

Segundo. La denominación específica aprobada se inscribirá en el Registro de Centros Docentes, regulado por el Decreto 151/1997, de 27 de mayo.

Contra la presente Orden que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer, potestativamente, recurso de reposición ante el Excmo. Sr. Consejero de Educación, en el plazo de un mes contado desde el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, de conformidad con los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, o recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo competente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, conforme a lo establecido en los artículos 10, 14 y 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Sevilla, 25 de marzo de 2011

FRANCISCO JOSÉ ÁLVAREZ DE LA CHICA  
Consejero de Educación

*ORDEN de 4 de abril de 2011, por la que se concede la autorización para su apertura y funcionamiento a la escuela municipal de música de Cuevas del Almanzora (Almería).*

Visto el expediente tramitado a instancia del Ilmo. Ayuntamiento de Cuevas del Almanzora (Almería), por el que se solicita autorización de una escuela municipal de música, al amparo de lo dispuesto en el Decreto 233/1997, de 7 de octubre (BOJA de 11), por el que se regulan las Escuelas de Música y Danza, y en el Decreto 17/2009, de 20 de enero (BOJA de 4 de febrero), por el que se establece la Ordenación y el Currículo de las enseñanzas Elementales de Música en Andalucía.

Resultando que el expediente ha sido tramitado en la debida forma por la Delegación Provincial de la Consejería de Educación en Almería.

Resultando que en el expediente de autorización han recaído informes favorables del Servicio de Inspección de Educación de la citada Delegación Provincial y de la Gerencia Provincial del Ente Público Andaluz de Infraestructuras y Servicios Educativos.

Vistas: la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; la Ley Orgánica 2/2006, de 3 de mayo, de Educación; la Ley 17/2007, de 10 de diciembre, de Educación de Andalucía; el Real Decreto 303/2010, de 15 de marzo, por el que se establecen los requisitos mínimos de los centros que impartan enseñanzas artísticas reguladas en la Ley Orgánica 2/2006, de 3 de mayo, de Educación; el Real Decreto 389/1992, de 15 de abril, por el que se establecen los requisitos mínimos de los centros que impartan enseñanzas artísticas (BOE de 28 de abril); el Decreto 233/1997, de 7 de octubre (BOJA de 11), por el que se regulan las Escuelas de Música y Danza; el Decreto 17/2009, de 20 de enero (BOJA de 4 de febrero), por el que se establece la Ordenación y el Currículo de las Enseñanzas Elementales de Música en Andalucía; y demás disposiciones complementarias.

Considerando que se han cumplido todos los requisitos exigidos por la normativa vigente en esta materia.

En su virtud, y en uso de las atribuciones que me han sido conferidas

#### DISPONGO

Primero. Autorizar la apertura y el funcionamiento de la escuela municipal de música que se describe a continuación:  
Denominación genérica: Escuela municipal de música.  
Titular: Ilmo. Ayuntamiento de Cuevas del Almanzora.

Código del Centro: 04010450.

Domicilio: Plaza de la Encarnación, 8, «Casa de los Figueras».

Localidad: Cuevas del Almanzora.

Municipio: Cuevas del Almanzora.

Provincia: Almería.

Ámbitos formativos de las enseñanzas elementales de iniciación a la música que se autorizan:

- Música y movimiento.

- Práctica instrumental: guitarra, trompeta, piano, violín, clarinete, flauta travesera y saxofón.

- Formación musical complementaria a la práctica de la música.

- Actividades de grupo.

Segundo. Del contenido de esta Orden se dará traslado al Registro de Centros Docentes, regulado por el Decreto 151/1997, de 27 de mayo.

Tercero. El Servicio de Inspección de Educación de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación en Almería velará por la adecuación de la escuela municipal de música a lo establecido en los Decretos 233/1997, de 7 de octubre, y 17/2009, de 20 de enero, asesorando al centro para un mejor cumplimiento de sus fines.

Cuarto. La escuela municipal de música podrá expedir credenciales o diplomas de los estudios cursados por sus alumnos y alumnas sin que, en ningún caso, su texto o formato pueda inducir a error o confusión con los títulos elementales de música.

Quinto. La escuela municipal de música queda obligada al cumplimiento de la legislación vigente y a solicitar con antelación suficiente la oportuna revisión en el caso de producirse modificación en alguno de los datos que se señalan en la presente Orden.

Sexto. La presente Orden entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Contra la presente Orden, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer, potestativamente, recurso de reposición ante el Excmo. Sr. Consejero de Educación, en el plazo de un mes contado desde el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, de conformidad con los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, o recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo competente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, conforme a lo establecido en los artículos 10, 14 y 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Sevilla, 4 de abril de 2011

FRANCISCO JOSÉ ÁLVAREZ DE LA CHICA  
Consejero de Educación

## CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA

*ORDEN de 5 de abril de 2011, por la que se dispone la publicación de la Normativa Urbanística de la modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María relativa a los terrenos en «Camino del Juncal», aprobada por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 29 de octubre de 2010.*

El Ayuntamiento de El Puerto de Santa María ha formulado la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanis-

tica denominada «Camino del Juncal». Esta Modificación tiene por objeto la clasificación, como suelo urbanizable ordenado, de unos terrenos de 203.142 m<sup>2</sup> de superficie, actualmente clasificados como suelo no urbanizable de carácter natural o rural, y su calificación con uso global residencial, posibilitando la construcción de 923 viviendas (45,43 viv./ha), de las cuales 528 están destinadas a viviendas protegidas.

La Consejera de Obras Públicas y Vivienda, mediante Orden de 29 de octubre de 2010, aprobó definitivamente la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María relativa a los terrenos en «Camino del Juncal», con la reserva de la simple subsanación de las deficiencias observadas en el instrumento de planeamiento, supeditó su registro y publicación, una vez verificadas por la Dirección General de Urbanismo, al cumplimiento de las determinaciones contenidas en el apartado primero de la citada Orden, y por último, estableció que el Proyecto de Urbanización estuviese sujeto a una serie de condiciones. La Orden fue publicada en el boletín oficial de la junta de Andalucía núm. 226, de 19 de noviembre de 2010.

El Ayuntamiento Pleno de El Puerto de Santa María, en sesión celebrada el día 3 de febrero de 2011, aprobó el documento de cumplimiento de las deficiencias señaladas en el apartado primero de la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 29 de octubre de 2010.

El Director General de Urbanismo, mediante Resolución de 4 de marzo de 2011, informó favorablemente el expediente de cumplimiento presentado por el Ayuntamiento de El Puerto de Santa María.

Las Normas Urbanísticas, según establece el artículo 19.1.b) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, forman parte del contenido documental de los instrumentos de planeamiento, que deberán contener las determinaciones de ordenación y de previsión de programación y gestión, con el grado de desarrollo propio de los objetivos y finalidades del instrumento de planeamiento. Las Normas Urbanísticas serán vinculantes y de aplicación directa, pudiendo incorporar también directrices o recomendaciones de carácter indicativo.

La Consejería de Obras Públicas y Vivienda es el órgano competente para publicar la normativa urbanística de los Planes Generales de Ordenación Urbanística así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural, en relación con los municipios de más de 75.000 habitantes, de conformidad con los artículos 31.2.B.a) y 32.4 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía; así como el artículo 4.3.a) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo en relación con el artículo 5.1 del Decreto del Presidente 14/2010, de 22 de marzo, sobre reestructuración de Consejerías.

En virtud de todo lo anterior,

## D I S P O N G O

Único. Acordar la publicación de la Normativa Urbanística de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María relativa a los terrenos en «Camino del Juncal», aprobada por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 29 de octubre de 2010, contenida en el Anexo de la presente Orden para general conocimiento, y tras la inscripción y depósito del Instrumento urbanístico de referencia en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 41.1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía; y en el artículo 21.1 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de

convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico.

La Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María publicada por la presente Orden, por su naturaleza de disposición de carácter general, podrá ser objeto de recurso contencioso-administrativo, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de la publicación de esta Orden, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Sevilla, 5 de abril de 2011

JOSEFINA CRUZ VILLALÓN  
Consejera de Obras Públicas y Vivienda

## ANEXO 1

### 2-NORMAS URBANÍSTICAS

#### 1. Ámbito, vigencia y contenido.

##### Art. 1. Objeto y contenido.

La presente Innovación pormenorizada tiene por objeto el desarrollo del Plan General Municipal de El Puerto de Santa María Área Camino del Juncal. Su ámbito territorial es el delimitado en la Documentación gráfica.

##### Art. 2. Vigencia.

La Innovación tendrá vigencia indefinida. La alteración de su contenido podrá llevarse a efecto mediante la Revisión o la Modificación de alguno o algunos de sus elementos en los términos y condiciones fijadas por la legislación urbanística vigente.

Art. 3. Documentación de la Innovación; contenido y valor relativo de sus elementos.

Los distintos documentos de la Innovación integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse partiendo del sentido de las palabras y de los grafismos en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del propio Plan, según la realidad social del momento en que se aplique.

En casos de discordancia o imprecisión del contenido de los diversos documentos que integran el Plan, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

La Memoria señala los objetivos generales de la ordenación y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las diferentes determinaciones. Es el instrumento básico para la interpretación de la Innovación en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones si resultasen insuficientes para ello las disposiciones de las presentes Normas.

Plano de Zonificación, que expresa los sistemas que conforman la estructura básica y los usos globales del suelo y la edificación permitidos en cada zona. Es un plano de ordenación y sus determinaciones gráficas en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.

Plano de Definición de Sistemas Generales, que expresa la delimitación de las distintas zonas en función de su vinculación a alguno de los usos globales dentro de los Sistemas Generales. Es un plano de ordenación cuyas determinaciones en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.

Esquemas de Infraestructuras en los que se define el trazado de las redes básicas de servicios de acometida a la zona, con los que se asegurará su integración en las redes generales de la ciudad. Es un plano de ordenación cuyo contenido tiene carácter directivo para el futuro Proyecto de Urbanización, que

deberán ajustar y dimensionar las redes de servicios, según sus respectivas competencias.

