comprometerá a suministrar el caudal autorizado, garantizando su continuidad.

También se adjuntará en los proyectos de abastecimiento que incluyan obras de captación, un certificado oficial sobre la potabilidad del agua, incluyendo un análisis químico y bacteriológico.

Como norma general, el agua carecerá de gérmenes patógenos. Será obligatoria la cloración previa al suministro a la red de distribución, por lo que en los proyectos aludidos se incluirá la partida correspondiente. Las obras de captación incluirán las medidas de protección y anticontaminación que sean necesarias, así como la adecuada corrección o depuración, en su caso.

Como parámetro de calidad, se estará a lo dispuesto en la Reglamentación Técnico-Sanitaria vigente. En todo caso, el agua de consumo humano deberá ser salubre y limpia, entendiéndose como tales aquellas aguas que no contengan ningún tipo de microorganismo, parásito o sustancia en una cantidad o concentración que pueda suponer un riesgo para la salud humana y cumpla con los requisitos especificados en las partes A y B del Anexo I del Real Decreto 140/2003, de 7 de

febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.

2. Dotaciones.

El cálculo de las dotaciones se hará teniendo en cuenta los siguientes parámetros:

- Uso doméstico, más parte proporcional de riego de calles y zonas transitables: 250 l/hab/día.

- Jardines y zonas verdes: 4 m³/día por cada 1.000 m².

- Equipamientos públicos, centros sociales y locales comerciales: 1.000 l/día por cada 100 m² de techo.

- Zonas y parcelas de uso industrial: De 0,25 a 1,00 l/seg/Ha bruta (justificándose el valor adoptado).

- Hoteles y hospitales y centros análogos: 600 l/hab/día. ponderando: 1 cama: 1 habitante. 1 puesto de trabajo: 0,5 habitantes.

- Para cualquier otro uso diferente se deberá justificar la dotación empleada.

3. Almacenamiento y capacidad de los depósitos.

a) Cuando el abastecimiento no provenga de una red previamente establecida, ó el ayuntamiento así lo estime oportuno, se dispondrá de depósitos reguladores que garanticen al menos el consumo de un día medio, para todo el área objeto del proyecto de urbanización.

b) En todo caso, las edificaciones estarán dotadas de almacenamiento propio, en forma de aljibe o depósitos elevados, con capacidad total de 1 m³/viv., como mínimo.

4. Condiciones generales de diseño de la red.

a) Los proyectos de urbanización recogerán la obligatoriedad establecida por esta Normativa, de que las redes de abastecimiento internas se dimensionen teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanizables existentes o programadas, que puedan influir de forma acumulativa en la presión y caudales de las redes de abastecimiento y distribución, con el fin de prever la progresiva sobresaturación de las redes.

b) Con el fin de garantizar el suministro de la zona o áreas servidas, la red y los elementos accesorios se dispondrán, si ello fuera necesario, saliendo incluso fuera de los límites del sector, núcleo o área a servir; siendo propio del proyecto y de la correspondiente urbanización los costes adicionales que en instalaciones, servidumbres y elementos accesorios ello suponga.

c) La red de distribución se dimensionará considerando el consumo del día medio repartido en diez horas con lo que se obtiene un caudal punta de 2,4 veces el caudal medio horario. La red de distribución resultante tendrá un diámetro mínimo de 90mm El sistema de red en malla cerrada.

d) La velocidad estará en todos los casos comprendida entre 0,5 y 1,5 m/seg.

Los cálculos podrán hacerse repartiendo los caudales consumibles uniformemente a lo largo del ramal correspondiente, salvo que existan consumos puntuales significativos, que habrán de tenerse en cuenta.

e) La presión de servicio mínima en los puntos más desfavorables será de 20 m.c.a. Opuestamente, no deberán superarse presiones de 60 m.c.a. en ningún punto de la red; esto se evitará mediante el escalonamiento de los depósitos suministradores o bien mediante la intercalación de válvulas de reducción.

f) Se procurará evitar, en lo posible, los puntos altos y bajos en la red, considerando el perfil longitudinal. No obstante, en los puntos altos que resulten se colocará una ventosa y en los bajos las válvulas de desagüe que procedan para el vaciado total de la red.

La colocación se efectuará en arquetas de características y dimensiones normalizadas por la Entidad Explotadora del Servicio.

En cualquier caso se colocará una ventosa cada 500 metros como máximo, aún cuando no existan puntos altos en las tuberías.

Para tuberías de 200 mm o inferiores no será exigible la colocación de ventosas en los casos en que existan acometidas conectadas a la tubería, siempre que la distancia entre dos acometidas consecutivas no sea superior a 100 metros.

g) A lo largo de los viales se colocarán bocas de riego con una separación máxima de 100 m que estarán conectadas a la red de distribución secundaria propia de la zona a urbanizar, con las acometidas que resulten necesarias y su contador correspondiente. La Entidad Explotadora del Servicio establecerá la normalización correspondiente a este tipo de acometidas e instalaciones.

h) Se dispondrán hidrantes contra-incendios de tipo 80mm como mínimo, en lugares accesibles, señalizados, y a una distancia entre ellos de 200 m como máximo. La red de alimentación de los hidrantes será capaz de admitir un caudal de 500 l/min. o 1.000 l/min. durante 2 horas, según sean hidrantes de 80 mm ó de 100 mm respectivamente.

i) También se tendrán en cuenta los puntos de toma, con sus consumos propios, para zonas verdes y deportivas, piscinas, centros cívicos, etc.

5. Materiales.

a) Las canalizaciones estarán constituidas por tuberías de fundición dúctil, con revestimiento interior de mortero de cemento centrifugado, o por PE-16 atmósferas, de acuerdo con las instrucciones municipales.

Las uniones de los distintos tubos se harán con juntas automáticas flexibles, las uniones de los accesorios y piezas especiales se harán por medio de juntas mecánicas a base de bulones y contrabridas. Las canalizaciones, en su conjunto, responderán a las normas ISO 2531 y 4179, con los espesores correspondientes a K=9.

b) Las ventosas serán de tipo trifuncional, es decir aptas para realizar las tres funciones siguientes:

- Evacuación del aire durante el proceso de llenado de la tubería.

- Desgasificación permanente durante el proceso normal de funcionamiento.

- Admisión del aire en el momento del vaciado.

El diámetro nominal de las ventosas será de 65 mm para tuberías de hasta 300 mm de diámetro, y de 100 mm para tuberías entre 300 y 400 mm.

Las ventosas a instalar serán preferentemente del tipo de campana o de bola, debiendo ser éstas de alma de acero recubierta de elastómero. La colocación de las ventosas, debe hacerse a través de una válvula de corte que puede ir incorporada en las mismas.

c) En cuanto a los desagües situados en los puntos bajos de las conducciones, se efectuarán mediante derivaciones en T con llaves de paso acopladas a las mismas. El diámetro de la llave será de 80 mm para tubería principal de diámetro igual o inferior a 200 mm y de 100 mm cuando la tubería principal tenga un diámetro superior a 200 mm. La derivación se conducirá a un sistema de desagüe. En el caso de que éste sea de aguas residuales se intercalará una válvula de retención.

Todos los materiales utilizados en este tipo de instalaciones requerirán la previa homologación de la Entidad Explotadora del Servicio.

d) Se intercalarán en la red de distribución válvulas de maniobra, que permitan el aislamiento de tramos de la instalación, en caso de avería. Se seguirá el criterio de instalar el menor número de válvulas que sea posible, que asegure una adecuada maniobrabilidad en el funcionamiento.

Hasta un diámetro de 250 mm las válvulas serán de compuerta con cierre elástico y se dispondrán directamente enterradas (sin arqueta), con los adecuados prolongadores del sistema de accionamiento hasta las proximidades del nivel del terreno, colocándose un trampillón de protección accesible solamente para el personal de la Entidad Explotadora del Servicio.

Para diámetros superiores a 250 mm se instalarán válvulas de mariposa, con dispositivo de desmultiplicación para maniobra, y se alojará en arquetas de las características y dimensiones fijadas por la Entidad Explotadora del Servicio.

Tanto las válvulas como sus bridas de acoplamiento serán aptas para una presión de servicio mínima de 16 bares, y serán de reconocida calidad a juicio de los servicios técnicos de la Entidad Explotadora del Servicio, que deberá homologarlas para su posible utilización.

6. Ejecución de las obras.

a) Zanjas.

Las tuberías se alojarán normalmente en zanjas, descansando sobre un lecho de tierra blanda o arena de una altura mínima de 10 cm, y con relleno ligeramente consolidado hasta la generatriz superior del tubo.

Si la tubería de agua cruza una conducción de aguas residuales es aconsejable establecer sobre ésta una protección suplementaria. Los tubos de agua deben situarse siempre por encima de las conducciones de aguas residuales.

b) Recubrimientos.

Las alturas de cobertura estarán comprendidas entre un mínimo de un metro y un máximo de dos metros, cuando las tuberías discurran por zonas en las que exista tráfico rodado, salvo que se proyecte el debido recubrimiento de protección.

Cuando las tuberías discurran por las aceras, o por zonas en las que esté asegurada la no existencia de cargas rodantes, la profundidad de enterramiento, a la clave superior del tubo, no será menor de 0,60 m ni mayor de 1,00 m.

c) Anclajes.

En los codos, derivaciones y bridas ciegas se producen esfuerzos que hay que compensar mediante macizos de hormigón debidamente dimensionados.

d) Arquetas.

Las válvulas de desagüe, y las ventosas que se coloquen a lo largo de las tuberías, estarán situadas en el interior de arquetas de las características y dimensiones homologadas por la Entidad Explotadora del Servicio. Las tapas de las arquetas serán de fundición dúctil.

7. Conformidad sobre proyectos e instalaciones.

Para efectuar un suministro de agua a partir de las instalaciones de la Entidad Explotadora del Servicio, tanto los proyectos como las instalaciones a lo largo de su ejecución han de contar el asesoramiento de los servicios técnicos de la misma, siempre con supervisión de los técnicos municipales.

8. Separación de redes.

Se proyectará una red independiente de la de abastecimiento domiciliario para riego de jardines, calles y zonas transitables. Siempre que sea posible dicha red será alimentada desde pozos.

Si se deseara diseñar una red, independiente de la del consumo humano, para otro tipo de consumos, o para riegos (públicos y/o privados) o para sistema contra incendios, cada una de ellas deberá proyectarse y construirse de acuerdo con lo anteriormente establecido en este apartado 4.

Artículo 323. Normas Técnicas sobre Saneamiento

1. Sistema.

En principio, se utilizará sistema separativo, salvo que razones (debidamente expuestas y justificadas) lo impidan.

En estos casos excepcionales de sistema unitario se superponen las normas que en los próximos capítulos 5 y 6 se indican para la evacuación de aguas residuales y de pluviales.

Como normas específicas para el caso de sistema unitario, únicamente cabe señalar lo siguiente:

a) Los absorbedores y rejillas dispondrán de codos u otros dispositivos que garanticen la no salida de gases al exterior.

b) En cuanto sea topográficamente posible se colocarán aliviaderos de crecidas.

c) Estos aliviaderos se diseñarán cerrados, pero visitables.

d) Se justificará su funcionamiento hidráulico.

e) Se pueden aliviar aguas pluviales en las que el contenido de residuales cumpla las condiciones del plan hidrológico de cuenca y previa autorización del organismo de cuenca competente.

f) En lo referente al vertido de las aguas pluviales aliviadas se estará a lo que se dispone de estas normas.

g) Se podría utilizar un sistema mixto, de forma que en un Sector ó Unidad de Ejecución existan algunos tramos unitarios (los mínimos imprescindibles), siendo el resto separativo.

2. Relación con zonas exteriores.

Tanto en el caso de aguas residuales como de pluviales deberá tenerse en cuenta la relación con las zonas exteriores.

Así, pues, se deberá:

a) Justificar la capacidad de desagüe de los colectores en los que se ingiere; a menos que el punto de vertido haya sido fijado por los Servicios Técnicos Municipales, mediante documento que se reproducirá en el Anejo correspondiente.

b) Justificar que los colectores de la zona que se urbaniza tienen capacidad suficiente para admitir la evacuación de zonas situadas aguas arriba de él.

3. Zanjas, tuberías y pozos.

a) Los trazados discurrirán con el siguiente orden de preferencia: bajo el centro de la calzada, bajo los bordes exteriores de la calzada, bajo aparcamientos y bajo acerado o zona verde pública.

Si la anchura entre bordillos es superior a 8 m. (y el suelo es urbano o urbanizable a ambos lados del vial) se dispondrá doble conducción de residuales.

b) Las tuberías podrán ser de hormigón vibrado (de enchufe y campana de junta elástica), de policloruro de vinilo (PVC) o de poliéster reforzado con fibra de vidrio o de fundición.

La utilización de ovoideos, en vez de tuberías circulares, deberá estar convenientemente justificada; así como los materiales a usar en este caso.

c) El recubrimiento mínimo de la red (a la clave superior del tubo) será de 1,20 m Si por causa justificada esto no es posible, se adoptarán las pertinentes medidas de protección.

La cota superior del tubo de saneamiento de residuales será siempre inferior a la cota inferior de las conducciones de agua potable.

d) El diámetro mínimo de las tuberías será de 30 cm (sección mínima: 7,065 dm²), salvo las acometidas domiciliarias y las ingerencias de absorbedores, o rejillas, que tendrán un diámetro mínimo de 20 cm (sección mínima: 3,14 dm²).

e) Se establecerán pozos de registro en los cambios de alineación y de rasante, así como en los encuentros de ramales y cambios de sección. La distancia máxima admisible entre dos pozos consecutivos será de 50 metros, si la tubería es de hormigón vibrado; y de 8 metros, en los demás casos.

f) Los pozos de registro serán visitables, con tapas de fundición con mecanismos de seguridad antirrobo (marco y tapa de peso no inferior a 80 kg), enlucidos interiormente (o prefabricados), y con pates cuando su profundidad sea superior a 2,0 m.

g) Se atenderá a lo dispuesto en el Anexo X, referente a las Medidas de Ahorro Energético y Calidad Medioambiental.

4. Evacuación de aguas privadas.

Sea cual sea el sistema público (previsto o existente) de evacuación, los edificios e instalaciones diseñarán su sistema privado de tal forma que en el interior de la parcela no se mezclen nunca las aguas residuales propias con las pluviales que se recojan en la misma.

Artículo 324. Normas Técnicas sobre Evacuación de Aguas Pluviales.

1. Diseño de la red.

La red de pluviales discurrirá exclusivamente bajo viales públicos o bajo áreas libres de uso y dominio público.

No se permiten impulsiones de aguas pluviales.

2. Dotaciones.

La red de aguas pluviales de la zona a urbanizar debe ser capaz de evacuar las aguas propias de la misma más la que procedan de las cuencas situadas aguas arriba de ella.

Así, pues, en todo caso habrá cuencas urbanas; pero puede (en algún caso) haber cuencas extraurbanas que evacúan a través de la zona que se urbaniza.

a) Para las cuencas no urbanizadas se utilizarán los procedimientos habituales de cálculo de avenidas, recomendándose el método racional para superficies menores de 20 ha y tiempos de concentración inferiores a 15 minutos.

En todo caso, el periodo de retorno será de 50 años como mínimo.

b) Para la propia zona a urbanizar (o vertidos procedentes de otras zonas también urbanas) se utilizará, como caudal de cálculo, el valor de 140 l/seg/ha.

No obstante, si el proyectista desea justificar técnicamente otro valor, ha de respetar los siguientes parámetros:

- Periodo mínimo de retorno: 50 años

- Coeficientes de escorrentía:

• Viales y aparcamientos: 0,80.

• Áreas libres (no pavimentadas): 0,20.

• Parcelas edificables: 0,50 x (tanto por uno de ocupación + 1,0).

3. Absorbedores y rejillas.

Los absorbedores serán del tipo de calzada, con marco y rejilla de fundición, de clase D-400 o C-250, según su ubicación y el marco tendrá medidas interiores no inferiores a 60 cm x 60 cm

Se colocará un absorbedor de calzada cada 20 m. de vial como mínimo, en ambos lados de la calzada; así como en todos los puntos bajos de la red viaria.

Cuando la pendiente del vial sea superior al 5%, cada absorbedor será doble.

Cuando se desee colocar rejillas transversales, éstas tendrán una anchura mínima de 60 cm y, así como los marcos, serán de fundición. Se justificará hidráulicamente la sección del canal cubierto por la rejilla que como mínimo tendrá 60 cm de profundidad. Las rejillas serán de clase D-400.

4. Desarenadores y arquetas.

Cuando en la zona a urbanizar ingieran aguas pluviales procedentes de cuencas no urbanas, se diseñará de forma adecuada el sistema de recogida y canalización de las mismas, disponiendo el correspondiente pozo decantador de materiales sólidos antes de su incorporación a la red proyectada. Los accesos tendrán tapas de fundición.

Las arquetas que se diseñen serán fácilmente inspeccionables y tendrán dimensiones de 30 x 30 x 30 cm, con tapas de fundición.

5. Vertidos.

El vertido puede hacerse a un punto de la red de pluviales ubicado aguas abajo de la zona a urbanizar o directamente a cauce público.

En este último caso, si la urbanización de la zona ha supuesto un trasvase entre cuencas naturales vertientes, se justificará la capacidad del nuevo cauce receptor.

En todo caso el punto concreto de vertido se diseñará con las correspondientes protecciones antierosión y antisocavación.

6. Tanque de tormenta.

En el caso donde haya que proyectar colectores de unas dimensiones extraordinarias con respecto a su emplazamiento, se recurrirá a los tanques de tormenta, evitando tener que adoptar grandes secciones para la evacuación de aguas pluviales en zonas donde sea difícil su instalación.

El tanque de tormenta almacena los caudales punta de las avenidas, evitando colapsos en los colectores donde desagüa.

Artículo 325. Normas Técnicas sobre Evacuación de Aguas Residuales.

1. Diseño de la red.

La red de residuales discurrirá exclusivamente bajo viales públicos o bajo áreas libres de uso y dominio público.

Excepcionalmente se permitirán impulsiones de aguas residuales, en cuyos tramos no se admitirá injerencia alguna.

2. Dotación.

Para el dimensionamiento de la red se adoptará, como caudal de cálculo de aguas residuales, el correspondiente a la dotación de abastecimiento que se considere, afectado de un coeficiente de punta igual a 2,40 (consumo supuesto repartido en diez horas).

En el cálculo de residuales se tendrá en cuenta el caudal proporcionado por las cámaras de descarga automática (20 l/seg.), las cuales se colocarán en las cabeceras de ramales obligatoriamente.

Los cálculos podrán hacerse repartiendo los caudales vertidos uniformemente a lo largo del ramal correspondiente, salvo que existan vertidos puntuales significativos, que habrán de tenerse en cuenta.

3. Acometidas.

En zonas de dominio público, lo más próxima posible al lindero privado, se dispondrá al menos una arqueta por cada parcela. Esta arqueta (que marca el límite entre la red pública y la privada) será fácilmente inspeccionable y tendrá una dimensión mínima de 30 x 30 x 30 cm, con tapa de fundición.

El ramal desde la arqueta al colector (ver apartado d) del parágrafo 4.3) deberá diseñarse en función de los caudales a ingerir y de su pendiente.

4. Impulsiones.

Las instalaciones de impulsiones (si fuesen imprescindibles) se diseñarán cerradas, pero visitables.

Los grupos de bombeo (específicos para este tipo de aguas) se dimensionarán lo suficientemente fraccionados para permitir su eficaz rendimiento y siempre habrá un grupo de reserva.

El pozo de llegada (con facilidad para operaciones de limpieza) dispondrá de reja de desbaste de gruesos.

Se diseñará adecuadamente el desagüe evacuador para casos de emergencia.

5. Vertidos.

Con carácter general, el vertido se hará a red pública.

Queda prohibido el uso de fosas sépticas en suelo urbano o urbanizable, a no ser que se utilicen como depuración previa al vertido a una red general de saneamiento.

En suelo no urbanizable cualquier tipo de vertido deberá cumplir con la normativa prescrita por los organismos responsables de la salubridad y el medio ambiente.

En el caso de pequeños núcleos de población, y reconocidos por el Plan General como suelo urbano que se encuentren alejados de algún sistema de saneamiento público de tal forma que no pueda conducir las aguas residuales hacia el mismo, estarán obligados a instalar una depuradora del tipo compacta.

Si el vertido es directo, se estará a lo dispuesto en la Ley de Aguas y demás legislación vigente sobre la materia, disponiéndose las medidas de depuración que en cada caso procedan.

Las nuevas urbanizaciones que tengan que evacuar mediante la red pública de saneamiento deberán verificar si ésta es de capacidad suficiente, y en caso contrario, deberán contar con un sistema de depuración y vertido independiente o compartido con otros sectores a desarrollar.

El diseño y cálculo de las Estaciones Depuradas de Aguas Residuales se hará teniendo en cuenta la facilidad de explotación y justificando unas características de los efluentes no inferiores a las de las otras Depuradoras de la red pública.

6. Aguas residuales no domésticas.

Se estará a lo que dispongan las Ordenanzas Municipales para el vertido de aguas residuales no domésticas a la red de alcantarillado.

7. Vertidos de alojamientos turísticos.

Aquellos conjuntos, edificios, etc. que puedan considerarse como alojamientos turísticos se atenderán a lo dispuesto

en la legislación vigente sobre requisitos mínimos de infraestructura de alojamientos turísticos.

Artículo 326. Normas Técnicas sobre Redes de Suministro Eléctrico.

1. Características generales.

Además de las características constructivas detalladas en estas normas, las instalaciones y material empleado en las mismas reunirán las especificaciones y normas técnicas de rango superior, así como las propias de las compañías suministradoras, debidamente aprobadas por el organismo competente de la Administración, las cuales fijarán las condiciones que procedan, que en ningún caso estarán en contradicción con las aquí reseñadas.

Se recomienda que se considere en estos requerimientos los criterios de eficiencia energética propuestos en el diseño que pueden suponer una minoración de consumos en iluminación natural y acondicionamiento térmico.

2. Cálculo de la demanda.

Se especificará detalladamente la demanda eléctrica, en función de los usos y equipamientos de acuerdo con los baremos habitualmente utilizados y considerando todos los consumos, y justificando los correspondientes factores de simultaneidad.

3. Solicitudes de licencia.

Con el fin de establecer una coordinación en las instalaciones proyectadas por los promotores y como garantía de que se cumplen las normas técnicas de las compañías suministradoras debidamente aprobadas, deberán presentar, estos, carta de conformidad y planos descriptivos de las nuevas redes suscritas por las mismas.

4. Redes de distribución en baja tensión.

Las redes de distribución en baja tensión podrán ser únicamente:

- Subterráneas (bajo tubo, conductores unipolares).

En ambos casos serán preferentemente de tipo cilíndrico, es decir con sección uniforme en todo el circuito.

En redes establecidas en urbanizaciones, bloques de viviendas y conjuntos de viviendas de nueva ejecución serán siempre de tipo subterráneo.

Las canalizaciones y arquetas necesarias para el establecimiento de dichas redes, serán realizadas por los promotores de las obras.

4.1. Líneas aéreas.

Las líneas aéreas estarán constituidas por conductores aislados de tipo trenzado o cables multipolares, aislamiento de polietileno reticulado de 0,6/1 Kw.

Las líneas aéreas existentes dentro del núcleo urbano, como pueden ser cruces de calles y plazas, fachadas de edificios, deberán quedarse en modalidad subterránea cuando se lleve a cabo algún tipo de actuación urbanística en la zona de afección.

En obras de rehabilitación de edificios calificados de interés por la Administración Local así como en viviendas o bloques de viviendas edificados en solares del casco urbano donde previamente se han demolido antiguas viviendas o edificaciones. La red de baja tensión y acometidas a los mismos se efectuará en modalidad subterránea, por lo que los promotores procederán a realizar las canalizaciones y arquetas necesarias para que la compañía suministradora proceda a la instalación necesaria para el suministro a los inmuebles.

En áreas rurales, se realizarán las redes preferentemente en modalidad aérea sobre apoyos de hormigón. Sólo se permitirán las redes subterráneas en caminos perfectamente definidos y de dominio público, o en caminos privados de uso público, no permitiéndose su instalación en terrenos privados, patios interiores, etc. que impidan el normal mantenimiento del servicio para revisión y preparación de la red.

4.2. Redes subterráneas.

Las redes de B.T. subterráneas estarán constituidas por conductores aislados de aluminio de las secciones normalizadas, alojados en tubos de PVC de 140 mm de diámetro intercalando arquetas normalizadas tipo A-1 y tipo A-2 cada 40 m como máximo y en cruces de calles o cambios de dirección.

La profundidad de los tubos será como mínimo de 0,60 m aumentándose como mínimo a 0,80 m en cruzamiento o en calzadas, protegiéndose en estos casos con una capa de hormigón de 30 cm de espesor.

Los detalles constructivos de las canalizaciones y arquetas serán los indicados en las normas particulares debidamente aprobadas de las compañías suministradoras, con la única excepción de la obligatoriedad de colocar tapas de fundición con su marco adecuado en todas las circunstancias, sea cual sea la naturaleza y tipo de la instalación a realizar.

La entrada y salida de los conductores desde las arquetas hacia las redes adosadas a las fachadas, se realizará mediante tubo de acero de 100 mm de diámetro revestido en su interior por otro de PVC de 90 mm de diámetro en caso de montaje superficial. En caso de ir empotrado en fachada, sólo será necesario el tubo de PVC de 90 mm. En ambos casos se protegerán sus extremos de la entrada de agua de lluvia. Se recomienda en obras de nueva construcción o de rehabilitación el segundo caso.

En todo caso, las canalizaciones nuevas que no sean de titularidad municipal se situarán por debajo de éstas, debiendo estar señalizadas con una cinta indicativa.

5. Construcción y montaje de acometidas.

Se denomina acometida a la parte de la instalación comprendida entre la red de distribución y la caja general de protección.

El punto de derivación de la acometida será fijado por las empresas suministradoras de acuerdo con el artículo 4 del Reglamento de acometidas eléctricas (R.D. 2.949/1982 de 15 de octubre).

5.1. Acometidas aéreas.

Las acometidas aéreas en redes trenzadas serán siempre en montaje superficial y fácilmente visible hasta la caja general de protección.

Cuando la acometida se realice directamente al módulo de protección y medida, donde esté ubicado el contador y éste haya sido empotrado en la fachada, podrá empotrarse la acometida bajo tubo en la fachada cuyo diámetro mínimo será 29 mm.

También podrá realizarse en modalidad empotrada la acometida a la C.G.P. que previamente haya sido instalada empotrada en la fachada del edificio.

Los conductores empleados serán unipolares o múltiples aislados para 0,6/1 Kw de polietileno reticulado químicamente estable.

5.2. Acometidas subterráneas.

Las acometidas subterráneas a los módulos de protección y medida de las viviendas unifamiliares se realizarán bajo tubo empotrado en la fachada directamente desde la arqueta de la red subterránea hasta el mismo. El tubo de PVC traqueado tendrá como mínimo 29 mm de diámetro.

De igual forma, para conjuntos o bloques de viviendas se realizará la acometida a la caja general de protección, la cual podrá estar empotrada en la fachada o, en caso de que las características constructivas del edificio no lo permitan, se podrá ubicar en el portal empotrada en el paramento y próxima a la entrada, siempre en zonas de uso común. Caso de que la edificación tenga terrenos particulares circundantes, la C.G.P. se situará en la valla de cerramiento alojada en el interior de una hornacina efectuada a tal fin con dos tubos de entrada-salida de PVC de 120 mm de diámetro empotrados en la obra y conectados con la arqueta correspondiente de la red.

No se alojarán más de dos C.G.P. en una sola hornacina. En caso necesario se realizarán varias de las mismas características.

La altura mínima desde la base a la caja será de 0,5 m
5.3. Cajas.

Las características de las cajas cumplirán las especificaciones indicadas en las normas particulares de las compañías suministradoras.

6. Instalación de contadores eléctricos.

La instalación de contadores eléctricos podrá realizarse de forma individual o bien en forma concentrada.

6.1. Instalación individual.

Para viviendas unifamiliares se instalarán los contadores en módulos de protección bajo envolvente aislante provistos de bases para su anclaje y fusibles de seguridad. Tanto el módulo como las bases, estarán constituidas por materiales homologados, auto-extinguibles y contrastados según calidad UNESA.

Las dimensiones serán las indicadas en el cuadro siguiente:

MODELO	ANCHO	ALTO	FONDO	HORNACINA
CPM-1	190	460	200	330X580X210
CPM-2	340	460	210	550X580X210
CPM-3	640	460	210	700X580X240

CPM-1 = Módulo para contador monofásico

CPM-2 = Módulo para contador y reloj discriminador horario

CPM-3 = Módulo para dos contadores

El hueco de la hornacina estará rematado por una portezuela y marco con llave, que dispondrá de las ranuras necesarias para la lectura de los contadores y pintada del color de la fachada del edificio.

Estos módulos irán instalados preferentemente en fachada en el interior de una hornacina de las características indicadas en el párrafo anterior. En edificios de carácter singular e interés arquitectónico y por motivos constructivos de la fachada, podrán situarse en el portal de la vivienda junto a la puerta principal siempre de libre acceso desde la calle para facilitar la lectura del contador.

En urbanizaciones y viviendas aisladas dichos módulos podrán situarse en las vallas de cerramiento, pilares o construcciones ejecutadas al efecto siempre fuera de la propiedad privada que no impida el acceso a los mismos.

En zonas rurales podrán ubicarse en módulos de tipo intemperie contruidos al efecto y con un grado de protección IP-437 resistentes a golpes y cambios de temperatura.

6.2. Instalación concentrada.

Los contadores se instalarán en forma concentrada en bloques de viviendas con o sin locales comerciales, y edificios destinados a oficinas, comercios o industrias.

Los contadores en forma concentrada se instalarán siempre en un local adecuado y dedicado exclusivamente a este fin.

Se admitirá la instalación en locales abiertos siempre y cuando éstos reúnan las condiciones especificadas para locales cerrados.

Cuando el número de contadores no supere los 16, éstos podrán instalarse en un armario adosado o empotrado en un paramento de zona común con anchura libre no inferior a 1,50 m.

Si el número de contadores supera los 16, la centralización se dispondrá en un cuarto destinado exclusivamente a este fin y de las dimensiones especificadas por las normas particulares de las compañías suministradoras.

7. Líneas de media y alta tensión.

Las líneas de media y alta tensión de 20 Kv ó 25 Kv, así como la de tensión superior, discurrirán dentro del casco urbano siempre en modalidad subterránea.

Las líneas aéreas existentes en el interior y extrarradio de la población se pasarán a la modalidad subterránea según se vayan autorizando por el Ayuntamiento las distintas unidades de actuación urbanística afectadas por las mismas.

El costo del cambio o variación de las instalaciones existentes será sufragado en su totalidad por los promotores de la urbanización según la legislación vigente, y estarán de acuerdo con el proyecto de urbanización aprobado por el Ayuntamiento.

En unidades de actuación y urbanizaciones que sea de aplicación el decreto de acometidas, y que sea necesario el montaje de líneas de M.T. para alimentar algún centro de transformación, se estará a lo indicado en el mismo y se ejecutará siguiendo sus directrices.

Las líneas de M.T. discurrirán siempre por viales públicos, a ser posible bajo aceras, o viales privados de uso público que no impidan el normal mantenimiento de las instalaciones.

Las características técnicas de las instalaciones, conductores y canalizaciones estarán de acuerdo con las normas técnicas indicadas por la compañía suministradora y la legislación vigente en los reglamentos sobre líneas de A.T. publicados por la administración.

La profundidad de las canalizaciones, en todo caso, no será inferior a 0,80 m bajo aceras y de 1,00 m en calzada y cruces de calles, siempre bajo tubo de PVC de 140 mm y protegido por una capa de hormigón de 30 cm con una cinta de señalización 10 cm por encima para identificación de la red de A.T. cuando las construcciones sean en viales ya consolidados las canalizaciones se rellenarán con hormigón en toda su totalidad dejando el espesor suficiente para construcción de la capa de rodadura.

Las arquetas de unión de los tubos serán las normalizadas por la compañía suministradora y en todos los casos las tapas serán de fundición y la fábrica de ladrillo macizo de 1 pie de espesor. También podrá utilizarse arquetas moldeadas prefabricadas de hormigón o poliéster que estén homologadas por las distintas compañías afectadas por las canalizaciones siempre la tapa deberá ser de fundición de las medidas normalizadas.

En los cruces, cambios de dirección y alineaciones superiores a 40 m serán necesarias arquetas normalizadas por las compañías suministradoras y, en las entradas y salidas de los centros de transformación así como en los cambios de dirección de 90 grados y donde se realicen empalmes de los conductores.

Los conductores serán de aluminio, de una sección mínima de 95 mm² aislamiento de polietileno reticulado químicamente estable, malla para pantalla de protección del campo radial compuesta de conductores de cobre en forma de hilos con una sección mínima de 16 mm² cubierta exterior de PVC de color rojo identificada según normas UNE 21.123.

La pantalla de los conductores será puesta a tierra en todos los puntos accesibles según la norma especificada en los reglamentos en vigor.

8. Centros de transformación.

Los centros de transformación que se ubiquen en el casco urbano de la población y en urbanizaciones de viviendas se instalarán siempre en el interior de locales o edificios adecuados para este exclusivo fin.

8.1. Centros en locales que formen parte de un edificio.

Los centros de transformación que se instalen en el interior de locales que formen parte de un edificio, reunirán las siguientes características:

- El local tendrá acceso directo desde la vía pública o vía privada de uso público documentando la servidumbre de paso de personas y vehículos hasta el C.T.