Plan de Etapas. Fija el orden normal de desarrollo de la Innovación, tanto en el tiempo como en el espacio.

Estudio Económico-Financiero, con el contenido de evaluación económica que establece el art. 74.f) del Reglamento de Planeamiento.

Las presentes Normas Urbanística constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación prevista, prevaleciendo sobre todos los documentos del Plan de Sectorización para todo lo que en ellas se regula.

3. Si, no obstante la aplicación de los criterios interpretativos contenidos en el epígrafe anterior, subsistiese imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación más favorable a los mayores espacios libres, a la mejora del paisaje y la imagen urbana y al interés más general de la colectividad.

## 2. Desarrollo, gestión y ejecución de la innovación.

### Art. 4. Desarrollo.

El desarrollo se realizará mediante el presente documento de cuyo ámbito será el determinado en la Documentación Gráfica. Al ser pormenorizado, se desarrollaran todas las consideraciones que se establecería en un Plan Parcial.

Se desarrollará de forma integral el ámbito territorial correspondiente al área delimitada señalándose su ordenación detallada. La ordenación establecida tiene carácter vinculante.

Este Documento ajusta en su desarrollo las determinaciones contenidas en la memoria de ordenación.

La Innovación contiene, como mínimo, las determinaciones que se señalan en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (art. 12 P.S.) (art. 13 P.Parcial), en estas Normas, en especial en los aspectos que se señalan para cada una de las zonas que contendrán los documentos previstos en dichos artículos del Reglamento de Planeamiento con las precisiones detalladas en estas Normas.

En desarrollo de la Modificación podrán formularse Estudios de Detalle con el contenido y condiciones que se señalan en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (art. 15) y específicamente para:

Establecer la Ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo rotacional público.

Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario.

### Art. 5. Gestión.

El Sector se gestionará íntegramente en una unidad de ejecución que componen la integridad de su ámbito. El Promotor es Rochdale, S.L. Como propietario de la mayoría de los Terrenos.

La ejecución se realizará por los propietarios del Sector ó los ajustes que permite la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y mediante los instrumentos por ella permitidas.

El Sistema de Actuación será el de Compensación.

### Art. 6. Ejecución.

La ejecución material de las determinaciones Pormenorizadas se efectuará mediante Proyecto de Urbanización de los previstos en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (art. 98 LOUA y art. 67 y SS. de RPU).

El Proyecto de Urbanización tendrá el contenido y cumplirá las especificaciones que para los mismos se establezcan en el Plan de Sectorización.

## 3. Régimen urbanístico del suelo.

### Art. 7. Régimen Urbanístico de la Propiedad.

Al tratarse todo el ámbito de la actuación de un terreno cuya propiedad es promotora, las facultades y derechos se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidas en el ordenamiento urbanístico.

## 4. Normas básicas de usos.

La iniciativa establecida en los diferentes usos de la presente Innovación que no sea coincidente con la contenida en el PGOU vigente, es exclusivamente aplicable al ámbito de la presente Innovación, no suponiendo modificación de la Normativa del PGOU vigente.

### 4.1. Clases y tipos de usos.

Art. 8. Uso Global, Uso Pormenorizado. Tipología. (art. 4.1.4 del PGOU de El Puerto de Santa María)

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

Uso global es aquel que el Plan General o los Programas de Actuación Urbanística asignan con carácter dominante o mayoritario a una zona o sector y que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados por el propio Plan General o por alguna otra figura de Planeamiento. La asignación de usos globales admite la implantación de usos distintos del dominante, bien sea como usos complementarios, bien sea como usos compatibles.

Son usos complementarios aquellos que por exigencia de la legislación urbanística o del propio Plan General su implantación es obligatoria en cualquier caso como demanda del uso dominante y en una proporcionada relación con este.

Uso compatible es aquel cuya implantación puede coexistir con el uso dominante sin perder éste ninguna de las características que le son propias dentro del ámbito delimitado.

3. Uso pormenorizado es aquel que el Plan general o los instrumentos de Planeamiento que lo desarrolla asignan a un área o sector del suelo y que no es susceptible de ser desarrollado por ninguna otra figura de planeamiento.

El uso pormenorizado puede ser:

a) Por su producción económica: productivos y no productivos o consultivos.

b) Por su tolerancia o compatibilidad: permitidos (admisibles o limitados) y prohibidos, (incompatibles o ilegales).

Los usos admisibles son los que el Plan designe como:

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

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

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

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

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

Art. 9. Tipos de Usos (art. 4.1.5 del PGOU de El Puerto de Santa María).

Uso prohibido es aquel cuya implantación esta excluida por el Pan General o los instrumentos que los desarrollan por imposibilitar la consecución de los objetivos de la Ordenación en un ámbito territorial.

Son usos prohibidos:

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

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

c) Los así conceptuados en las disposiciones generales vigentes.

d) Los no especificados dentro de cada zona.

Art. 4.1.6 del PGOU de El Puerto de Santa María-Usos Público y Privado.

a) Usos públicos son aquellas actividades que se desarrollen por la administración o los particulares en régimen de servicio público.

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

4.2. Equipamiento deportivo.

Art. 10. Equipamiento Deportivo.

El uso de equipamiento deportivo comprende las instalaciones destinadas a la enseñanza y práctica de la cultura física y los deportes

Como usos compatibles, podrá disponerse cualquier otro uso de equipamiento comunitario, que a juicio del Ayuntamiento, no interfiera el desarrollo de las actividades propias de del uso característico. Se admitirá el uso residencial como uso compatible con las condiciones señaladas en la Normativa General de usos, y siempre que se acredite suficientemente la vinculación y servicio del uso Residencial al uso de Equipamiento Comunitario, y siempre con la limitación de edificación de una sola vivienda destinada a guardería una superficie edificable máxima de 120 m<sup>2</sup>.

4.3. Residencial.

Se entiende por uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente en viviendas o residencias, o temporal en hospedajes, a las personas ya sea de forma individual o colectiva.

Se incluye en esta actividad global la eventual actividad pormenorizada de usos anexos, secundarios o auxiliares, condicionados y compatibles con ella.

Art. 11. Uso de Residencial Unifamiliar.

Vivienda Unifamiliar: es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente a otro de vivienda o de distinto uso y con acceso exclusivo e independiente desde vía pública o espacio libre exterior.

Art. 12. Uso de Residencial Plurifamiliar.

Vivienda Plurifamiliar: es la situada en edificio constituido por viviendas con acceso y elementos comunes.

4.4. Usos dotacionales, de comunicaciones e infraestructuras urbanas.

Art. 13. Definición y Usos Pormenorizados.

1. El uso de Comunicaciones e Infraestructuras urbanas comprende los terrenos destinados a las redes y edificaciones al servicio del movimiento de personas, por si misma o por medios de locomoción, al transporte de mercancías, a la dotación (le servicios vinculados a las infraestructuras urbanas básicas, tales como suministro de agua, saneamiento, energía, información, etc., y a los usos vinculados a las instalaciones portuarias y de la defensa militar.

2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

A) Viario. Se destina a facilitar el movimiento de peatones y de medios de locomoción. Comprende la red viaria propiamente dicha, así como los espacios destinados a setos, medianas y suelo de protección y reserva.

B) Instalaciones Técnicas. Integrados por los terrenos afectados y destinados a la provisión de servicios vinculados a las infraestructuras e instalaciones tales como suministro de agua, energía, telefonía, gas, saneamiento, depuración de aguas etc.

3. Las condiciones que se señalan para las Comunicaciones e Infraestructuras Urbanas serán de aplicación a los terrenos e instalaciones que se representan en la documentación gráfica del Plan General ya los que el planeamiento destine a tales fines.

4. Los usos vinculados a las comunicaciones e infraestructuras urbanas cumplirán la legislación vigente específica que los regule, y su implantación deberá realizarse con la máxima coordinación con las instituciones gestoras o compañías concesionarias, públicas o privadas, de estos usos.

5. Por su especial importancia se regula pormenorizadamente en el presente capítulo el Uso Viario.

5. Condiciones de los sistemas de la infraestructura básica.

5.1. Disposiciones preliminares.

Art. 14. Condiciones de los Sistemas de la Estructura Básica.

Las condiciones de los Sistemas de Estructura Básica del Plan, junto con las generales, regulan el desarrollo que de los mismos deberá realizar el planeamiento parcial.

5.2. Condiciones para el desarrollo del sistema de viales de conexión.

Art. 15. Definición.

Se denomina Sistema de Viales y Elementos de Conexión al conjunto de tramos de la red viaria propuesta para el Área ordenada, que garantizan las relaciones de aquella con los elementos que conforman la estructura general de la ciudad, así como la accesibilidad a las distintas zonas de ordenación fijadas.

Art. 16. Desarrollo del Sistema de Viales de Conexión.

1. El Plan deberá respetar las características y parámetros básicos de trazado y sección de los Viales de Conexión determinados en este.

Art. 17. Condiciones de Uso. El uso global determinado será el de Viario e Infraestructuras Urbanas Básicas.

5.3. Condiciones para el desarrollo de la Zona Destinada a Residencial.

Art. 24. Definición.

Se refiere este Capítulo a la zona cuyo uso predominante es el definido en el artículo 11 de las presentes ordenanzas.

art. 25. Desarrollo de la Zona de Residencial.

La Innovación deberá respetar la posición y superficie de las zonas pertenecientes al uso de Residencial Unifamiliar y Plurifamiliar.

Art. 26. Superficie y edificabilidad de la Zona de Residencial.

Para la Zona de Residencial se delimita una superficie máxima neta de suelo que se especifica en las parcelas edificables de uso residencial., no incluyéndose en esta superficie la necesaria para viales públicos de conexión.

Art. 27. Condiciones de uso.

El uso global determinado será el de Residencial Unifamiliar y Residencial Plurifamiliar.

Los usos pormenorizados serán los que aparecen y se regulan en el artículos 11 o 12 de las presentes Normas.

Art. 28. Condiciones de ordenación.

1. La Innovación regula esta zona admitiendo las tipologías posibles de Manzana cerrada, unifamiliares adosadas y unifamiliares aislada dentro de la Residencial, y establece las condiciones de implantación de cada una de las tipologías en las manzanas y parcelas, permitiendo su coexistencia con garantías de funcionalidad y armonía compositiva en aras a ofrecer un producto inmobiliario atractivo en su faceta urbanística.

2. De forma general, el número máximo de plantas en la zona no podrá superar el de IV plantas.

3. La Innovación especifica las edificabilidades de cada manzana, de uso residencial, estableciendo las condiciones de ocupación y demás determinaciones urbanísticas.

5.4. Condiciones para el desarrollo de la Zona Destinada a Equipamiento.

Art. 34. Definición y usos pormenorizados.

1. El uso de equipamiento comprende los terrenos y edificaciones donde se desarrollan las actividades educativas, deportivas, socio-culturales, asistenciales, sanitarias, etc., todo ello con el objetivo de dar educación, enriquecimiento cultural, salud y bienestar a los ciudadanos. Pueden ser de carácter público o privado.

2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

A) Educativo. Comprende las actividades regladas o no de enseñanza, así como las guarderías y la investigación.

B) Deportivo. Comprende las instalaciones destinadas a la enseñanza y práctica de la cultura física y los deportes.

C) Servicios de Interés Público y Social (SIPS), que comprende a su vez los siguientes usos:

- Sanitario.
- Asistencial.
- Cultural: Bibliotecas, museos, salas de exposición. etc.
- Administrativo Público.
- Mercados de abastos y centros de comercio básico.
- Servicios Urbanos, policía, bomberos, limpieza.
- Religioso.

Art. 35. Desarrollo de las Zonas destinada a suelos dotacionales

1. La Innovación dispone la posición y superficie de las zonas destinadas a usos dotacionales, tanto en lo referente a espacios libres como en la que se destina a docente, deportivo y social-comercial.

Art. 36. Superficie y edificabilidad de la Zona de suelos dotacionales.

Para la zona de usos dotacionales se delimita una superficie total neta de suelo de 12,35 ha, incluyéndose en esta superficie la necesaria para viales públicos de conexión. La edificabilidad máxima que se marca para esta zona será de un coeficiente de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de suelo.

Para la Zona de Espacios Libres Públicos se delimita una superficie total de 6,7 ha. Esta zona no tiene edificabilidad asignada en consonancia con lo regulado en el PGOU, en cualquier caso, las edificaciones complementarias y auxiliares que se deban establecer cumplirán con lo establecido en el PGOU.

Art. 37. Condiciones de Uso.

Los usos globales y pormenorizados vienen definidos en el artículo 13 de las presentes Normas.

Art. 38. Condiciones de ordenación.

1. La Innovación regula la zona de dotaciones garantizando la condición aislada de las edificaciones en la parcela, permitiendo excepcionalmente el adosamiento de las mismas a los linderos laterales.

2. El Plan de Sectorización especifica las condiciones de ocupación y demás determinaciones urbanísticas de la zona.

6. Normas finales.

Art. 39. Vigencia. El presente Documento Pormenorizado entra en vigor con la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva y de las presentes normas, teniendo vigencia indefinida, sin perjuicio de su revisión o modificación.

Art. 40. Efectos.

La presente Modificación es público, ejecutivo y obligatorio.

Art. 41. Régimen de fuera de ordenación.

En el ámbito de la presente innovación se aplicará directamente el régimen de fuera de ordenación establecido en las Normas urbanísticas del vigente Plan General.

Art. 42. Cálculo de Aprovechamiento Medio.

Para el cálculo del Aprovechamiento Medio del ámbito de actuación se considera que el área de reparto y de equidistribución es única y coincidente con el ámbito de la Innovación.

La superficie total es de 203.142 m<sup>2</sup>, el Aprovechamiento Objetivo es de 59.829,30 U.A., siendo el Aprovechamiento Medio del área de reparto de 0,29452 U.A./m<sup>2</sup>.

7. Normas generales de la edificación.

Sección 1. Condiciones Técnicas de las obras en relación con las vías públicas

Artículo 43. Licencias.

Estarán sujetos a previa licencia municipal, todos los actos previstos en el artículo 169 de la LOUA.

El Ayuntamiento fijará los avales que garanticen la reparación de los desperfectos que se pudieran ocasionar en las

vías públicas y que sean imputables a los beneficiarios de las parcelas.

El derecho a edificar un terreno está condicionado a la obtención de la licencia siempre que el Proyecto presentado fuera conforme con la presente ordenación y a su aprovechamiento urbanístico y que hubiere ganado firmeza en vía administrativa el acuerdo de aprobación definitiva del correspondiente proyecto de distribución de beneficios y cargas.

Artículo 44. Construcciones en parcelas.

Se prohíbe emplear las vías públicas como depósito de materiales o en la elaboración de hormigones y morteros de las obras a realizar en el interior de las parcelas una vez receptada los viales por el Ayuntamiento.

El beneficiario será el responsable de los desperfectos que se ocasionen en la vía pública como consecuencia de las obras citadas.

Sección 2. Condiciones comunes de edificación

Artículo 45. Naturaleza y contenido.

1. Las normas contenidas en este Capítulo regulan las condiciones más generales y comunes a todas las zonas y subzonas a realizar en el ámbito del Sector. Su aplicación abarca a todo tipo de obras, tanto de nueva planta como en el futuro de reforma y demolición y tanto obras menores como mayores.

2. En el proyecto de edificación deben ser cumplidos todos y cada uno de los parámetros límites fijados en estas normas comunes y en las específicas en cada zona. El cumplimiento de cada uno de ellos no justifica la trasgresión de otro u otros, y así condicionarán la edificación, los que más estrictos resulten para cada caso particular. En todo caso, cada parcela resultante deberá contar con la dotación de 1 aparcamiento por vivienda en su interior.

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

Artículo 46. Ordenación y tipología edificatoria.

La ordenación que se establece en esta Innovación va dirigida a la implantación de una zonificación de condominios con grandes parcelas cuyas características básicas son:

Uso residencial exclusivo de las edificaciones.

Carácter aislado de la edificación en la parcela.

Complejidad tipológica de la zona con un abanico amplio de tipologías unifamiliares y plurifamiliares.

Dominio de la superficie libre de parcela frente a la edificación.

Artículo 47. Clases de condiciones de la edificación.

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

a) Condiciones de parcela.

b) Condiciones de volumen de los edificios.

c) Condiciones de calidad e higiene de los edificios.

d) Condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios.

e) Condiciones de seguridad y accesibilidad de los edificios.

f) Supresión de barreras arquitectónicas.

g) Condiciones de estética.

Para cada calificación concreta se establece en estas normas unas condiciones particulares relativas a cada uno de estos extremos cuando proceda. Para lo que no aparezca regulado en dichas condiciones particulares se estará a lo contenido en el vigente PGOU.

8. Normas de urbanización.

Sección 1. Disposiciones generales

Artículo 48. Aplicación.

Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán a todo el ámbito del sector delimitado en la documentación gráfica del Plan de Sectorización.

La realización material de las determinaciones contenidas en el Plan de Sectorización referentes al acondicionamiento del sector se instrumentará a través de un único Proyecto de Urbanización General, que deberá cumplir las condiciones específicas que se desarrollan en este Título.

Se seguirán las pautas señaladas en la memoria en su apartado Condiciones de Urbanización.

Sección 2. Proyectos de Urbanización

Artículo 49. Definición.

El Proyecto de Urbanización general es un proyecto de obras que tiene por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo en ejecución de lo determinado por ésta Innovación.

Artículo 50. Contenido.

1. El Proyecto de urbanización estará constituido por los documentos señalados en el artículo 98 de la LOUA, y 69 del Reglamento de Planeamiento con el detalle y complementos que requiere la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas. En todo caso, incluirán además los documentos siguientes:

a) Plano a escala mínima 1:1000, en el que se fijen claramente los límites del Plan que se proyecta ejecutar, la situación de las obras, los límites de los viales, los parques y jardines de uso público, las plantaciones o instalaciones que, por ser incompatibles con el Plan, hayan de derribarse, talarse o trasladarse, las parcelas para dotaciones y servicios públicos y las previstas para edificación privada.

b) Plan de obras detallado, en el que se fije tanto el plazo final como los parciales de las distintas fases, si las hubiese, de acuerdo con los plazos marcados por el PP de Ordenación.

2. Cada una de las clases de obras, constituirá un capítulo independiente con toda la documentación específica correspondiente sin perjuicio de su refundición unitaria en la memoria principal, en el plan de obras y en el presupuesto general.

Artículo 51. Documentación y tipos de obras.

1. El proyecto de urbanización comprenderá los siguientes documentos:

a) Memoria descriptiva de las características de las obras.

b) Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.

c) Plan de ejecución de las obras detallado que no podrán ser superiores en su conjunto al plan de etapas del Plan de Sectorización.

d) Planos de proyecto y de detalle.

e) Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas de las obras y servicios.

f) Mediciones.

g) Cuadro de precios descompuestos.

h) Presupuestos.

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

a) Excavaciones y movimiento de tierras.

b) Pavimentación de viario.

c) Red de riego e hidrantes.

d) Red de evacuación de aguas pluviales y residuales.

e) Red de distribución de agua.

f) Red de distribución de energía eléctrica.

g) Red de distribución de gas, si procede.

h) Canalizaciones de telecomunicaciones.

i) Jardines, Parques y acondicionamientos de espacios libres.

j) Alumbrado público.

k) Señalizaciones y marcas, si procede.

3. El proyecto de urbanización deberá resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad o

territorio y acreditar que tiene capacidad suficiente para atenderlos.

Artículo 52. Fases.