- El local estará libre de instalaciones ajenas a su función, sin desagües, tuberías de agua u otros servicios.

- El local no estará ubicado en sótanos, ni garajes semienterrados; y estará defendido contra la entrada de aguas y bien ventilado.

- Cumplirá todo tipo de normas que le afecten, como seguridad contra incendios, ruidos y vibraciones, así como el vigente Reglamento de Centros de Transformación.

- Sus características constructivas se ajustarán a las normas técnicas particulares de las compañías suministradoras.

- Las dimensiones mínimas de los centros serán las indicadas en las normas particulares de las compañías suministradoras pudiéndose reducir éstas, si se emplea la tecnología adecuada que lo justifique y lo autoricen estas compañías.

8.2. Reserva de local.

El artículo 17 del Reglamento Electrotécnico de B.T. establece la obligatoriedad por parte del promotor de un edificio de viviendas o conjunto de viviendas que superen en su previsión de carga los 50 Kva. la reserva de un local destinado al montaje de un centro de transformación.

En cumplimiento de este artículo, el Ayuntamiento no otorgará la aprobación del proyecto o licencia si el promotor no presenta en su documentación el escrito sellado por la Compañía Suministradora de Energía Eléctrica comunicando el ofrecimiento de reserva del local con indicación de la potencia prevista de la construcción según el grado de electrificación de las viviendas, locales, garajes y otros servicios.

La compañía suministradora comunicará al promotor la necesidad o no de reserva del local en el tiempo estipulado en dicho artículo, prescribiendo al año de su ofrecimiento.

8.3. Centros en edificios independientes.

Los centros instalados en edificios independientes, de urbanizaciones zonas ajardinadas o zonas rurales, deberán estar contruidos especialmente para este fin.

Se ubicarán siempre en superficie, junto a viales públicos o privados de uso público y cumplirán las normas y reglamentos vigentes.

Podrán utilizarse centros prefabricados donde la administración local lo permita y las características arquitectónicas del conjunto lo aconsejen. Dichos C.T. estarán homologados y cumplirán la recomendación UNESA 1.303. En cualquier caso deberán presentar proyecto constructivo del edificio así como planos detallados como si de cualquier construcción se tratara, debiendo cumplir las normas de estética que para la zona fija el PGOU.

8.4. Características de la instalación.

La instalación eléctrica de los CC.TT. tanto aislados como en local cumplirán la reglamentación vigente en cuanto al material, aparellaje, conductores, etc.

La acometida de la red de A.T. se efectuará siempre en modalidad subterránea, por lo que dicho C.T. dispondrá del espacio exterior necesario para las arquetas de entrada y salida de la red de A.T. y también para la red de B.T. que suministrará la energía a las viviendas y usuarios para los que ha sido construido. Asimismo deberá realizarse la construcción del correspondiente foso apagafuegos.

9. Arquetas.

Con independencia del diseño que cada tipo de arqueta ha de tener en función de su finalidad y de los condicionantes de la Empresa Suministradora, las tapas y marcos serán siempre de fundición.

Artículo 327. Normas Técnicas sobre Alumbrado Público

1. Características generales.

Además de las características que más adelante se indican, como norma general se estará a lo dispuesto en el vigente reglamento electrotécnico de baja tensión e instrucciones complementarias al mismo, a las normas de UNESA, a las normas descritas en el R.D. 2642/85, de 18 de diciembre, del Ministerio de Industria, a la N.M.V. del Ministerio de la Vivienda de 1965 y Normas tecnológicas NIE-IEE, sobre instalaciones eléctricas de alumbrado exterior de 1978.

A la hora del diseño del alumbrado público se tendrán en cuenta la estética y los condicionantes de tráfico rodado, cuidándose especialmente la zona comprendida en el Plan Especial, y zonas histórico-artísticas.

Asimismo se tendrán en cuenta criterios de eficiencia energética a la hora de seleccionar y dimensionar elementos y sistemas.

Con objeto de ajustarse a dichos criterios de eficiencia energética, se recomienda que se consideren los parámetros correspondientes propuestos por el IDAE en su Guía de eficiencia energética en el alumbrado público, que puede ser consultado en su página web (www.idae.es).

2. Solicitudes de licencia.

Una vez sean recibidos los viales, presentarán todos los documentos necesarios, y legalizados ante la Delegación Provincial de la Consejería de la Junta de Andalucía competente en materia eléctrica, para que el Ayuntamiento pueda contratar el suministro eléctrico o bien pueda hacer el cambio de titularidad del suministro eléctrico, contratado por la promotora.

3. Redes de alumbrado público.

Salvo planteamiento debidamente justificado, el alumbrado público tendrá todas sus canalizaciones de tipo subterráneo.

Las canalizaciones de líneas subterráneas deberán ejecutarse teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

a) La longitud de la canalización será lo más corta posible.

b) La canalización discurrirá por terrenos de dominio público a ser posible bajo acera, evitando los ángulos pronunciados.

c) El radio de curvatura después de colocado el cable será como mínimo 10 veces su diámetro exterior y 20 veces en las operaciones de tendido.

d) Los cruces de calzadas deberán ser perpendiculares procurando evitarlos si es posible.

Los cables se alojarán bajo tubo de PVC tipo corrugado, flexible de diámetro de 90 mm a una profundidad mínima, de la parte superior del tubo, de 60 cm en calzada y 40 en aceras, 0,60 m de profundidad y una anchura que permita las operaciones de apertura y tendido.

Los tubos de canalización se instalarán de forma que hagan entrada y salida en el interior de la columna o báculo que se instale.

En el fondo de la zanja se tenderá una capa de arena de un espesor de 10 cm, sobre la que se depositará el cable o cables a instalar, que se cubrirán con otra capa de idénticas características con un espesor mínimo de 10 cm; sobre ésta se colocará una protección mecánica que puede estar constituida por rasillas, ladrillos o losetas de hormigón colocadas transversalmente sobre el sentido de trazado del cable. A continuación se tenderá otra capa, con tierra procedente de la excavación, de 20 cm de espesor apisonada por medios manuales. Se cuidará que esta capa de tierra esté exenta de piedras o cascotes y que esté debidamente compactada por medios mecánicos. Sobre esta capa se instalará una banda de polietileno de color amarillo-naranja en la que se advierta la presencia de cables eléctricos, esta banda es la que figura en las recomendaciones UNESA 0205. Finalmente se reconstruirá el pavimento, del mismo tipo y calidad del existente antes de realizar la apertura.

En actuaciones en viales ya consolidados las zanjas para canalizaciones de alumbrado público se rellenarán con hormigón hasta la altura de solería de aceras.

Las arquetas tendrán las dimensiones de 50 x 50 cm libres con reducción en la coronación a 40 x 40 cm y su ubicarán en todos los cambios de dirección y siempre y cuando el conductor a alojar en el interior de los tubos no tenga una sección superior a 16 mm en los conductores activos, en cuyo caso dichas dimensiones serán de 63 x 73 cm.

Las arquetas serán de fábrica de ladrillo macizo de 1 pie, enfoscadas en su interior. No obstante podrán permitirse otro tipo de materiales cuya capacidad portante mecánica quede

perfectamente demostrada y comprobada mediante la presentación del correspondiente protocolo de ensayo y de resistencia. En todo caso, las tapas serán de fundición.

La cimentación para la sustentación de báculos se realizará mediante bases de hormigón, debiéndose justificar el cálculo de las mismas, dependiendo de las hipótesis correspondientes, debiendo en todo caso tenerse en cuenta las de peso propio y esfuerzo lateral de viento de 120 Km/hora. Los pernos o elementos de sujeción de los báculos deberán estar debidamente dimensionados en relación con el esfuerzo mecánico a que deban estar sujetos.

La cimentación descrita se encontrará totalmente enterrada en el terreno.

4. Cálculos luminotécnicos.

4.1. Clasificación de las vías públicas a efectos luminotécnicos.

Se distinguirán básicamente los siguientes tipos de vías:

- Vías estructurantes: Son las de acceso y penetración al interior de la población, así como las travesías de carreteras a lo largo de la población.

- Vías distribuidoras: Son las que distribuyen el tráfico desde las vías primarias hacia zonas concretas de población, y las que comunican distintas zonas entre sí.

- Vías locales o de servicio: Son las cuyo uso se limita a un pequeño número de alojamientos, sin implicación de otras relaciones.

- Vías peatonales: Son aquellas en la que el tráfico rodado está prohibido.

- Vías peatonales comerciales: Son aquellas peatonales, en la que existe una concentración de actividad comercial.

4.2. Niveles mínimos de iluminación factor de uniformidad.

Se establecen los valores mínimos siguientes:

TIPO VIA	ILUMINACIÓN	FAC. UNIF.
Vías primarias	50 lux.	0,35
Vías distribuidoras	40 lux.	0,33
Vías locales	25 lux.	0,30
Vías peatonales	20 lux.	0,25
Vías peatonales comerciales	30 lux.	0,32

5. Situación de los puntos de luz.

5.1. Sistema de sustentación.

Deberán estar homologadas por el Ministerio de Industria conforme al R.D. 2642/85 de 18 de Diciembre o normativa vigente que la sustituya, debiéndose presentar, a la hora de la recepción de los nuevos viales, la documentación necesaria que acredite tal cumplimiento. En todo caso deberán estar dotadas de portezuela donde alojar los elementos de protección eléctrica.

5.2. Disposición de las unidades luminosas.

Las unidades luminosas se podrán situar de la siguiente forma:

- Bilateral.
- Unilateral.
- Tresbolillo.

Dependerá su ubicación del ancho del vial, de la altura de colocación y tipo de luminaria adoptada, así como de las hipótesis de cálculo, en cada caso. También se deberá tener en cuenta el tipo de arbolado existente o previsto en el vial, evitando el apantallamiento de los puntos de luz con ellos.

5.3. Altura del punto de luz.

Dado que la calidad de la iluminación está definida, fundamentalmente, por el reparto de luminancias sobre la calzada y por la ausencia de posibles causas de deslumbramiento, se instalarán los puntos de luz lo más alto posible. Sin embargo, atendiendo a factores, tales como la conservación y el factor de utilización, así como a lo dicho en el punto anterior, la rela-

ción entre la anchura de la calzada y la altura del punto de luz, vienen determinados en la tabla 3.5.1 de las N.M.V. Ministerio de la Vivienda de 1965, o normativa que la sustituya.

6. Tipos de fuentes de luz.

Para el alumbrado público, con carácter se utilizarán lámparas de descarga gaseosa, de vapor de sodio de alta presión, de vapor de mercurio, y de halogenuros metálicos. Su elección dependerá del tipo de vial o zona de influencia de los viales adyacentes.

En las instalaciones que requieran mayores exigencias cromáticas que las que se consiguen con las lámparas de sodio de alta presión, como áreas peatonales, vías en áreas centrales o comerciales, calles residenciales, áreas monumentales, etc., podrán emplearse otras lámparas, por ejemplo sodio de baja presión, siempre que estén homologadas conforme a las características especificadas.

6.1. Características.

Se adoptan las siguientes potencias normalizadas:

- Vapor de sodio: 150, 250 y 400 w.
- Vapor de mercurio: 125, 250 y 400 w.
- Halogenuros metálicos: 250 w.

Factor de potencia del conjunto lámpara y reactancia: no deberá ser inferior a 0,5.

6.2. Luminarias.

Serán siempre de alguno de los tipos establecidos por el Ayuntamiento, con el fin de tener una uniformidad en el alumbrado, debiendo ser de elevado rendimiento luminoso, con armadura exterior de aluminio protegido mediante imprimación de resinas y reflector de chapa de aluminio de 0,6 mm de espesor mínimo, anodizado y abrillantado electrolíticamente.

En caso de utilizar farol, será del tipo artístico establecido por el Ayuntamiento, debiendo ser chapa galvanizada y lacada en color negro, con difusores transparentes de policarbonato.

Se podrán utilizar otras luminarias, según la zona, que por estética así lo aconseje. En todo caso será uno de los modelos adoptados por el Ayuntamiento y deberán tener un grado de protección IP-65.

Las luminarias se instalarán con la inclinación prevista y de modo que su plano transversal de simetría sea perpendicular al de la calzada, y se fijarán a los elementos de sustentación, con los dispositivos mecánicos adecuados que garanticen la estabilidad de la luminaria.

6.3. Accesorios.

a) Reactancia.

Su potencia nominal en vatios será la misma que la de su lámpara.

La máxima pérdida admisible en ella no será superior a 16 w y la intensidad máxima en cortocircuito a 220 v no será superior a 3,3 amp.

La reactancia alimentada a la tensión nominal y frecuencia nominal, suministrará una corriente no superior en más de 5%, ni inferior en más del 10%, a la nominal de la lámpara.

Deberán estar previstas para dispositivo de doble intensidad luminica de la lámpara.

b) Condensador.

Estará capacitado para elevar el factor de potencia hasta el 0,9 como mínimo.

c) Cebador.

Apropiado para proporcionar la tensión de pico que precise la lámpara en su arranque.

Incluirá condensador para la eliminación de interferencias de radio difusión.

d) Protección contra sobre intensidades y cortocircuitos.

Constituido por interruptor magnetotérmico unipolar 3 amp.

6.4. Protección de las luminarias.

En todas las columnas se intercalarán interruptores magnetotérmicos unipolares. Estos se colocarán en cajas de baquelita o PVC, en el interior de la columna.

Estas cajas conteniendo los dispositivos quedarán protegidas contra contactos directos y presentarán su cierre con

un procedimiento que le sea inaccesible a personas no autorizadas.

7. Conductores.

Las redes deberán estar provistas para transportar la carga debida a los propios receptores, a sus elementos asociados y a sus corrientes armónicas. Por ello, la carga mínima prevista en voltiamperios será de 1,8 veces la potencia en vatios de las lámparas.

Los conductores deberán tener una tensión de aislamiento nominal de 0,6/1 Kv.

Se utilizarán conductores unipolares con las secciones adecuadas.

Se instalará un hilo de mando para realizar la activación de los elementos de reducción de intensidad luminica. La sección mínima para este conductor de cobre, será de 2,5 mm².

7.1. Tensión de servicio.

La tensión de servicio será de 230/400 v, realizándose toda la alimentación en sistema trifásico, cuidándose en que las fases estén debidamente compensadas.

A efectos de cálculo se considerará el sistema de alimentación como formado por circuitos monofásicos en tantos como los que pueda desglosarse; todo ello, con independencia de que el sistema deberá ser trifásico.

7.2. Máxima caída de tensión permitida.

Para conducciones de energía destinadas especialmente al alumbrado público y que son alimentadas directamente es admisible una caída de tensión del 5 por 100, distribuido de la forma:

- 0,5% desde entrada línea a cuadro.
- 4,5% línea alumbrado público.

7.3. Empalmes y terminaciones de conductores.

Para la ejecución de empalmes y terminaciones de cables, es preciso observar las instrucciones que acompañan a cada elemento o conjunto de elementos de conexión, en lo que se refiere al tipo de útiles y accesorios a emplear, sustancias que facilitan la adherencia de los aislamientos, masillas de relleno, barnices, cementos, etc.

Las envolventes utilizadas en los empalmes y terminaciones de cables se ajustarán a las formas y dimensiones, necesarias para cada tipo de empalme.

Por defecto, a otros procedimientos de mejor aislamiento, en los empalmes, se utilizan cintas butílicas autosoldables, debiéndose cubrir ésta con cinta de PVC. El empalme del conductor se realizará mediante elementos que garanticen la perfecta continuidad del conductor eléctrico.

En las líneas subterráneas, cada vez que se realice un empalme, éste se realizará en el interior de una arqueta, cuyas dimensiones y características ya han sido descritas.

7.4. Acometidas a los puntos de luz.

Los cables que unen la conducción de energía con los portalámparas de los puntos de luz, se dispondrán en el interior de las columnas.

Se utilizarán conducciones aisladas de tensión nominal 1 Kv de cobre y de sección mínima 2,5 mm². No tendrán empalmes, ni sufrirán deterioro o aplastamiento a su paso por el interior de las columnas. La parte roscada de los portalámparas se conectará al conductor que tenga menor tensión con respecto a tierra.

8. Centro de mando.

Al principio de cada instalación se dispondrá un cuadro de mando y protección. En cada uno se montarán los contadores de energía eléctrica, los aparatos de protección contra sobrecargas y cortocircuitos y los aparatos de mando de la instalación (interruptor de accionamiento manual, interruptor horario y contadores).

La protección contra contactos indirectos se realizará mediante interruptores diferenciales con sensibilidad mínima de 30 mA.

La protección contra contactos directos y cortocircuitos se realizará mediante interruptores magnetotérmicos, cuidán-

dose el tipo de curva de corte de los mismos, debiendo quedar protegida cada línea de manera individual y de forma general, siendo los dispositivos, en el primer caso de disposición unipolar y en el segundo tetrapolar.

Se permiten dos tipos de interruptores horarios:

a) Mandado por célula fotoeléctrica con dos tipos de encendido y dos apagados, con el fin de conseguir la secuencia de: encendido general, activación de iluminación reducida, activación de encendido general y apagado general.

b) Tipo astronómico con programación de encendidos y apagados para conseguir la secuencia descrita en el párrafo anterior.

El módulo de contadores tendrá capacidad para alojar dos contadores, activo y reactivo, según las normas de la compañía suministradora de energía eléctrica. Según el tipo de instalación, este módulo permitirá la instalación de transformadores de intensidad.

La puesta en servicio de la instalación se realizará mediante contactores debidamente calculados, cuidándose que el nivel de ruido emitido por ellos sea prácticamente inapreciable. Estos podrán ser sustituidos por dispositivos electrónicos debidamente calculados y fabricados por empresa de reconocido prestigio en el sector eléctrico que garantice el suministro de elementos para que pueda ser mantenida la instalación adecuadamente.

La entrada y salida de los conductores del cuadro de mando se realizarán mediante regletas de bornas debidamente calibradas.

El cableado interior del cuadro se realizará en el interior de canaletas, debiendo estar todos los conductores debidamente señalizados.

Se dispondrá el correspondiente Interruptor de Control de Potencia (I.C.P.).

Se instalará el preceptivo interruptor de corte general, así como el de encendido manual para pruebas y mantenimiento.

Los cuadros estarán alojados en armarios metálicos con tejadillo y polana de montaje cuyas dimensiones serán de 1 x 1 x 0,30 m. En el caso de que los elementos a instalar en su interior fueran tales que este habitáculo resultase pequeño, se instalará un segundo cuadro de iguales características. Estos cuadros se ubicarán en el interior de un monolito de fábrica de ladrillo macizo, que irá debidamente diseñado para que no afee el entorno, debiendo estar la parte baja del armario a 60 cm más alto que la cota de solería. En casos concretos y excepcionales se podrá estudiar, conjuntamente con los servicios técnicos municipales, otro tipo de ubicación. Todos los armarios irán provistos de cerradura normalizada y estandarizada por el servicio de alumbrado del Ayuntamiento.

Las células fotoeléctricas se situarán debidamente para que puedan cumplir el fin previsto.

Como elementos de protección contra sobreintensidades (sobrecargas y cortocircuitos), se utilizarán interruptores magnetotérmicos unipolares adecuados, instalándose en la derivación de cada luminaria.

9. Puestas a tierra.

Se pondrán a tierra, con circuitos independientes, cada uno de los báculos o columnas, cuadro de mando y protección y cualquier elemento de tipo metálico que pueda existir en la instalación, de acuerdo con lo especificado en la Instrucción MI-BT-039.

9.1. Electrodo.

Se emplearán picas de acero con capa de cobre anodizado de 2 m de longitud mínima y de 14 mm de diámetro, en número suficiente, en función de la resistividad de forma que la resistencia de la difusión no sea superior al valor especificado para ella, en cada caso, con justificación del cumplimiento de la norma 7 de la Instrucción MI-BT-039.

9.2. Líneas de enlace con tierra.

Las líneas de unión de los puntos de puesta a tierra con los electrodos, se realizarán con conductor desnudo de cobre con sección mínima de 35 mm²

9.3. Puntos de puesta a tierra.

Estarán constituidos por un dispositivo de conexión que permita la unión entre los conductores de la línea de enlace y principal de tierra de forma que puedan separarse éstas con el fin de poder realizar las medidas correspondientes.

Artículo 328. Normativas Técnicas sobre Redes de Telefonía y Telecomunicación.

1. Características Generales.

Además de las características constructivas detalladas en estas normas, las instalaciones y material empleado en las mismas reunirán las especificaciones y normas técnicas de rango superior, así como las propias de las compañías suministradoras de los servicios, debidamente aprobadas por el organismo competente de la Administración, las cuales fijarán los condicionantes que procedan que en ningún caso estarán en contradicción con las aquí reseñadas.

Se podrán incluir en el proyecto sólo las canalizaciones, zanjas, relenos y arquetas cuando la Empresa explotadora del servicio se comprometa a la ejecución posterior del cableado y/o superestructura necesaria y preste su conformidad con las obras de infraestructura proyectadas.

2. Solicitud de licencia.

Los promotores presentarán planos descriptivos de las canalizaciones a realizar debidamente conformados por los servicios técnicos de las compañías titulares de la explotación del servicio de que se trate, ya sea de telefonía o de telecomunicación. Este deberá ir suscrito por técnico competente.

3. Disposición de las redes.

De manera general (y salvo justificación de lo contrario) el trazado de las redes tendrá sus canalizaciones de tipo subterráneo para los cuales se establecen las siguientes características constructivas mínimas:

Las canalizaciones de líneas subterráneas deberán ejecutarse teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

- a) La longitud de la canalización será lo más corta posible.
- b) La canalización discurrirá por terrenos de dominio público a ser posible bajo acera, evitando los ángulos pronunciados.
- c) El radio de curvatura después de colocado el cable será como mínimo 10 veces su diámetro exterior y 20 veces en las operaciones de tendido.
- d) Los cruces de calzadas deberán ser perpendiculares procurando evitarlos si es posible.

Para canalizaciones subterráneas se tomará como referencia la norma UNE 133100-1:2002, que define las características generales de los sistemas de construcción de canalizaciones subterráneas para la instalación de redes de telecomunicaciones, contemplando las precauciones, condiciones constructivas y modos de instalación de dichos sistemas, así como los materiales y comprobaciones de obra ejecutada precisos. La norma es aplicable a las canalizaciones que deben alojar redes constituidas por portadores de fibra óptica o de pares de cobre, simétricos, coaxiales, para sistemas de telecomunicaciones.

Los cables se alojarán bajo tubo de PVC del tipo normalizado por la empresa suministradora del servicio a una profundidad mínima, de la parte superior del tubo, de 100 cm en calzada y 80 cm en aceras, y una anchura que permita las operaciones de apertura y tendido.

En el fondo de la zanja se tenderá una capa de arena de un espesor de 10 cm, sobre la que se depositará el cable o cables a instalar, que se cubrirán con otra capa de idénticas características con un espesor mínimo de 10 cm; sobre ésta se colocará una protección mecánica que puede estar constituida por rasillas, ladrillos o losetas de hormigón colocadas transversalmente sobre el sentido de trazado del cable.

A continuación se tenderá otra capa, con tierra procedente de la excavación, de 20 cm de espesor apisonada por medios manuales. Se cuidará que esta capa de tierra esté exenta de piedras o cascotes y que esté debidamente compactada por medios mecánicos. Sobre esta capa se instalará una banda de polietileno de color amarillo-naranja en la que se advierta la presencia de cables eléctricos, esta banda es la que figura en las Recomendaciones UNESA 0205. Finalmente se reconstruirá el pavimento, del mismo tipo y calidad del existente antes de realizar la apertura.

Las arquetas tendrán las dimensiones normalizadas por las empresas que prestan el servicio de que se trate y se ubicarán en todos los cambios de dirección y donde por normativa le corresponda. En todo caso, las tapas serán de fundición.

Para arquetas y cámaras de registro se tomará como referencia la norma UNE 133100-2:2002, que define las características generales de las arquetas y cámaras de registro de las canalizaciones subterráneas para la instalación de redes de telecomunicaciones, estableciendo los tipos y denominación de dichas arquetas y cámaras de registro en función de las clases dimensionales y resistentes que se fijan, y las características mínimas de los materiales constitutivos, componentes y accesorios necesarios, así como los procesos constructivos correspondientes. La norma es aplicable a los registros subterráneos que alojen elementos para la constitución, operación, mantenimiento o explotación de sistemas de telecomunicaciones.

En actuaciones en viales ya consolidados las zanjas para canalizaciones de este tipo de servicios, se rellenarán con hormigón hasta la altura de solería de aceras o de capa de rodadura según proceda.

Para tramos interurbanos se tomará como referencia la norma UNE 133100-3:2002, que define las características generales de la obra civil de los tramos interurbanos para tendidos subterráneos de redes de telecomunicaciones, contemplando los modos de instalación, así como sus accesorios, procesos constructivos, comprobaciones de obra ejecutada y directrices de proyecto para la ejecución de obras singulares que salven accidentes del terreno o vías de comunicación existentes. La norma es aplicable a los tramos de los tendidos subterráneos de redes de telecomunicaciones que transcurren en la mayor parte de su trazado, entre poblaciones o por zonas escasamente pobladas.

Para líneas aéreas se tomará como referencia la norma UNE 133100-4:2002, que define las características generales de las líneas de postes para tendidos aéreos de redes de telecomunicaciones, estableciendo los elementos constitutivos de las líneas, tipificando las acciones mecánicas de carácter meteorológico y el proceso de cálculo resistente para los postes, su consolidación y la elección del cable soporte, e indicando las precauciones y directrices de los procesos constructivos correspondientes. La norma es aplicable a los tendidos aéreos de redes de telecomunicaciones sobre postes de madera, de hormigón o de políster reforzado con fibra de vidrio.

Para la instalación en fachada se tomará como referencia la norma UNE 133100-5:2002, que define las características generales de las instalaciones de redes de telecomunicaciones de por las fachadas, estableciendo las condiciones y elementos constitutivos de los modos de instalación contemplados: fijación directa de los cables, protección canalizada de los mismos, tendidos verticales mediante cable soporte y tendidos de acometidas por anillas, así como de los cruces aéreos y de las precauciones y procesos constructivos correspondientes.

Artículo 329. Normas Técnicas sobre Ajardinamiento y Mobiliario Urbano.

1. Características Generales.

Será obligatorio proyectar y ejecutar ajardinamientos, que incluirán los elementos necesarios de mobiliario urbano, en los siguientes espacios:

- Áreas libres: En todas.

- Red viaria: En las calles peatonales de ancho superior a cuatro metros y en las aceras de las vías rodadas de ancho superior a dos metros. En las isletas de tráfico en las que se pueda inscribir un círculo de diámetro superior a cuatro metros.

- Será de aplicación lo dispuesto en el Anexo X, Medidas de Ahorro Energético y Calidad Medioambiental.

2. Plantaciones.

En función del tipo de área libre o espacio viario a ajardinar se proyectarán plantaciones en un porcentaje mínimo que se señala en cuadro adjunto respecto al total de la superficie.

SUPERFICIE	PORCENTAJE
Mayor de 5.000 m ²	40%
Entre 1.000 m ² y 5.000 m ²	30%
Menor de 1.000 m ²	20%

Estas plantaciones incluirán necesariamente árboles, arbustos y vivaces. Las especies serán acordes con la zona, huyéndose de especies no adaptadas a la misma. El número mínimo de árboles de diámetro mínimo del tronco (medido a 1,00 m del suelo) de 5 cm, a situar en esta zona será de 1 por cada 50 m² de superficie plantada.

Se plantarán, además en las zonas peatonales y aisladas de éstas por alcorques (formados por bordillos jardineros de al menos 7 cm de anchura y con dimensión interior mínima de 75 cm), árboles de características idénticas a las citadas, hasta completar un número total, con respecto a la superficie del área libre, que satisfaga un mínimo de 2 unidades cada 100 m².

Las dimensiones mínimas del arbolado, preferentemente de hoja caduca serán de perímetro mínimo de 12 a 14 cm y altura superior a 2,5 m, con su eje central completo, salvo las variedades injertadas en cabeza.

Las dimensiones mínimas del arbolado de las diversas especies de coníferas serán de altura superior a 250 cm.

Plantaciones de arbolado en la red viaria.

A este efecto se establecen tres categorías de árboles:

1. Árboles pequeños: Aquellos cuyo tamaño adulto específico o mantenido por podas regulares no alcanza los 8 metros de diámetro.

2. Árboles medianos: Aquellos cuyo tamaño adulto específico o mantenido por podas regulares supera los 8 metros y no alcanza los 15 metros de diámetro.

3. Árboles grandes: Aquellos cuyo tamaño adulto sobrepasa los 15 metros de diámetro.

En los espacios viarios el número mínimo y categoría de árboles será:

En calles peatonales de entre 5,00 y 8,00 m de anchura	1 ud/5 ml	Pequeños
En calles peatonales de más de 8,00 m de anchura	1 ud/5 ml	Medianos
En aceras de vías rodadas de entre 2,50 y 4,00 m de anchura	1 ud/7 ml	Pequeños
En aceras de vías rodadas de más de 4,00 m de anchura	1 ud/7 ml	Medianos
En aparcamientos de vías rodadas de anchura menor de 2,50 m.	1 ud/7 ml	Pequeños
En superficies resultado de retranqueo de anchura igual o superior a 3,00 m	1 ud/10 ml	Pequeños
En isletas de tráfico de círculo mayor de 4,00 m	1 ud/50 m ²	Medianos

Estos árboles se situarán en alcorques de dimensiones mínimas de 80x80 cm para árboles pequeños y de 100x100 cm para los árboles medianos.

- Selección de arbolado y especies vegetales.

Los proyectos de Urbanización y Edificación con superficies ajardinadas deberán incluir un Proyecto de Jardinería que concretará las especies seleccionadas, la metodología de ejecución y el mantenimiento de dichos espacios, junto con sus características de adecuación bioclimática. Sin embargo, en superficies menores, deberá justificarse en proyecto técnico la adecuación de la incorporación de elementos de vegetación a criterios de calidad higrotérmica y aprovechamiento de recursos hídricos especificados a continuación.

Las especies se seleccionarán y se dispondrán en el proyecto en función de:

- a) El arco solar.
- b) La distancia de la fachada de los edificios.
- c) La topografía y la dirección de los vientos.

En los proyectos de jardinería se justificará la selección de especies vegetales teniendo en cuenta los criterios que sean de aplicación entre los siguientes:

- a) Adaptación climática.
- b) Adaptación a las condiciones edáficas.
- c) Adaptación a la contaminación urbana.
- d) Adaptación a ambiente marítimo.
- e) Adaptación a la calidad del agua de riego.
- f) Caracterización de sus necesidades hídricas.
- g) Necesidades de insolación.
- h) Longevidad y tipo de crecimiento.

i) Forma y tamaño del árbol adulto (tanto en altura como superficie proyectada).

- j) Necesidades de mantenimiento.
- k) Interés paisajístico.

- Adecuación de áreas libres.

Los ajardinamientos donde el terreno presente una pendiente considerable, se tratarán mediante aterrazamientos y rebajes, adecuando las zonas de estancia y peatonales.

- Recomendación general de especies.

Se procurará el uso de especies ornamentales autóctonas o, en su defecto, de otras perfectamente aclimatadas a las características climáticas de la comarca, de bajo consumo de agua y tolerantes al riego con aguas de salinidad moderada.

Las especies ornamentales, para poder ser empleadas en jardinería pública, con carácter general, tendrán desarrollo normal y estarán bien conformadas, sin síntomas de raquitismo, plaga o enfermedad y sin heridas. El sistema radicular será completo y proporcionado al porte. Las raíces de las plantas a raíz desnuda o en cepellón de tierra sin envolver, presentarán cortes limpios y recientes, sin desgarrones ni heridas. Las de las restantes plantas irán contenidas en bolsa de plástico, maceta, cepellón escayolado o elemento similar o contenedor, según juzgue para cada caso la dirección técnica. Las plantas de hoja perenne presentarán el sistema foliar completo, sin decoloración ni síntomas de clorosis o carencias de oligoelementos. Se entenderá por altura la distancia del cuello de la planta a la parte más distante del mismo, salvo en los casos en que se especifique lo contrario, como en las palmáceas, donde la altura suele referirse exclusivamente al tronco y no a las palmas, y por perímetros del tronco el medido a una altura de un metro sobre el cuello.

Se admitirá el uso de las especies que seguidamente se indican. Las especies que no figuren en las relaciones siguientes, requerirán autorización expresa del departamento correspondiente.

- a) Palmáceas.

Phoenix dactylifera, Phoenix canariensis, Chamaerops humilis, Trachycarpus fortunei, Washingtonia filifera, Washingtonia robusta, Phoenix roborator, Phoenix reclinata y Butia capitata.

En el caso de las palmeras, deberán poseer la correspondiente licencia guía de transporte expedidos por el Vivero Oportuno

En vía pública, la altura mínima de tronco en las palmáceas será de un metro. En el interior de parterres la altura mínima de tronco será de medio metro, en todos los casos en que la altura de tronco sea inferior a los dos metros, previamente a la plantación se deberá de proceder al corte de las espinas situadas en las bases de los pecíolos.

Las distancias mínimas de plantación serán de 4 metros entre ejemplares en una alineación y de 5 metros entre alineaciones.

- b) Coníferas.

Araucaria excelsa, Araucaria heterophylla, Casuarina equisetifolia, Cupressus sempervirens, Cupressus arizonica, Cupressus macrocarpa, Pinus canariensis, Pinus halepensis, Pinus pinea, Tetraclinix articulata, Chamaecyparissus Spp. Juniperus spp. Taxus baccata,

El diámetro mínimo de tronco será de 6 centímetros y la distancia mínima de plantación será de 5 metros excepto en los ejemplares de gran porte que será de 8 metros.