El proyecto de urbanización podrá establecer la ejecución de las obras en más de una fase, siempre que:

1. La programación se ajuste al Plan de Etapas.

2. Cada una de las fases comprenda áreas funcionalmente viables.

3. Que resuelva los enlaces de los servicios urbanísticos con los generales del territorio.

Artículo 53. Limitaciones urbanísticas de los contenidos.

El proyecto de urbanización no podrá contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación.

El proyecto de urbanización no podrá modificar las previsiones contenidas en éste documento sin perjuicio de que puedan efectuarse las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo o subsuelo o las derivadas del cálculo de las Infraestructuras

9. Normas básicas de tipologías residenciales, comercial y dotacional.

Artículo 54. Definición y Alcance.

a) Se denomina tipologías residenciales a los efectos de las presentes Normas a las distintas formas de agregación de las unidades de vivienda en conjuntos edificatorios más complejos, así como a las formas de agrupación de estos entre sí.

b) Las tipologías según se contemplan en las Ordenanzas de Zona podrán ser:

Determinada: es aquella cuya implantación con carácter principal o mayoritario asigna el Planeamiento a cada zona de Ordenanza.

Permitida: es aquella cuya implantación puede permitirse con la determinada sin perder las características que le son propias en las condiciones establecidas por el presente Capítulo.

Artículo 55. Clasificación.

1. Las tipologías residenciales se clasifican según el siguiente cuadro:

USO PORMENORIZADO	TIPOLOGÍA
Residencial Colectiva Unifamiliar	Manzana Cerrada Unifamiliar Adosada UAD Unifamiliar Aislada UAS

Artículo 56. Normas de las tipologías de Manzana cerrada.

ORDENANZA MANZANA CERRADA. MC3.

Definición y objetivos. Las áreas que integran esta zona se corresponde con suelos residenciales colmatados y en los que la edificación se dispone alineada a vial y entre medianeras, configurando manzanas cerradas, y sirve asimismo a los futuros desarrollos en los que se implante esta tipología en virtud de las determinaciones del Plan General.

Delimitación y Subzonas. Esta normativa se aplicará a la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Calificación, Usos y Sistemas con la letra MC3.

Condiciones particulares de parcelación. Serán edificables aquellas parcelas cuyos linderos frontales tengan una dimensión igual o superior a diez metros.

Condiciones particulares de posición de la edificación en la parcela.

1. Alineación a vial.

Las construcciones dispondrán su línea de edificación sobre las alineaciones exteriores marcadas en el Plano de Calificación, Usos y Sistemas y se adosarán, en su caso, a las medianerías colindantes.

2. Alineaciones interiores y fondos edificables. Se prevén dos situaciones:

- Actuación unitaria sobre una manzana completa En tal caso, el proyecto actuara del siguiente modo:

Se trazarán unas paralelas a 10 metros de las alineaciones exteriores.

La superficie de parcela resultante en el interior podrá ocuparse en un 50% por lo que se fijarán las alineaciones interiores de modo que quede libre el otro 50% restante.

- Actuación fragmentada sobre una manzana. En tal caso, la edificación se dispondrá obligatoriamente sobre la «alineación interior», fijada mediante un Estudio de Detalle previo.

En cualquiera de los casos anteriores, el fondo máximo edificable se fija en 22 metros.

### 3. Retranqueos.

A. No obstante la obligación de alinearse a vial, y por motivos de composición estética de las fachadas y sin que ello de lugar en ningún caso a aumento de altura en la edificación, se permitirán retranqueos sobre la alineación del vial en cualquiera de los siguientes casos:

a) En la Planta Baja del edificio, siempre que el retranqueo se produzca al tratar el bajo como soportal, quedando los pilares en la alineación de vial y el paramento retranqueado, situado a una distancia de aquella igual o superior a 3 metros, y en todo caso, en tramos de fachada de longitud igual o superior a 25 metros.

b) Las plantas últimas contenidas dentro de la altura reguladora máxima podrán retranquearse libremente para formación de pérgolas, barandas, belvederes o similares, siempre que la medianería que de tal proceder pudiera derivarse, sea cubierta con elementos vegetales u otro tipo de ocultación que la equipare a un tratamiento de fachada.

B. Sin perjuicio de lo dispuesto en el epígrafe anterior será obligatorio el retranqueo cuando el Plano de Calificación, Usos y Sistemas fije de este modo la línea de edificación.

Condiciones particulares de ocupación.

#### 1. Ocupación sobre rasante.

La edificación podrá ocupar un espacio equivalente a la totalidad del espacio comprendido entre la alineación a vial y la alineación interior, definidas ambas en el artículo anterior.

#### 2. Ocupación bajo rasante.

Podrá ocuparse la totalidad de la parcela en la edificación bajo rasante.

Condiciones particulares de la edificabilidad.

No se fijan edificabilidades netas sobre parcelas para ninguna de las subzonas, pues el techo edificable será el resultado de aplicar las condiciones particulares de alineaciones, ocupación y altura.

No obstante, sí se fija una edificabilidad bruta para aquellos Planes Especiales de Reforma Interior, Estudios de Detalle y Proyectos de Reparcelación que hubieran de redactarse eventualmente en el transcurso de la gestión del Plan General. Dicha edificabilidad bruta, para ambas subzonas, será de 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Condiciones particulares de volumen y forma de la edificación.

#### 1. Altura de las edificaciones.

La altura de las edificaciones estará en función del ancho de la calle a la que dé frente y la cota de referencia se fijará por las reglas establecidas en el artículo de estas Normas para los edificios con alineación obligatoria a vial.

En función del ancho de la calle a la que dé frente y según la subzona a la que pertenezca según el Plano de Calificación, Usos y Sistemas, las alturas máximas serán:

Hasta 9 metros	PB+2	10,5 metros
De 9 a 13 metros	PB+3	14 metros
Mayor de 13 metros	PB+4	17 metros

#### 2. Áticos. Se ajustarán a las siguientes determinaciones:

- Se admitirán áticos. En estos casos, podrá edificarse una (1) planta de ático, por encima de las admisibles. La edifi-

cación quedará delimitada dentro del diedro real formado por los distintos planos de cubierta, de inclinación máxima de 45° trazados respectivamente desde los bordes de las cornisas de todas las fachadas, excluidos los bordes de los patios, no debiendo superar las intersecciones de dichos planos los 3,50 metros de altura.

Estos planos podrán albergar huecos de iluminación y ventilación siempre que la suma total de la anchura de los huecos no sea superior a 1/3 de las longitudes de las fachadas respectivas.

3. Patios. Se ajustarán a las siguientes determinaciones:

a) En ningún caso se permitirán patios ingleses.

b) Patios de manzanas y patios de luces y ventilación:

4. Construcciones auxiliares.

No se permitirán edificaciones auxiliares en los espacios libres de edificación.

Condiciones particulares de estética.

1. Se permitirán la construcción de soportales, en las condiciones indicadas sobre retranqueo se buscarán soluciones arquitectónicas con plantas bajas caladas con el fin 230 de proveer a los espacios interiores de manzana de vida comunitaria.

2. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido en los artículos 5.11.13 y 5.11.14 del Plan.

Condiciones particulares de uso.

1. El uso determinado de ambas subzonas será el residencial plurifamiliar.

2. Además de los expresamente grafiados en el Plano de Calificación, Usos y Sistemas, se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Talleres artesanales y pequeña industria.

- Talleres de mantenimiento del automóvil.

- Hospedaje.

- Espectáculos y salas de reunión.

- Comercio, en las categorías de local comercial y agrupación comercial.

Se permiten los pasajes comerciales.

- Oficinas.

- Aparcamiento. Se dispondrá una plaza por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

- Garaje.

- Agrupaciones terciarias.

- Docente.

- Cultural.

- Deportivo.

- S.I.P.S.

- Infraestructura Urbana Básica.

Artículo 57. Normas de las tipologías de Unifamiliar Adosada.

## ORDENANZA VIVIENDAS UNIFAMILIARES ADOSADAS

Definición y objetivos.

Comprende las áreas que se han desarrollado o se desarrollarán en base a lo establecido en este PGMO con edificación residencial unifamiliar, cuya morfología se caracteriza por la correlación entre parcelas y unidades de edificación con viviendas agrupadas o adosadas, pero donde la calle ha sido (en la mayoría de los casos), el elemento ordenador fundamental. Delimitación y subzonas.

Las presentes normas se aplicarán a la zona integrada por las áreas identificadas en el

Plano de Calificación, Usos y Sistemas, con la letra UAD, según lo establecido para la subzona UAD1.

Condiciones particulares de parcelación.

#### 1. Parcela mínima.

Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 5.2.4, no podrán ser edificadas aquellas parcelas cuyas dimensiones,

según la subzona en que se sitúen, no cumplan las siguientes condiciones mínimas:

a) Subzona UAD1:

- Superficie: noventa (90) metros cuadrados.
- Lindero frontal: seis (6) metros.

En actuaciones de conjunto, el tamaño de la parcela será al menos igual al producto de la superficie de la parcela mínima expresada para la subzona, por el número de viviendas previsto.

2. Agregaciones y segregaciones de parcelas.

No podrán agregarse ni segregarse parcelas cuando alguna de las resultantes no reúnan las condiciones establecidas en el apartado anterior. Condiciones particulares de posición de la edificación en la parcela.

1. Separación a linderos públicos.

Se considera fachada principal a los efectos de aplicación de estas Normas de zona, la que da frente a vial público. En el caso de parcelas en esquina, hay tantas fachadas principales como frentes a vial tiene la parcela.

Las edificaciones en las áreas identificadas en el subíndice «a», se dispondrán obligatoriamente alineadas a vial, sin que pueda en ningún caso retranquearse.

En el resto de las áreas las edificaciones se separarán de los linderos frontales las distancias que, según las subzonas en que se encuentren, se señalan a continuación:

a) Subzona UAD1: 3 metros.

Esta misma separación, será obligatoria en los casos de parcelas extremas en cada tramo de calle o lindes con zonas verdes públicas.