- c) Perennes.

Acacia cyanophylla, Acacia dealbata, Acacia floribunda, Ailanthus glandulosa, Citrus aurantium, Eleagnus angustifolia, Ficus nitida, Grevillea robusta, Laurus nobilis, Myoporum pictum, Olea europea, Schinus molle, Schinus terebinthus, Tamarix gallica, Quercus ilex, Magnolia grandiflora.

La distancia mínima de plantación será de 5 metros excepto en los ejemplares de gran porte que será de 8 metros.

- d) Caducifolias.

Acer negundo, Cercis siliquastrum, Melia acederach, Morus alba Fruitles (sin fruto), Platanus sp, Populus alba, Populus simonii, Punica spp., Sorbus aucuparia, Sorbus doméstica, Celtis australis, Albitzia lujibrissin, Tipuana tipu, Robinias spp., Largetroemia indica, Ulmus spp., Sophora japonica, Prunus spp., Fraxinus spp. Gleditsia triacanthos, Paulownia tomentosa, Koelreuteria paniculada, Crataegus monogyna, Aesculus hippocastanum.

La distancia mínima de plantación entre ejemplares será de 5 metros y de 8 en los ejemplares de mayor porte.

- e) Arbustivas.

Abelia floribunda, Acanthus mollis, Aloe arborescens, Aloe vera, Artemisia absintium, Asparagus sp, Atriplex halimus, Aster, Cestrum nocturnum, Cineraria maritima, Cistus albidus, Chrysanthemum sp, Coronilla glauca, Cotoneaster horizontales, Dianthus sp, Dracaena sp., Geranium sp., Hibiscus mutabilis, Hibiscus rosa-sinensis, Hibiscus syriacus, Lantana camara, Lavandula angustifolia, Lavandula latifolia, Lavandula stoechas, Ligustrum ovalifolium, Myrtus communis, Nerium oleander, Pelargonium sp., Pistacia lentiscos, Pittosporum spp., Poinsettia pulcherrima, Prunus cerasifera Pissardi, Retama spp., Rhamnus alaternus, Rosa spp., Rosmarinus spp. Salvia officinalis, Santolina spp. Satureja montana, Sedum spp., Senecio petasites.

- f) Trepadoras.

Bignonia spp, Bouganvillea spp., Campanula spp., Diamela spp., Hedera spp., Jazmín spp., Lonicera spp., Pasiflora spp., Rosa spp., Solandra spp.

- g) Pratenses y tapizantes.

Aptenia spp., Festuca spp. Portulacaria spp., Mesembryanthemum spp., Pennisetum spp., Stipa spp., Tradescantia spp., Vinca spp.

En lo relativo a las coberturas con cespitosas, se utilizará o propondrá al Ayuntamiento para su visado, composiciones con especies de bajos requerimientos hídricos y baja lactancia invernal. Para ello, se recomienda el uso de la especie como el Pennisetum como base de la misma. En la planta de flor se seguirá la misma pauta.

Todas estas especies, con sus distintas cualidades, pueden tener cabida en el futuro arbolado de la ciudad. Pero en

el arbolado viario, por sus condicionantes más restrictivos, se impone una selección más severa, debiéndose evitar:

- a) Las coníferas y las especies con poca tendencia a la verticalidad (Tamarix, Eleagnus, etc.).
- b) Las especies con frutos molestos (Morus, etc.).
- c) Las especies de hojas coriáceas y molestas (Magnolia, etc.).
- d) Las especies de gran desarrollo (tal como se ha indicado en los criterios de implantación de arbolado), y especialmente las de crecimiento rápido y madera frágil (Populus, Ailanthus, etc.).

- Análisis y condicionantes de los suelos.

Se realizarán análisis de suelo con objeto de comprobar su idoneidad para las plantaciones y elegir las especies oportunas con una densidad mínima de 5 catas por hectárea.

De acuerdo con el análisis del suelo realizado se harán las aportaciones de materia orgánica y abonos minerales para dejarlo en condiciones idóneas de plantación.

Cuando se realicen movimientos de tierras que supriman la capa de suelo fértil, o en aquellos casos en que el suelo no presente características favorables a la vida vegetal, se proyectará y presupuestará la aportación de tierras vegetales en altura no inferior a 35 cm para céspedes y plantas tapizantes ni inferior a 70 cm de profundidad y 150 cm de anchura en las zonas en las que se proyecte arbolado.

Las tierras fértiles tendrán que cumplir con los requisitos mínimos según análisis químico y granulométrico de los 35 cm superficiales:

- Ph de 6 a 7,5.
- Contenido de calcio inferior al 10%.
- Contenido de materia orgánica superior al 1%.
- Ausencia de semillas de malas hierbas.
- Ausencia de metales pesados y otros contaminantes.
- Granulometría:
Mínimo 50% de arena.
Máximo 25% de arcilla.
Máximo 25% de limo.
- Ausencia de elementos superiores a 1 cm.

Las siembras de céspedes y praderas se abonarán con substratos orgánicos adecuados (estiércol, substratos de depuradora, compost) que no contengan materias contaminantes ni metales pesados.

3. Áreas de juegos de niños.

En las áreas libres de superficie superior a 1.000 m² se proyectarán áreas de juegos de niños de entidad superficial del 10% de la superficie total, pudiendo disminuir en los parques a un 50%. El número de aparatos por ha será de 7 elementos en los jardines mayor de 1.000 m² y 5 elementos en los parques.

4. Mobiliario urbano.

Se dispondrán (con capacidad mínima para 2 personas) bancos a razón de 20 Ud/ha en parques, 35 en jardines y 40

en áreas peatonales. Las papeleras se proyectarán en número no inferior a 25 papeleras/ha.

Cuando las aceras de la red viaria tengan una anchura igual o superior a 3,0 metros se dispondrá un banco (con capacidad mínima para 2 personas) al menos cada 50 metros.

En las aceras, sea cual sea su anchura, se dispondrá una papelera al menos cada 25 metros.

Los elementos urbanos de uso público, tales como papeleras, bancos, cabinas telefónicas, etc, deberán de elegirse y colocarse según diseño y dimensiones que hagan posible su uso a los minusválidos con sillas de rueda.

Las maderas que se utilicen tendrán que haber sido tratadas previamente con cualquier producto de protección a poro abierto. En referencia a juegos infantiles y mobiliario urbano, se seguirá la normativa europea vigente, EN-1176 y EN-1177. Se dará preferencia y se potenciará la utilización de maderas procedentes de bosques certificados por el Consejo de Administración Forestal (FSC), que garantiza el origen, calidad y el buen manejo de la madera bajo unos procesos de producción respetuosos con el sostenimiento y preservación de los recursos naturales.

Todos los equipamientos, papeleras, bancos, juegos infantiles, etc., tendrán que estar sujetos a los cimientos de forma que puedan desmontarse sin romper la obra ni el elemento que se desee mover.

5. Instalaciones de Riego.

En los parques, jardines y áreas peatonales se dispondrá de un caudal de agua para riego de 4 m³/día por cada 1.000 m² de superficie plantada. Además se habrá de contar con el caudal necesario para el riego por goteo de cada árbol.

En los casos en que la naturaleza del terreno lo permita se practicarán pozos en el propio jardín que garanticen la autonomía de riego en periodos de sequía y se instalará un grupo bomba que dé una presión de 3 atmósferas en boquilla.

La distribución de las bocas de riego asegurará que se riega toda la superficie del jardín, lo que se justificará con los cálculos y gráficos necesarios. En cualquier caso la máxima distancia entre bocas será de 30 metros. En caso de proyectarse plantaciones de césped el riego habrá de ser por aspersión fija.

Se fomentará la reutilización de las aguas residuales para el riego de parques y jardines, evitando el uso de agua potabilizada. Para ello las aguas recicladas contarán con las siguientes características:

USO DEL AGUA PREVISTO	VALOR MÁXIMO ADMISIBLE (VMA)				
	NEMATODOS INTESTINALES	ESCHERICHIA COLI	SÓLIDOS EN SUSPENSIÓN	TURBIDEZ	OTROS CRITERIOS
1.- USOS URBANOS					
CALIDAD 1.1.: RESIDENCIAL Riego de jardines privados. Descarga de aparatos sanitarios	1 huevo/10 l	0 UFC/100 ml	10 mg/l	2 UNT	Otros contaminantes (según Anexo II del R.D. 849/1986, de 11 de abril) contenidos en la autorización de vertido de aguas residuales: se deberá limitar la entrada de estos contaminantes al medio ambiente. En el caso de que se trate de sustancias peligrosas deberá asegurarse el respeto de las NCAs (Normas de Calidad Ambiental) Legionella spp. 100 UFC/l (si existe riesgo de aerosolización)
CALIDAD 1.2.: SERVICIOS riesgo de zonas verdes urbanas (parques, campos deportivos y similares). Baldeo de calles. Sistemas contra incendios Lavado industrial de vehículos	1 huevo/10 l	200 UFC/100 ml	20 mg/l	10 UNT	

UFC Unidades Formadoras de Colonias.

UNT Unidades Nefelométricas de Turbiedad.

En todo caso se cumplirá lo expuesto en el Anexo I.A. Decreto 1620/2007, de 7 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico para la reutilización de las aguas depuradas.

Al mismo tiempo se realizará una campaña de control del agua depurada con la frecuencia mínima de muestreo y análisis de los distintos parámetros recogidos el Anexo I.B del citado Decreto.

En aquellos sectores de urbanización que opten por efectuar una depuración y vertido propio, será obligatoria la reutilización de las aguas residuales para el riego de parques y jardines.

6. Alumbrado.

En los parques y jardines se dispondrán los puntos de luz precisos (con luminarias sobre faroles o de suelo) que garanticen un nivel de iluminación de fondo de 5 lux con un factor de uniformidad mínimo de 0,15.

En todo caso se estará a lo que establece el apartado 8 de estas normas.

Artículo 330. Normas Técnicas Sobre Señalización y Semaforización.

1. Diseño de la señalización.

Tanto la señalización vertical como la horizontal se diseñará de acuerdo con los criterios y normativas de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente para la señalización en vías urbanas.

La señalización será la mínima imprescindible para la correcta indicación de: advertencias de peligro, prioridades, prohibiciones, obligaciones, direcciones, así como orientaciones para uso específico en el interior de poblaciones.

Por otro lado, se evitarán señalizaciones excesivamente reiterativas y que puedan inducir a confusión.

2. Señalización vertical.

2.1. Señales verticales.

Las placas tendrán las formas, dimensiones, colores y símbolos establecidos en la norma O.C. 8.1.I.C. de la Instrucción de Carreteras del MOPTMA, con las correcciones del Catálogo editado en junio de 1992.

El tamaño de las señales será el indicado en el croquis siguiente:

En los proyectos se usará la nomenclatura de dichas publicaciones, tanto para señales como para pictogramas, reproduciéndose en los planos de señalización la ubicación, nombre y características de las señales (tipología y dimensiones).

2.2. Placas.

Estarán constituidas por chapa blanca de acero dulce de primera fusión, con espesor no inferior a 1,8 mm. Las orlas exteriores, los símbolos e inscripciones se construirán con relieve de 2,5 a 4,00 mm de espesor.

Las pinturas cumplirán las prescripciones establecidas en los artículos 271, 273 y 279 del Pliego General de Carreteras y Puentes del MOPTMA (PG-3).

El nivel de reflectancia será el I.

2.3. Elementos de sustentación y anclaje.

Estarán constituidos por acero galvanizado.

Estos elementos deberán unirse a las placas mediante tornillos o abrazaderas, sin permitirse soldaduras.

La cimentación de cada poste estará constituida por un macizo de hormigón H-15.0 de dimensiones mínimas 0,30 x 0,30 m y profundidad mínima de 0,50 m. Estos macizos quedarán totalmente enterrados bajo rasante del pavimento correspondiente, y sus dimensiones deberán ser calculadas para los casos de pórticos y/o banderolas.

3. Señalización horizontal.

3.1. Señales horizontales.

La forma y dimensión de las señales será la establecida en la norma 8.2.I.C. de la Instrucción de Carreteras del

MOPTMA, adecuada a la velocidad específica del vial de que se trate.

3.2. Materiales.

Las marcas viales longitudinales (continuas o discontinuas), de 10, 15 o 20 cm de anchura, estarán constituidas por spray plástico en caliente de secado instantáneo y de larga duración.

Las superficies (cebreado en isletas, símbolos, flechas, palabras, pasos de peatones, pasos de cebra, marcas transversales, etc.) se harán mediante estarcido.

Excepcionalmente se podrá admitir la utilización de material termoplástico (aplicado en frío) con dos componentes.

No se admite la pintura convencional.

Cuando se utilicen marcas viales reflexivas, las microesferas de vidrio deberán cumplir la normativa del artículo 289 del PG-3.

En todo caso los materiales, cumplirán las condiciones de la normativa del artículo 278 del citado PG-3.

4. Semaforización.

4.1. Proyecto de semaforización.

El proyecto deberá incluir todas las determinaciones relativas a:

a) Suministro e instalación de los equipos reguladores y su puesta a punto.

b) Ingeniería de tráfico y programación de equipos.

c) Suministro e instalación de material eléctrico.

d) Suministro e instalación de semáforos, báculos, columnas, detectores, codos, arquetas, marcos y tapas y demás material complementario.

e) Construcción de la canalización subterránea, registros y cimentaciones.

En los planos se reflejarán la situación de todos los elementos y las fases de movimientos de vehículos y de peatones, así como el trazado de las canalizaciones.

4.2. Materiales de superficie.

a) Reguladores. En función del nivel de prestaciones que cada caso requiera se diseñarán reguladores electrónicos basados en microprocesadores, coordinables y centralizables.

b) Columnas. Estarán construidas con tubo de acero de 3,5 pulgadas y base de hierro fundido, provistas del dispositivo adecuado para la toma de tierra.

Las columnas llevarán en la parte superior una corona fija para el acoplamiento de los semáforos.

c) Báculos. Serán de tubo de sección troco-cónica, con base y con 6,5 m de vuelo máximo, construidos con chapa de acero de 3 mm de espesor, con puerta de registro en la parte inferior.

Los báculos deberán soportar el peso máximo de 3 semáforos con 3 focos en el extremo del brazo, sin rebasar el gálibo del tráfico.

d) Semáforos. Estarán construidos de fundición de aleación especial en cuerpos de una dirección y un foco; consiguiéndose los modelos de dos o tres focos mediante acoplamiento de varias unidades.

A cada foco se le puede acoplar visera normal o de tipo tubo.

Los reflectores serán de metal especial pulimentado y estarán dotados de juntas de estanqueidad.

Los cristales serán de los colores normalizados, con dibujo ranurado que evite reflejos y permita la mayor luminosidad.

e) Lámparas. Serán especiales para semáforos capaces de soportar un elevado número de encendidos y apagados.

f) Pintura. La pintura de columnas, báculos y semáforos constará de una primera capa antioxidante y de dos capas de pintura normal para obtener el color N-634 (oliva moderado) de la norma UNE 48.103.

La cara inferior de las viseras y la cara frontal de los semáforos se pintarán de negro mate.

4.3. Materiales eléctricos.

a) Cables. Todos los cables serán de cobre, flexible sin estañar, eptafilear sin estañar o telefónico de pares apantallado y armado, dependiendo de su funcionalidad.

b) Tensiones nominales, secciones mínimas, aislamiento y recubrimiento. Todos estos parámetros se definirán en el proyecto atendiendo a la funcionalidad de cada cable; a saber:

- Cable de acometida.
- Cable local.
- Cable de línea de enlace con tierra.
- Cable de línea principal de tierra.
- Conductor de protección.
- Cable de sincronismo.
- Cable de centralización.
- Cable de información local.

c) Normas de cableado.

- Se utilizará cable manguera de cuatro conductores de cubiertas coloreadas para semáforos de tres focos.

- Cable manguera de tres conductores de cubiertas coloreadas para semáforo de dos focos y cable manguera de dos conductores de cubiertas coloreadas para semáforo de un solo foco.

- Se utilizará un cable manguera por cada conjunto de semáforos que realicen la misma función, llamado grupo semafórico.

- No se efectuarán empalmes ni en arquetas, ni en tubulares, ni en columnas en ningún tipo de cable, a excepción de los cables de la red de tierras.

- Los empalmes se realizarán en la regleta de los semáforos, en la regleta de los equipos de control o en las regletas adosadas a las portezuelas de los báculos.

- En los cables de telemando e información central los tramos continuos de cable no superarán los 300 m. asegurándose la conexión mediante cajas de conexión exteriores.

d) Normas de conexionado.

- Todas las conexiones de los cables de acometida y local, se realizarán mediante terminal tipo FASTON, o similar.

- Las conexiones de los cables de telemando se realizará mediante bornes de tornillo seccionables o terminal tipo FASTON o similar.

e) Acometidas eléctricas.

Las acometidas eléctricas se realizarán según las normas de las compañías suministradoras y constarán como mínimo de:

- Un fusible calibrado por fase.
- Un interruptor magnetotérmico bipolar.
- Un interruptor diferencial de 300 mA.
- Espacio para la ubicación en su caso de un contador de energía.

f) Toma de tierra. Se estará a lo que dispone el apartado 8.9 de estas Normas para alumbrado público.

4.4. Zanjas y tubulares.

a) Los tubulares serán de PVC de 110 mm de diámetro.

b) Zanjas en calzadas. La zanja tendrá una profundidad mínima de 0,80 m, cuyos últimos 60 cm se rellenarán con hormigón H-125, en cuyo interior se alojarán dos tubos de PVC de 110 mm de diámetro. La clave inferior de estos tubos quedará a 0,15 m del fondo.

c) Zanjas en aceras. La zanja tendrá una profundidad mínima de 0,60 m, cuyos últimos 30 cm se rellenarán con hormigón H-125, en cuyo interior se alojará un tubo de PVC de 110 mm de diámetro. La clave inferior del tubo quedará a 0,10 m del fondo.

d) Conexiones con columnas y báculos. El empalme de los tubos de las aceras con las columnas y báculos se efectuará mediante los adecuados codos.

4.5. Arquetas.

Serán cuadradas de 60 x 60 cm y 80 cm de profundidad.

Las paredes serán de hormigón H-250; el fondo será de material refractario sobre arena (o también de hormigón) y la tapa será de fundición.

Se emplearán arquetas en los siguientes puntos:

1.º En todos los ángulos de la poligonal descrita por la tubular.

2.º En todos los puntos de bifurcación de la tubular.

3.º Cada 30 m de alineaciones rectas que superen dicha longitud.

4.º Junto a los bordillos en el caso de cruce de calzada.

Artículo 331. Normas Técnicas Sobre Basura y Limpieza

a) Se justificará el compromiso formal de que el organismo que tiene a su cargo la recogida de basuras y el servicio de limpieza los va a incluir dentro de sus propias programaciones y prestaciones.

b) En caso contrario, se estará a lo que sigue:

Se preverán los servicios de recogida de basuras que sean necesarios, tanto en lo que respecta a medios humanos y materiales como en programación del servicio. Así, se especificarán los itinerarios de recogida y el programa de conservación y limpieza de viales, parques públicos, etc.

Se puede estimar la recogida de basuras en unos 1.000 grs/hab/día, más unos 200 grs/día por cada usuario de zonas deportivas, de recreo, etc.

Estará prohibido el vertido de basuras de cualquier tipo a los servicios de alcantarillado.

Si hubiera que proyectar un Vertedero de Residuos Sólidos Urbanos, aparte del cumplimiento de toda la normativa de Protección Ambiental, de la justificación hidrogeológica de su ubicación y del cumplimiento del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia, se hará el diseño y dimensionamiento del mismo para una vida útil no inferior a 25 años.

En los Proyectos de Urbanización de los sectores del suelo urbanizable de uso Residencial que por su número de viviendas, densidad y condiciones de topografía, reglamentariamente se determine, será obligatorio contar entre sus previsiones de infraestructura la ejecución de contenedores enterrados de basuras. Se deberá prever el acondicionamiento de zonas reservadas para su ubicación, en la proporción que resulte de la población servida con las características técnicas que establezcan los Servicios Técnicos Municipales. Los sistemas instalados serán compatibles con el sistema de elevación del Ayuntamiento. Se dotarán de un sumidero conectado a la red de fecales.

Artículo 322. Deber de conservación

Los propietarios de los terrenos comprendidos en ámbitos de suelo urbano que no formen parte de los núcleos de población existentes en el término municipal y los propietarios de terrenos de suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado, vendrán obligados a la conservación y mantenimiento de las obras de urbanización definidas en el artículo precedente.

Artículo 333. Entidad de conservación.

Los propietarios de los terrenos sobre los que pese la obligación de mantenimiento y conservación de las obras de urbanización en los términos señalados en este capítulo vendrán obligados a constituir una entidad de conservación y a integrar en ella a los fines ya explicitados.

Artículo 334. Normas Técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte.

Para facilitar a las personas afectadas por cualquier tipo de discapacidad orgánica, permanente o circunstancial, la utilización de los bienes y servicios de la sociedad, se evitarán o suprimirán las barreras u obstáculos físicos o sensoriales que impidan o dificulten su normal desenvolvimiento. Para ello se tendrá en cuenta la Normativa de Accesibilidad vigente.

TÍTULO XIII

DISCIPLINA URBANÍSTICA

Artículo 335. Actos sujetos a licencia.

Están sujetos a previa licencia urbanística municipal, sin perjuicio de las demás autorizaciones o informes que sean procedentes de acuerdo con la legislación aplicable, los actos de construcción o edificación e instalación y de uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, y en particular, los siguientes:

a) Las parcelaciones urbanísticas, salvo que estén contenidas en proyectos de reparcelación aprobados o sean objeto de declaración de innecesariedad de la licencia.

b) Los movimientos de tierra, la explotación de canteras y el depósito de materiales, salvo el acopio de materiales necesarios para la realización de obras ya autorizadas por otra licencia, sin perjuicio de las pertinentes autorizaciones para la ocupación del dominio público.

c) Las obras de vialidad y de infraestructuras, servicios y otros actos de urbanización, que deban realizarse al margen de proyectos de urbanización debidamente aprobados, de conformidad con lo previsto en el apartado 1 del artículo 98 de la LEY 7/2002.

d) Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase y cualquiera que sea su uso, definitivas o provisionales, sean de nueva planta o de ampliación, así como las de modificación o reforma, cuando afecten a la estructura, la disposición interior o el aspecto exterior, y las de demolición de las existentes, salvo el supuesto de ruina física inminente.

e) La ocupación y la primera utilización de los edificios, establecimientos e instalaciones en general, así como la modificación de su uso total o parcial.

f) Las talas en masas arbóreas y vegetación arbustiva, así como de árboles aislados, que sean objeto de protección.

g) La utilización del suelo para el desarrollo de actividades mercantiles, industriales, incluida la producción de energías renovables, profesionales, de servicios u otras análogas.

h) La instalación de invernaderos cuando conlleve algún tipo de estructura portante con exclusión de los domésticos o de escasa entidad en cuanto a sus características o superficie afectada.

i) La instalación o ubicación de casas prefabricadas, caravanas fijas e instalaciones similares, provisionales o permanentes, excepto que se efectúen dentro de campamentos de turismo o camping legalmente autorizados y en las zonas expresamente previstas para dicha finalidad. Solo podrán autorizarse cuando lo permita la normativa y la ordenación urbanística y territorial vigente.

j) Las obras de apertura de caminos y accesos a parcelas en suelo al que sea de aplicación el régimen de suelo no urbanizable, así como su modificación o pavimentación salvo las autorizadas por el organismo competente en materia agraria y/o forestal.

k) La colocación de carteles, paneles, anuncios y vallas de propaganda visibles desde la vía pública, siempre que no estén en locales cerrados; quedan a salvo los carteles de información y publicidad de las obras.

l) Las instalaciones y construcciones de carácter temporal destinadas a espectáculos y actividades recreativas.

m) Cualquier intervención en edificios declarados como bienes de interés cultural, catalogados o protegidos.

n) Los cierres, muros y vallados permanentes de fincas y parcelas.

o) La extracción de áridos, aunque se produzca en terrenos de dominio público y estén sujetos a concesión o autorización administrativa.

p) Las actividades extractivas de minerales, incluidas las minas, canteras, graveras y demás extracciones de tierras, li-

quidas, y de cualquier otra materia, así como las de sondeos en el subsuelo.

q) Las antenas y otros equipos de comunicaciones y las canalizaciones y tendidos de distribución de energía.

r) Las obras que impliquen movimientos de tierras relevantes, incluidos los desmontes, abancalamientos y las excavaciones y explanaciones así como la desecación de zonas húmedas y el depósito de vertidos, residuos, escombros y materiales ajenos a las características del terreno o de su explotación natural.

s) La construcción de obras de infraestructura, tales como presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, infraestructuras de regadíos, vías privadas, y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio, que en el supuesto de ubicarse en terrenos de uso y dominio público, no hayan sido promovidas por los órganos de las administraciones públicas o entidades de Derecho público que administren bienes de aquellas.

t) Y, en general, el resto de actos que señalen los planes, las normas o las ordenanzas.

Artículo 336. Eficacia temporal de la licencia.

1. Las licencias se otorgaran por un plazo determinado tanto para iniciar como para terminar los actos amparados por ella. En caso de que no se determine expresamente o sean otorgadas por silencio, se entenderán otorgadas bajo la condición legal de la observancia de un año para iniciar las obras y de tres años para la terminación de éstas.

2. Las licencias referidas al uso del suelo, del vuelo o del subsuelo, tendrán vigencia indefinida, excepto las relativas a actuaciones de interés público en suelo no urbanizable, sin perjuicio de la obligación legal de adaptarse a las normas que en cada momento las regulen.

3. Se podrá conceder prórrogas de los referidos plazos de la licencia por una sola vez y por un nuevo plazo no superior al inicialmente acordado, previa solicitud expresa formulada antes de la conclusión de los plazos determinados, siempre que la licencia sea conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento de la concesión de la prórroga.

La obtención de prórroga del plazo para comenzar las obras no comporta, por sí misma, prórroga del plazo de terminación de aquellas

4. Los plazos para la iniciación y finalización de las obras se computaran desde el día siguiente al de notificación al solicitante del otorgamiento de la licencia o del vencimiento del plazo máximo para resolver y notificar.

5. El órgano competente para otorgar la licencia declarara, de oficio o a instancia de cualquier persona, la caducidad de la misma, previa audiencia del interesado, una vez transcurridos e incumplidos cualquiera de los plazos a que se refieren los apartados 1 y 2. Iniciado el procedimiento dirigido a declarar la caducidad, se podrá ordenar como medida provisional la paralización de los actos amparados por la licencia. La declaración de caducidad debe dictarse por el órgano municipal competente para el otorgamiento de la licencia urbanística, previa audiencia del interesado durante un plazo de 15 días, y debe notificarse en un plazo de tres meses desde el inicio del procedimiento, transcurrido el cual sin efectuarse la notificación, quedara sin efecto la medida provisional de paralización de las obras.

6. Las licencias caducaran en los siguientes supuestos:

a) Cuando no se hubiera iniciado la ejecución de las actuaciones amparadas por las mismas en el plazo fijado salvo causa no imputable al titular de la licencia.

b) Cuando no se cumpliera el plazo de terminación o, en defecto de plazo fijado, en el de tres años, salvo causa no imputable al titular de la licencia.

c) De conformidad con lo establecido por la LEY 7/2002, las licencias municipales sobre parcelaciones y las declaraciones de innecesariedad de estas se otorgan y expiden bajo la

condición de la presentación en el municipio, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación. La no presentación en plazo de la escritura pública determina la caducidad de la licencia o de la declaración de innecesariedad por ministerio de la Ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno. El plazo de presentación podrá ser prorrogado por razones justificadas.

6. La declaración de caducidad extinguirá la autorización, no pudiéndose iniciar ni proseguir los actos, si no se solicita y obtiene una nueva licencia. Transcurrido el plazo de dos meses desde la notificación de la declaración de caducidad sin que se haya solicitado la licencia o, en su caso, denegada la que haya sido deducida, procederá declarar la constitución de la parcela o solar correspondiente en la situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución.

7. Una vez notificada la declaración de caducidad de la licencia, para comenzar o terminar los actos de uso del suelo para los que fue concedida, es preciso solicitar y obtener una nueva licencia urbanística. En tanto no sea otorgada, no podrán realizarse más obras que las estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes y el valor de lo ya realizado, previa autorización u orden del Ayuntamiento. Con esas salvedades, las actuaciones urbanísticas realizadas después de haberse declarado la caducidad de la licencia se consideraran como no autorizadas, dando lugar a las responsabilidades correspondientes.

8. En lo referente a la servidumbres aeronáuticas, al encontrarse el municipio de Pizarra incluido dentro del ámbito de las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales, la ejecución de cualquier construcción o estructura, requerirá resolución favorable, conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto sobre Servidumbres Aeronáuticas.

Artículo 337. Información y publicidad en las obras.

1. En toda obra se colocará un panel de material apropiado con la siguiente información: emplazamiento de la obra, promotor de la obra, denominación descriptiva de la obra, propietarios del solar o de los terrenos, empresa constructora, subcontratista, dirección facultativa, coordinador de seguridad y salud, número de expediente, identificación, fecha de la licencia u orden de ejecución o tratándose de una obra pública exenta de esta, del acuerdo de aprobación del correspondiente proyecto y del instrumento de planeamiento que se ejecuta, y fecha de inicio y terminación de las obras. Es responsabilidad del promotor el cumplimiento de esta obligación y que la información sea veraz y este actualizada. Quedan exentas de publicidad mediante cartel informativo las obras para cuya ejecución no sea necesario

Proyecto técnico.

2. El cartel informativo debe ubicarse en el acceso a las obras, en lugar visible desde la vía pública, y sin riesgo para la seguridad vial o para terceros. Se instalarán sobre los cerramientos provisionales en alineación de parcelas en obras y sin uso, o sobre los cajones de obras de edificación, sin que sobresalgan de su plano más de diez centímetros.

3. Asimismo, será obligatorio disponer de una copia de la licencia municipal u orden de ejecución en el lugar en el que se ejecuten las obras, así como ejemplar de la documentación técnica o proyecto en base a la cual haya sido otorgada aquella o, en su caso, se imponga su ejecución.

Artículo 338. Actos en ejecución sin licencia o contraviniendo sus condiciones: suspensión.

1. Cuando un acto de parcelación urbanística, urbanización, construcción o edificación e instalación, o cualquier otro de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo, que esté sujeto a cualquier aprobación o a licencia urbanística previa se realice, ejecute o desarrolle sin dicha aprobación o licencia o, en su caso, sin orden de ejecución, o contraviniendo

las condiciones de las mismas, el Alcalde deberá ordenar, en todo o en la parte que proceda, la inmediata suspensión de las obras o el cese del acto o uso en curso de ejecución, realización o desarrollo, así como del suministro de cualesquiera servicios públicos.

2. La resolución por la que se ordene la suspensión de los actos a los que se refiere al apartado anterior, que tendrá carácter inmediatamente ejecutivo, deberá notificarse al promotor o a las personas que le hayan sucedido, o que se hayan subrogado por cualquier título en su derecho o posición. No será preceptivo para la adopción de esta medida cautelar el trámite de audiencia previa, sin perjuicio de que en el procedimiento de restauración de la legalidad puedan presentarse las alegaciones que se estimen pertinentes.

3. La orden de suspensión debe notificarse también, en su caso, al constructor, al técnico director de las obras y al propietario de los terrenos, cuando no coincidan con el promotor. Cada uno de ellos debe cumplir la orden desde la recepción de la misma, en el ámbito de sus respectivas responsabilidades.

Practicada la notificación a cualquiera de las personas citadas anteriormente o, en su defecto a cualquiera otra que se encuentre en el lugar de la ejecución, realización o desarrollo y está relacionada con la actuación objeto de inspección, podrá procederse al precintado de las obras, instalaciones o usos.

Del precinto se extenderá acta por el funcionario actuante presente en el acto y se procederá a la fijación de un escrito o adhesivo que describa el acto y las consecuencias de su incumplimiento. Para la ejecución material del precinto se podrá recabar la asistencia y cooperación de la policía local y otras fuerzas y cuerpos de seguridad.

4. De la orden de suspensión se dará traslado a las empresas suministradoras de servicios públicos, servicios esenciales y de interés general, así como en todo caso, a los relacionados en el artículo 175.1 de la Ley 7/2002, con el objeto de que en el plazo máximo de cinco días desde la recepción, procedan a interrumpir la prestación de dichos servicios, que se mantendrá hasta que se les notifique expresamente el otorgamiento de la licencia urbanística o el levantamiento de la orden de suspensión. A estos efectos, bastará la identificación precisa del inmueble afectado.

5. Para el caso de que se dictase Auto ordenando la medida cautelar de suspensión de la licencia impugnada, el órgano municipal que la hubiese otorgado comunicará dicha medida cautelar a las empresas suministradoras citadas en el apartado anterior, con el objeto de que en el plazo fijado judicialmente, y en su defecto, en el máximo de cinco días desde la recepción, procedan a interrumpir la prestación de dichos servicios, que se mantendrá hasta que se produzca el levantamiento judicial de la orden de suspensión.

6. Constatado el incumplimiento de la orden de suspensión, se podrá acordar la retirada de los materiales y de la maquinaria que se consideren necesarios, o cuando se trate de una demolición, acopio y preservación de todos los materiales y restos de la misma, que deban conservarse para su reconstrucción, a costa del promotor, propietario o responsable del acto, a quien corresponde satisfacer los de transporte, depósito y custodia que se produzcan. La resolución por la que se ordena la retirada o el acopio de materiales señalará el lugar de depósito o las medidas de protección de estos.