2. Separación a linderos traseros. Salvo que en los Planos de Calificación, Usos y Sistemas se disponga otra cosa, la distancia de la edificación al lindero trasero será como mínimo la siguiente:

Subzona UAD1: 3 metros. Condiciones particulares de ocupación.

1. Ocupación sobre rasante.

La ocupación máxima de parcela para cada Subzona será: Subzona UAD1: 70%.

Ocupación bajo rasante.

Se permite una planta sótano para uso de garaje y trastero exclusivamente, cuya ocupación no podrá exceder del perímetro de la edificación sobre rasante. Condiciones particulares de edificabilidad.

Para la edificabilidad neta sobre parcela (incluyendo áreas mancomunadas) será:

Subzona UAD1: 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Condiciones particulares de volumen y forma de la edificación. Altura de las edificaciones.

a) La altura máxima permitida será de PB + 1, con un total de 7 metros de altura medidos de acuerdo con los criterios establecidos en el artículo 5.6.12.

b) Por encima de la altura reguladora máxima, se podrá rematar la edificación por cubiertas inclinadas que habrán de ser de pendiente única, cuyas cumbreras no podrán sobrepasar 2,75 metros contados a partir de la altura máxima, permitiéndose piezas habitables en la planta bajo cubierto y computando su edificabilidad a partir de los ciento veinte centímetros de altura libre.

c) En caso de cubierta plana, por encima de la altura reguladora máxima sólo podrá sobresalir el casetón de acceso a la misma, con una ocupación máxima del 15% de la superficie total de la cubierta y una altura máxima de 2,70 metros, siendo computable dentro de la máxima permitida. Se permite el remate con pérgolas, belvederes, toldos, etc.

Edificación conjunta de parcelas.

En conjuntos de parcelas edificables contiguas cuya superficie total sea superior a 5.000 metros cuadrados y cuya actuación consista en la edificación de conjuntos de nueva planta será preceptiva la aprobación de un Estudio de Detalle

para la ordenación de volúmenes y del viario interior. A los espacios libres de edificación resultantes de la ordenación del conjunto, se les podrá conferir en todo o en parte la condición de mancomunados, que se establecerá por Escritura Pública, inscrita en el Registro de la Propiedad.

En los casos cuyo objetivo básico sea exclusivamente la ordenación de parcelas, será necesario tramitar un proyecto de parcelación que cumpla con todas las condiciones de ordenación.

Condiciones particulares de estética.

No se admiten conjuntos edificados con dimensiones en línea recta superiores a 70 metros y en líneas curvas superiores a 90 metros lineales.

Las viviendas en esquina deberán tratarse de acuerdo con su condición de dar frente a dos viales públicos o privados, como fachadas compuestas, no admitiéndose medianerías en todo o en parte de su frente.

Se permiten las edificaciones con soportales.

4. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo dispuesto en el artículo 10.2.9 de las Normas del Plan General.

5. Será obligatorio vallar las parcelas siempre que la edificación no esté alineada a vial. El vallado se hará en cualquier forma con el límite total de dos (2) metros. Puede admitirse otro tipo de cerramiento sin sobrepasar la citada altura máxima, siempre que el mismo se defina en el proyecto de obras correspondiente, responda a condiciones estéticas acordes con el entorno y tenga carácter unitario para la totalidad de la promoción.

Artículo 10.6.11. Condiciones particulares de uso.

1. El uso determinado de la zona será el residencial con viviendas unifamiliares, admitiéndose su destino como viviendas plurifamiliares en el supuesto previsto en el artículo 10.6.9 (Plan Especial).

2. Además de los expresamente grafiados en el Plano de Calificaciones, Usos y Sistemas se permiten los siguientes usos pormenorizados:

a) Hospedaje, Docente, SIPS, Deportivo e Infraestructuras Urbanas Básicas.

b) Comercio en local comercial y Garaje y Aparcamiento.

3. Se dispondrá en el interior de cada parcela 1 aparcamiento por vivienda.

Artículo 58. Ordenanza de Viviendas Unifamiliares Aisladas.

#### ORDENANZA VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

Definición y objetivos.

Las áreas que integran esta zona se corresponden con suelos colmatados o en vías de colmatación con edificaciones residenciales unifamiliares aisladas o pareadas, cuyo espacio libre ajardinado constituye uno de los elementos característicos de la trama urbana en la que se encuentran. A las mismas se le suman las zonas para las que el vigente Plan General prevé esta tipología.

Delimitación y subzonas.

Esta normativa se aplicará en las zonas integradas por las áreas que en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes se identifica con las letras UAS, según los establecidos en el Plan general para la subzona UAS1.

Condiciones particulares de parcelación.

1. Parcela mínima.

Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 5.2.3., las parcelas mínimas a efectos únicamente de segregación, deben tener una superficie y lindero frontal de dimensiones superiores a las que a continuación se disponen según la subzona en que se sitúen:

Subzonas	Parcela mínima (m <sup>2</sup> )	Frente mínimo (metros)
UAS1	400	16

## 2. Agregaciones y segregaciones de parcelas.

No se podrán segregar parcelas cuando alguna de los resultantes no reúna las condiciones establecidas en el apartado anterior.

Condiciones particulares de posición de la edificación en la parcela.

Separación a linderos.

a) Las edificaciones se dispondrán de forma aislada en las parcelas, respetando los parámetros de ocupación y separación a linderos que se establecen en estas normas.

b) Podrán parearse viviendas siempre que cada una de ellas, individualmente consideradas, respeten todos los parámetros propios de la subzona, salvo el de separación al lindero medianero. En tal caso, deberá haber acuerdo mutuo de los propietarios medianeros, tramitarse el proyecto conjunto de las dos viviendas y deberá inscribirse en el registro de la propiedad la obligación de que se mantenga tal situación.

c) Salvo que el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes contuviera grafiada la línea de edificación, en cuyo caso la construcción deberá disponerse sobre ella, las edificaciones se situarán respetando, según las subzonas las siguientes distancias mínimas:

Subzonas	Lindero Frontal	Resto de Linderos
UAS1	400	16

Condiciones particulares de ocupación.

### 1. Ocupación sobre rasante.

El porcentaje de ocupación máxima sobre rasante de la parcela, será para cada subzona el a continuación señalado sobre la superficie total de la parcela:

a) Subzona UAS1: 35%.

### 2. Ocupación bajo rasante.

Bajo rasante podrá edificarse una planta, destinada a garaje y trastero, con la misma ocupación que tenga la edificación sobre rasante.

Artículo 10.7.6. Condiciones particulares de edificabilidad.

Si bien la edificabilidad de cada parcela será la resultante de aplicar los parámetros antes fijados se establece una edificabilidad neta sobre parcela según la subzona correspondiente:

a) Subzona UAS1: 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Condiciones particulares de volumen y forma de la edificación.

### 1. Altura de las edificaciones.

a) La cota de referencia se fijará conforme a las reglas establecidas en el artículo 5.6.12 de estas Normas para la edificación exenta.

b) La altura de las edificaciones no podrá exceder en todas las subzonas de PB + 1 y de siete (7) metros.

c) Por encima de la altura reguladora máxima se podrá rematar la edificación con cubiertas inclinadas, que habrán de ser de pendiente única, cuyas cumbreras no podrán sobrepasar la altura máxima de 2,75 metros contados a partir de la altura reguladora máxima. El espacio resultante bajo cubierta podrá ser habitable, en cuyo caso se computará la edificabilidad a partir de 120 centímetros de altura libre.

d) En caso de cubierta plana, por encima de la altura igualadora máxima sólo podrá sobresalir el casetón de acceso a la misma, con una ocupación máxima del 15% de la superficie total de la cubierta y una altura máxima de 2,70 metros; se permite el remate con pérgolas, belvederes, toldos, etc.

### 2. Construcciones Auxiliares.

La superficie total de techo edificable a que da lugar la aplicación de la edificabilidad neta se podrá disponer en una única edificación por parcela, o en edificación principal y edificaciones auxiliares, siempre que ello no suponga una segregación encubierta de la parcela, ni un aumento de la edificabilidad asignada.

La edificación auxiliar no podrá superar el veinte por ciento (20%) de la edificabilidad neta total de la parcela y deberá situarse respetando las distancias a linderos establecidas para cada subzona, sin que su altura pueda exceder de una planta y de tres metros y medio. Se admiten instalaciones para refugio del vehículo que podrán adosarse a lindero medianero con las siguientes condiciones:

- Se realizarán en estructuras desmontables metálicas o de madera con cubierta de tipo vegetal, cañizo, chapa o similar y sin cerramientos verticales.

- La altura máxima no sobrepasará la del cerramiento medianero.

- En todo caso, serán objeto de licencia de obras para cuyo otorgamiento deberá presentarse documentación que garantice el cumplimiento de las condiciones establecidas.

Condiciones particulares de estética.

Se permiten los pórticos, porches, etc., así como las terrazas y cuerpos cubiertos cualquiera que sea sus dimensiones.

Será obligatorio vallar las parcelas con elementos opacos de hasta cincuenta (50) centímetros de altura, que podrá superarse con setos o protecciones diáfanos estéticamente admisibles, con el límite total de dos (2) metros. Puede admitirse otro tipo de cerramiento sin sobrepasar la citada altura máxima, siempre que el mismo se defina en el proyecto de obras correspondiente, responda a condiciones estéticas acordes con el entorno y tenga carácter unitario para la totalidad de la promoción.

Condiciones particulares de uso.

1. El uso determinado es el de residencial unifamiliar.

2. Además de los expresamente grafiados en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes, se permiten los siguientes usos pormenorizados:

a) Docente, Deportivo, SIPS e Infraestructuras Urbanas Básicas.

b) Hospedaje, Comercio en local comercial, Espectáculo y Salas de reunión.

3. Se dispondrá una plaza de aparcamiento por vivienda en el interior de cada parcela.

Artículo 59. Ordenanza de Ciudad Jardín (CJ).

Definición y Objetivos.

Se designan como Ciudad Jardín aquellas zonas ocupadas por conjuntos residenciales de baja o media densidad, compuestos tanto por viviendas unifamiliares adosadas, superpuestas o macladas como por viviendas plurifamiliares, caracterizado por la escasa ocupación del suelo por la edificación, permitiendo la existencia o aparición de grandes espacios libres privados cuyo ajardinamiento imprime a estas zonas su carácter más significativo.

Condiciones particulares de la parcelación.

La parcela mínima edificable se establece en 500 m<sup>2</sup>.

Parcela mínima por número de viviendas.

Asimismo, se establece una relación entre esta superficie de parcela mínima y densidad máxima de viviendas:

- Ciudad Jardín 4: 90 m<sup>2</sup>/viv.

### 3. Parcela máxima, dimensión y forma.

El tamaño de la parcela debe además cumplir las siguientes condiciones:

a) Ser capaz de inscribirse en su interior un círculo de 20 metros de diámetro.

b) No tener ninguna dimensión superior a los 80 metros lineales. En parcelas de formas no regulares su forma tendrá que cumplir que la distancia entre dos puntos cualesquiera no podrá ser superior a los 100 metros lineales.

Condiciones particulares de posición de la edificación en la parcela.

1. Separación a linderos públicos.

La separación de la edificación a los linderos públicos vendrá dada por la relación de ser igual o superior a la mitad de la altura de la edificación con un mínimo de 3,00 m.

Separación a linderos privados.

En todas las subzonas la separación a linderos privados será como mínimo de la mitad de la altura total del edificio, con un mínimo absoluto de tres metros.

Cuando alguno de los linderos privados está configurado por la medianería de un edificio preexistente, se deberá cubrir esta, adosando la edificación a la medianera.

3. Otras condiciones de posición y forma de los edificios.

Disposición del volumen edificable. El volumen edificable máximo permitido en cada parcela, podrá disponerse en una o varias edificaciones principales y destinarse parte del volumen edificable a edificaciones auxiliares, debiendo situarse todas ellas respetando las distancias a lindero establecidas. La separación mínima entre distintas edificaciones será igual a la altura total del edificio más alto.

Condiciones particulares de ocupación.

1. Ocupación sobre rasante.

La ocupación máxima de parcela es función de la altura permitida.

2. Ocupación bajo rasante.

Se permite la misma ocupación que en planta baja, admitiéndose hasta un 30% de incremento sobre esta cantidad.

Condiciones particulares de edificabilidad.

La edificabilidad neta sobre parcela será de 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Condiciones particulares de volumen y forma de la edificación.

Altura de las edificaciones. La altura se presenta unívocamente relacionada con el tamaño de parcela y la ocupación del solar de acuerdo con las relaciones siguientes:

Núm. Plantas	Ocupación Máxima	Tamaño máx. de parcela
P.B. + 1	60	3.600 m <sup>2</sup>

La correspondencia entre el número de plantas y la altura máxima, expresada en metros, se regula mediante la siguiente relación:

- P.B. + 1 hasta 7,00 metros.

Condiciones particulares de estética.

Se permitirán las plantas bajas porticadas para las edificaciones plurifamiliares, siempre que la parcela sea igual o superior a 1.000 m<sup>3</sup>.

El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido en los artículos 5.11.13, 5.11.14 y 5.11.15 de las Normas del PG.

Será obligatorio vallar las parcelas siempre que las edificaciones no estén alineadas al vial. El vallado se realizará con los criterios que, para ello, se establecen en el PG.

Condiciones particulares de uso.

El uso determinado de la zona será el residencial con predominio de viviendas unifamiliares aisladas, adosadas o agrupadas y plurifamiliares.

Además de los expresamente grafiados en el Plano de Calificación de Usos y Sistemas se permiten los usos de Hospedaje, Docente, SIPS, Deportivo, Infraestructuras Urbanas Básicas y Comercio en local comercial. Se dispondrá una plaza de aparcamiento por vivienda.

Ordenanza dotacional.

Artículo 60. Definición.

Esta área integra las parcelas de equipamientos diversos destinados por el plan para satisfacer las demandas culturales, deportivas, administrativas o de índole similar del sector.

Artículo 61. Dotacional Educativo.

El tipo de ordenación corresponde a edificaciones abiertas a espacios libres, para el único uso posible autorizado: escolar, siendo compatible el uso deportivo y aplicable en tal caso las condiciones particulares de tal uso.

Parcela mínima y ocupación máxima.

La parcela viene condicionada por la reserva resultante de la edificación del artículo 10 del Anexo del Reglamento de Planeamiento (Transitoria Novena de la LOUA. La ocupación máxima se regulará por lo establecido en la normativa específica del Ministerio de Educación.

Altura y número de plantas.

La altura máxima permitida, que se contará a partir de la rasante hasta la línea inferior del último forjado no sobrepasará los 11,00 m correspondiente a tres plantas.

Separación a linderos.

Se establece una separación igual o mayor a la mitad de la altura de la edificación, contabilizada sobre cada cuerpo de edificación.

Edificabilidad.

Viene determinada por las condiciones de altura, ocupación y separación a linderos. Se fija en 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

Artículo 62. Dotacional Deportivo.

Definición.

El tipo de ordenación corresponde a edificaciones abiertas a espacios libres, para el único uso posible autorizado: deportivo, compatible con el uso escolar y aplicable en tal caso las condiciones particulares de uso.

Parcela mínima y ocupación máxima.

La parcela viene condicionada por la reserva fijada desde el PGOU, y la ocupación máxima sobre rasante para las instalaciones afectas a dicho uso derivarán de las condiciones de separación a linderos que se establece en un mínimo de la mitad de la altura.

Altura, número de plantas.

La altura máxima permitida, que se contará a partir de la rasante hasta la línea inferior del último forjado no sobrepasará los 11,00 m correspondiente a tres plantas. Se establece una edificabilidad máxima de 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s aun en el caso de cambio de Uso Dotacional

Separación a linderos.

Se establece una separación igual o mayor a la mitad de la altura de la edificación, contabilizada sobre cada cuerpo de edificación.

Artículo 63. Dotacional SIPS.

Definición.

El tipo de ordenación corresponde a edificaciones abiertas a espacios libres para el uso exclusivo de servicios de interés público y social.

Parcela mínima y ocupación máxima.

La parcela mínima viene fijada por las condiciones de ordenación de este Plan, y corresponde a las reservas establecidas en el PGOU. La ocupación máxima sobre rasante será del 75% de la parcela. La edificación se retranqueará tres metros de todos los linderos excepto del lindero público con área de juego en donde la línea de edificación podrá coincidir con dicho lindero. Bajo rasante la edificación podrá ocupar la totalidad de la parcela.

Altura y número de plantas.

La altura máxima permitida, que se contará a partir de la rasante hasta la línea inferior del último forjado no sobrepasará los 11,00 m correspondiente a tres plantas.

Edificabilidad.

Se establece una edificabilidad derivada de las condiciones de altura, ocupación y separación a linderos y en cualquier caso menor o igual a 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

Artículo 64. Aparcamientos.

Deberá preverse los aparcamientos necesarios de una plaza/100 m<sup>2</sup> de edificabilidad dentro de la Parcela.

Artículo 65. Ordenanza Espacios Libres.

Definición, delimitación y subzonas.

Comprende esta zona el suelo calificado en el plano de Usos como espacios libres. Se identifica con la denominación: V-1 a V-3 como Sistemas Locales y V-4 y V-5 como Sistemas Generales.

Condiciones de edificación y estética.

Se permiten las edificaciones de apoyo a las áreas estanciales de la subzona «parques», destinadas a pequeños Kioscos de bebidas, prensa, turísticos, de información o similares.

La edificabilidad máxima, Parques, se fija en 200 m<sup>2</sup>t, con una altura de 1 planta y 4 metros.

Su implantación no dificultará los recorridos interiores del parque. Caso de que se prevean veladores o zonas de mesas, no se podrán ocupar más de 200 m<sup>2</sup>.

Las subzonas deberán tener como componente básico el arbolado y vegetación dedicándose el resto a áreas de paseo, estanciales, juegos de niños o deportes no reglados.

En su caso las estaciones de bombeo o transformadores deberán ocultarse por la vegetación integrándose en el parque.

Artículo 66. Ordenanza, Comunicaciones e Infraestructuras Urbanas Básicas.

Definición, delimitación y subzonas.

Comprende esta zona el suelo calificado en el plano de calificación como Transportes e Infraestructuras Urbanas Básicas.

Se respetará las pautas marcadas en la memoria del Plan en su apartado Condiciones de Urbanización. Condiciones particulares del Uso Viario.

Todas las vías deberán ajustarse a la normativa general de usos y urbanización del PGOU vigente.