La retirada de materiales y maquinaria requerirá la realización de inventario con carácter individualizado que se incorporará a la diligencia o acta que al efecto se extienda.

7. El incumplimiento de la orden de suspensión, incluida la que se traslade a las empresas suministradoras de servicios públicos, dará lugar, mientras persista, a la imposición de sucesivas multas coercitivas por periodos mínimos de diez días y cuantía, en cada ocasión, del diez por ciento del valor de las obras ejecutadas y, en todo caso y como mínimo, de 600 euros. Del incumplimiento se dará cuenta, en su caso, al

Ministerio Fiscal a los efectos de la exigencia de la responsabilidad que proceda.

8. Los interesados son responsables de adoptar las medidas estrictamente precisas para garantizar la seguridad de las personas, así como la estabilidad de las obras o instalaciones objeto de la orden de suspensión. Asimismo, cuando se ordene la suspensión de la demolición de una edificación deberá preservar todos los materiales que deban conservarse para hacer posible la reconstrucción. La Administración pública que hubiera acordado la suspensión podrá dirigir a los interesados órdenes a tal fin.

9. Una vez dictada resolución de suspensión de las citadas obras y actuaciones, o, en la misma resolución de suspensión, en su caso, la administración actuante, con los previos informes de los servicios competentes, deberá incoar el expediente de protección de la legalidad que habrá de ser notificado al interesado.

Artículo 339. Restablecimiento de la legalidad urbanística.

1. Con carácter previo a la incoación de un expediente de protección de la legalidad urbanística, podrán realizarse las actuaciones previas necesarias para aclarar los hechos y determinar los presuntos responsables.

2. El Ayuntamiento de Pizarra incoará el expediente de protección de la legalidad urbanística si tiene conocimiento de cualquier acción u omisión que presuntamente vulnere la legalidad urbanística, una vez concluidas, en su caso, las actuaciones previas de averiguación de los hechos.

3. La incoación se efectuara de oficio, por acuerdo del órgano competente, bien por propia iniciativa o como consecuencia de orden superior, a petición razonada de otros órganos, o por denuncia.

4. En los casos de indicios de delito o falta en el hecho que haya motivado el inicio del procedimiento de restablecimiento del orden jurídico perturbado, el órgano competente para resolver, lo pondrá en conocimiento del Ministerio Fiscal, debiendo continuar con la tramitación del citado expediente y dictar resolución que ponga fin al mismo.

5. Las medidas de protección de la legalidad urbanística tienen carácter real y alcanzan a los terceros adquirentes de las edificaciones dada su condición de subrogados por Ley en las responsabilidades contraídas por el causante de la ilegalidad urbanística.

6. El acuerdo de inicio del procedimiento, con los previos informes de los servicios competentes, habrá de ser notificado al interesado y deberá señalar motivadamente si las obras o usos son compatibles o no con la ordenación vigente o si son manifiestamente incompatibles con la ordenación urbanística. No obstante, se advertirá al interesado de la reposición de la realidad física alterada a la que habrá de proceder de no resultar posible la legalización. El interesado dispondrá de un plazo de audiencia no inferior a diez días ni superior a quince para formular las alegaciones que estime oportunas, tanto respecto a la suspensión de obras, en su caso, como respecto al acuerdo de iniciación y a la adecuación de las obras a la ordenación urbanística vigente.

7. Cuando las obras pudieran ser compatibles con la ordenación urbanística vigente, se requerirá al interesado para que inste la legalización en el plazo de dos meses, ampliable por una sola vez hasta un máximo de dos meses en atención a la complejidad del proyecto, o proceda a ajustar las obras al título habilitante en el plazo previsto en el mismo. Si el interesado insta la legalización o en su caso, el ajuste de las obras a la licencia u orden de ejecución, se suspender la tramitación del procedimiento de protección de la legalidad urbanística, hasta la resolución del procedimiento de legalización.

8. Transcurrido dicho plazo sin haberse ajustado las obras a las condiciones señaladas o sin haberse instado la legalización, la Administración pública actuante procederá a realizar cuantas actuaciones de instrucción considere necesarias para

comprobar la improcedencia legal de dicha legalización por desconformidad de los actos con las determinaciones de la legislación y de la ordenación urbanística aplicable. En caso de comprobar la procedencia legal de dicha legalización procederá a la imposición de multas coercitivas de conformidad con el artículo 182.4 de la Ley 7/2002. En caso de comprobar la desconformidad de los actos con las determinaciones de la legislación y de la ordenación urbanística aplicable se procederá a la reposición de la realidad física alterada.

9. Cuando se trate de obras que sean manifiestamente incompatibles con la ordenación urbanística, finalizado el plazo de audiencia se elevara propuesta de resolución al órgano competente para resolver, ordenando la inmediata demolición de las actuaciones de urbanización o edificación.

10. Para la solicitud, tramitación y resolución de la legalización, regirán las mismas reglas establecidas para las aprobaciones o licencias que deban ser otorgadas. En la resolución del expediente de legalización para la determinación de si la obra es legalizable, se estará al planeamiento vigente en el momento de la resolución por la que se produzca la legalización.

11. La resolución del expediente de legalización podrá producir sobre el procedimiento de protección de la legalidad urbanística los siguientes efectos:

a) Si la aprobación o licencia fuera otorgada, las obras amparadas por la misma se entenderán legalizadas de modo que la suspensión cautelar que, en su caso, se hubiese adoptado quedara sin efectos y el procedimiento de restablecimiento del orden jurídico perturbado quedara resuelto, pudiendo continuar aquellas de acuerdo con las condiciones de la referida aprobación o licencia.

b) Si solicitada la aprobación o licencia, esta fuera denegada, en el procedimiento de restablecimiento del orden jurídico perturbado, se procederá a dictar orden de reposición de la realidad física alterada.

12. La legalización podrá tener alcance total o parcial. En caso de legalización parcial, el proyecto presentado, por el promotor, deberá incluir la demolición de los elementos no susceptibles de legalización. Asimismo, deberá constituir garantía a favor del municipio, con carácter previo al otorgamiento de la licencia o autorización equivalente al 100% del presupuesto de ejecución material, para responder de la efectiva demolición de los elementos no legalizables. Dicha garantía será destinada a sufragar los costes de la ejecución subsidiaria en el que caso de que fuese necesario acudir a la misma para llevar a cabo la referida demolición y será cancelada una vez se acredite su ejecución.

13. Si transcurrido el plazo concedido al efecto no se hubiera procedido aun a instar la legalización, procederá la imposición de sucesivas multas coercitivas por periodos mínimos de un mes y cuantía, en cada ocasión, del diez por ciento del valor de las obras ejecutadas y, en todo caso y como mínimo, 600 euros.

Artículo 340. Infracciones urbanísticas y sanciones.

1. Las infracciones urbanísticas se clasifican en leves, graves y muy graves.

2. Son infracciones leves:

a) La prestación de servicios por parte de las empresas suministradoras sin exigir la acreditación de la correspondiente licencia cuando esta proceda, o cuando hubiese transcurrido el plazo establecido en la contratación provisional, así como la continuidad en la prestación cuando haya sido adoptada la suspensión cautelar. Las empresas suministradoras incurrirán en la infracción cuando no exijan la acreditación de la licencia aunque tal licencia exista o aunque haya prescrito la infracción del promotor y del constructor o que esta no pueda sancionarse por cualquier causa. En los supuestos en los que las empresas suministradoras no exijan la acreditación de la licencia, si la misma existe, se impondrá la sanción prevista para las infracciones leves en su grado mínimo.

b) Todas las que, estando contempladas en el apartado siguiente, sean expresamente excepcionadas en él de su clasificación, como graves.

3. Son infracciones graves:

a) La ejecución, realización o desarrollo de actos de parcelación urbanística, urbanización, construcción o edificación e instalación o cualquier otro de transformación de uso del suelo o del subsuelo, que estando sujeto a licencia urbanística o aprobación, se ejecuten sin la misma o contraviniendo sus condiciones, salvo que sean de modificación o reforma y que, por su menor entidad, no precisen de proyecto técnico, en cuyo caso tendrán la condición de infracción leve.

b) Los incumplimientos, con ocasión de la ejecución de los instrumentos de planeamiento, de deberes y obligaciones impuestos por la Ley o, en virtud de la misma, por dichos instrumentos incluidas las Normativas Directoras para la ordenación urbanística, las ordenanzas municipales de edificación y urbanización y los instrumentos de gestión y ejecución, salvo que se subsanen voluntariamente tras el primer requerimiento formulado al efecto por la Administración, en cuyo caso tendrán la condición de leves. Se consideran instrumentos de gestión y ejecución a estos efectos los proyectos de urbanización, las reparcelaciones, la concesión de la ejecución de los sistemas de expropiación y cooperación y los convenios urbanísticos de gestión.

c) La obstaculización al ejercicio de las funciones propias de la potestad inspectora a que se refieren los artículos 179 y 180 de la Ley 7/2002.

d) La ejecución, realización o desarrollo de actos de parcelación, urbanización, construcción o edificación e instalación, o cualquier otro de transformación del uso del suelo, que sean contrarios a la ordenación territorial o urbanística.

4. Son infracciones muy graves:

A) Las parcelaciones urbanísticas en terrenos que tienen el régimen del suelo no urbanizable.

B) Las actividades de ejecución sin el instrumento de planeamiento preciso para su legitimación, entendiéndose por tal el instrumento de planeamiento que contengan la ordenación pormenorizada.

C) Las tipificadas como graves en el apartado anterior, cuando afecten a:

a) Suelos no urbanizables de especial protección o incluidos en la zona de influencia del litoral.

b) Parques, jardines, espacios libres, infraestructuras y demás reservas para dotaciones.

c) Bienes o espacios catalogados.

d) Otras determinaciones de la ordenación estructural previstas en el instrumento de planeamiento, cuyo desarrollo o ejecución se vea imposibilitado.

D) La inobservancia de las medidas cautelares de suspensión ordenadas con motivo del ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico perturbado.

5. Las sanciones por la comisión de infracciones urbanísticas son las multas que para cada tipo específico se prevén en el Capítulo III del Título VII de la Ley 7/2002 o, cuando la conducta infractora no sea objeto de tipificación específica, la establecida en el apartado 3 de este artículo para los tipos básicos descritos en el artículo 207 de la Ley 7/2002, según la clase de infracción de que se trate, teniendo en cuenta, en ambos casos, las reglas establecidas para la exigencia de la responsabilidad sancionadora y la aplicación de las sanciones por la misma Ley.

6. Si el hecho constitutivo de una infracción pudiera ser legalizado por no ser disconforme con la ordenación urbanística, la sanción que corresponda según el apartado anterior se reducirá en un setenta y cinco por ciento de su importe.

7. Sin perjuicio de la aplicación de lo dispuesto en el apartado anterior y salvo que la infracción constituya uno de los tipos específicos del Capítulo III del Título VII de la Ley

7/2002, las infracciones urbanísticas serán sancionadas con las siguientes multas:

a) Infracciones leves: multa desde 600 euros hasta 2.999 euros.

b) infracciones graves: multa desde 3.000 euros hasta 5.999 euros.

c) Infracciones muy graves: multa desde 6.000 euros hasta 120.000 euros.

8. Las reglas específicas establecidas en los artículos 216, 217 y 221 la Ley 7/2002, se aplicarán una vez se haya procedido a la gradación conforme a las reglas generales establecidas en la Ley y en el apartado segundo anterior.

9. Si de acuerdo con el artículo 202.1 de la citada Ley debe incrementarse el importe de la sanción hasta alcanzar la cuantía del beneficio obtenido por el infractor porque éste sea superior, ha de descontarse del beneficio el coste de las actuaciones pertinentes de reposición de los bienes y situaciones a su estado primitivo.

10. Para la determinación de las obras ejecutadas, sin perjuicio de dispuesto en los tipos de infracciones específicas contempladas en el Capítulo III del Título VII de la Ley 7/2002, se atenderá a las siguientes reglas:

a) El valor de las obras ejecutadas en infracciones en materia de ejecución se calculará en función del valor de venta de lo realizado y se justificara mediante pruebas e informes ordinarios en el procedimiento sancionador debiendo optarse, en caso de duda, por los valores más bajos recogidos en tales pruebas e informes.

b) La base para el cálculo de las multas consistentes en un porcentaje del valor de la obra o instalación realizada estará integrada por el coste de los materiales o de la instalación y el de su ejecución o implantación, excluidos el beneficio empresarial, honorarios profesionales e tributos.

TÍTULO XIV

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. Ámbito de aplicación del régimen transitorio.

1. De conformidad con el art. 19.3 del Reglamento de Planeamiento el presente Plan General precisa el régimen jurídico aplicable al planeamiento que estuviere vigente con anterioridad y a la edificación existente, estableciendo las disposiciones pertinentes sobre régimen transitorio, en el que se contienen las prevenciones oportunas sobre la vigencia del planeamiento anterior, en atención al grado de incorporación de sus determinaciones al propio Plan General.

2. En tal sentido, se sujetan a las disposiciones de este título los instrumentos de planeamiento de desarrollo de las NN.SS. anteriores que estuvieran aprobados definitivamente antes de la entrada en vigor del presente Plan General, así como a los instrumentos de gestión, incluidos los de equidistribución de beneficios y cargas, aprobados definitivamente antes de dicha entrada en vigor, así como a las licencias otorgadas o en tramitación y a las edificaciones existentes.

3. Las disposiciones, determinaciones y normas de las NN.SS. anterior se aplican, como régimen transitorio, en cuanto sea necesario para completar la ordenación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo de las NN.SS. que estuvieran aprobados definitivamente antes de la entrada en vigor del presente Plan General, así como a los instrumentos de gestión, incluidos los de equidistribución de beneficios y cargas aprobados definitivamente, a las licencias otorgadas y a las edificaciones existentes, que queden sujetos al referido régimen transitorio, salvo previsión en contrario del presente Plan general.

Segunda. Régimen transitorio y clasificación de suelo.

La clasificación de los suelos incluidos en los instrumentos de planeamiento de desarrollo de las NN.SS. anteriores

que estuvieran aprobados definitivamente antes de la entrada en vigor del presente Plan General será el que, conforme a la Ley 7/2002, corresponda al grado de ejecución del mismo y a las previsiones a que se sujete en el nuevo Plan General, conforme a estas reglas:

a) Se incluyen en el suelo urbano consolidado el que haya cumplido en su integridad con todos los deberes de cesión, urbanización y equidistribución. Solo se presume tal cumplimiento cuando se haya inscrito en el Registro de la Propiedad el instrumento de equidistribución de beneficios y cargas y se haya recepcionado formalmente la urbanización. Si estando aprobado definitivamente no se lograse la inscripción en el Registro de la Propiedad por defectos insubsanables en un plazo de un año desde la entrada en vigor del Plan General, se considerará acreditado el incumplimiento de los deberes que se cumplen a través del instrumento de equidistribución de beneficios y cargas.

b) Se incluyen en el suelo urbano no consolidado el que, encontrándose en la situación prevista en el art. 45.1 de la Ley 7/2002 no haya cumplido en su integridad con todos los deberes de cesión, urbanización y equidistribución o, pese a constar inscrito en el Registro de la Propiedad el instrumento de equidistribución de beneficios y cargas y a haberse recepcionado formalmente la urbanización, sea incluido por el presente Plan general en dicha categoría del suelo urbano por concurrir alguna de las circunstancias del art. 45.2.B) de la Ley 7/2002.

c) Se incluyen en el suelo urbanizable ordenado, el que no encontrándose en los supuestos anteriores, cuente sin embargo con los instrumentos de planeamiento de desarrollo de las NN.SS. anteriores que estuvieran aprobados definitivamente antes de la entrada en vigor del presente Plan.

d) Los suelos que no cuenten con los instrumentos de planeamiento de desarrollo de las NN.SS. anteriores que estuvieran aprobados definitivamente antes de la entrada en vigor del presente Plan se incluyen en la clase o clasificación de suelo que señale este Plan General conforme a la Ley 7/2002.

Tercera. Régimen transitorio del Planeamiento de Desarrollo aprobado definitivamente antes de la entrada en vigor del nuevo Planeamiento General.

1. En suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable sectorizado, los instrumentos de planeamiento de desarrollo de las NN.SS. anteriores que estuvieran aprobados definitivamente antes de la entrada en vigor del presente Plan General conservan su vigencia en todo aquello en que no se opongan a sus determinaciones.

2. Se entenderá que existe tal oposición solo si las determinaciones de los instrumentos de planeamiento de desarrollo de las NN.SS. son incompatibles con la ordenación y determinaciones del presente Plan General que se refieran a este mismo ámbito. Cuando las contradicciones se refieren a conflictos con la ordenación y determinaciones de otros ámbitos del Plan General (sectores colindantes) o con aspectos particulares de la ordenación o de los sistemas generales que se refieran o incidan de modo directo en el ámbito del planeamiento anterior, sólo se considerará que existe oposición si no es posible ajustar al anterior planeamiento aprobado sin alterar su ordenación sobre usos, densidades y edificabilidades globales o sin modificar el límite del sector o área de que se trate en más de un 5% de su perímetro. No se considerará que haya oposición a las determinaciones del Plan General cuando las contradicciones o conflictos son con determinaciones y disposiciones de carácter general.

3. Cuando sea necesario ajustar los instrumentos de planeamiento de desarrollo de las NN.SS. anteriores a la ordenación y determinaciones de otros ámbitos del Plan General (sectores colindantes) o con aspectos particulares de la ordenación o de los sistemas generales que se refieran o incidan de modo directo en el ámbito del planeamiento anterior, se

hará tal adaptación, sin alterar la ordenación sobre usos, densidades y edificabilidades globales y el límite del sector o área de que se trate, bien mediante un procedimiento de innovación del instrumento de planeamiento de que se trate, bien un Estudios de Detalle si los determinaciones afectadas pueden ser modificadas con este instrumento en los términos previstos en el art. 15 de la Ley 7/2002.

4. Si los instrumentos de planeamiento de desarrollo de las NN.SS. anteriores se remitieran a las ordenanzas del anterior instrumento de planeamiento general (NN.SS.) se considerarán válidas tal remisión y ordenanzas como propias del instrumento de desarrollo.

5. Respecto de los suelos incluidos en el presente Plan General como suelo urbano consolidado que provengan de un planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente antes de la entrada en vigor del presente planeamiento general, se sujetarán a las determinaciones del planeamiento desarrollo exclusivamente en cuando a sus ordenanzas de usos y edificación, salvo previsión expresa en contrario del Plan General, y sin que sea necesario ningún ajuste o adaptación.

Cuarta. Régimen transitorio de la ejecución del Planeamiento de Desarrollo aprobado definitivamente antes de la entrada en vigor del nuevo Planeamiento General.

En suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable sectorizado, los instrumentos de planeamiento de desarrollo de las NN.SS. anteriores que estuvieran aprobados definitivamente antes de la entrada en vigor del presente Plan General y no se opongan a las determinaciones de éste, se ejecutarán y gestionarán conforme a sus propias previsiones con estos requisitos:

a) Si el instrumento de equidistribución de cargas y beneficios no estuviera aprobado definitivamente, deberá concluirse con dicha aprobación en el plazo de dos años desde la entrada en vigor del Plan General.

b) La obra de urbanización deberán concluirse en el plazo de cuatro años desde la entrada en vigor del Plan General si el instrumento de equidistribución de cargas y beneficios no estuviera aprobado definitivamente; si estuviese ya aprobado el plazo será de dos años.

c) El incumplimiento de estos plazos determinará la incoación de expediente para declarar, si procede y con audiencia del interesado, dicho incumplimiento y la sustitución del sistema de actuación.

d) Si los proyectos de urbanización o instrumentos de equidistribución definitivamente aprobados de ámbitos que estuviesen afectados por la previsión de una nueva ordenación pormenorizada bien en el presente Plan General o en los instrumentos de planeamiento de desarrollo del mismo, quedan sujetos a las previsiones que dicha ordenación pormenorizada establezca y serán objeto de las modificaciones, adaptaciones u operaciones jurídicas complementarias que fuesen necesarias. Se procederá a una nueva operación reparcelatoria si se viesen afectados derechos patrimonializados y definitivamente adquiridos por la conclusión del proceso de urbanización y el cumplimiento íntegro de los deberes urbanísticos.

e) Los proyectos de urbanización o instrumentos de equidistribución en tramitación deberán, en su caso, incorporar las previsiones del Plan General que les afecten, antes de la aprobación definitiva de dichos proyectos o instrumentos.

Quinta. Parcelas en suelo urbano.

Las parcelas situadas en el suelo urbano consolidado y constituidas como fincas registrales independientes antes de la entrada en vigor de este Plan General, con dimensiones inferiores a la parcela mínima establecida por éste, se podrán edificar si no hubiese posibilidad de agregación y respetasen las superficies mínimas establecidas por el planeamiento urbanístico anterior para la zona en la que ubican.

Sexta. Edificaciones y usos en situación de fuera de ordenación.

1. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan, que resultaren disconformes con sus determinaciones serán calificados como fuera de ordenación. Dichos edificios, usos e instalaciones se ajustarán a las determinaciones de la presente Disposición Transitoria, salvo que se localicen en suelo no urbanizable, en cuyo caso le serán de aplicación las determinaciones de la Disposición Transitoria siguiente.

2. En aquellos edificios o instalaciones identificados en el Plan que cuentan con una incompatibilidad total o manifiesta con el mismo, bien porque se hallaren actualmente con un uso prohibido que sea preciso eliminar de manera urgente por razones medioambientales o bien porque el Plan prevea en los terrenos un uso público de ejecución programada en los cinco primeros años o la parcela presente disconformidad con una alineación de ejecución necesaria, no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación; pero sí las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme a su destino. En concreto, se permitirán las pequeñas reparaciones, reparo de instalaciones, tabiques sin modificación de distribución, repaso de tejados, etc., que conduzcan a la conservación, higiene y ornato de inmueble. En estos inmuebles tampoco se permitirá el cambio de los usos existentes en el momento de la aprobación del Plan, salvo corrección de la disconformidad con las previsiones del presente Plan.

Lo anterior no será aplicable a las obras, instalaciones y construcciones que se encuentren en situación de asimilación a la de fuera de ordenación del artículo 53 del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía por haberse ejecutado con infracción de la normativa urbanística, habiendo prescrito la acción urbanística de restablecimiento de la legalidad o no sea posible ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada. En estos concretos casos, únicamente podrán realizarse las obras previstas en el citado artículo 53

3. En los edificios disconformes con las alineaciones, alturas o usos previstos en el Plan, habitados y en buen uso, por razones sociales y económicas y no estando catalogados, cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de cinco años, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación (que afecten a elementos estructurales, cimientos, forjados o cubiertas) en las condiciones establecidas en estas disposiciones y siempre que no generen aumento de volumen ni incremento de su valor de expropiación.

4. En aquellos casos en los que los edificios, que siendo conforme con las alineaciones, altura y usos previstos por el Plan General, resulten sin embargo disconformes con las condiciones de ocupación o de parcela mínima de las normas particulares de la zona en que estuvieran situados, y no esté programada su expropiación ni sea necesaria para la ejecución de ninguna de las determinaciones del Plan, se podrán realizar en ellos todos los tipos de obras de conservación, consolidación y rehabilitación del edificio. Podrán admitirse, incluso, las de reforma y redistribución siempre que no generen aumento de volumen y se renuncie al incremento de su valor de expropiación.

5. A aquellos usos y actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas actualmente ubicados en una zona del suelo urbano con una calificación urbanística incompatible y que no puedan ser objeto de medidas correctoras, podrán autorizarse exclusivamente la realización de las obras de conservación previstas en el número 2. Si pueden ser objeto de medidas de corrección y no está prevista su demolición o expropiación en el plazo de 5 años a partir de la fecha en la que se pretendan realizar, se les podrá autorizar la ejecución de las obras previstas en el número 3.

6. A aquellas industrias y actividades económicas en suelo urbano consolidado que resultaren en las presentes Disposiciones situación de «fuera de ordenación», por razón de su volumen, ocupación o altura, aunque no por el uso que las ocupa, podrán realizar las obras previstas en el número 4, permitiéndose su normal desenvolvimiento, posibilitando obras de conservación, consolidación y rehabilitación e incluso las de mejora encaminadas a su renovación y modernización, siempre que no esté prevista su expropiación o demolición en el plazo de cinco años, no se localicen en ámbitos sujetos a la legislación de protección del Patrimonio Histórico, mantuviere el mismo uso existente a la entrada en vigor del presente Plan y acrediten el cumplimiento de las normas de protección ambiental.

7. Los usos existentes en edificios en régimen de fuera de ordenación, referidos en los puntos 2, 3 y 4 se podrán sustituir conforme a los usos y actividades compatibles, sin perjuicio de las limitaciones de conservación de usos concretos señalados en los planos, y con exclusión de los referidos en el caso del final del número 2 anterior.

8. El que enajenare terrenos, edificios o industrias en situación de fuera de ordenación según las Normas del presente Plan, deberá hacer constar expresamente estas calificaciones en el correspondiente título de enajenación.

Séptima. Fuera de ordenación en suelo no urbanizable (suspendido)

1. Los edificios y construcciones destinados a usos prohibidos por las presentes Normas en suelo no urbanizable, se sujetarán a las siguientes reglas:

1.1. Las viviendas existentes construidas con anterioridad a la entrada en vigor del Plan General de Ordenación Urbana, que dispongan de la licencia y autorizaciones pertinentes bajo el régimen jurídico urbanístico anteriormente vigente, se situarán en régimen de fuera de ordenación tolerado, posibilitándose en general las obras de conservación, consolidación y rehabilitación, incluso, las que impliquen mejora y reforma, así como ampliación hasta el límite establecido como máximo para la parcela mínima que con carácter general se regulan en las presentes Normas para las viviendas vinculadas a la actividad agrícola.

1.2. En las edificaciones existentes a la entrada en vigor del presente Plan General destinadas a usos distintos de viviendas que se sitúen en suelo no urbanizable y dispongan de la licencia y autorizaciones pertinentes, se admitirán las obras de conservación, consolidación y rehabilitación, siempre que no suponga aumento del volumen edificable. Además, si no se sitúan en terrenos con la categoría de especialmente protegidos, podrán realizarse obras de restauración y mejora, sin incrementar el volumen, siempre que respeten las normas de aplicación directa en suelo no urbanizable y adopten las medidas oportunas para corregir los impactos que ocasionan en el medio ambiente.

No obstante lo anterior, cuando el uso prohibido al que se destine la edificación sea perteneciente a una actividad molesta para la que no se cuente con la pertinente licencia de apertura, sin perjuicio de proceder a la inmediata paralización de la actividad, las intervenciones admisibles en la edificación serán las obras tendentes a la buena conservación de los edificios o a minimizar los efectos molestos o nocivos de la actividad, quedando excluidos los demás tipos de obras y los cambios de uso o reutilización contrarios al Plan.

1.3. No obstante, cuando se trate de obras en situación asimilada al fuera de ordenación, a las que se refiere artículo 53 del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía, y su uso no sea conforme con el ordenamiento urbanístico vigente, no será posible la realización de las obras citadas en los apartados 1.1 y 1.2.

2. Si la disconformidad con el Plan General, no lo es por el uso, sino simplemente lo es por el tamaño de las parcelas o la situación de la edificación en ella, y obtuvo las autorizacio-

nes y licencias pertinentes, se admitirán las obras de conservación, consolidación y restauración, incluso las de reforma sin incremento de volumen, salvo que la ampliación cumpla las determinaciones de las presentes Normas.

Cuando se trate de obras en situación asimilada al fuera de ordenación, a las que se refiere el artículo 53 del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía, únicamente podrán realizarse las obras de reparación y conservación que establece dicho artículo siempre que el uso pretendido para la edificación sea compatible con la normativa urbanística en vigor.

3. A los efectos de las obras permitidas por esta disposición transitoria para las situaciones de fuera de ordenación, se considerarán construcciones, edificaciones o instalaciones existentes aquellas que no se encuentren en situación legal de ruina, con independencia de que dicha situación haya sido declarada o no expresamente por un acto administrativo.

4. Las obras permitidas por esta disposición transitoria podrán igualmente autorizarse en aquellas construcciones finalizadas con anterioridad al 21 de diciembre de 1982 (fecha de aprobación definitiva de las primeras Normas Subsidiarias de Pizarra) con independencia del suelo en que se hallen, siempre que en ellas no se hayan ejecutado obras ilegales con posterioridad. En estos casos, su tratamiento será el mismo que el establecido por esta disposición para las obras fuera de ordenación que obtuvieron licencia.

5. La declaración de la situación de fuera de ordenación se produce «ex lege» por la entrada en vigor del presente Plan General, sin necesidad de declaración administrativa expresa para cada situación.

Octava. Régimen transitorio en las licencias concedidas o en tramitación.

1. En el caso de licencias concedidas y con edificación concluida, se aplicará a las edificaciones el régimen de fuera de ordenación cuando así proceda.

2. En el caso de licencias concedidas con edificación aún no concluida, y en general cuando los actos autorizados por las licencias urbanísticas concedidas con carácter previo a la entrada en vigor del presente Plan General, no estén iniciados o concluidos y resultaren disconformes con la nueva ordenación urbanística, el Ayuntamiento podrá revocar dichas licencias de conformidad con el procedimiento establecido en el artículo 174 de la Ley 7/2002 y conforme a lo dispuesto en Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, en cuanto al posible indemnización. Dichas licencias deberán ser declaradas caducadas si no se han cumplido los plazos para iniciar y terminar los actos amparados por ellas, sin que se pueda, respecto a las licencias en que haya excedido el plazo para edificar y anteriores al nuevo Plan general. Otorgar prorrogas cuando sean disconformes con la nueva ordenación urbanística.

3. Las solicitudes de licencias anteriores a la entrada en vigor del Plan General se resolverán conforme a las previsiones de éste, si la resolución se dicte dentro del plazo legalmente establecido y, si se dictan fuera de dicho plazo, conforme al régimen aplicable al tiempo de la solicitud.

4. Los edificios, construcciones e instalaciones realizadas y los usos y actividades implantadas, al amparo de las licencias otorgadas con arreglo al planeamiento anterior quedan sujetos al régimen de fuera de ordenación previsto en la disposición anterior.

Novena. Zona Cautelar en Suelo Urbano Consolidado por aplicación del Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces.

Las edificaciones y construcciones en Suelo Urbano Consolidado afectados por el deslinde estimativo del dominio público hidráulico y delimitación estimativa de la llanura de inundabilidad, según el Anexo V «Estudio Hidrológico e Hidráulico» del este Plan General, quedan incluidos en Zona Cautelar y,

por tanto, sujetas al deslinde y delimitación definitivas a efectos de establecer el dominio público hidráulico y el ámbito de las actuaciones de defensa y protección contra los efectos de las avenidas e inundaciones incluidas en aplicación del Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces.

Una vez aprobado definitivamente el referido deslinde y delimitación de llanura de inundabilidad, las edificaciones y construcciones en Suelo Urbano Consolidado afectadas que se encuentren en la llanura de inundabilidad quedarán en régimen de fuera de ordenación transitorio hasta tanto que se realicen las obras defensas necesarias contempladas en este Plan General. De conformidad con dicho régimen de fuera de ordenación transitorio, en las edificaciones y construcciones que queden incluidas sólo se permitirán las obras de conservación, consolidación y rehabilitación, incluso, las que impliquen mejora y reforma, siempre que no suponga aumento del volumen edificable. Concluidas las obras de defensa contempladas en el Plan General, las edificaciones y construcciones serán consideradas dentro de ordenación.

Disposición Adicional Primera. Vinculación del plan general de ordenación urbanística de pizarra al plan de ordenación del territorio de la aglomeración urbana de Málaga.

1. El presente Plan General de Pizarra queda vinculado al Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Málaga en función del carácter de las determinaciones de éste y, en su caso, mediante los procedimientos establecidos en el Título II de la Ley de Ordenación del Territorio de Andalucía y en el propio Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional.

2. De modo particular, dicha vinculación supone que la interpretación y aplicación del presente Plan General se sujeta a las reglas siguientes, sin perjuicio de las que resulten en todo caso del contenido mismo del Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional:

2.1. Las determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Málaga que tengan carácter de Normas y regulen las construcciones, usos y actividades en suelos clasificados como urbanizables o no urbanizables serán de aplicación directa sin necesidad de desarrollo posterior, y vinculantes para las Administraciones y Entidades Públicas y para los particulares.

2.2. En los procesos de innovación del planeamiento urbanístico municipal y en la formulación de los Planes con incidencia en la Ordenación del Territorio deberá justificarse el cumplimiento de los fines que persiguen las directrices.

2.3. En los procesos de innovación del planeamiento urbanístico municipal y en la formulación de los Planes con incidencia en la Ordenación del Territorio, en caso de que su contenido o fines se aparten de las Recomendaciones del Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional deberán justificar de forma expresa la decisión adoptada y su compatibilidad con los objetivos del Plan de Ordenación del Territorio subregional.

2.4. En los procesos de innovación del planeamiento urbanístico municipal y en la formulación de los Planes con incidencia en la Ordenación del Territorio, deberán respetarse y justificarse el cumplimiento de las determinaciones de los arts. 14.3, 18 y 19 del Plan de Ordenación del Territorio de la aglomeración urbana de Málaga en cuanto se contienen en él las determinaciones sobre los nuevos crecimientos.

2.5. La interpretación, aplicación y ejecución de la ordenación del presente PGOU en cuanto incide en los componentes del sistema de asentamientos debe cumplir los objetivos generales señalados en el artículo 13 del POTAUM, siendo de aplicación las determinaciones para el mantenimiento y ampliación del sistema de asentamientos que señala el instrumento de ordenación territorial.

2.6. El Área de oportunidad de contenido productivo identificada y localizada por el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Málaga del Parque de la construcción de Zalea (Pizarra) tiene carácter vinculante en cuanto a su localización y así se ha incorporado al presente Plan General que delimita con precisión el suelo afectado que definitivamente corresponda a dicha Área. En dicha área son de aplicación los niveles más altos de dotaciones locales de los previstos en el artículo 17.1.2.ª, de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía en los términos del artículo 21 del Plan de Ordenación del Territorio de la aglomeración urbana de Málaga. El PGOU lo ordena como Suelo Urbanizable Sectorizado.

2.7. La interpretación, aplicación y ejecución de la ordenación del presente PGOU en cuanto incida en las infraestructuras, dotaciones, equipamientos y servicios del Sistema de Comunicaciones y Transportes incluido como sistema de cohesión territorial del POTAUM debe cumplir los objetivos generales señalados en el artículo 30 del POTAUM, así como los objetivos particulares, criterios de organización, actuación, priorización, jerarquización y caracterización, señalados para cada una de las redes que le sean de aplicación, y los objetivos generales previstos para el sistema de transportes en los términos en los que se concrete y plasme en el Plan de Transporte y Movilidad Sostenible de la Aglomeración Urbana de Málaga cuando éste quede aprobado.

2.8. En la medida en que el término municipal de Pizarra no cuenta con dotaciones y equipamientos incluidos en los componentes de los sistemas de cohesión territorial del POTAUM correspondientes a su Sistema de Espacios Libres de Uso Público y al Sistema de Equipamientos queda fuera del ámbito de aplicación de las previsiones del POTAUM respecto a tales componentes.

2.9. La interpretación, aplicación y ejecución de la ordenación del presente PGOU en cuanto incida en las infraestructuras, dotaciones, equipamientos y servicios del Sistema de Infraestructuras Básicas que Constituyen el ciclo del Agua se hará conforme a las directrices y recomendaciones específicas del POTAUM en relación con la organización de las redes de abastecimiento y saneamiento y sus directrices sobre

las redes de abastecimiento, depuración de aguas residuales y sus criterios sobre el agua reciclada.

2.10. La interpretación, aplicación y ejecución de la ordenación del presente PGOU en cuanto incida en las infraestructuras, dotaciones, equipamientos y servicios del Sistema de Infraestructuras Energéticas y de Telecomunicación debe cumplir los objetivos señalados en el artículo 86 del POTAUM y se hará conforme a las directrices para el desarrollo de las infraestructuras energéticas del mismo plan, y a las directrices y recomendaciones sobre pasillos de la red de energía eléctrica, reservas de suelo para subestaciones de energía eléctrica, las directrices de integración paisajística de los tendidos eléctricos, de trazado de la red de gas y de productos líquidos derivados del petróleo, las directrices y recomendaciones sobre energías renovables, las directrices de ahorro y eficiencia energética y las normas, directrices y recomendaciones sobre instalaciones de telefonía móvil.

2.11. Dentro de las Áreas de Protección Ambiental y de Interés Territorial previstas en el POTAUM se encuentran dentro del término municipal de Pizarra las siguientes:

a) Como Complejos Serrano de Interés Ambiental, la AIT-2. Sierra de Pizarra.

b) Como Parajes Sobresalientes y Espacios de Transición, suelos incluidos en el AIT-7. Regadíos del Guadalhorce y AIT-9. Espacios de Transición.

Las áreas identificadas tendrán la consideración de suelo no urbanizable de especial protección como Áreas de Protección Ambiental y de Interés Territorial previstas en la legislación de ordenación del territorio.

Disposición Derogatoria Única.

Quedan derogadas las NN.SS. vigentes a la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística de Pizarra, sin perjuicio de lo dispuesto en las disposiciones transitorias del mismo.

Málaga, 10 de octubre de 2011.- El Delegado, Enrique Benitez Palma.


AREA DE REPARTO DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO RESIDENCIAL AR-1										
SECTOR	DENOMINACIÓN	USO CARACTERÍSTICO	SUPERFICIE (m ² s)	EDIFICABILIDAD		COEFICIENTES DE PONDERACIÓN	APROVECHAMIENTOS PONDERADOS			Cesión del 10% del Aprovechamiento Medio (UAS)
				COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD GLOBAL (m ² /m ² s)	TECNO MAXIMO EDIFICABLE (m ² t)		COEFICIENTE DE PONDERACIÓN GLOBAL	Aprovechamiento Objetivo ponderado (UAS)	Aprovechamiento Medio (UAS)	
SURS.PIZ.01	CASABLANCA	RESIDENCIAL	365.000,00	0,27	98.550,00	2,56	252.585,13	203.533,09	49.052,03	20.353,31
SG ADSCRITOS										
			45.278							Cesión del 10% del A. Medio SG (UAS)
			42.688							2.524,81
										2.380,39
INDICE DE APROVECHAMIENTO MEDIO=			0,5576							

AREA DE REPARTO DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO RESIDENCIAL AR-2											
SECTOR	DENOMINACIÓN	USO CARACTERISTICO	SUPERFICIE (m ² s)	EDIFICABILIDAD		COEFICIENTES DE PONDERACIÓN		APROVECHAMIENTOS PONDERADOS			
				COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD GLOBAL (m ² /m ² s)	TECNO MAXIMO EDIFICABLE (m ² t)	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN GLOBAL	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	Aprovechamiento Objetivo ponderado (UAS)	Aprovechamiento Medio (UAS)	Exceso de Aprovechamiento (UAS)	cesion del 10% del Aprovechamiento Medio (UAS)
SURS.CE-01		RESIDENCIAL	138.034,00	0,24	33.128,16	2,56		84.907,97	83.101,85	1.806,12	8.310,19
SG ADSCRITOS											
SGV CE.01			3.000								cesion del 10% del A. Medio SG (UAS) 180,61
INDICE DE APROVECHAMIENTO MEDIO=		0,6020									

AREA DE REPARTO DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO RESIDENCIAL AR-3										
SECTOR	DENOMINACIÓN	USO CARACTERÍSTICO	SUPERFICIE (m2 s)	EDIFICABILIDAD		COEFICIENTES DE PONDERACIÓN		APROVECHAMIENTOS PONDERADOS		
				COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD GLOBAL (m2t/m2s)	TECHO MAXIMO EDIFICABLE (m2t)	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN GLOBAL	Aprovechamiento Objetivo ponderado (UAS)	Aprovechamiento Medio (UAS)	Exceso de Aprovechamiento (UAS)	Cesión del 10% del Aprovechamiento Medio (UAS)
SURS.ZA-01		RESIDENCIAL	121.435,00	0,24	29.144,40	2,68	78.214,83	74.590,78	3.624,04	7.459,08
SG ADSCRITOS										
SGV ZA.01										
			5.900							
INDICE DE APROVECHAMIENTO MEDIO=		0,6142								
										Cesión del 10% del A. Medio SG (UAS)
										362,40

AREA DE REPARTO DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO PRODUCTIVO AR-4										
SECTOR	DENOMINACIÓN	USO CARACTERÍSTICO	SUPERFICIE (m ² s)	EDIFICABILIDAD		COEFICIENTES DE PONDERACIÓN		APROVECHAMIENTOS PONDERADOS		
				COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD GLOBAL (m ² /m ² s)	TECHO MAXIMO EDIFICABLE (m ² t)	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN GLOBAL	Aprovechamiento Objetivo ponderado (UAS)	Aprovechamiento Medio (UAS)	Exceso de Aprovechamiento (UAS)	Cesión del 10% del Aprovechamiento Medio (UAS)
SURS.E-01	PARQUE EMPRESARIAL	INDUSTRIAL, TERCIARIO, COMERCIAL, DOTACIONAL Y RESIDENCIAL	2.058.105,00	0,30	617.431,50	2,45	1.514.346,41	1.246.845,63	267.500,78	124.684,56
SG ADSCRITOS										
SGAL-E.01			172.490							Cesión del 10% del A. Medio SG (UAS) 10.449,83
SGAL-E.02			135.181							8.189,56
SGE-E.01,02,03			124.479							7.541,21
SGT-E.01,02,03			9.400							569,47
INDICE DE APROVECHAMIENTO MEDIO=									0,6058	

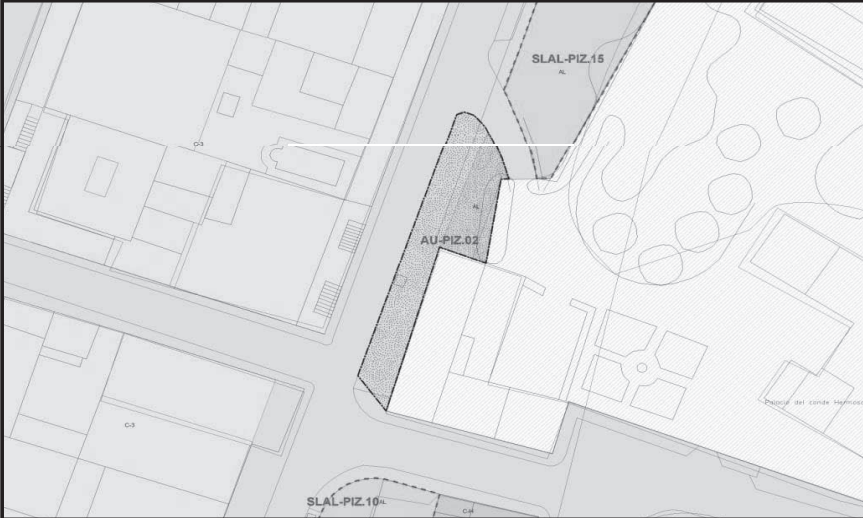
ACTUACIONES URBANIZADORAS

IDENTIFICACIÓN		CRITERIOS DE ORDENACIÓN	
FIGURA	ACTUACION URBANIZADORA NO INTEGRADA	DESCRIPCIÓN	APERTURA DE VIAL DE 12 METROS DE ANCHO GRAFIADO EN LOS PLANOS DE ORDENACION Y EJECUCION COMPLETA DEL MISMO
TIPO	APERTURA Y EJECUCION DE VIAL		
IDENTIFICACIÓN	AU-PIZ.01		
SITUACIÓN	NUCLEO URBANO PRINCIPAL DE PIZARRA	SUPERFICIE DE ACTUACIÓN (m2s)	990
ZONA	ENTORNO DE LA ESTACION DE FFCC	SISTEMA DE OBTENCIÓN	CONVENIO URBANÍSTICO
OBJETIVOS	APERTURA DE VIAL PARA UN MEJOR FUNCIONAMIENTO DEL INTERCAMBIADOR DE TRANSPORTES PREVISTO EN EL ENTORNO DE LA ESTACION ACTUAL DE FFCC DE PIZARRA	VALORACIÓN APROXIMADA (€)	
		EJECUCIÓN	PROYECTO DE OBRAS ORDINARIAS
ORDENACIÓN PORMENORIZADA			
DELIMITACIÓN ÁMBITO EN ORTOFOTOGRAFÍA			

AU-PIZ.01

Plan General de Ordenación Urbanística de Pizarra



ACTUACIONES URBANIZADORAS

IDENTIFICACIÓN		CRITERIOS DE ORDENACIÓN	
FIGURA	ACTUACIÓN URBANIZADORA NO INTEGRADA	DESCRIPCIÓN	
TIPO	ACONDICIONAMIENTO DE AREA LIBRE		
IDENTIFICACIÓN	AU-PIZ.02		
SITUACIÓN	NUCLEO URBANO PRINCIPAL DE PIZARRA	SUPERFICIE DE ACTUACION (m2s)	289
ZONA		SISTEMA DE OBTENCIÓN	OBTENIDO
OBJETIVOS	ACONDICIONAMIENTO MEDIANTE URBANIZACIÓN Y AJARDINAMIENTO DE AREA LIBRE	VALORACION APROXIMADA (€)	28.201
		EJECUCIÓN	PROYECTO DE OBRAS ORDINARIAS
ORDENACIÓN PORMENORIZADA			

AU-PIZ.02

Plan General de Ordenación Urbanística de Pizarra

ACTUACIONES URBANIZADORAS

IDENTIFICACIÓN		CRITERIOS DE ORDENACIÓN	
FIGURA	ACTUACIÓN URBANIZADORA NO INTEGRADA	DESCRIPCIÓN	VIAL DE 10 METROS DE ANCHO GRAFIADO EN LOS PLANOS DE ORDENCIÓN
TIPO	APERTURA Y EJECUCION DE VIAL		
IDENTIFICACIÓN	AU-PIZ.03		
SITUACIÓN	NÚCLEO URBANO PRINCIPAL DE PIZARRA	SUPERFICIE DE ACTUACIÓN (m2s)	132
ZONA	ZONA JUNTO A RAJA ANCHA	SISTEMA DE OBTENCIÓN	EXPROPIACIÓN
OBJETIVOS	EXPROPIACIÓN DE EDIFICACIÓN PARA ENSANCHE VIARIO Y URBANIZACIÓN	VALORACIÓN APROXIMADA (€)	118.625,00
		EJECUCIÓN	PROYECTO DE OBRAS ORDINARIAS
ORDENACIÓN PORMENORIZADA			
			

AU-PIZ.03

Plan General de Ordenación Urbanística de Pizarra

ACTUACIONES URBANIZADORAS

IDENTIFICACIÓN		CRITERIOS DE ORDENACIÓN	
FIGURA	ACTUACIÓN URBANIZADORA NO INTEGRADA	DESCRIPCIÓN	APERTURA DE VIAL PARA EJECUTAR PASO ELEVADO
TIPO	APERTURA Y EJECUCIÓN DE VIAL		
IDENTIFICACIÓN	AU-PIZ.04		
SITUACIÓN	NÚCLEO URBANO PRINCIPAL DE PIZARRA	SUPERFICIE DE ACTUACIÓN (m2s)	381
ZONA	ENTORNO DE LA ESTACIÓN DE FFCC	SISTEMA DE OBTENCIÓN	EXPROPIACIÓN MINISTERIO FOMENTO
OBJETIVOS	ELIMINACIÓN DE PASO A NIVEL DE VIA FFCC	VALORACION APROXIMADA (€)	
		EJECUCIÓN	

AU-PIZ.04

ORDENACIÓN PORMENORIZADA



Plan General de Ordenación Urbanística de Pizarra

ACTUACIONES URBANIZADORAS


IDENTIFICACIÓN		CRITERIOS DE ORDENACIÓN	
FIGURA	ACTUACIÓN URBANIZADORA NO INTEGRADA	DESCRIPCIÓN	DESDOBLAMIENTO DE VIAL Y ACONDICIONAMIENTO DE MEDIANA
TIPO	DESDOBLAMIENTO VIAL		
IDENTIFICACIÓN	AU-ZA.01		
SITUACIÓN	NÚCLEO URBANO DE ZALEA	SUPERFICIE DE ACTUACIÓN (m2s)	4.655
ZONA		SISTEMA DE OBTENCIÓN	OBTENIDO
OBJETIVOS	MEJORA DE TRÁFICO	VALORACIÓN APROXIMADA (€)	686.892
		EJECUCIÓN	PROYECTO DE OBRAS ORDINARIAS

ORDENACION PORMENORIZADA	
DELIMITACIÓN ÁMBITO EN ORTOFOTOGRAFÍA	

AU-ZA.01

Plan General de Ordenación Urbanística de Pízarra

ACTUACIONES URBANIZADORAS

IDENTIFICACIÓN		CRITERIOS DE ORDENACION	
FIGURA	ACTUACIÓN URBANIZADORA NO INTEGRADA	DESCRIPCION	CONTINUACIÓN DE VIAL EXISTENTE DE 13 METROS DE ANCHO. URBANIZACIÓN COMPLETA DEL MISMO, INCLUYENDO TODOS LOS SERVICIOS DE TELECOMUNICACIONES NECESARIOS SEGÚN LOS INFORMES TÉCNICOS MUNICIPALES
TIPO	APERTURA Y EJECUCIÓN DE VIAL		
IDENTIFICACIÓN	AU-CE.01		
SITUACIÓN	NÚCLEO URBANO DE CERRALBA	SUPERFICIE DE ACTUACION (m2s)	758
ZONA		SISTEMA DE OBTENCIÓN	CONVENIO URBANÍSTICO
OBJETIVOS	APERTURA DE VIAL PARA UN MEJOR FUNCIONAMIENTO DEL TRÁFICO EN CERRALBA	VALORACIÓN APROXIMADA (€)	
		EJECUCIÓN	PROYECTO DE OBRAS ORDINARIAS
ORDENACIÓN PORMENORIZADA			
DELIMITACIÓN ÁMBITO EN ORTOFOTOGRAFÍA			

AU-CE.01

Plan General de Ordenación Urbanística de Pizarra

ACTUACIONES URBANIZADORAS



IDENTIFICACIÓN		CRITERIOS DE ORDENACIÓN	
FIGURA	ACTUACIÓN URBANIZADORA NO INTEGRADA	DESCRIPCIÓN	
TIPO	OBTENCION DE SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO		
IDENTIFICACIÓN	AU-VH.01		
SITUACIÓN	NÚCLEO URBANO DE VEGA HIPOLITO	SUPERFICIE DE ACTUACIÓN (m2s)	281
ZONA		SISTEMA DE OBTENCIÓN	EXPROPIACIÓN
OBJETIVOS	OBTENCIÓN DE SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO	VALORACIÓN APROXIMADA (€)	75.105
		EJECUCIÓN	

ORDENACION PORMENORIZADA	
--------------------------	--

AU-VH.01

Plan General de Ordenación Urbanística de Pizarra

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

IDENTIFICACIÓN		ORDENACIÓN PORMENORIZADA INDICATIVA
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO	
CATEGORIA	NO CONSOLIDADO ORDENADO	
IDENTIFICACIÓN	SUNCO.PIZ-01	
SITUACIÓN	NUCLEO URBANO PRINCIPAL DE PIZARRA	
PLANEAMIENTO APROBADO UE-3 R.NN.SS.	E. DETALLE_ A. DEFINITIVA 2-3-2005 -P. REPARCELACIÓN_ A. DEFINITIVA 27-9-2005 -MODIFICACIÓN P. REPARCELACIÓN_ A. DEFINITIVA 20-12-2006 SUP. SECTOR 12,210 m2 MEDICIÓN 12,192 m2 Nº MAX VIV 55 ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,52 URBANIZACIÓN_ A. DEFINITIVA 12-6-2007	
OBJETIVOS	FINALIZACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN EN BASE AL PLANEAMIENTO DEFINITIVAMENTE APROBADO	
GESTIÓN Y PLAZOS		DELIMITACIÓN ÁMBITO EN ORTOFOTOGRAFÍA
GESTIÓN Y EJECUCIÓN	LOS ESTABLECIDOS EN EL EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEFINITIVAMENTE APROBADO	SUNCO.PIZ-01 Plan General de Ordenación Urbanística de Pizarra
CONDICIONES PARTICULARES	LOS ESTABLECIDOS EN EL EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEFINITIVAMENTE APROBADO	
PLAZOS	LOS ESTABLECIDOS EN EL EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEFINITIVAMENTE APROBADO	

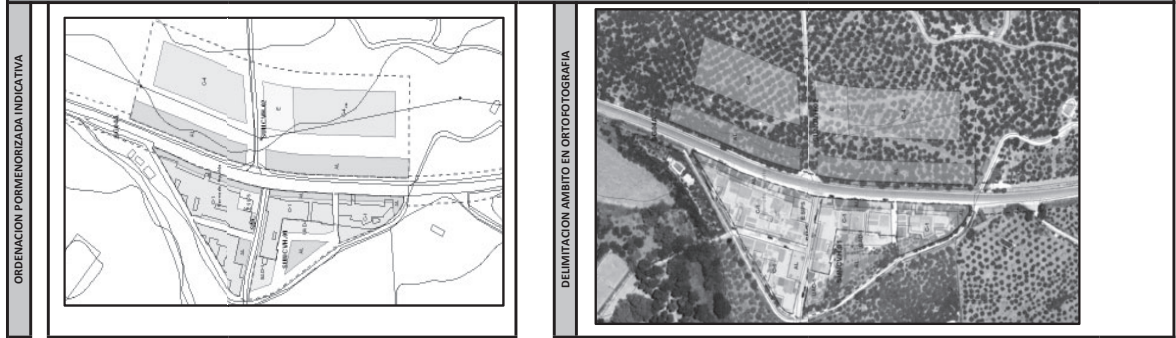
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

IDENTIFICACIÓN		ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA				ORDENACIÓN PORMENORIZADA INDICATIVA
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO	APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m ²)	CP	SITUACIÓN	APROVECHAMIENTO OBJETIVO PONDERADO (UAS)	
CATEGORÍA	NO CONSOLIDADO	RESIDENCIAL LIBRE (NO APROVECHAMIENTO PRIVADO)	3,29	0,9	2.067,73	
IDENTIFICACIÓN	SUNC-VH-01	RESIDENCIAL LIBRE (NO APROVECHAMIENTO PRIVADO) 100% APROVECHAMIENTO SUELO RESERVADA	1	1	299,28	
SITUACIÓN	AL SURESTE DEL NÚCLEO URBANO DE VEGA JIGOLITO					
TIPO DE ÁMBITO	ÁREA URBANA					
ÁREA DE REPARTO	AR-VH-01				2.367,01	
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL						
SUPERFICIE (m ² suelo)	2.494	ÁREAS LIBRES PÚBLICAS (m ²) 10% SUPERFICIE DEL SECTOR				249
USO GLOBAL	RESIDENCIAL	EQUIPAMIENTO PÚBLICO (m ² s)				-
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD GLOBAL (m ² /m ²)	0,40	COMERCIAL/EQUIPAMIENTO PRIVADO (m ²)				-
TECHO MÁXIMO EDIFICABLE (m ²)	997,60	LAS DOTACIONES MÍNIMAS SERÁN LAS MAYORES DE ENTRE LAS ESPECIFICADAS EN LA PRESENTE FIGURA Y LOS ESTÁNDARES FIJADOS POR LEGISLACIÓN VIGENTE.				
DENSIDAD MÁXIMA (viv/ha)	25	PROGRAMACIÓN				SEGUINDO QUINQUENIO
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	6	DESARROLLO, GESTIÓN Y PLAZOS				
TECHO EDIFICABLE RESIDENCIAL LIBRE (m ²)	698,32	PLANEAMIENTO				ESTUDIO DE DETALLE
TECHO MÍNIMO EDIFICABLE VIVIENDA PROTEGIDA (m ²)	299,3	PLAZOS				EL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEBE PRESENTARSE EN EL PLAZO MÁXIMO DELUJADO A CONTAR DESDE EL INICIO DEL SEGUNDO QUINQUENIO DE VIGENCIA DEL PGOU DE PIZARRA
USOS PROHIBIDOS		INDUSTRIALES				
APROVECHAMIENTOS PONDERADOS (m ² u.t.c.)		GESTIÓN / SISTEMA DE ACTUACIÓN				COMPENSACIÓN
COEFICIENTE DE PONDERACIÓN GLOBAL	2,37	EL PROYECTO DE REPARACIÓN SE PRESENTARÁ EN EL PLAZO MÁXIMO DELUJADO DESDE LA CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN O APROBACIÓN DEFINITIVA EL PPO EN CASO DE PROPIETARIO ÚNICO.				
APROVECHAMIENTO OBJETIVO PONDERADO	2.367,01	EJECUCIÓN				PROYECTO DE URBANIZACIÓN
ÍNDICE DE APROVECHAMIENTO MEDIO (m ² u.t.c./m ² s)	0,9491	EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN SE PRESENTARÁ EN EL PLAZO MÁXIMO DE LA CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN O APROBACIÓN DEFINITIVA EL PPO EN CASO DE PROPIETARIO ÚNICO.				
APROVECHAMIENTO MEDIO	2.367,01	PLAZOS				
EXCESO APROVECHAMIENTO	0,00	CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y USO				
DEFECTO APROVECHAMIENTO	0,00	GENERAL EL SUELO NECESARIO PARA LA LOCALIZACIÓN DE SISTEMAS TÉCNICOS Y REDES DE INFRAESTRUCTURAS GENERALES.				
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	2.130,30	LA ORDENACIÓN, USOS Y ORDENANZAS SON VINCULANTES.				
100% APROVECHAMIENTO-CESIÓN	256,70	CONDICIONES DE EJECUCIÓN				
PROTECCIONES		REALIZACIÓN DE ESTUDIO GEOLÓGICO-GEOTÉCNICO PREVIO AL PROYECTO DE URBANIZACIÓN QUE GARANTICE LAS MEJoras DE TERRENO NECESARIAS ASÍ COMO OTRAS CONDICIONES DE ESTABILIZACIÓN PARA LA CORRECTA EJECUCIÓN DEL MISMO				
PATRIMONIO HISTÓRICO ARTÍSTICO	NO	OTRAS CONDICIONES				
SERVIDUMBRES	NO	SE ESTABLECEN LAS SIGUIENTES CARGAS URBANÍSTICAS SUPLEMENTARIAS DESTINADAS A LA EJECUCIÓN DE SISTEMAS GENERALES, INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES: 70,50 €/m ² USO RESIDENCIAL LIBRE, 21,50 €/m ² USO RESIDENCIAL DE VIVIENDA PROTEGIDA LIBRE, 70,50 €/m ² USO COMERCIAL Y/O EQUIPAMIENTO PRIVADO.				
CARRETERAS	NO	SE TENDRÁN QUE INTEGRAR LOS CRECIMIENTOS CON LA CONSERVACIÓN DE LOS RÍOS Y ARROTOS Y EL DOMINIO PÚBLICO, Y PRESERVAR LOS PAISAJES FLUVIALES COMO ELEMENTOS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO.				
VÍAS PECUARIAS	NO	SE HABRÁN DE CUMPLIR LAS DETERMINACIONES ESPECÍFICAS SOBRE LOS CONDICIONANTES EXIGIBLES EN LAS ACTUACIONES DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO, CONFORME A LA CAPACIDAD DE ACOGIDA PARA LOS NUEVOS USOS Y APROVECHAMIENTOS Y LA CARACTERIZACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS, TODO ELLO SEGUN LO RECOGIDO EN EL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL (EIA) DEL PGOU.				
ORDENANZAS		ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA				
		UNIFAMILIAR ADOSADA (UAD-1)				

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

IDENTIFICACIÓN		ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA			
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO	APROVECHAMIENTO OBJETIVO	CP TIPOLOGÍA	CP SITUACIÓN	APROVECHAMIENTO OBJETIVO PONDERADO (UAS)
CATEGORÍA	NO CONSOLIDADO	RESIDENCIAL LIBRE (CON APROVECHAMIENTO OBJETIVO RESIDENCIAL)	3.29	0,9	9.889,12
IDENTIFICACIÓN	SUNC.VH-02	RESIDENCIAL PROTEGIDO (CON APROVECHAMIENTO OBJETIVO RESIDENCIAL)	1.431,34	1	1.431,34
SITUACIÓN	AL ESTE DEL NÚCLEO URBANO DE VEGA HIPÓLITO	COMERCIAL (CON APROVECHAMIENTO OBJETIVO COMERCIAL)	2.044,77	0,9	6.275,40
TIPO DE ÁMBITO	SECTOR	6.815,90			17.595,86
ÁREA DE REPARTO	AIR-VH.02	DOTACIONES MÍNIMAS			
		ÁREAS LIBRES PÚBLICAS (m ² a) 20% SUPERFICIE DEL SECTOR 3.895			
		EQUIPAMIENTO PÚBLICO (m ² a) 818			
		COMERCIAL/EQUIPAMIENTO PRIVADO (m ² a) 2.045			
		LAS DOTACIONES MÍNIMAS SEÁN LAS MAYORES DE ENTRE LAS ESPECIFICADAS EN LA PRESENTE FICHA Y LOS ESTÁNDARES FIJADOS POR LEGISLACIÓN VIGENTE.			
		PROGRAMACIÓN			
		PRIMER QUINCENIO			
		DESARROLLO, GESTIÓN Y PLAZOS			
		PLANEAMIENTO			
		PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN			
		PLAZOS			
		EL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN Y LA POSIBLE DELIMITACIÓN DEBERÁ PRESENTARSE EN EL PLAZO MÁXIMO DE UN AÑO A CONTAR DESDE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PGOU DE PIZARRA			
		GESTIÓN / SISTEMA DE ACTUACIÓN			
		COMPENSACIÓN			
		EL PROYECTO DE REPARCELACIÓN SE PRESENTARÁ EN EL PLAZO MÁXIMO DE UN AÑO DESDE LA CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN O APROBACIÓN DEFINITIVA EL PPO EN CASO DE PROPIETARIO ÚNICO.			
		EJECUCIÓN			
		PROYECTO DE URBANIZACIÓN			
		EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN SE PRESENTARÁ EN EL PLAZO MÁXIMO DE UN AÑO DESDE LA CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN O APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PPO EN CASO DE PROPIETARIO ÚNICO.			
		CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y USO			
		CERRA UNA FRANJA DE TERRENO DE 15 M. DE ANCHURA DESTINADO A ÁREAS LIBRES PÚBLICAS. EL VIARIO SERÁ VINCULANTE EN LAS CONEXIONES Y EL TRAZADO APROXIMADO. CERRARÁ EL SUELO NECESARIO PARA LA LOCALIZACIÓN DE SISTEMAS TÉCNICOS Y REDES DE INFRAESTRUCTURAS GENERALES.			
		LA ORDENACIÓN SERÁ VINCULANTE EN CUANTO A LA LOCALIZACIÓN DE USOS, PUDIENDO AJUSTARSE TODOS ELLOS JUSTIFICADAMENTE. LA ORDENANZA DE EDIFICACIONES VINCULANTE, DISTINGUIRÁ EL 30% DEL APROVECHAMIENTO OBJETIVO DE USO RESIDENCIAL A VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA.			
		CONDICIONES DE EJECUCIÓN			
		REALIZACIÓN DE ESTUDIO GEOLÓGICO-GEOTÉCNICO PREVIO AL PROYECTO DE URBANIZACIÓN QUE GARANTICE LAS MEJoras DE TERRENO NECESARIAS ASÍ COMO OTRAS CONDICIONES DE ESTABILIZACIÓN PARA LA CORRECTA EJECUCIÓN DEL MISMO.			
		OTRAS CONDICIONES			
		SE ESTABLECEN LAS SIGUIENTES CARGAS URBANÍSTICAS SUPLEMENTARIAS DESTINADAS A EJECUCIÓN DE SISTEMAS GENERALES, INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES: 70,50 €/m ² USO RESIDENCIAL LIBRE; 21,50 €/m ² USO RESIDENCIAL DE VIVIENDA PROTEGIDA LIBRE; 70,50 €/m ² USO COMERCIAL Y/O EQUIPAMIENTO PRIVADO.			
		SE TENDRÁN QUE INTEGRAR LOS CRECIMIENTOS CON LA CONSERVACIÓN DE LOS RÍOS Y ARROYOS Y EL DOMINIO PÚBLICO, Y PRESERVAR LOS PAISAJES FLUVIALES COMO ELEMENTOS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO.			
		SE HABRÁN DE CUMPLIR LAS DETERMINACIONES ESPECÍFICAS SOBRE LOS CONDICIONANTES EXIGIBLES EN LAS ACTUACIONES DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO, CONFORME A LA CAPACIDAD DE ACORDA PARA LOS NUEVOS USOS Y APROVECHAMIENTOS Y LA CARACTERIZACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS, TODO ELLO SEGÚN LO RECOGIDO EN EL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL (EIA) DEL PGOU.			
		EL INSTRUMENTO DE DESARROLLO DEBERÁ PREVER EN LA ORDENACIÓN, LA UBICACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y LOCALES DE INFRAESTRUCTURAS, ASÍ COMO SUS REDES DE DISTRIBUCIÓN, Y CEDER LOS TERRENOS NECESARIOS PARA LA IMPLANTACIÓN DE ESTOS. LOS SISTEMAS GENERALES SERÁN AQUELLOS CONTENIDOS EN EL ANEXO V INCORPORADO AL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE PIZARRA.			
		(COEF. LOCALIZACIÓN) TAL Y COMO SE DETALLA EN EL PUNTO 5.2.2.6 DE LA MEMORIA DE ORDENACIÓN Y JUSTIFICATIVA Y EN EL ART. 33 DE LA NORMATIVA DEL PLAN. NO OBSTANTE EN BASE AL ART. 61.5 DE LA LOU, EL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO QUE ESTABLEZCA LA ORDENACIÓN DETALLADA PODRÁ CONCRETAR, Y EN SU CASO FIJAR, LA PONDERACIÓN RELATIVA DE LOS USOS PORMENORIZADOS, Y TIPOLOGÍAS EDUCATIVAS RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN QUE ESTABLEZCA, ASÍ COMO LAS QUE REFLEJEN LAS DIFERENCIAS DE SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DENTRO DEL ESPACIO ORDENADO. NO SE PODRÁ, EN NINGÚN CASO, DISMINUIR EL APROVECHAMIENTO OBJETIVO OTORGADO POR EL PLANEAMIENTO GENERAL.			
		LA FINANCIACIÓN DE LOS ENCAUZAMIENTOS O MEJoras DE LOS CAUCES CORRERÁ A CARGO DEL SECTOR, Y CUMPLIRÁ CON LO DISPUESTO EN EL ANEXO V, ESTUDIO HIDROLÓGICO E HIDRÁULICO.			
		ORDENANZAS			
		ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA			
		AMPLIACIÓN DE CASCO 4 (C-4)			