## 1. Ficha de Planeamiento

SECTOR: Camino del Juncal	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
---------------------------	-------------------------------

NOMBRE : Camino del Juncal	HOJA PLANO: E2 – F2
CLASE DE SUELO: Urbanizable ordenado	USO DOMINANTE: Residencial
FIGURA DE PLANEAMIENTO:	

DETERMINACIONES CARTOGRAFICAS DEL PLAN GENERAL
--



## CONDICIONES DE DESARROLLO DE LA UNIDAD

NOMBRE : Camino del Juncal	HOJA PLANO: E2 – F2
CLASE DE SUELO: Urbanizable ordenado	USO DOMINANTE: Residencial
FIGURA DE PLANEAMIENTO:	

SUPERFICIE: 203.142 m2	AREA DE REPARTO: Camino del Juncal
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: Privada	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación
OPERACIÓN A LA QUE PERTENECE: Compleción Vallealto	
PROGRAMACIÓN: Según ficha	
PLAZOS DE EJECUCIÓN DESDE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL P.G.O.U	
- Presentación figura de planeamiento	
- Presentación proy. URB. Y PROY. COMP. 1 mes desde A.Def. Innovación	

USOS E INTENSIDADES		MIN M <sup>2</sup> V.P.O	MIN M <sup>2</sup>	MAX M <sup>2</sup>
USO RESIDENCIAL	VIVIENDAS COLECTIVAS	TIPOLOGÍA MC_VPO	44.865 m2	44.865,00 m2
		TIPOLOGÍA MC		30.511,00 m2
		TIPOLOGÍA CJ		800,00 m2
	VIVIENDAS UNIFAMILIARES	TIPOLOGÍA UAD		5.145,00 m2
		TIPOLOGÍA UAS		800,00 m2
	COMERCIAL COMPATIBLE			7.444,00 m2
TOTAL USO RESIDENCIAL				89.565,00 m2
USO TERCIARIO	HOTELERO			
	COMERCIAL			
	TOTAL USO TERCIARIO			
USO INDUSTRIAL	TOTAL USO INDUSTRIAL			

Nº VIVIENDAS	LIBRES		PROTEGIDAS		TOTAL	EDIFICABILIDAD TOTAL	89.565 m2
	COLECT	UNIF	COLECT	UNIF		DENSIDAD	
MINIMO			528		528		
MÁXIMO	339	56	528		923		45,43 viv/Ha

CESIONES	ESPACIOS	LIBRES	DE EDUCATIVO	DEPORTIVO	S.I.P.S	TOTAL
DOMINIO Y USO PÚBLICO						
M <sup>2</sup> SUELO MINIMO		20.315 m2	12.000 m2	5.538 m2	5.538 m2	43.391 m2
M <sup>2</sup> SUELO MÁXIMO						

APROVECHAMIENTOS	INDICE MÁXIMO DE EDICABILIDAD	APROVECHAMIENTO TOTAL	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	EXCESO/DEFECTO	SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES:	
	0,4409	59.829,30	59.829,30	0	INTERIOR	53.174,04 m2
					EXTERIOR	0
					TOTAL	53.174,04 m2
					SUPERFICIE DE LA UNIDAD MAS S.G.	203.142,00 m2

**CONDICIONES DE DESARROLLO DE LA UNIDAD**

NOMBRE : Camino del Juncal

HOJA PLANO: E2 – F2

CLASE DE SUELO: Urbanizable ordenado

USO DOMINANTE: Residencial

FIGURA DE PLANEAMIENTO:

**OBJETIVOS:**

- Colmatar los vacíos existentes entre la Cañada del Verdugo y la variante a Rota y los desarrollos del Juncal.
- Conseguir el remate de la ordenación de la zona.
- Obtener un nivel adecuado de dotaciones de nivel general, a nivel viario y de espacios libres.

**DETERMINACIONES VINCULANTES DE ORDENACIÓN**

- Ubicación de los suelos de cesión para sistemas generales.
- Ubicación en una sola manzana de todos los suelos de cesión para equipamientos.
- Ubicación de los distintos suelos reservados para tipologías colectivas o unifamiliares, para conseguir la adecuada transición de alturas.
- Conexiones con el viario circundante.

**OBSERVACIONES:**

El sector queda gravado con la adjudicación de la ejecución del los sistemas generales SGEL-17 y SGRV-12 2.2.

El primero de ellos, a concluir en el plazo de 36 meses, y el segundo en el de 18 meses, a computar ambos desde la Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización.

1. *De acuerdo con lo previsto por el artículo 17.7 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, el cincuenta por ciento de las viviendas que se prevean en los suelos donde se localice el diez por ciento de cesión del aprovechamiento medio del Área de reparto a favor del Ayuntamiento, habrán de dedicarse a los grupos con menor índice de renta.*
2. *De acuerdo con el artículo 4.3 del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008/2012, al menos el 25% de las viviendas de cada promoción, localizadas en los suelos con destino a viviendas protegidas, donde se localiza la reserva que a tal fin se establece en el artículo 10 de la LOUA, se acogerá a alguno de los programas que especifica.*
3. *El plazo máximo entre la Calificación Provisional de las viviendas protegidas y la solicitud de calificación definitiva no podrá ser superior a 30 meses.*
4. *Procederá la Expropiación forzosa, por incumplimiento de la función social de la propiedad, en el supuesto de no cumplir con los plazos previstos para inicio o terminación de las viviendas protegidas, sobre los terrenos reservados para tal fin en el sector. Dicha expropiación podrá llevarse a cabo tanto por el Ayuntamiento, como por la Administración de la Junta de Andalucía, de conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional Sexta de la LOUA.*

## 2. Fichas de los sistemas generales de equipamientos

### Ficha del Sistema General de Espacios Libres

#### IDENTIFICACIÓN:

Subtipo:	EL	Zona:		Número:	17
Nombre:	Espacios libres en Cañada del Verdugo				
Área de Reparto:		Camino del Juncal			
Área de Intervención:	6	Complejón Vallealto			
Estado:					
Operación Integrada:					
Cuatrienio de Programación:	Primero. 36 meses desde A.D. del Proyecto de Urbanización.				

#### SUPERFICIES:

Suelo a obtener:	
Suelo Total:	46.573,35 m <sup>2</sup>

#### VALORACIONES:

Valor Suelo:	Cesión interna	Valor ejecución:	1.066.456,47 €
--------------	----------------	------------------	----------------

#### AGENTES INVERSORES:

	Suelo:	Ejecución:
Admón. Europea:	0 €	0 €
Admón. Central:	0 €	0 €
Admón. Autonómica:	0 €	0 €
Admón. Municipal:	0 €	0 €
Sector Privado:	Cesión interna	1.066.456,47 €

#### OBSERVACIONES

Tanto la obtención del suelo, como la financiación de la ejecución será soportada por el sector Camino del Juncal.

### Ficha del Sistema General de Red Viaria

IDENTIFICACIÓN:

Subtipo:	RV	Zona:		Número:	12/2.2
Nombre:	Desdoblamiento del Camino del Juncal, entre Cañada del Verdugo y límite sur del sector.				
Área de Reparto:		Camino del Juncal			
Área de Intervención:	ó	Complejión Vallealto			
Estado:					
Operación Integrada:					
Cuatrienio de Programación:	Primero. 18 meses desde A.D. del Proyecto de Urbanización.				

SUPERFICIES:

Suelo a obtener:	
Suelo Total:	6.600,39 m <sup>2</sup>

VALORACIONES:

Valor Suelo:	Cesión interna	Valor ejecución:	875.000,00 €
--------------	----------------	------------------	--------------

AGENTES INVERSORES:

	Suelo:	Ejecución:
Admón. Europea:	0 €	0 €
Admón. Central:	0 €	0 €
Admón. Autonómica:	0 €	0 €
Admón. Municipal:	0 €	0 €
Sector Privado:	Cesión interna	875.000,00 €

OBSERVACIONES

Tanto la obtención del suelo, como la financiación de la ejecución será soportada por el sector Camino del Juncal.

Los límites de esta actuación son los que quedan reflejados en la documentación gráfica, así como el correspondiente informe favorable del Servicio de Infraestructuras del Excmo. Ayuntamiento.

En el correspondiente Proyecto de urbanización se definirá, de acuerdo con los informes preceptivos, el modo de ejecución de este sistema general, teniendo en cuenta que, en caso de que no sea ejecutado por el promotor, éste deberá abonar su coste en el momento de la aprobación definitiva del Proyecto de urbanización, como condición de validez y eficacia del mismo.

### 3. Fichas de los sistemas generales de infraestructuras

#### Ficha del Sistema General de Abastecimiento de agua

##### IDENTIFICACIÓN:

Subtipo:	IU	Zona:		Número:	4a
Nombre:	Abastecimiento de agua antigua Crta. CN-IV.				
Área de Reparto:		Camino del Juncal			
Área de Intervención:	6	Complejón Vallealto			
Estado:					
Operación Integrada:					
Cuatrienio de Programación:	Primero.				

##### SUPERFICIES:

Suelo a obtener:	
Suelo Total:	

##### VALORACIONES:

Valor Suelo:		Valor ejecución:	148.769,06 €
--------------	--	------------------	--------------

##### AGENTES INVERSORES:

	Suelo:	Ejecución:
Admón. Europea:	0 €	0 €
Admón. Central:	0 €	0 €
Admón. Autonómica:	0 €	0 €
Admón. Municipal:	0 €	0 €
Sector Privado:	0 €	148.769,06 €

##### OBSERVACIONES

El suelo es de titularidad pública; la financiación de la ejecución será soportada por el sector Camino del Juncal.

En el correspondiente Proyecto de urbanización se definirá, de acuerdo con los informes preceptivos, el modo de ejecución de este sistema general, teniendo en cuenta que, en caso de que no sea ejecutado por el promotor, éste deberá abonar su coste en el momento de la aprobación definitiva del Proyecto de urbanización, como condición de validez y eficacia del mismo.

### Ficha del Sistema General de Saneamiento

IDENTIFICACIÓN:

Subtipo:	IU	Zona:		Número:	4b.1
Nombre:	Colector de aguas pluviales, derivación Juncal.				
Área de Reparto:		Camino del Juncal			
Área de Intervención:	6	Complejión Vallealto			
Estado:					
Operación Integrada:					
Cuatrienio de Programación:	Primero.				

SUPERFICIES:

Suelo a obtener:	
Suelo Total:	

VALORACIONES:

Valor Suelo:		Valor ejecución:	500.000,00 €
--------------	--	------------------	--------------

AGENTES INVERSORES:

	Suelo:	Ejecución:
Admón. Europea:	0 €	0 €
Admón. Central:	0 €	0 €
Admón. Autonómica:	0 €	0 €
Admón. Municipal:	0 €	0 €
Sector Privado:	0 €	500.000,00 €

OBSERVACIONES

El suelo es de titularidad pública; la financiación de la ejecución será soportada por el sector Camino del Juncal.

En el correspondiente Proyecto de urbanización se definirá, de acuerdo con los informes preceptivos, el modo de ejecución de este sistema general, teniendo en cuenta que, en caso de que no sea ejecutado por el promotor, éste deberá abonar su coste en el momento de la aprobación definitiva del Proyecto de urbanización, como condición de validez y eficacia del mismo.