SUNC.VH.02



DELIMITACIÓN ÁMBITO EN ORTOFOTOGRAFÍA

IDENTIFICACIÓN		ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA			
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO	APROVECHAMIENTO OBJETIVO	CP TIPOLOGÍA	CP SITUACIÓN	APROVECHAMIENTO OBJETIVO PONDERADO (UAS)
CATEGORÍA	NO CONSOLIDADO	RESIDENCIAL LIBRE (CON APROVECHAMIENTO OBJETIVO RESIDENCIAL)	3.29	0,9	9.889,12
IDENTIFICACIÓN	SUNC.VH-02	RESIDENCIAL PROTEGIDO (CON APROVECHAMIENTO OBJETIVO RESIDENCIAL)	1.431,34	1	1.431,34
SITUACIÓN	AL ESTE DEL NÚCLEO URBANO DE VEGA HIPÓLITO	COMERCIAL (CON APROVECHAMIENTO OBJETIVO COMERCIAL)	2.044,77	0,9	6.275,40
TIPO DE ÁMBITO	SECTOR	6.815,90			17.595,86
ÁREA DE REPARTO	AIR-VH.02	DOTACIONES MÍNIMAS			
		ÁREAS LIBRES PÚBLICAS (m ² a) 20% SUPERFICIE DEL SECTOR 3.895			
		EQUIPAMIENTO PÚBLICO (m ² a) 818			
		COMERCIAL/EQUIPAMIENTO PRIVADO (m ² a) 2.045			
		LAS DOTACIONES MÍNIMAS SEÁN LAS MAYORES DE ENTRE LAS ESPECIFICADAS EN LA PRESENTE FICHA Y LOS ESTÁNDARES FIJADOS POR LEGISLACIÓN VIGENTE.			
		PROGRAMACIÓN			
		PRIMER QUINCENIO			
		DESARROLLO, GESTIÓN Y PLAZOS			
		PLANEAMIENTO			
		PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN			
		PLAZOS			
		EL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN Y LA POSIBLE DELIMITACIÓN DEBERÁ PRESENTARSE EN EL PLAZO MÁXIMO DE UN AÑO A CONTAR DESDE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PGOU DE PIZARRA			
		GESTIÓN / SISTEMA DE ACTUACIÓN			
		COMPENSACIÓN			
		EL PROYECTO DE REPARCELACIÓN SE PRESENTARÁ EN EL PLAZO MÁXIMO DE UN AÑO DESDE LA CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN O APROBACIÓN DEFINITIVA EL PPO EN CASO DE PROPIETARIO ÚNICO.			
		EJECUCIÓN			
		PROYECTO DE URBANIZACIÓN			
		EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN SE PRESENTARÁ EN EL PLAZO MÁXIMO DE UN AÑO DESDE LA CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN O APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PPO EN CASO DE PROPIETARIO ÚNICO.			
		CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y USO			
		CERRA UNA FRANJA DE TERRENO DE 15 M. DE ANCHURA DESTINADO A ÁREAS LIBRES PÚBLICAS. EL VIARIO SERÁ VINCULANTE EN LAS CONEXIONES Y EL TRAZADO APROXIMADO. CERRARÁ EL SUELO NECESARIO PARA LA LOCALIZACIÓN DE SISTEMAS TÉCNICOS Y REDES DE INFRAESTRUCTURAS GENERALES.			
		LA ORDENACIÓN SERÁ VINCULANTE EN CUANTO A LA LOCALIZACIÓN DE USOS, PUDIENDO AJUSTARSE TODOS ELLOS JUSTIFICADAMENTE. LA ORDENANZA DE EDIFICACIONES VINCULANTE, DISTINGUIRÁ EL 30% DEL APROVECHAMIENTO OBJETIVO DE USO RESIDENCIAL A VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA.			
		CONDICIONES DE EJECUCIÓN			
		REALIZACIÓN DE ESTUDIO GEOLÓGICO-GEOTÉCNICO PREVIO AL PROYECTO DE URBANIZACIÓN QUE GARANTICE LAS MEJoras DE TERRENO NECESARIAS ASÍ COMO OTRAS CONDICIONES DE ESTABILIZACIÓN PARA LA CORRECTA EJECUCIÓN DEL MISMO.			
		OTRAS CONDICIONES			
		SE ESTABLECEN LAS SIGUIENTES CARGAS URBANÍSTICAS SUPLEMENTARIAS DESTINADAS A EJECUCIÓN DE SISTEMAS GENERALES, INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES: 70,50 €/m ² USO RESIDENCIAL LIBRE; 21,50 €/m ² USO RESIDENCIAL DE VIVIENDA PROTEGIDA LIBRE; 70,50 €/m ² USO COMERCIAL Y/O EQUIPAMIENTO PRIVADO.			
		SE TENDRÁN QUE INTEGRAR LOS CRECIMIENTOS CON LA CONSERVACIÓN DE LOS RÍOS Y ARROYOS Y EL DOMINIO PÚBLICO, Y PRESERVAR LOS PAISAJES FLUVIALES COMO ELEMENTOS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO.			
		SE HABRÁN DE CUMPLIR LAS DETERMINACIONES ESPECÍFICAS SOBRE LOS CONDICIONANTES EXIGIBLES EN LAS ACTUACIONES DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO, CONFORME A LA CAPACIDAD DE ACORDA PARA LOS NUEVOS USOS Y APROVECHAMIENTOS Y LA CARACTERIZACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS, TODO ELLO SEGÚN LO RECOGIDO EN EL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL (EIA) DEL PGOU.			
		EL INSTRUMENTO DE DESARROLLO DEBERÁ PREVER EN LA ORDENACIÓN, LA UBICACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y LOCALES DE INFRAESTRUCTURAS, ASÍ COMO SUS REDES DE DISTRIBUCIÓN, Y CEDER LOS TERRENOS NECESARIOS PARA LA IMPLANTACIÓN DE ESTOS. LOS SISTEMAS GENERALES SERÁN AQUELLOS CONTENIDOS EN EL ANEXO V INCORPORADO AL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE PIZARRA.			
		(COEF. LOCALIZACIÓN) TAL Y COMO SE DETALLA EN EL PUNTO 5.2.2.6 DE LA MEMORIA DE ORDENACIÓN Y JUSTIFICATIVA Y EN EL ART. 33 DE LA NORMATIVA DEL PLAN. NO OBSTANTE EN BASE AL ART. 61.5 DE LA LOU, EL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO QUE ESTABLEZCA LA ORDENACIÓN DETALLADA PODRÁ CONCRETAR, Y EN SU CASO FIJAR, LA PONDERACIÓN RELATIVA DE LOS USOS PORMENORIZADOS, Y TIPOLOGÍAS EDUCATIVAS RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN QUE ESTABLEZCA, ASÍ COMO LAS QUE REFLEJEN LAS DIFERENCIAS DE SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DENTRO DEL ESPACIO ORDENADO. NO SE PODRÁ, EN NINGÚN CASO, DISMINUIR EL APROVECHAMIENTO OBJETIVO OTORGADO POR EL PLANEAMIENTO GENERAL.			
		LA FINANCIACIÓN DE LOS ENCAUZAMIENTOS O MEJoras DE LOS CAUCES CORRERÁ A CARGO DEL SECTOR, Y CUMPLIRÁ CON LO DISPUESTO EN EL ANEXO V, ESTUDIO HIDROLÓGICO E HIDRÁULICO.			
		ORDENANZAS			
		ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA			
		AMPLIACIÓN DE CASCO 4 (C-4)			

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

IDENTIFICACIÓN		ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA				ORDENACIÓN PORMENORIZADA INDICATIVA		
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO	APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UAS)	CP USO Y TIPOLOGÍA	SITUACIÓN	APROVECHAMIENTO OBJETIVO PONDERADO (UAS)			
CATEGORÍA	NO CONSOLIDADO	RESIDENCIAL LIBRE (CON APROVECHAMIENTO OBJETIVO RESIDENCIAL)	4.405,74	3,29	1			14.494,87
IDENTIFICACIÓN	SUNC.PIZ-01	RESIDENCIAL PROTEGIDA (CON APROVECHAMIENTO OBJETIVO RESIDENCIAL)	1.888,17	1	1			1.888,17
SITUACIÓN	AL NORTE DEL NÚCLEO PRINCIPAL DE PIZARRA	COMERCIAL (CON APROVECHAMIENTO OBJETIVO COMERCIAL)	1.110,69	3,41	1			3.787,45
TIPO DE ÁMBITO	SECTOR	SUMATORIA	7.404,60					20.170,50
ÁREA DE REPARTO	AR-PIZ.01	<p>DOTACIONES MÍNIMAS</p> <p>ÁREAS LIBRES PÚBLICAS (m²s)</p> <p>EQUIPAMIENTO PÚBLICO (m²s)</p> <p>COMERCIAL/EQUIPAMIENTO PRIVADO (m²s): 15% TECHO MÁXIMO EDIFICABLE</p> <p>LAS DOTACIONES MÍNIMAS SERÁN LAS MAYORES DE ENTRE LAS ESPECIFICADAS EN LA PRESENTE FICHA Y LOS ESTÁNDARES FIJADOS POR LEGISLACIÓN VIGENTE.</p> <p>PROGRAMACIÓN</p> <p>PRIMER QUINQUENIO</p> <p>DESARROLLO, GESTIÓN Y PLAZOS</p> <p>PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN</p> <p>PLAZOS</p> <p>EL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN Y LA POSIBLE DELIMITACIÓN DEBERÁ PRESENTARSE EN EL PLAZO MÁXIMO DE UN AÑO A CONTAR DESDE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PGOU DE PIZARRA</p> <p>GESTIÓN / SISTEMA DE ACTUACIÓN</p> <p>COMPENSACIÓN</p> <p>EL PROYECTO DE REPARCELACIÓN SE PRESENTARÁ EN EL PLAZO MÁXIMO DE UN AÑO DESDE LA CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN O APROBACIÓN DEFINITIVA EL PPO EN CASO DE PROPIETARIO ÚNICO.</p> <p>EJECUCIÓN</p> <p>PROYECTO DE URBANIZACIÓN</p> <p>EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN SE PRESENTARÁ EN EL PLAZO MÁXIMO DE UN AÑO DESDE LA CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN O APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PPO EN CASO DE PROPIETARIO ÚNICO.</p> <p>CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y USO</p> <p>CEDERA UNA SUPERFICIE DESTINADA A ÁREAS LIBRES PÚBLICAS CORRESPONDIENTE A UNA FRANJA DE 20 M. DE ANCHO EN TODO EL LÍMITE DEL SECTOR CON LA CARRETERA A 343. CEDERA EL SUELO NECESARIO PARA LA LOCALIZACIÓN DE SISTEMAS TÉCNICOS Y REDES DE INFRAESTRUCTURAS GENERALES.</p> <p>LAS ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN SON VINCULANTES. DESTINARÁ EL 30% DEL APROVECHAMIENTO OBJETIVO DE USO RESIDENCIAL A VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA.</p> <p>CONDICIONES DE EJECUCIÓN</p> <p>REALIZACIÓN DE ESTUDIO GEOLÓGICO-GEOTÉCNICO PREVIO AL PROYECTO DE URBANIZACIÓN QUE GARANTICE LAS MEDIDAS DE TERRENO NECESARIAS ASÍ COMO OTRAS CONDICIONES DE ESTABILIZACIÓN PARA LA CORRECTA EJECUCIÓN DEL MISMO</p> <p>OTRAS CONDICIONES</p> <p>SE ESTABLECEN LAS SIGUIENTES CARGAS URBANÍSTICAS SUPLEMENTARIAS DESTINADAS A LA EJECUCIÓN DE SISTEMAS GENERALES, INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES: 70,50 €/m² USO RESIDENCIAL LIBRE, 21,50 €/m² USO RESIDENCIAL DE VIVIENDA PROTEGIDA LIBRE, 70,50 €/m² USO COMERCIAL Y/O EQUIPAMIENTO PRIVADO.</p> <p>SE TENDRÁN QUE INTEGRAR LOS CRECIMIENTOS CON LA CONSERVACIÓN DE LOS RÍOS Y ARROYOS Y EL DOMINIO PÚBLICO, Y PRESERVAR LOS PAISAJES FLUVIALES COMO ELEMENTOS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO.</p> <p>SE HABRÁN DE CUMPLIR LAS DETERMINACIONES ESPECÍFICAS SOBRE LOS CONDICIONANTES EXIGIBLES EN LAS ACTUACIONES DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO, CONFORME A LA CAPACIDAD DE ACOGIDA PARA LOS NUEVOS USOS Y APROVECHAMIENTOS Y LA CARACTERIZACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS, TODO ELLO SEGÚN LO RECOGIDO EN EL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL (EIA) DEL PGOU</p> <p>EL INSTRUMENTO DE DESARROLLO DEBERÁ PREVER EN LA ORDENACIÓN, LA UBICACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y LOCALES DE INFRAESTRUCTURAS, ASÍ COMO SUS REDES DE DISTRIBUCIÓN, Y CEDER LOS TERRENOS NECESARIOS PARA LA IMPLANTACIÓN DE ÉSTOS. LOS SISTEMAS GENERALES SERÁN AQUELLOS CONTEMPLADOS EN EL ANEXO IV DEL PGOU.</p> <p>EN CUMPLIMIENTO DE LOS PUNTOS 1 Y 6 DEL ART. 61 DE LA LOU, EL PGOU ESTABLECE LOS COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA, Y SITUACIÓN EN LA ESTRUCTURA TERRITORIAL (COEF. LOCALIZACIÓN), TAL Y COMO SE DETALLA EN EL PUNTO 5.2.6 DE LA MEMORIA DE ORDENACIÓN Y JUSTIFICATIVA Y EN EL ART. 33 DE LA NORMATIVA DEL PLAN. NO OBSTANTE EN BASE AL ART. 61.5 DE LA LOU, EL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO QUE ESTABLEZCA LA ORDENACIÓN DETALLADA PODRÁ CONCRETAR, Y EN SU CASO FIJAR, LA PONDERACIÓN RELATIVA DE LOS USOS PORMENORIZADOS Y TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN QUE ESTABLEZCA, ASÍ COMO LAS QUE REFLEJEN LAS DIFERENCIAS DE SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DENTRO DEL ESPACIO ORDENADO. NO SE PODRÁ, EN NINGÚN CASO, DISMINUIR EL APROVECHAMIENTO OBJETIVO OTORGADO POR EL PLANEAMIENTO GENERAL.</p> <p>LA FINANCIACIÓN DE LOS ENCAUZAMIENTOS O MEDIDAS DE LOS CAUCES CORREERÁ A CARGO DEL SECTOR, Y CUMPLIRÁ CON LO DISPUESTO EN EL ANEXO V, ESTUDIO HIDROLÓGICO E HIDRÁULICO.</p>						
USOS PROHIBIDOS	INDUSTRIALES	<p>ORDENANZAS</p> <p>POBLADO MEDITERRANEO (PM-1) Y COMERCIAL EN USO EXCLUSIVO (CO-1)</p>						
APROVECHAMIENTOS PONDERADOS (m ² u.t.c.)		<p>ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA</p>						
COEFICIENTE DE PONDERACIÓN GLOBAL	2,72							
APROVECHAMIENTO OBJETIVO PONDERADO	20.170,50							
ÍNDICE DE APROVECHAMIENTO MEDIO (m ² u.t.c./m ² s)	0,8172							
APROVECHAMIENTO MEDIO	20.170,50							
EXCESO APROVECHAMIENTO	0,00							
DEFECTO APROVECHAMIENTO								
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	18.153,45							
10% APROVECHAMIENTO GESTIÓN	2.017,05							
PROTECCIONES	NO							
SERVIDUMBRES Y/O AFEECCIONES	SI							
CARRETERAS (A-343)	NO							
VÍAS PECUARIAS	NO							
OTROS CONDICIONANTES								
<p>LA LÍNEA DE NOTIFICACIÓN RESULTADO DE LA AFEECCIÓN DE LA CARRETERA A-343 SERÁ DE 25 M. YA QUE PROVIENE DE LA UE-2 DE LA REVISIÓN DE LAS NN.SS. DE 1993, DONDE ERA SUELO URBANO Y SE FIJABA LA ALINEACIÓN. EL SECTOR ES COINDANTE CON LA COLADA DE LA JARONERA</p>								

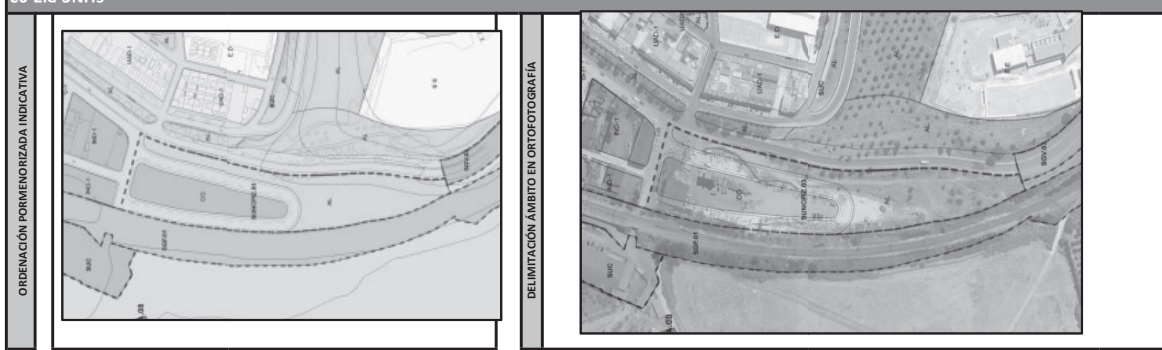
Plan General de Ordenación Urbana de Pizarra

SUNC.PIZ-01

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO



IDENTIFICACIÓN		ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA			
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO	APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m ²)	CP USOS Y TIPOLOGÍA	CP SITUACIÓN	APROVECHAMIENTO OBJETIVO PONDERADO (UAS)
CATEGORÍA	NO CONSOLIDADO				0,00
IDENTIFICACIÓN	SUNC.PIZ.03				0,00
SITUACIÓN	AL SURESTE DEL NÚCLEO PRINCIPAL DE PIZARRA	6.932,00	3,41	1	23.638,12
TIPO DE ÁMBITO	SECTOR	6.932,00			23.638,12
ÁREA DE REPARTO	AR-PIZ.03				
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL					
SUPERFICIE (m ² suelo)	17.330	AREAS LIBRES PÚBLICAS (m ²) 15% SUPERFICIE DEL SECTOR 2.600			
USO GLOBAL	COMERCIAL	EQUIPAMIENTO PÚBLICO (m ²) 867			
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD GLOBAL (m ² /m ²)	0,40	COMERCIAL/EQUIPAMIENTO PRIVADO (m ²) 6.932			
TECHO MÁXIMO EDIFICABLE (m ²)	6.932,00	RESERVACIONES VARIAS SERÁN LAS MANDADAS EN EL TERRENO LAS ESPECIFICADAS EN LA PRESENTE FICHA. LOS ESTÁNDARES SERÁN LOS ESTABLECIDOS EN EL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN. DEBE PRESENTARSE EN EL PLAZO MÁXIMO DEL AÑO A CONTAR DESDE EL INICIO DEL SEGUNDO QUINQUENIO DE VIGENCIA DEL PGOU DE PIZARRA			
DENSIDAD MÁXIMA (vivi/Ha)	0	PROGRAMACIÓN SEGUNDO QUINQUENIO			
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	0	DESARROLLO, GESTIÓN Y PLAZOS			
TECHO EDIFICABLE RESIDENCIAL LIBRE (m ²)	0	PLANEAMIENTO PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN			
TECHO MÍNIMO EDIFICABLE VIVIENDA PROTEGIDA (m ²)	0	PLAZOS EL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEBE PRESENTARSE EN EL PLAZO MÁXIMO DEL AÑO A CONTAR DESDE EL INICIO DEL SEGUNDO QUINQUENIO DE VIGENCIA DEL PGOU DE PIZARRA			
TECHO USO COMERCIAL (100% TECHO MÁXIMO EDIFICABLE)	6.932,00	GESTIÓN / SISTEMA DE ACTUACIÓN			
EL PROYECTO DE REPARCELACIÓN SE PRESENTARÁ EN EL PLAZO MÁXIMO DEL AÑO DESDE LA CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN O APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN EN CASO DE PROPIETARIO ÚNICO.					
EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN SE PRESENTARÁ EN EL PLAZO MÁXIMO DEL AÑO DESDE LA CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN O APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PROYECTO EN CASO DE PROPIETARIO ÚNICO.					
EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN SE PRESENTARÁ EN EL PLAZO MÁXIMO DEL AÑO DESDE LA CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN O APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PROYECTO EN CASO DE PROPIETARIO ÚNICO.					
CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y USO					
SE PERMITE LA INSTALACIÓN DE GRAN SUPERFICIE COMERCIAL. LA ORDENACIÓN SERÁ VINCULANTE EN CUANTO A LOCALIZACIÓN DE ÁREAS LIBRES. SI BIEN ESTAS SE PODRÁN AJUSTAR A LA DOTACIÓN MÍNIMA EXIGIDA EN LA PRESENTE FICHA. DEJARÁ CON CARÁCTER OBLIGATORIO UNA FRANJA DE 10 METROS DESTINADO A ÁREAS LIBRES JUNTO A LA TRAVESÍA. CEBERÁ EL SUELO NECESARIO PARA LA LOCALIZACIÓN DE SISTEMAS TÉCNICOS Y REDES DE INFRAESTRUCTURAS GENERALES. SE ATENDERÁ A LO ESTABLECIDO EN LA LEGISLACIÓN VIGENTE REFERENTE SUPERFICIES COMERCIALES.					
CONDICIONES DE EJECUCIÓN					
REALIZACIÓN DE ESTUDIO GEOLÓGICO-GEOTÉCNICO PREVIO AL PROYECTO DE URBANIZACIÓN QUE GARANTICE LAS MEJORES DE TERRENO NECESARIAS ASÍ COMO OTRAS CONDICIONES DE ESTABILIZACIÓN PARA LA CORRECTA EJECUCIÓN DEL MISMO					
OTRAS CONDICIONES					
SE ESTABLECEN LAS SIGUIENTES CARGAS URBANÍSTICAS SUPLEMENTARIAS DESTINADAS A LA EJECUCIÓN DE SISTEMAS GENERALES, INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES: 70,50 €/m ² USO RESIDENCIAL LIBRE, 21,50 €/ m ² USO RESIDENCIAL DE VIVIENDA PROTEGIDA LIBRE, 70,50 €/ m ² USO COMERCIAL Y/O EQUIPAMIENTO PRIVADO. SE TENDRÁN QUE INTEGRAR LOS REQUISITOS CON LA CONSERVACIÓN DE LOS RÍOS Y ARROYOS Y EL DOMINIO PÚBLICO, Y PRESERVAR LOS PASAJES FLUVIALES COMO SON EL ESTUQUE Y EL ESTRECHO DE LOS REQUISITOS. SE TENDRÁN QUE CUMPLIR LAS DETERMINACIONES ESPECÍFICAS SOBRE LOS CONDICIONANTES EXIGIBLES EN LAS ACTUACIONES DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO CONFORME A LA CAPACIDAD DE ACOGIDA PARA LOS NUEVOS USOS Y APROVECHAMIENTOS Y LA CARACTERIZACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS, TODO ELLO SEGUN LO RECOGIDO EN EL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL (EIA) DEL PGOU.					
EL INSTRUMENTO DE DESARROLLO DEBE PREVENIR EN LA ORDENACIÓN, LA UBICACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y LOCALES DE INFRAESTRUCTURAS, ASÍ COMO SUS REDES DE DISTRIBUCIÓN, Y CEDER LOS TERRENOS NECESARIOS PARA LA IMPLANTACIÓN DE ÉSTOS. LOS SISTEMAS GENERALES SERÁN AQUELLOS CONTEMPLADOS EN EL ANEXO IV DEL PGOU					
EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO SE SOMETERÁ A INFORME COMERCIAL DE LA CONSEJERÍA COMPETENTE EN MATERIA DE COMERCIO INTERIOR.					
EN CUANTO AL PUNTO 1.º DEL ART. 61 DE LA LOU, EL PGOU ESTABLECE LOS COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA, Y SITUACIÓN EN LA ESTRUCTURA TERRITORIAL (COEF. LOCALIZACIÓN), TAL Y COMO SE DETALLA EN EL PUNTO 5.2.2.6 DE LA MEMORIA DE ORDENACIÓN Y JUSTIFICATIVA Y EN EL ART. 33 DE LA NORMATIVA DEL PLAN. NO OBSTANTE EN BASE AL ART. 61.5 DE LA LOU, EL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO QUE ESTABLEZCA LA ORDENACIÓN DETALLADA PODRÁ CONCRETAR, Y EN SU CASO FIJAR, LA PONDERACIÓN RELATIVA DE LOS USOS PORMENORIZADOS Y TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN QUE ESTABLEZCA, ASÍ COMO LAS QUE REFLEJEN LAS DIFERENCIAS DE SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DENTRO DEL ESPACIO ORDENADO. NO SE PODRÁ, EN NINGÚN CASO, DISMINUIR EL APROVECHAMIENTO OBJETIVO OTORGADO POR EL PLANEAMIENTO GENERAL.					
LA FINANCIACIÓN DE LOS ENCAUZAMIENTOS O MEDIDAS DE LOS CAUCES CORRERÁ A CARGO DEL SECTOR, Y CUMPLIRÁ CON LO DISPUESTO EN EL ANEXO V, ESTUDIO HIDROLÓGICO E HIDRAULICO					
ORDENANZAS					
ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA					
CO					

SUNC.PIZ.03



Plan General de Ordenación Urbanística de Pizarra

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

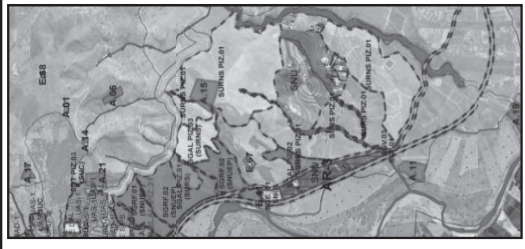
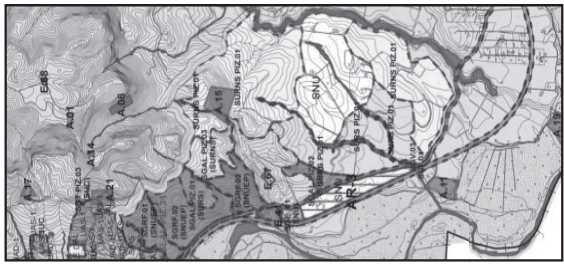
IDENTIFICACIÓN		ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA				ORDENACIÓN PORMENORIZADA INDICATIVA	
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO	APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m ² U)	CP USO Y TIPOLOGÍA	CP SITUACIÓN	APROVECHAMIENTO OBJETIVO PONDERADO (UAS)		
CATEGORÍA	NO CONSOLIDADO	RESIDENCIAL LIBRE (CON APROVECHAMIENTO OBJETIVO RESIDENCIAL)	3,29	1	5.793,43		
IDENTIFICACIÓN	SUNC.ZA-01	RESIDENCIAL PROTEGIDA (CON APROVECHAMIENTO OBJETIVO RESIDENCIAL)	754,68	1	754,68		
SITUACIÓN	AL SUROESTE DEL NÚCLEO URBANO DE ZALEA						
TIPO DE ÁMBITO	SECTOR					<p>DELIMITACIÓN ÁMBITO EN ORTOFOTOGRAFÍA</p>	
ÁREA DE REPARTO	AR-ZA.01				6.548,11		
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		DOTACIONES MÍNIMAS					
SUPERFICIE (m ² suelo)	6.289	ÁREAS LIBRES PÚBLICAS (m ²) 35 % SUPERFICIE DEL SECTOR				2.201	
USO GLOBAL	RESIDENCIAL	EQUIPAMIENTO PÚBLICO (m ²)				1.600	
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD GLOBAL (m ² /m ² s)	0,40	COMERCIAL/EQUIPAMIENTO PRIVADO (m ²)				0	
TECHO MÁXIMO EDIFICABLE (m ²)	2.515,60	LAS DOTACIONES MÍNIMAS SERÁN LAS MAYORES DE ENTRE LAS ESPECIFICADAS EN LA PRESENTE FICHA Y LOS ESTÁNDARES FIJADOS POR LEGISLACIÓN VIGENTE.					
DENSIDAD MÁXIMA (viv/ha)	40	PROGRAMACIÓN					
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	25	SEGUNDO QUINQUENIO					
TECHO EDIFICABLE RESIDENCIAL LIBRE (m ²)	1.761	DESARROLLO, GESTIÓN Y PLAZOS					
TECHO MÍNIMO EDIFICABLE VIVIENDA PROTEGIDA (m ²)	755	PLANEAMIENTO					
USOS PROHIBIDOS	INDUSTRIALES	EL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEBERÁ PRESENTARSE EN EL PLAZO MÁXIMO DEL LÍNEA A CONTAR DESDE EL LÍMITE DEL SEGUNDO QUINQUENIO DE VIGENCIA DEL PGOU DE PIZARRA					
APROVECHAMIENTOS PONDERADOS (m ² u.t.c.)		PLAZOS					
COEFICIENTE DE PONDERADO GLOBAL	2,60	GESTIÓN / SISTEMA DE ACTUACIÓN					
APROVECHAMIENTO OBJETIVO PONDERADO	6.548,11	PLAZOS					
ÍNDICE DE APROVECHAMIENTO MEDIO (m ² u.t.c./m ² s)	1,0412	EJECUCIÓN					
EXCESOS APROVECHAMIENTO	6.548,11	PLAZOS					
DEFECTO APROVECHAMIENTO	0,00	CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y USO					
100% APROVECHAMIENTO CESIÓN	5.893,30	CEDERÁ COMO SUPERFICIE DESTINADA A ÁREAS LIBRES PÚBLICAS UNA FRANJA DE 25 M. DE ANCHO EN TODO EL LÍMITE SUR DEL SECTOR, ASÍ COMO UNA FRANJA CON UN ANCHO DE 15 M. ENTRE EL EQUIPAMIENTO Y LA ZONA RESIDENCIAL. SE CEDERÁ UNA PARCELA DE EQUIPAMIENTO CON UNA SUPERFICIE MÍNIMA DE 1.500 M ² . SE MATIENEN ASÍ LAS CONDICIONES EXISTENTES.					
	654,81	LAS ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN SON VINCULANTES.					
		CONDICIONES DE EJECUCIÓN					
		REALIZACIÓN DE ESTUDIO GEOLOGICO-GEOTECNICO PREVIO AL PROYECTO DE URBANIZACIÓN QUE GARANTICE LAS MEJORES DE TERRENO NECESARIAS ASÍ COMO OTRAS CONDICIONES DE ESTABILIZACIÓN PARA LA CORRECTA EJECUCIÓN DEL MISMO					
		OTRAS CONDICIONES					
		SE ESTABLECEN LAS SIGUIENTES CARGAS URBANÍSTICAS SUPLEMENTARIAS DESTINADAS A LA EJECUCIÓN DE SISTEMAS GENERALES, INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES: 70,50 €/m ² USO RESIDENCIAL LIBRE, 21,50 €/m ² USO RESIDENCIAL DE VIVIENDA PROTEGIDA LIBRE, 70,50 €/m ² USO COMERCIAL Y/O EQUIPAMIENTO PRIVADO.					
		SE TENDRÁN QUE INTEGRAR LOS CRECIMIENTOS CON LA CONSERVACIÓN DE LOS RÍOS Y ARROYOS Y EL DOMINIO PÚBLICO, Y PRESERVAR LOS PASAJES FLUVIALES COMO ELEMENTOS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO.					
		SE HABRÁN DE CUMPLIR LAS DETERMINACIONES ESPECÍFICAS SOBRE LOS CONDICIONANTES EXIGIBLES EN LAS ACTUACIONES DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO, CONFORME A LA CAPACIDAD DE ACOGIDA PARA LOS NUEVOS USOS Y APROVECHAMIENTOS Y LA CARACTERIZACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS, TODO ELLO SEGUN LO RECOGIDO EN EL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL (EIA) DEL PGOU.					
		EL INSTRUMENTO DE DESARROLLO DEBERÁ PREVER EN LA ORDENACIÓN LA UBICACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y LOCALES DE INFRAESTRUCTURAS ASÍ COMO SUS REDES DE DISTRIBUCIÓN, Y CEDER LOS TERRENOS NECESARIOS PARA LA IMPLANTACIÓN DE ÉSTOS. LOS SISTEMAS GENERALES SERÁN AQUELLOS CONTEMPLADOS EN EL ANEXO IV DEL PGOU EN CUMPLIMIENTO DE LOS PUNTOS 1 Y 6 DEL ART. 61 DE LA LOU, EL PGOU ESTABLECE LOS COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA, Y SITUACIÓN EN LA ESTRUCTURA TERRITORIAL (COEF. LOCALIZACIÓN), TAL Y COMO SE DETALLA EN EL PUNTO 5.2.2 DE LA MEMORIA DE ORDENACIÓN Y JUSTIFICATIVA Y EN EL ART. 33 DE LA NORMATIVA DEL PLAN. NO OBSTANTE EN BASE AL ART. 61.3 DE LA LOU, EL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO QUE ESTABLECE LA ORDENACIÓN DETALLADA PODRÁ CONCRETAR, Y EN SU CASO FIJAR LA PONDERACIÓN RELATIVA DE LOS USOS PORMENORIZADOS Y TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN QUE ESTABLEZCA, ASÍ COMO LAS QUE REFLEJEN LAS DIFERENCIAS DE SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DENTRO DEL ESPACIO ORDENADO. NO SE PODRÁ, EN NINGÚN CASO, DISMINUIR EL APROVECHAMIENTO OBJETIVO OTORGADO POR EL PLANEAMIENTO GENERAL.					
		LA FINANCIACIÓN DE LOS ENCAUZAMIENTOS O MEJoras DE LOS CAUCES CORRERÁ A CARGO DEL SECTOR, Y CUMPLIRÁ CON LO DISPUESTO EN EL ANEXO V, ESTUDIO HIDROLÓGICO E HIDRÁULICO.					
OTROS CONDICIONANTES		ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA				ORDENANZAS	
		A LINEA DE NO EDIFICACIÓN RESULTADO DE LA AFECTACIÓN DE LA CARRETERA A-354 SERÁ DE 25 M., YA QUE PROVIENE DE LA REVISIÓN DE LAS NN.55 DE 1993, DONDE ERA SUELO URBANO CONSOLIDADO DONDE SE FIJABA LA ALINEACIÓN				POBLADO MEDITERRÁNEO (PM-I)	

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO DE USO RESIDENCIAL

IDENTIFICACIÓN		ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA			
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANIZABLE	APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m ²)	CP USO Y TIPOLOGÍA	CP SITUACIÓN	APROVECHAMIENTO OBJETIVO PONDERADO (UAS)
CATEGORÍA	SECTORIZADO	RESIDENCIAL (10% APROVECHAMIENTO OBJETIVO RESIDENCIAL)	3,29	0,95	194.051,36
IDENTIFICACIÓN	SURS.PIZ.01	RESIDENCIAL (90% APROVECHAMIENTO OBJETIVO RESIDENCIAL)	1	1	26.608,50
SITUACIÓN	AL SUR DEL NÚCLEO PRINCIPAL DE PIZARRA	COMERCIAL (10% APROVECHAMIENTO OBJETIVO COMERCIAL)	3,41	0,95	31.925,27
DENOMINACIÓN	CASABLANCA	98.550,00			252.585,13
ÁREA DE REPARTO	AR-1	DOTACIONES MÍNIMAS			
		ÁREAS LIBRES PÚBLICAS (m ²) 10% SUPERFICIE DEL SECTOR			36.500
		EQUIPAMIENTO PÚBLICO (m ²)			28.580
		COMERCIAL/EQUIPAMIENTO PRIVADO (m ²)			9.855
		LAS DOTACIONES MÍNIMAS SERÁN LAS MAYORES DE ENTRE LAS ESPECIFICADAS EN LA PRESENTE FICHA Y LOS ESTÁNDARES FIJADOS POR LEGISLACIÓN VIGENTE.			
		PROGRAMACIÓN			
		PRIMER QUINQUENIO			
		DESARROLLO, GESTIÓN Y PLAZOS			
PLANEAMIENTO	PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN	EL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN Y LA POSIBLE DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN DEBERÁ PRESENTARSE EN EL PLAZO MÁXIMO DE TRES AÑOS A CONTAR DESDE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL P.D.U. DE PIZARRA.			
PLAZOS		EL PROYECTO DE REPARCELACIÓN SE PRESENTARÁ EN EL PLAZO MÁXIMO DELIMINADO DESDE LA CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN O APROBACIÓN DEFINITIVA DEL P.D.U. EN CASO DE PROPIETARIO ÚNICO.			
GESTIÓN / SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN	EL PROYECTO DE REPARCELACIÓN SE PRESENTARÁ EN EL PLAZO MÁXIMO DELIMINADO DESDE LA CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN O APROBACIÓN DEFINITIVA DEL P.D.U. EN CASO DE PROPIETARIO ÚNICO.			
PLAZOS	PROYECTO DE URBANIZACIÓN	EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN SE PRESENTARÁ EN EL PLAZO MÁXIMO DELIMINADO DESDE LA CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN O APROBACIÓN DEFINITIVA DEL P.D.U. EN CASO DE PROPIETARIO ÚNICO.			
EJECUCIÓN		EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN SE PRESENTARÁ EN EL PLAZO MÁXIMO DELIMINADO DESDE LA CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN O APROBACIÓN DEFINITIVA DEL P.D.U. EN CASO DE PROPIETARIO ÚNICO.			
		CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y USO			
		LAS ESTERIFICADAS SE GON CONVINO URBANÍSTICO. EL SECTOR SE PODRÁ DIVIDIR EN DOS O MÁS UNIDADES DE EJECUCIÓN, CON UN PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN ÚNICO, CUMPLIMIENTO CON LOS REQUISITOS ESPECIFICADOS EN LA LDU. DESTINARA EL 30% DEL APROVECHAMIENTO OBJETIVO A VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL U OTROS REGIMENES DE PROTECCIÓN PÚBLICA. SE PRESENTARÁ UNA PLANIFICACIÓN DE LA ESTRUCTURA VIVIENDA GLOBAL INCLUYENDO EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO Y NO SECTORIZADO. LAS DOTACIONES SE SITUARÁN PREFERENTEMENTE EN TORNO AL ACCESO DESDE LA CARRETERA 7034. EL OTRO INAJE SE SITUARÁ EN LA ZONA DE ACTUAL ACCESO PRINCIPAL A LA FINCA. EN CUANTO AL EQUIPAMIENTO ESCOLAR SE SOLICITA INFORMAR A LA DELEGACIÓN DE EDUCACIÓN PARA RESERVAR Y CEDER LOS TERRENOS NECESARIOS PARA LA FUTURA POBLACIÓN PREVISTA, AUN SIENDO ESTOS MAYORES QUE LOS ESPECIFICADOS EN LAS DOTACIONES MÍNIMAS DE LA PRESENTE FICHA. LAS ORDENACIONES DE EDIFICACION SON VINCULANTES, DEBIENDO UTILIZAR LAS ESPECIFICADAS EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PGOU A EXCEPCIÓN DE LA UNID. 1 QUE QUEDA PROHIBIDA. SE LIMITA EN UN 25% DEL NÚMERO TOTAL DE VIVIENDAS LA UTILIZACIÓN DE LA TIPOLOGÍA ADOSADA.			
		CONDICIONES DE EJECUCIÓN			
		REQUISITOS DE ESTUDIO GEOGRÁFICO-GEOTÉCNICO PREVIO AL PROYECTO DE URBANIZACIÓN QUE GARANTICE LAS REGIONES DE TERRENO NECESARIAS ASÍ COMO OTRAS CONDICIONES DE ESTABILIDAD PARA LA CONECTA EJECUCIÓN DEL MISMO. EN ADEUOS ARROYOS QUE ATRAVIESEN EL SECTOR HABRÁN DE REGENERARSE LAS RIBERAS Y TANTAR EL BORDE DE LOS MISMOS CON TÉCNICA DE BIOMENIERA ESPECIFICADAS EN NORMATIVA URBANÍSTICA Y ANEXO ASÍ COMO EN LA PRESENTE FICHA SE TENDRÁN QUE INTEGRAR LOS DISEÑOS DE LOS RÍOS Y ARROYOS Y EL DOMINIO PÚBLICO, Y PRESERVAR LOS PASAJES FLUVIALES COMO ELEMENTOS ESTRUCTURALES DEL TERRITORIO.			
		OTRAS CONDICIONES			
		SE ESTABLEZCAN LAS SIGUIENTES CARGAS URBANÍSTICAS SUPLEMENTARIAS DESTINADAS A LA EJECUCIÓN DE SISTEMAS GENERALES, INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES: 70,59 €/m ² USO RESIDENCIAL LIBRE, 21,50 €/m ² USO RESIDENCIAL DE VIVIENDA PROTEGIDA LIBRE, 70,30 €/m ² USO COMERCIAL Y/O EQUIPAMIENTO PRIVADO. SE TENDRÁN QUE INTEGRAR LOS DISEÑOS DE LOS RÍOS Y ARROYOS Y EL DOMINIO PÚBLICO, Y PRESERVAR LOS PASAJES FLUVIALES COMO ELEMENTOS ESTRUCTURALES DEL TERRITORIO. SE MANTEN DE GUARDE LA DETERMINACIÓN ESPECÍFICA SOBRE LOS CONDICIONES ORIGINALES EN LAS ACTUACIONES DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO, CONFORME A LA OPCIÓN DE ACCIÓN PARA LOS NUEVOS USOS Y APROVECHAMIENTOS Y LA CARACTERIZACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS, TODO ELLO SEGUN LO RECORRIDO EN EL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL LEA DEL PGOU.			
		PROTECCIONES PATRIMONIO HISTÓRICO ARTÍSTICO			
PATRIMONIO HISTÓRICO	NO				
		SERVIDUMBRES Y/O AFECTACIONES			
CARRETERAS (A-4054)	SI				
FERRROCARRIL	SI				
		OTROS CONDICIONANTES			
		ES NECESARIO INFORME VINCULANTE DE LA AGENCIA ANULAZA DEL AGUA PREVIO A LA APROBACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO, EN RELACIÓN CON LOS ARROYOS QUE ATRAVIESEN EL SECTOR.			
		APROVECHAMIENTOS PONDERADOS (m² u.t.c.)			
COEFICIENTE DE PONDERACIÓN GLOBAL	2,56				
APROVECHAMIENTO OBJETIVO PONDERADO	252.585,13				
ÍNDICE DE APROVECHAMIENTO MEDIO (m ² u.t.c./m ²)	0,5576				
EXCESOS APROVECHAMIENTO	203.533,09				
DEFECTO APROVECHAMIENTO	49.052,03				
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	183.179,79				
10% APROVECHAMIENTO CESIÓN	20.353,31				

Plan General de Ordenación Urbánística de Pizarra

SURS.PIZ.01



SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO DE USO RESIDENCIAL

<p>ORDENACIÓN PERMENORIZADA PRELIMINAR</p> <p>UBIERA REALIZAR ESTUDIOS ACORTOS ESPECÍFICOS EN LAS CONDICIONES ESTABLECIDAS EN LOS ART. 3º Y 7º DEL REGLAMENTO DE PROTECCIÓN CONTRA LA CONTAMINACIÓN ACÍDICA EN ANÁLISIS. EL INSTRUMENTO DE DESARROLLO DEBERÁ PREVER EN LA ORDENACIÓN LA UBICACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y LOCALES DE INFRAESTRUCTURAS, ASÍ COMO SUS TIPOS DE DISTRIBUCIÓN, Y CEBER LOS TIERNOS NECESARIOS PARA LA IMPLANTACIÓN DE ÉSTOS. LOS SISTEMAS GENERALES SERÁN AQUELLOS CONTEMPLADOS EN EL ANEXO IV DEL PGOU.</p> <p>EN CUMPLIMIENTO DE LOS PUNTOS 1 Y 6 DEL ART. 61 DE LA LOUJA, EL PROYECTO ESTABLEZCA LOS COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA Y SITUACIÓN EN LA ESTRUCTURA TERRITORIAL (COEF. LOCALIZACIÓN), TAL Y COMO SE DETALLA EN EL PUNTO 5.2.2. DE LA MEMORIA DE ORDENACIÓN Y JUSTIFICATIVA Y EN EL ART. 3º DE LA NORMATIVA DEL P. AN. NO OBTENIENDO EL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO QUE ESTABLEZCA LA ORDENACIÓN DETALLADA PODRÁ CONCRETAR, Y EN SU CASO FIJAR, LA PONDERACIÓN RELATIVA DE LOS USOS FORMENORIZADOS Y TIPOLOGÍAS ESPERADAS RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN QUE ESTABLEZCA, ASÍ COMO LAS QUE REFLEJEN LAS DIFERENCIAS DE SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DENTRO DEL ESPACIO QUE HA SIDO DADO, EN NINGÚN CASO, USANDO EL APROVECHAMIENTO OBJETIVO OTORGADO POR EL PLANEAMIENTO GENERAL.</p> <p>LA FINANCIACIÓN DE LOS ENCAUZAMIENTOS O MEJORAS DE LOS CAUCES CORRIERÁ A CARGO DEL SECTOR, Y CUMPLIRÁN CON LO DISPUESTO EN EL ANEXO V, ESTUDIO HIDROLÓGICO E HIDRÁULICO.</p>	<p>ORDENACIÓN PERMENORIZADA PRELIMINAR</p> <p>UNIFAMILIAR AISLADA, PARCELA Y ADOSADA. PLURIFAMILIAR EN POBLADO MEDITERRANEO</p> <p>ORDENANZAS</p> <p>CONDICIONES DE REGENERACIÓN DE RIBERAS Y TRATAMIENTOS DE BORDE</p>
<p>ORDENACIÓN PERMENORIZADA PRELIMINAR</p>	<p>ORDENACIÓN PERMENORIZADA PRELIMINAR</p>
<p>ORDENACIÓN PERMENORIZADA PRELIMINAR</p>	<p>ORDENACIÓN PERMENORIZADA PRELIMINAR</p>
<p>Normas para la intervención en los cauces.</p> <p>En los ríos y arroyos afluentes del Guadalhorce que discurren por el término municipal de Pizarra, y en virtud de las exigencias legislativas de la Directiva Marco del Agua y su transposición al derecho nacional y autonómico, se deberá ordenar e intervenir en el espacio fluvial de la siguiente manera:</p> <p>A) Zona de corredor ecológico de recuperación de la vegetación de ribera. Se corresponderá con la franja comprendida entre el límite del Dominio Público Hidráulico (DPH) y el límite del área inundable para el período de retorno de 500 años. En dicha zona se favorecerán aquellas técnicas menos impactantes y que contribuyan a la recuperación de la naturalidad y la funcionalidad ecológica del cauce. Para ello es conveniente seguir las indicaciones de la propuesta de <i>Normativa urbanística de intervención en espacios fluviales</i>. Según estas indicaciones, y para el caso particular de los arroyos estudiados, la forma de intervención se basará en la aplicación de técnicas de bioingeniería, siempre que sea posible, y en este caso las que figuran bajo el apartado C2 de la citada normativa.</p> <p>Para dichos trabajos de mejora ambiental del cauce, sean técnicas de bioingeniería o plantaciones, en esta franja se utilizarán las siguientes especies vegetales:</p> <p>1ª Banda de vegetación más cercana al cauce: <i>Tamarix africana</i> (Taraques) <i>Salix pedunculata</i> (Sauces) <i>Populus alba</i> (Alamo blanco)</p> <p>Los heléftos a utilizar en el cauce y materiales de bioingeniería vegetados serán de las especies: <i>Scorpoidea holoschoenus</i>, <i>Juncus acutus</i> y <i>Lyratum salicaria</i>.</p> <p>2ª Banda de vegetación: <i>Populus alba</i> (Alamo blanco) <i>Fraxinus angustifolia</i> (Fresno)</p> <p>3ª Banda de vegetación: <i>Ulmus minor</i> (Olmo)</p>	<p><i>Olea europaea</i> var. <i>syvestris</i> <i>Quercus ilex</i> <i>Ceratonia siliqua</i> <i>Celtis australis</i></p> <p>Matorral. Combinar especies caducifolias y perennifolias</p> <p>Especies caducifolias <i>Tamarix africana</i> <i>Tamarix canariensis</i> <i>Crataegus monogyna</i> <i>Rosa canina</i></p> <p>Especies perennifolias <i>Nerium oleander</i> <i>Pistacia lentiscus</i> <i>Viburnum tinus</i> <i>Myrtus communis</i></p> <p>Herbáceas</p> <p>Cuando el objetivo sea generar una zona tapizante, siempre verde, es recomendable que se utilicen especies autóctonas como <i>Cynodon dactylon</i>, y no mezclas de céspedes estándar que son una importante fuente de introducción de flora exótica.</p> <p>Plantas heléfticas para humedales y estanques</p> <p>En el caso de que se genere algún tipo de zona húmeda, ya sean charcas temporales con un régimen natural o estanques y humedales artificiales, las especies de planta acuática a utilizar serán las siguientes: <i>Scorpoidea holoschoenus</i> <i>Juncus acutus</i></p> <p>En cualquier caso, y dadas estas indicaciones generales de obligatorio cumplimiento, la propuesta de intervención concreta deberá partir de un estudio de detalle y propuesta de ejecución que se ejecutará siguiendo lo indicado en la <i>Normativa urbanística de intervención en espacios fluviales</i>. Dicho estudio tendrá, como mínimo, lo siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Levantamiento topográfico a escala mínima 1/1.000. - Estudio hidrológico-hidráulico. - Estudio ambiental del tramo, cuyos contenidos mínimos sean: <ul style="list-style-type: none"> o Estudio biológico y faunístico, incluyendo estudio detallado de la vegetación existente y potencial de la zona. o Estudio geológico e hidrogeomorfológico. o Indicadores del estado ecológico y geomorfológico del tramo de acuerdo con la Directiva - Propuesta de ejecución: <ul style="list-style-type: none"> o Propuesta de mejora ambiental y/o protección. o Plan de mantenimiento de las actuaciones, ya sean plantaciones o actuaciones de bioingeniería o ingeniería convencional. o Indicadores de seguimiento para un plazo de 3 años. o Presupuesto detallado de ejecución, mantenimiento y seguimiento. o Cronograma de ejecución.
<p>ORDENACIÓN PERMENORIZADA PRELIMINAR</p>	<p>ORDENACIÓN PERMENORIZADA PRELIMINAR</p>

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO DE USO RESIDENCIAL

IDENTIFICACIÓN

Table with 3 columns: Clasificación, Suelo Urbanizable, Sectorizado. Rows include Categoria, Situación, Denominación, Area de Reparto.

Table with 3 columns: Ordenación Estructural, Superficie, Uso Global, Coeficiente de Edificabilidad Global, etc.

Table with 3 columns: Usos Prohibidos, Industriales, Aprovechamientos Ponderados, etc.

Table with 3 columns: Protecciones, Patrimonio Histórico Artístico, Servidumbres y/o Afecciones, etc.

Table with 3 columns: Otros Condicionantes, Sector Es Condicionante, etc.

ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

Table with 5 columns: Aprovechamientos, Aprovechamiento Objetivo, CP y Situación, etc.

Table with 3 columns: Dotaciones Mínimas, Areas Libres Públicas, Equipamiento Público, etc.

PROGRAMACIÓN: SEGUNDO QUINQUENIO

DESARROLLO, GESTIÓN Y PLAZOS

Table with 3 columns: Plazos, Gestión / Sistema de Actuación, Ejecución, etc.

CONDICIONES DE ORDENACION Y USO: LAS ORDENANZAS DE ORDENACION Y USO...

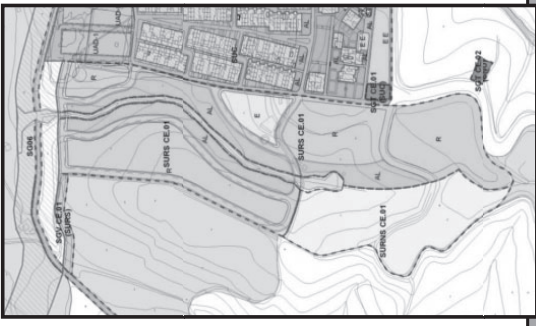
CONDICIONES DE EJECUCION: REALIZACION DE ESTUDIO GEOLOGICO...

OTRAS CONDICIONES: SE ESTABLECEN LAS SIGUIENTES CARGAS URBANISTICAS...

SE HABRAN DE CUMPLIR LAS DETERMINACIONES ESPECIFICAS SOBRE LOS CONDICIONES...

ORDENANZAS: UNIFAMILIAR AISLADA, PAREADA Y ADOSADA...

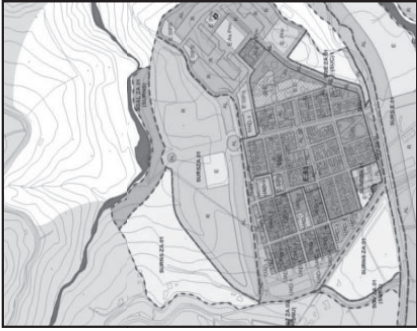

ORDENACION PORMENORIZADA INDICATIVA



SURS.CE-01

Plan General de Ordenación Urbánística de Pízzarra

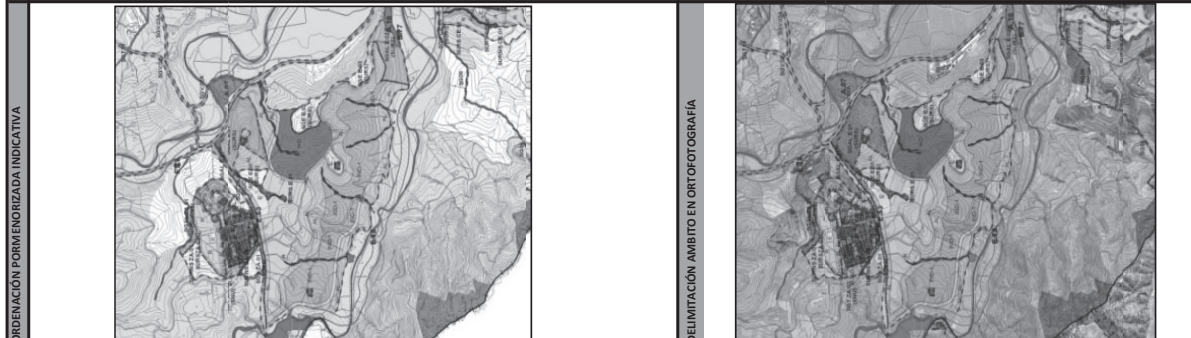
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO DE USO RESIDENCIAL

IDENTIFICACION		ORDENACION POR MEMORIZADA PRECEPTIVA				ORDENACION POR MEMORIZADA INDICATIVA	
CLASIFICACION	SUELO URBANIZABLE	APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m ²)	CP USO Y TIPOLOGIA	CP SITUACION	APROVECHAMIENTO OBJETIVO PONDERADO (UIAS)		
CATEGORIA	SECTORIZADO	18.360,97	3,29	1	60.407,60		
IDENTIFICACION	SURS-ZA-01	7.868,99	1	1	7.868,99		
SITUACION	AL NORTE JUNTO AL NUCLEO URBANO ZALEA	2.914,44	3,41	1	9.938,24		
DENOMINACION	AR-3	29.144,40			78.214,83	<p>DELIMITACION AMBITO EN ORTOFOTOGRAFIA</p>	
<p>ORDENACION ESTRUCTURAL</p> <p>SUPERFICIE (m² suelo) 121.435</p> <p>USO GLOBAL RESIDENCIAL</p> <p>COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD GLOBAL (m²/m²) 0,24</p> <p>TECHO MAXIMO EDIFICABLE (m²) 29.144,40</p> <p>DENSIDAD MAXIMA (viv/ha) 20</p> <p>Nº MAXIMO DE VIVIENDAS 243</p> <p>TECHO EDIFICABLE RESIDENCIAL LIBRE (m²) 18.360,97</p> <p>TECHO MINIMO EDIFICABLE VIVIENDA PROTEGIDA (m²) 7.868,99</p> <p>TECHO MINIMO USO COMERCIAL/ EQUIPAMIENTO PRIVADO (1,0% TECHO MAXIMO EDIFICABLE) 2.914,44</p> <p>SISTEMA GENERAL ADSCRITO (SGV, ZA.01) 5.900</p> <p>USOS PROHIBIDOS INDUSTRIALES</p>		<p>DOTACIONES MINIMAS</p> <p>AREAS LIBRES PUBLICAS (m²) 20% SUPERFICIE DEL SECTOR 24.287</p> <p>EQUIPAMIENTO PUBLICO (m²) 6.412</p> <p>COMERCIAL/EQUIPAMIENTO PRIVADO (m²) 2.914</p> <p>PROGRAMACION SEGUNDO QUINQUENIO</p>					
<p>DESARROLLO, GESTION Y PLAZOS</p> <p>PLANEAMIENTO PLAN PARCIAL DE ORDENACION</p> <p>PLAZOS EL PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEBERA PRESENTARSE EN EL PLAZO MAXIMO DE UN AÑO A CONTAR DESDE EL INICIO DEL SEGUNDO QUINQUENIO DE VIGENCIA DEL PGOU DE PIZARRA</p> <p>GESTION / SISTEMA DE ACTUACION COMPENSACION</p> <p>EL PROYECTO DE REPARCELACION SE PRESENTARA EN EL PLAZO MAXIMO DE UN AÑO DESDE LA CONSTITUCION DE LA JUNTA DE COMPENSACION O APROBACION DERIVATIVA EL PROYECTO DE URBANIZACION SE PRESENTARA EN EL PLAZO MAXIMO DE UN AÑO DESDE LA CONSTITUCION DE LA JUNTA DE COMPENSACION O APROBACION DERIVATIVA EL PROYECTO DE URBANIZACION</p> <p>PLAZOS EL PROYECTO DE URBANIZACION SE PRESENTARA EN EL PLAZO MAXIMO DE UN AÑO DESDE LA CONSTITUCION DE LA JUNTA DE COMPENSACION O APROBACION DERIVATIVA EL PROYECTO DE URBANIZACION</p>		<p>CONDICIONES DE OBRACION Y USO</p> <p>SE ESTABLECEN LAS SIGUIENTES CARACTERISTICAS SUPLEMENTARIAS DESTINADAS A LA EJECUCION DE SISTEMAS GENERALES, INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES: 70,50 €/m² USO RESIDENCIAL LIBRE, 21,50 €/m² USO RESIDENCIAL DE VIVIENDA PROTEGIDA, LIBRE, 70,50 €/m² USO COMERCIAL Y/O EQUIPAMIENTO PRIVADO.</p> <p>SE TENDRAN QUE INTEGRAR LOS CRECIMIENTOS CON LA CONSERVACION DE LOS RIOS Y ARROYOS Y EL DOMINIO PUBLICO, Y PRESERVAR LOS PASAJES FLUVIALES COMO ELEMENTOS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO.</p> <p>SE HABRAN DE CUMPLIR LAS DETERMINACIONES ESPECIFICAS SOBRE LAS CONDICIONES DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO, COMO POR EJEMPLO LA CAPACIDAD DE ACOGIDA PARA LOS NUOVOS USOS Y APROVECHAMIENTOS Y LA CARACTERIZACION Y VALORACION DE LOS IMPACTOS, TODO ELLO SEGUN LO RECORRIDO EN EL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL EN EL PGOU.</p> <p>DEBERA REALIZARSE ESTUDIOS ACUSTICOS ESPECIFICOS EN LAS CONDICIONES ESTABLECIDAS EN LOS ART. 34 Y 35 DEL REGLAMENTO DE PROTECCION CONTRA LA CONTAMINACION ACUSTICA EN ANDALUCIA.</p> <p>EL INSTRUMENTO DE DESARROLLO DEBERA PREVER EN LA ORDENACION LA UBICACION DE LOS SISTEMAS GENERALES Y LOCALES DE INFRAESTRUCTURAS, AS COMO SUS REQUIS DE DISTRIBUCION, Y CEDIR LOS TERRENOS NECESARIOS PARA LA IMPLANTACION DE ESTOS. LOS SISTEMAS GENERALES SERAN AQUELLOS CONTEMPLADOS EN EL ANEXO IV DEL PGOU.</p>					
<p>CONDICIONES DE EJECUCION</p> <p>REALIZACION DE ESTUDIO GEOLOGICO GEOTECNICO PREVIO AL PROYECTO DE URBANIZACION QUE GARANTICE LAS MEJORES CONDICIONES DE ESTABILIZACION PARA LA CORRECTA EJECUCION DEL MISMO.</p> <p>OTRAS CONDICIONES</p> <p>SE ESTABLECEN LAS SIGUIENTES CARACTERISTICAS SUPLEMENTARIAS DESTINADAS A LA EJECUCION DE SISTEMAS GENERALES, INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES: 70,50 €/m² USO RESIDENCIAL LIBRE, 21,50 €/m² USO RESIDENCIAL DE VIVIENDA PROTEGIDA, LIBRE, 70,50 €/m² USO COMERCIAL Y/O EQUIPAMIENTO PRIVADO.</p> <p>SE TENDRAN QUE INTEGRAR LOS CRECIMIENTOS CON LA CONSERVACION DE LOS RIOS Y ARROYOS Y EL DOMINIO PUBLICO, Y PRESERVAR LOS PASAJES FLUVIALES COMO ELEMENTOS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO.</p> <p>SE HABRAN DE CUMPLIR LAS DETERMINACIONES ESPECIFICAS SOBRE LAS CONDICIONES DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO, COMO POR EJEMPLO LA CAPACIDAD DE ACOGIDA PARA LOS NUOVOS USOS Y APROVECHAMIENTOS Y LA CARACTERIZACION Y VALORACION DE LOS IMPACTOS, TODO ELLO SEGUN LO RECORRIDO EN EL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL EN EL PGOU.</p> <p>DEBERA REALIZARSE ESTUDIOS ACUSTICOS ESPECIFICOS EN LAS CONDICIONES ESTABLECIDAS EN LOS ART. 34 Y 35 DEL REGLAMENTO DE PROTECCION CONTRA LA CONTAMINACION ACUSTICA EN ANDALUCIA.</p> <p>EL INSTRUMENTO DE DESARROLLO DEBERA PREVER EN LA ORDENACION LA UBICACION DE LOS SISTEMAS GENERALES Y LOCALES DE INFRAESTRUCTURAS, AS COMO SUS REQUIS DE DISTRIBUCION, Y CEDIR LOS TERRENOS NECESARIOS PARA LA IMPLANTACION DE ESTOS. LOS SISTEMAS GENERALES SERAN AQUELLOS CONTEMPLADOS EN EL ANEXO IV DEL PGOU.</p>		<p>ORDENANZAS</p> <p>ORDENACION POR MEMORIZADA PRECEPTIVA UNIFAMILIAR AISLADA, PAREADA Y ADOSADA. PLURIFAMILIAR EN POBLA DE MEDITERRANEO</p>					
<p>APROVECHAMIENTOS PONDERADOS (m² u.t.c.)</p> <p>COEFICIENTE DE PONDERACION GLOBAL 2,68</p> <p>APROVECHAMIENTO OBJETIVO PONDERADO 78.214,83</p> <p>INDICE DE APROVECHAMIENTO MEDIO (m² u.t.c./m²) 0,6142</p> <p>EXCESOS APROVECHAMIENTO 74.590,78</p> <p>DEFECTO APROVECHAMIENTO 3.624,04</p> <p>APROVECHAMIENTO SUBJETIVO 67.131,71</p> <p>10% APROVECHAMIENTO CESION 7.459,08</p>		<p>PROTECCIONES</p> <p>PATRIMONIO HISTORICO ARTISTICO NO</p> <p>COLINDANTE ZONA PROTECCION ZALEA, NIVEL J. FICHA 1E.53</p> <p>SERVIDUMBRES Y/O AFECTACIONES</p> <p>CARRETERAS NO</p> <p>VIAS PECUARIAS NO</p> <p>OTROS CONDICIONANTES</p>					

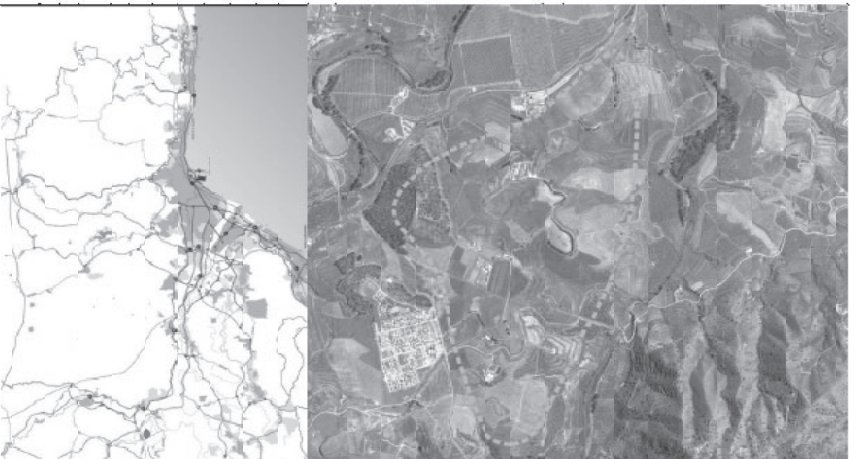
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO DE USO PRODUCTIVO

IDENTIFICACIÓN		ORDENACIÓN FORMENORIZADA PRECEPTIVA				ORDENACIÓN FORMENORIZADA INDICATIVA	
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANIZABLE	APROVECHAMIENTOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m ²)	CP USO Y TIPOLOGÍA	CP SITUACIÓN	APROVECHAMIENTO OBJETIVO PONDERADO (UAS)	
CATEGORÍA	SECTORIZADO	PRODUCTIVO	369.322,52	2,09	1	771.884,07	
IDENTIFICACIÓN	SURS. E-01	HDH	99.432,99	2,96	1	294.321,65	
SITUACIÓN	AL SUR DEL NÚCLEO PRINCIPAL DE PIZARRA	TERCIARIO/ COMERCIAL	75.758,47	3,41	1	258.336,38	
DENOMINACIÓN	PARQUE EMPRESARIAL	RESIDENCIAL					
ÁREA DE REPARTO	AR-4	RESIDENCIAL LIBRE	51.042,27	3,29	1	167.929,07	
		RESIDENCIAL PROTEGIDA	21.875,26	1	1	21.875,26	
			617.431,51			1.514.346,43	
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		DOTACIONES MÍNIMAS					
SUPERFICIE (m ² SUELO)	2.058.105	ÁREAS LIBRES PÚBLICAS (m ² s) 25% SUPERFICIE DEL SECTOR					
USO GLOBAL	INDUSTRIAL, TERCIARIO, COMERCIAL Y RESIDENCIAL	EQUIPAMIENTO PÚBLICO (m ² s)					
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD GLOBAL (m ² /m ² s)	0,30	CEDELA LA SUPERFICIE CORRESPONDIENTE A LOS NIVELES MÁS ALTOS DE DOTACIONES LOCALES PREVISTOS EN EL ART. 17.1.2º DE LA LOU. ESTOS SE CALCULARÁN PORCENTUALMENTE SEGÚN LOS DIFERENTES USOS CARACTERÍSTICOS QUE FINALMENTE SE IMPLANTEN.					
TECHO MÁXIMO EDIFICABLE (m ²)	617.431,50	PROGRAMACIÓN					
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	700	SEGUNDO QUINQUENIO					
TECHO EDIFICABLE RESIDENCIAL LIBRE (m ²)	51.042,27						
TECHO MÍNIMO EDIFICABLE VIVIENDA PROTEGIDA (m ²)	21.875,26						
SISTEMA GENERALES ADSCRITOS		DESARROLLO, GESTIÓN Y PLAZOS					
SISTEMA ENERAL ADSCRITO (SE AL E-01)	172.490	PLANEAMIENTO					
SISTEMA ENERAL ADSCRITO (SE AL E-02)	135.181	EL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEBERÁ PRESENTARSE EN EL PLAZO MÁXIMO DE UN AÑO DESDE EL INICIO DEL SEGUNDO QUINQUENIO DE VIGENCIA DEL PGO DE PIZARRA					
SISTEMA ENERAL ADSCRITO (SE AL E-02.01)	124.479	PLAZOS					
SISTEMA ENERAL ADSCRITO (SE AL E-02.01)	9.400	GESTIÓN/ SISTEMA DE ACTUACIÓN					
USOS PROHIBIDOS		EL PROYECTO DE REPARTELACIÓN SE PRESENTARÁ EN EL PLAZO MÁXIMO DE UN AÑO DESDE LA CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN O APROBACIÓN DEFINITIVA EL PGO EN CASO DE PROYECTO ÚNICO.					
APROVECHAMIENTOS PONDERADOS (m ² u.t.c.)		EJECUCIÓN					
COEFICIENTE DE PONDERACIÓN GLOBAL	2,45	PLAZOS					
APROVECHAMIENTO OBJETIVO PONDERADO	1.514.346,41	EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN SE PRESENTARÁ EN EL PLAZO MÁXIMO DE UN AÑO DESDE LA CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN O APROBACIÓN DEFINITIVA EL PGO EN CASO DE PROYECTO ÚNICO.					
ÍNDICE DE APROVECHAMIENTO MEDIO (m ² u.t.c./m ² s)	0,6058	CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y USO					
APROVECHAMIENTO MEDIO	1.246.845,63	EL VARIANTE VINCULANTE EN LAS CONDICIONES Y EL TRAZADO APROBADO, CEBERÁ EL SUO NECESARIO PARA LA LOCALIZACIÓN DE SISTEMAS TÉCNICOS Y REDES DE INFRAESTRUCTURAS GENERALES.					
EXCESOS APROVECHAMIENTO	267.500,78	DEBERÁ CUMPLIR CON TODAS LAS CONDICIONES ESPECIFICADAS EN LA FICHA DE ANEXO DE OPORTUNIDAD DE USO PRODUCTIVO (A-7) DEL PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DE LA GLORIACIÓN URBANA DE MALAGA (POT/UM) QUE SE ADIUNTA A CONTINUACIÓN.					
DEFECTO APROVECHAMIENTO	1.122.161,07	LA ORDENACIÓN SERÁ VINCULANTE EN CUANTO A LA LOCALIZACIÓN DE USOS, PUDIENDO AJUSTARSE TODOS ELLOS JUSTIFICAMENTE SE REDACTARÁ UN PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN ÚNICO, SI BIEN ESTE PODRÁ ESTABLECER VARIAS UNIDADES DE EJECUCIÓN, CUMPLIENDO CON LAS DETERMINACIONES ESTABLECIDAS EN LA LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA (LOUA). ESTAS UNIDADES DE EJECUCIÓN SE CORRESPONDRÁN CON PASES DE EJECUCIÓN Y PARA ELAS SE ESTABLECERÁN LAS CORRESPONDIENTES ETAPAS DE DESARROLLO, DADA LA MAGNITUD DE LA ACTUACIÓN Y SU POSIBLE INCIDENCIA SOBRE EL MEDIO, HABRÁ DE REALIZAR UN ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL PARA EVALUAR LA ORDENACIÓN DEFINITIVA DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.					
10% APROVECHAMIENTO GESIÓN	124.684,56	CONDICIONES DE EJECUCIÓN					
PROTECCIONES		REALIZACIÓN DE ESTUDIOS ACUSTICOS PARA LA IMPLANTACIÓN DE IGES DIFERENTES Y MEDIDAS CORRECCIONES.					
PATRIMONIO HISTÓRICO ARTÍSTICO	NO	REALIZACIÓN DE ESTUDIO GEOLOGICO-GEOTECNICO PREVIO AL PROYECTO DE URBANIZACIÓN QUE GANARÁ LAS MEJORES DE TERRENO NECESARIAS, ASÍ COMO OTRAS CONDICIONES DE ESTABILIZACIÓN PARA LA CORRECTA EJECUCIÓN EN AQUELLOS ARRIVOS QUE ATAVIEREN EL SECTOR HABRÁN DE REGENERARSE LAS RIBERAS Y TRATAR EL BORDE DE LOS MISAMOS CON TÉCNICAS DE BIOMANERÍA ESPECIFICADAS EN NORMATIVA URBANÍSTICA.					
SERVIDUMBRES Y/O AFEECCIONES		OTRAS CONDICIONES					
CARRETERAS (A-357, A-354)	SI	LAS CANTOS URBANÍSTICAS SUPLEMENTARIAS SE CALCULARÁN EN BASE A UN ESTUDIO DE VARIABILIDAD DINÁMICO, DEBIENDO ASUMIR EL SECTOR EN SU TOTALIDAD, LOS COSTES DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS ASÍ COMO EL ACONDICIONAMIENTO DE LOS SISTEMAS GENERALES.					
VÍAS PECUARIAS	NO	SE TENDRÁN QUE INTEGRAR LOS CINCHEMOTOS CON LA CONSERVACIÓN DE LOS ROS Y ARROYOS Y EL DOMINIO PÚBLICO, Y PRESERVAR LOS PASAJES FLUVIALES COMO ELEMENTOS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO.					

Plan General de Ordenación Urbánística de Pizarra

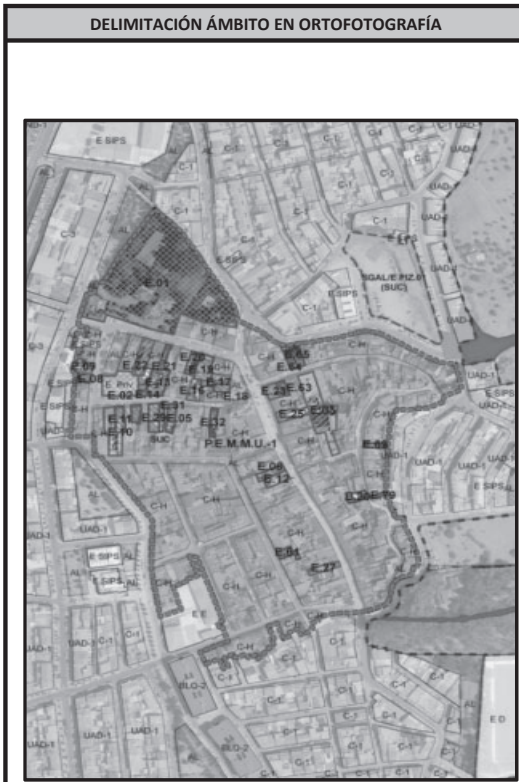


SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO DE USO PRODUCTIVO

SURS-E-01		Plan General de Ordenación Urbánstica de Pizarra	
ORDENACION ESTRUCTURAL	ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA		
OTROS CONDICIONANTES	<p>SE ESTIMA A LO DISPUESTO EN LOS CRITERIOS DE ORDENACION DETERMINADOS EN EL CAPITULO DE LA ORDENACION DE AREAS DE OPORTUNIDAD DEL POTAMU. EL INSTRUMENTO DE DESARROLLO DEBERA PREVENIR EN LA ORDENACION LA UBICACION DE LOS SISTEMAS GENERALES Y LOCALES DE INFRAESTRUCTURAS, ASI COMO SUS REDES DE DISTRIBUCION, Y CEDER LOS TERRIENOS NECESARIOS PARA LA IMPLEMENTACION DE LOS MISMOS. SE ESTIMA A LO DISPUESTO EN EL ARTICULO 4.º DEL PLAN DE SUELO SE HERRAMIENTA DE COBERTURA LA UBICACION DE LOS SISTEMAS DE ABASTECIMIENTO DE AGUA PARA CONSUMO DE 4.500 PPSI. CADA UNO DE LOS SISTEMAS GENERALES SERAN ADJELLOS EN CUMPLIMIENTO DE LOS PUNTOS 1 Y 6 DEL ARTICULO 61 DE LA LOU, EL POCO ESTABLECE LOS COEFICIENTES DE USOS Y TIPOLOGIA Y SITUACION EN LA ESTRUCTURA TERRITORIAL (COE LOCALIZACION), TA Y COMO SE DETALLA EN EL PUNTO 3.2.6 DE LA MEMORIA DE ORDENACION Y JUSTIFICATIVA Y EN EL ART. 33 DE LA NORMATIVA DEL PLAN, NO OBTIENEN BASE AL ARTICULO 61.5 DE LA LOU, EL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO QUE ESTABLEZCA LA ORDENACION DETALLADA PODRA CONCRETAR Y EN SU CASO FIJAR LA PONDERACION RELATIVA DE LOS USOS PORMENORIZADOS Y TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS RESULTANTES DE LA ORDENACION QUE ESTABLEZCA, ASI COMO LAS QUE REFLEJEN LAS DIFERENCIAS DE SITUACION Y CARACTERISTICAS URBANISTICAS DENTRO DEL ESPACIO ORDENADO, NO SE PODRA, EN NINGUN CASO, DISMINUIR EL APROVECHAMIENTO OBJETIVO OTORGADO POR EL PLANEAMIENTO GENERAL. LA FINANCACION DE LOS INCLUJAMIENTOS O MEDIDAS DE LOS CANJES CORRERA A CARGO DEL SECTOR Y CUMPLIRAN CON LO DISPUESTO EN EL ANEXO V, ESTUDIO HIPOTECAICO FINANCIERO.</p>		
	ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA		
	ORDENANZAS		
AREAS DE UPUKI UNIAUJ A-7			
NOMBRE	Parque de la construcción de Zalea		
MUNICIPIO	Pizarra		
SUPERFICIE	250 hectáreas		
CLASIFICACION DEL SUELO EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE	Suelo No Urbanizable		
TIPO DE AREA	Productiva		
JUSTIFICACION Y OBJETIVOS	<p>Se ubica al sur del núcleo urbano de Zalea, entre la A-357 y el Arroyo de Casarabonela. Se concibe como un espacio para su uso por industrias manufactureras ligadas al sector de la construcción, aprovechando y canalizando las sinergias de una de las principales ramas de actividad económica de la aglomeración y del ámbito litoral, así como para empresas de carácter medioambiental.</p> <p>Con ello se busca mejorar la imagen e instalaciones de los establecimientos dedicados a la construcción generalmente asociados a impactos negativos, dotándolos de un espacio con equipamientos de excelencia y coadyuvando a la materialización de redes de cooperación interempresarial vinculadas con la innovación y la calidad –laboratorios conjuntos, escuelas de taller especializadas, etc.</p>		
CRITERIOS DE ACTUACION	<p>En la ordenación de usos se compatibilizarán los de carácter industrial, comercial, terciario y dotacionales. Se admiten usos residenciales hasta un máximo de setecientos (700) viviendas. No se considerarán compatibles las grandes superficies comerciales.</p> <p>El acceso rodado se realizará desde la A-357 y debiendo ser costeado por los promotores del área de oportunidad.</p> <p>Los espacios libres no podrán ser inferiores al veinticinco por ciento (25%) de la superficie de la actuación y se ubicarán, preferentemente, aprovechando en el arroyo de Casarabonela, de modo de constituir un parque lineal en el borde norte del mismo.</p> <p>La ordenación tomará como base la red de caminos existente y respetará las masas arboladas, en especial la localizada al norte de la actuación, en el enlace de la carretera A-354 con la A-357.</p> <p>Las preceptivas dotaciones públicas se ubicarán de forma preferente contiguas al núcleo urbano de Zalea</p>		

PLANES ESPECIALES




IDENTIFICACIÓN	
FIGURA	PLAN ESPECIAL
TIPO	MEJORA DEL MEDIO URBANO
IDENTIFICACIÓN	PEMMU-1
SITUACIÓN	NUCLEO URBANO PRINCIPAL DE PIZARRA
ZONA	CASCO HISTÓRICO DE PIZARRA
ÁMBITO	QUEDA DELIMITADO GRAFICAMENTE EN LOS PLANOS DE ORDENACIÓN, SI BIEN, JUSTIFICADAMENTE SE PODRÁN AMPLIAR O RECORTAR ESOS LIMITES EN EL MOMENTO DEL DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL QUE ESTUDIARÁ LA ZONA CON MÁS DETALLE.
OBJETIVOS	PRESERVAR Y MEJORAR LA IDENTIDAD DEL CASCO HISTÓRICO EVITANDO MAYORES ALTERACIONES DE LAS YA PRODUCIDAS EN SU IMAGEN TANTO A NIVEL EDIFICATORIO COMO DE ESPACIOS PÚBLICOS.
CRITERIOS DE ORDENACIÓN	
MEJORA DE LA IMAGEN DE LA EDIFICACIÓN	EL PLAN ESPECIAL ESTUDIARÁ PORMENORIZADAMENTE LA ESTÉTICA DE LOS ELEMENTOS CONFORMADORES DE LA IMAGEN DE LA EDIFICACIÓN Y ESTABLECERÁ LAS CONDICIONES QUE HAN DE CUMPLIR LOS DISTINTOS ELEMENTOS INTEGRADORES DE LAS FACHADAS PARA CONSEGUIR QUE LA IDENTIDAD DEL CASCO HISTÓRICO NO QUEDA PERTURBADA. ASÍ MISMO SE ESTUDIARÁN PORMENORIZADAMENTE LAS ALINEACIONES.
MEJORA DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS	<ul style="list-style-type: none"> • ACONDICIONAMIENTO DE PLAZAS Y JARDINES • PEATONALIZACIÓN DONDE SEA RECOMENDABLE • MATERIALES DE PAVIMENTACIÓN Y ACERADO • MEJORAS EN LA ACCESIBILIDAD • AMPLIACIÓN DE ACERAS Y REDUCCIÓN DE LOS ESPACIOS DE APARCAMIENTO, PROCURANDO QUE ESTE SEA PERIFÉRICO A LA ZONA DE CASCO HISTÓRICO.
MEJORA DE LA IMAGEN URBANA	<ul style="list-style-type: none"> • PLAN ARBOLADO DE CALLES Y OTROS ESPACIOS PÚBLICOS • TIPO MOBILIARIO URBANO • TIPO DE LUMINARIAS • OCULTAR EL CABLEADO EXISTENTE • ESTUDIO DEL TRAFICO RODADO PARA DISMINUIR EN LO POSIBLE ESTE EN LA ZONA DE CASCO HISTÓRICO
OTRAS CONDICIONES	EN TANTO EN CUANTO NO SE APRUEBE EL PLAN ESPECIAL, EL ÁMBITO INCLUIDO EN LA DELIMITACIÓN SE REGIRÁ POR LAS NORMAS URBANÍSTICAS Y PLANOS DE ORDENACIÓN DEL PGOU.



PEMMU-1

Plan General de Ordenación Urbanística de Pizarra

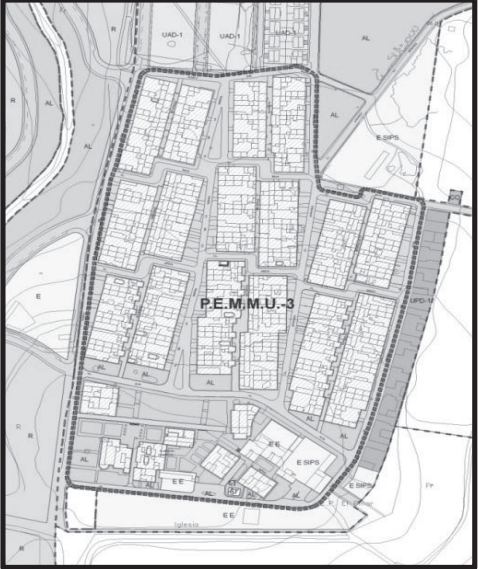

PLANES ESPECIALES

IDENTIFICACIÓN		DELIMITACIÓN DE ÁMBITO
FIGURA	PLAN ESPECIAL	
TIPO	MEJORA DEL MEDIO URBANO	
IDENTIFICACIÓN	PEMMU-2	
SITUACIÓN	NUCLEO URBANO DE ZALEA	
ZONA	POBLADO DE COLONIZACIÓN	
ÁMBITO	QUEDA DELIMITADO GRAFICAMENTE EN LOS PLANOS DE ORDENACIÓN, SI BIEN, JUSTIFICADAMENTESE PODRÁN AMPLIAR O RECORTAR ESOS LIMITES EN EL MOMENTO DEL DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL QUE ESTUDIARÁ LA ZONA CON MÁS DETALLE.	
OBJETIVOS	CONSERVAR, PROTEGER Y MEJORAR EL MEDIO URBANO Y CON CARÁCTER ESPECIAL LA IDENTIDAD DEL POBLADO DE COLONIZACIÓN EVITANDO MAYORES ALTERACIONES DE LAS YA PRODUCIDAS EN SU IMAGEN TANTO A NIVEL DE VOLUMENES EDIFICADOS COMO DE ESPACIOS PÚBLICOS.	
CRITERIOS DE ORDENACIÓN		DELIMITACIÓN ÁMBITO EN ORTOFOTOGRAFÍA
MEJORA DE LA IMAGEN DE LOS VOLUMENES EDIFICADOS	EL PLAN ESPECIAL ESTUDIARÁ PORMENORIZADAMENTE LOS ELEMENTOS CONFORMADORES DE LOS VOLUMENES EDIFICATORIOS, ESPACIOS LIBRES DE LA PARCELA Y CERRAMIENTOS. ESTABLECERÁ LAS CONDICIONES QUE HAN DE CUMPLIR LOS DISTINTOS ELEMENTOS ANTES MENCIONADOS PARA CONSEGUIR QUE LA EDIFICACIÓN NO DISTORSIONE CON LO ORIGINALMENTE PROYECTADO. PODRÁ ESTABLECER PUNTUALMENTE INTERVENCIONES QUE CONSIDERE INCOMPATIBLES. ASI MISMO SE ESTUDIARAN LOS MATERIALES Y COLORES DE LOS DISTINTOS ELEMENTOS. SE ESTABLECERÁN USOS PORMENORIZADOS Y COMPATIBLES, ASÍ COMO LOS PROHIBIDOS.	
MEJORA DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS	<ul style="list-style-type: none"> • ACONDICIONAMIENTO DE PLAZAS Y JARDINES • PEATONALIZACIÓN DONDE SEA RECOMENDABLE • MATERIALES DE PAVIMENTACIÓN Y ACERADO • MEJORAS EN LA ACCESIBILIDAD • AMPLIACION DE ACERAS Y REDUCCIÓN DE LOS ESPACIOS DE APARCAMIENTO, PROCURANDO QUE ESTOS SEAN PERIFÉRICOS A LA ZONA ORIGINARIA DEL POBLADO. 	
MEJORA DE LA IMAGEN URBANA	<ul style="list-style-type: none"> • PLAN ARBOLADO DE CALLES Y OTROS ESPACIOS PÚBLICOS • TIPO MOBILIARIO URBANO • TIPO DE LUMINARIAS • OCULTAR EL CABLEADO EXISTENTE • ESTUDIO DEL TRÁFICO RODADO PARA DISMINUIR EN LO POSIBLE ESTE EN LA ZONA DELIMITADA POR EL PLAN ESPECIAL 	
OTRAS CONDICIONES	EN TANTO EN CUANTO NO SE REDACTE EL PLAN ESPECIAL, LAS ACTUACIONES PERMITIDAS EN EL ÁMBITO DELIMITADO SERÁN LAS ESPECIFICADAS EN EL CATÁLOGO DE PATRIMONIO HISTÓRICO ARTÍSTICO DEL PGOU.	

PEMMU-2

Plan General de Ordenación Urbanística de Pízarra

PLANES ESPECIALES

IDENTIFICACION		DELIMITACIÓN DE ÁMBITO	
FIGURA	PLAN ESPECIAL		
TIPO	MEJORA DEL MEDIO URBANO		
IDENTIFICACIÓN	PEMMU-3		
SITUACIÓN	NUCLEO URBANO DE ZALEA		
ZONA	POBLADO DE COLONIZACION		
ÁMBITO	<p>QUEDA DELIMITADO GRAFICAMENTE EN LOS PLANOS DE ORDENACIÓN, SI BIEN, JUSTIFICADAMENTE SE PODRÁN AMPLIAR O RECORTAR ESOS LIMITES EN EL MOMENTO DEL DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL QUE ESTUDIARÁ LA ZONA CON MÁS DETALLE.</p>		
OBJETIVOS	<p>CONSERVAR, PROTEGER Y MEJORAR EL MEDIO URBANO Y CON CARÁCTER ESPECIAL LA IDENTIDAD DEL POBLADO DE COLONIZACION EVITANDO MAYORES ALTERACIONES DE LAS YA PRODUCIDAS EN SU IMAGEN TANTO A NIVEL DE VOLUMENES EDIFICADOS COMO DE ESPACIOS PÚBLICOS.</p>		
CRITERIOS DE ORDENACIÓN		DELIMITACIÓN ÁMBITO EN ORTOFOTOGRAFÍA	
MEJORA DE LA IMAGEN DE LOS VOLUMENES EDIFICADOS	<p>EL PLAN ESPECIAL ESTUDIARÁ PORMENORIZADAMENTE DE LOS ELEMENTOS CONFORMADORES LOS VOLUMENES EDIFICATORIOS, ESPACIOS LIBRES DE LA PARCELA Y CERRAMIENTOS. ESTABLECERÁ LAS CONDICIONES QUE HAN DE CUMPLIR LOS DISTINTOS ELEMENTOS ANTES MENCIONADOS PARA CONSEGUIR QUE LA EDIFICACIÓN NO DISTORSIONE CON LO ORIGINALMENTE PROYECTADO. PODRÁ ESTABLECER PUNTUALMENTE INTERVENCIONES QUE CONSIDERE INCOMPATIBLES. ASI MISMO SE ESTUDIARÁN LOS MATERIALES Y COLORES DE LOS DISTINTOS ELEMENTOS. SE ESTABLECERÁN USOS PORMENORIZADOS Y COMPATIBLES, ASÍ COMO LOS PROHIBIDOS.</p>	<p>PEMMU-3</p> <p>Plan General de Ordenación Urbanística de Pízarra</p>	
MEJORA DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS	<ul style="list-style-type: none"> • ACONDICIONAMIENTO DE PLAZAS Y JARDINES • PEATONALIZACIÓN DONDE SEA RECOMENDABLE • MATERIALES DE PAVIMENTACIÓN Y ACERADO • MEJORAS EN LA ACCESIBILIDAD • AMPLIACIÓN DE ACERAS Y REDUCCIÓN DE LOS ESPACIOS DE APARCAMIENTO, PROCURANDO QUE ESTOS SEAN PERIFÉRICOS A LA ZONA ORIGINARIA DEL POBLADO. 		
MEJORA DE LA IMAGEN URBANA	<ul style="list-style-type: none"> • PLAN ARBOLADO DE CALLES Y OTROS ESPACIOS PÚBLICOS • TIPO MOBILIARIO URBANO • TIPO DE LUMINARIAS • OCULTAR EL CABLEADO EXISTENTE • ESTUDIO DEL TRÁFICO RODADO PARA DISMINUIR EN LO POSIBLE ESTE EN LA ZONA DELIMITADA POR EL PLAN ESPECIAL 		
OTRAS CONDICIONES	<p>EN TANTO EN CUANTO NO SE REDACTE EL PLAN ESPECIAL, LAS ACTUACIONES PERMITIDAS EN EL ÁMBITO DELIMITADO SERÁN LAS ESPECIFICADAS EN EL CATÁLOGO DE PATRIMONIO HISTÓRICO ARTÍSTICO DEL PGOU.</p>		

PLANES ESPECIALES

IDENTIFICACIÓN		DELIMITACIÓN DE ÁMBITO
FIGURA	PLAN ESPECIAL	
TIPO	COMUNICACIONES	
IDENTIFICACIÓN	PEC-1	
SITUACIÓN	NUCLEO URBANO DE PIZARRA	
ZONA	ESTACION FF.CC.	
ÁMBITO	<p>QUEDA DELIMITADO GRAFICAMENTE EN LOS PLANOS DE ORDENACIÓN, SI BIEN, JUSTIFICADAMENTE PODRÁN AMPLIAR O RECORTAR ESOS LÍMITES EN EL MOMENTO DEL DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL QUE ESTUDIARÁ LA ZONA CON MÁS DETALLE.</p>	
OBJETIVOS	<p>MEJORA DE LAS COMUNICACIONES, AMPLIACIÓN DE LA ESTACIÓN DE FF.CC. Y CREACIÓN DE UN INTERCAMBIADOR DE TRANSPORTES Y OTROS QUE PUEDAN CONSIDERARSE NECESARIOS TRAS UN ESTUDIO PORMENORIZADO DE LA ZONA.</p>	
CRITERIOS DE ORDENACIÓN		DELIMITACIÓN ÁMBITO EN ORTOFOTOGRAFÍA
MEJORA DE LA IMAGEN	<p>EL PLAN ESPECIAL ESTUDIARÁ PORMENORIZADAMENTE DE LOS ELEMENTOS CONFORMADORES LOS VOLUMENES EDIFICATORIOS ASÍ COMO LOS ESPACIOS LIBRES CIRCUNDANTES . ESTABLECERÁ LAS CONDICIONES EDIFICATORIAS DE LA AMPLIACIÓN DE LA ESTACIÓN, LA UBICACIÓN Y CONDICIONES TÉCNICAS DEL INTERCAMBIADOR DE TRANSPORTES. ESTABLECERÁ LA REFORMA, REUTILIZACIÓN Y CONSERVACIÓN DE LOS HANGARES SEGÚN LO ESTABLECIDO EN EL CATÁLOGO DE PATRIMONIO HISTÓRICO ARTÍSTICO.</p>	
MEJORA DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS DE COMUNICACIÓN	<ul style="list-style-type: none"> •AMPLIACIÓN Y MEJORA DE LA ESTACIÓN DE FF.CC. EXISTENTE •PEATONALIZACIÓN DONDE SEA RECOMENDABLE •MATERIALES DE PAVIMENTACIÓN Y ACERADO •MEJORAS EN LA ACCESIBILIDAD •CREACIÓN DEL INTERCAMBIADOR DE TRANSPORTES, QUE INTEGRARÁ ESTACIÓN DE AUTOBUSES, APARCAMIENTO DE VEHICULOS DISUASORIOS, PARADAS DE TAXIS, ETC . 	
MEJORA DE LA IMAGEN URBANA	<ul style="list-style-type: none"> •CONSERVACIÓN Y PUESTA EN VALOR DE LA EDIFICACIÓN INCLUIDA EN EL CATÁLOGO DE PATRIMONIO HISTÓRICO, E.59 •TIPO MOBILIARIO URBANO •TIPO DE LUMINARIAS •OCULTAR EL CABLEADO EXISTENTE •ESTUDIO DEL TRAFICO RODADO PARA DISMINUIR EN LO POSIBLE ESTE EN LA ZONA DELIMITADA POR EL PLAN ESPECIAL 	
OTRAS CONDICIONES		

PEC-1

Plan General de Ordenación Urbanística de Pizarra

PUBLICACIONES

Textos Legales nº 70

Título: Ley de Régimen Jurídico y Económico de los Puertos de Andalucía



Edita e imprime: Servicio de Publicaciones y BOJA
Secretaría General Técnica
Consejería de la Presidencia

Año de edición: 2008

Distribuye: Servicio de Publicaciones y BOJA

Pedidos: Servicio de Publicaciones y BOJA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA
También está a la venta en librerías colaboradoras

Forma de pago: El pago se realizará de conformidad con la liquidación que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo

P.V.P.: 5,41 € (IVA incluido)

PUBLICACIONES

Textos Legales nº 71

Título: Ley de Farmacia de Andalucía



Edita e imprime: Servicio de Publicaciones y BOJA
Secretaría General Técnica
Consejería de la Presidencia

Año de edición: 2008

Distribuye: Servicio de Publicaciones y BOJA

Pedidos: Servicio de Publicaciones y BOJA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA
También está a la venta en librerías colaboradoras

Forma de pago: El pago se realizará de conformidad con la liquidación
que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA
al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo

P.V.P.: 1,59 € (IVA incluido)

PUBLICACIONES

Textos Legales nº 72

Título: Ley de la Radio y Televisión de Titularidad Autonómica gestionada por la Agencia Pública Empresarial de la Radio y Televisión de Andalucía (RTVA)



Edita e imprime: Servicio de Publicaciones y BOJA
Secretaría General Técnica
Consejería de la Presidencia

Año de edición: 2009

Distribuye: Servicio de Publicaciones y BOJA

Pedidos: Servicio de Publicaciones y BOJA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA
También está a la venta en librerías colaboradoras

Forma de pago: El pago se realizará de conformidad con la liquidación que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo

P.V.P.: 2,56 € (IVA incluido)

PUBLICACIONES

Textos Legales nº 73

Título: Ley por la que se crea el Consejo Andaluz de Concertación Local



Edita e imprime: Servicio de Publicaciones y BOJA
Secretaría General Técnica
Consejería de la Presidencia

Año de edición: 2009

Distribuye: Servicio de Publicaciones y BOJA

Pedidos: Servicio de Publicaciones y BOJA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA
También está a la venta en librerías colaboradoras

Forma de pago: El pago se realizará de conformidad con la liquidación que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo

P.V.P.: 1,65 € (IVA incluido)

PUBLICACIONES

Textos Legales nº 74

Título: Ley por la que se crea la Agencia Tributaria de Andalucía y se aprueban Medidas Fiscales y Estatuto de la Agencia Tributaria de Andalucía



Edita e imprime: Servicio de Publicaciones y BOJA
Secretaría General Técnica
Consejería de la Presidencia

Año de edición: 2009

Distribuye: Servicio de Publicaciones y BOJA

Pedidos: Servicio de Publicaciones y BOJA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA
También está a la venta en librerías colaboradoras

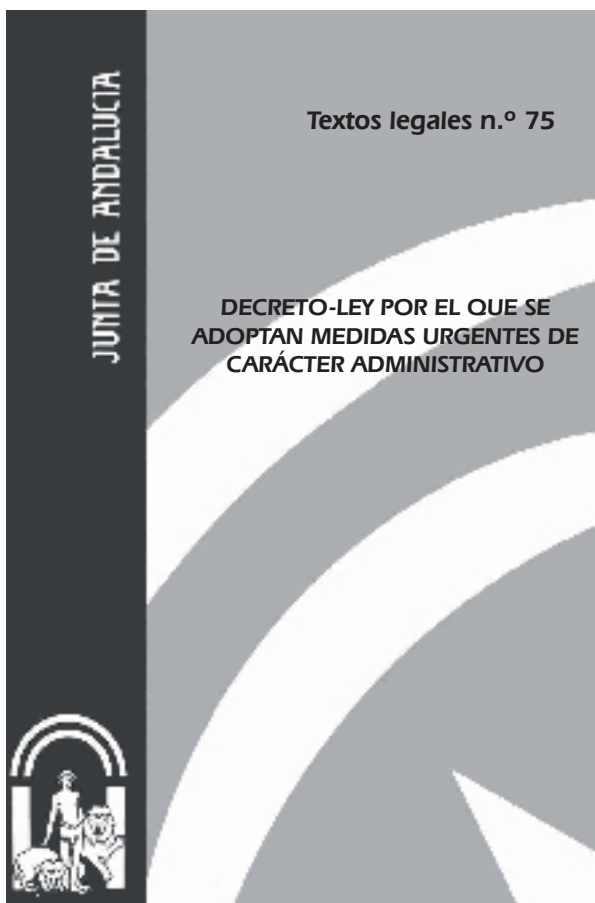
Forma de pago: El pago se realizará de conformidad con la liquidación que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo

P.V.P.: 4,47 € (IVA incluido)

PUBLICACIONES

Textos Legales nº 75

Título: Decreto-Ley por el que se adoptan medidas urgentes de carácter administrativo



Edita e imprime: Servicio de Publicaciones y BOJA
Secretaría General Técnica
Consejería de la Presidencia

Año de edición: 2009

Distribuye: Servicio de Publicaciones y BOJA

Pedidos: Servicio de Publicaciones y BOJA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA
También está a la venta en librerías colaboradoras

Forma de pago: El pago se realizará de conformidad con la liquidación que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo

P.V.P.: 2,15 € (IVA incluido)

PUBLICACIONES

Textos Legales nº 76

Título: Ley reguladora de la Mediación Familiar en la Comunidad Autónoma de Andalucía



Edita e imprime: Servicio de Publicaciones y BOJA
Secretaría General Técnica
Consejería de la Presidencia

Año de edición: 2009

Distribuye: Servicio de Publicaciones y BOJA

Pedidos: Servicio de Publicaciones y BOJA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA
También está a la venta en librerías colaboradoras

Forma de pago: El pago se realizará de conformidad con la liquidación que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo

P.V.P.: 2,14 € (IVA incluido)

FRANQUEO CONCERTADO núm. 41/63