## Ficha del Sistema General de Saneamiento

---

### IDENTIFICACIÓN:

Subtipo:	IU	Zona:		Número:	4c.1
Nombre:	Colector de aguas fecales, derivación Juncal.				
Área de Reparto:		Camino del Juncal			
Área de Intervención:	6	Compleción Vallealto			
Estado:					
Operación Integrada:					
Cuatrienio de Programación:	Primero.				

### SUPERFICIES:

Suelo a obtener:	
Suelo Total:	

### VALORACIONES:

Valor Suelo:		Valor ejecución:	291.550,00 €
--------------	--	------------------	--------------

### AGENTES INVERSORES:

	Suelo:	Ejecución:
Admón. Europea:	0 €	0 €
Admón. Central:	0 €	0 €
Admón. Autonómica:	0 €	0 €
Admón. Municipal:	0 €	0 €
Sector Privado:	0 €	291.550,00 €

### OBSERVACIONES

El suelo es de titularidad pública; la financiación de la ejecución será soportada por el sector Camino del Juncal.

En el correspondiente Proyecto de urbanización se definirá, de acuerdo con los informes preceptivos, el modo de ejecución de este sistema general, teniendo en cuenta que, en caso de que no sea ejecutado por el promotor, éste deberá abonar su coste en el momento de la aprobación definitiva del Proyecto de urbanización, como condición de validez y eficacia del mismo.

### Ficha del Sistema General de Saneamiento

IDENTIFICACIÓN:

Subtipo:	IU	Zona:		Número:	4c.2
Nombre:	Colector de aguas fecales, desagüe Cañada del Verdugo.				
Área de Reparto:		Camino del Juncal			
Área de Intervención:	6	Complejión Vallealto			
Estado:					
Operación Integrada:					
Cuatrienio de Programación:	Primero.				

SUPERFICIES:

Suelo a obtener:	
Suelo Total:	

VALORACIONES:

Valor Suelo:		Valor ejecución:	215.203,32 €
--------------	--	------------------	--------------

AGENTES INVERSORES:

	Suelo:	Ejecución:
Admón. Europea:	0 €	0 €
Admón. Central:	0 €	0 €
Admón. Autonómica:	0 €	0 €
Admón. Municipal:	0 €	0 €
Sector Privado:	0 €	215.203,32 €

OBSERVACIONES

El suelo es de titularidad pública; la financiación de la ejecución será soportada por el sector Camino del Juncal.

En el correspondiente Proyecto de urbanización se definirá, de acuerdo con los informes preceptivos, el modo de ejecución de este sistema general, teniendo en cuenta que, en caso de que no sea ejecutado por el promotor, éste deberá abonar su coste en el momento de la aprobación definitiva del Proyecto de urbanización, como condición de validez y eficacia del mismo.

## Ficha del Sistema General de Saneamiento. Depuración.

### IDENTIFICACIÓN:

Subtipo:	IU	Zona:		Número:	4d
Nombre:	Depuradora de zona de antigua Crta. CN-IV.				
Área de Reparto:		Camino del Juncal			
Área de Intervención:	6	Complejión Vallealto			
Estado:					
Operación Integrada:					
Cuatrienio de Programación:	Primero.				

### SUPERFICIES:

Suelo a obtener:	
Suelo Total:	

### VALORACIONES:

Valor Suelo:		Valor ejecución:	737.021,05 €
--------------	--	------------------	--------------

### AGENTES INVERSORES:

	Suelo:	Ejecución:
Admón. Europea:	0 €	0 €
Admón. Central:	0 €	0 €
Admón. Autonómica:	0 €	0 €
Admón. Municipal:	0 €	0 €
Sector Privado:	0 €	737.021,05 €

### OBSERVACIONES

El suelo es de titularidad pública; la financiación de la ejecución será soportada por el sector Camino del Juncal.

En el correspondiente Proyecto de urbanización se definirá, de acuerdo con los informes preceptivos, el modo de ejecución de este sistema general, teniendo en cuenta que, en caso de que no sea ejecutado por el promotor, éste deberá abonar su coste en el momento de la aprobación definitiva del Proyecto de urbanización, como condición de validez y eficacia del mismo.

#### 4. Ficha del Área de reparto

AREA: Camino del Juncal SUELO Urbanizable ordenado

NOMBRE : Camino del Juncal HOJA PLANO: E2 – F2  
USO DOMINANTE: Residencial

DETERMINACIONES CARTOGRAFICAS DEL PLAN GENERAL



ÁREA: Camino del Juncal Suelo Urbanizable Sectorizado

NOMBRE : Camino del Juncal HOJA PLANO: E2 – F2  
 CLASE DE SUELO: Urbanizable ordenado USO DOMINANTE: Residencial

CANTIDAD DE SUELO:	203.142 M <sup>2</sup>	APROVECHAMIENTO MEDIO 0,29452
SUPERFICIE EDIFICABLE:	89.565 M <sup>2</sup>	
APROVECHAMIENTO TOTAL:	59.829,30 u.a.	
EXCESOS DEFECTOS:	0	

COEFICIENTES DE PONDERACION											
TIPOS USOS	A	CJ	UAD	UAS	VTP	MC	CO	LC	COH	I	OTR
	0										
1		1	1,1	1,2							
2											
3						0,5 VPO 1 Libres		0,5 VPO 1 Libres			
4											
5											
6											

DOTACIONES PUBLICAS: SGEL-17 SGRV-12/ 2.2	UNIDADES DE EJECUCIÓN: Camino del Juncal																		
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="background-color: #e0e0e0;"><b>Abastecimiento</b></td> <td style="text-align: right;"><b>148.769,06 €</b></td> </tr> <tr> <td>SGIU-CN-4 4.a) Abastecimiento de agua zona antigua Ctra. N-IV</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="background-color: #e0e0e0;"><b>Pluviales</b></td> <td style="text-align: right;"><b>500.000,00 €</b></td> </tr> <tr> <td>SGIU-CN-4 4.b.c) Pluviales. Colector derivación Juncal</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="background-color: #e0e0e0;"><b>Residuales</b></td> <td style="text-align: right;"><b>506.753,32 €</b></td> </tr> <tr> <td>SGIU-CN-4 4.a.2) Residuales. Colector desagüe C. Verdugo</td> <td style="text-align: right;">215.203,32 €</td> </tr> <tr> <td>SGIU-CN-4 4.a.1) Residuales. Colector derivación Juncal</td> <td style="text-align: right;">291.550,00 €</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #e0e0e0;"><b>Depuración</b></td> <td style="text-align: right;"><b>737.021,06 €</b></td> </tr> <tr> <td>SGIU-CN-4 4.c) Depuración zona antigua Ctra. N-IV</td> <td></td> </tr> </table>		<b>Abastecimiento</b>	<b>148.769,06 €</b>	SGIU-CN-4 4.a) Abastecimiento de agua zona antigua Ctra. N-IV		<b>Pluviales</b>	<b>500.000,00 €</b>	SGIU-CN-4 4.b.c) Pluviales. Colector derivación Juncal		<b>Residuales</b>	<b>506.753,32 €</b>	SGIU-CN-4 4.a.2) Residuales. Colector desagüe C. Verdugo	215.203,32 €	SGIU-CN-4 4.a.1) Residuales. Colector derivación Juncal	291.550,00 €	<b>Depuración</b>	<b>737.021,06 €</b>	SGIU-CN-4 4.c) Depuración zona antigua Ctra. N-IV	
<b>Abastecimiento</b>	<b>148.769,06 €</b>																		
SGIU-CN-4 4.a) Abastecimiento de agua zona antigua Ctra. N-IV																			
<b>Pluviales</b>	<b>500.000,00 €</b>																		
SGIU-CN-4 4.b.c) Pluviales. Colector derivación Juncal																			
<b>Residuales</b>	<b>506.753,32 €</b>																		
SGIU-CN-4 4.a.2) Residuales. Colector desagüe C. Verdugo	215.203,32 €																		
SGIU-CN-4 4.a.1) Residuales. Colector derivación Juncal	291.550,00 €																		
<b>Depuración</b>	<b>737.021,06 €</b>																		
SGIU-CN-4 4.c) Depuración zona antigua Ctra. N-IV																			

OBSERVACIONES:

PARCELAS DOTACIONALES DE CESION		
PARCELA	USO	SUPERFICIE
V1	SUELO LIBRE PUBLICO	4.644,38
V2	SUELO LIBRE PUBLICO	2.125,87
V3	SUELO LIBRE PUBLICO	13.544,75
V4 SSGG	SUELO LIBRE PUBLICO SISTEMA GENERAL	2.545,85
V5 SSGG	SUELO LIBRE PUBLICO SISTEMA GENERAL	44.027,50
ED	EDUCACIONAL	12.000,00
DP	DEPORTIVO	5.538,00
SIPS-SOC	SIPS SOCIAL	3.692,00
SIPS-COM	SIPS COMERCIAL	1.846,00
SS GG V	SISTEMA GENERAL VIARIO	6.600,69
VIARIO	VIARIO DEL SECTOR	27.976,93
<b>TOTAL</b>		<b>124.541,97</b>

### 5. Ficha de Condiciones de desarrollo de la Unidad

CONDICIONES DE DESARROLLO DE LA UNIDAD

NOMBRE : Camino del Juncal	HOJA PLANO: E2 – F2
CLASE DE SUELO: Urbanizable ordenado	USO DOMINANTE: Residencial
FIGURA DE PLANEAMIENTO:	

SUPERFICIE: 203.142 m2	AREA DE REPARTO: S CN S1
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: Privada	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación
OPERACIÓN A LA QUE PERTENECE: Compleción zona norte	
PROGRAMACIÓN: Según ficha	

PLAZOS MÁXIMOS DE EJECUCIÓN Y DE EDIFICACIÓN

PRESENTACIÓN DE DOCUMENTOS		MESES	A COMPUTAR DESDE :	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		No procede por ser Suelo ordenado		
BASES Y ESTATUTOS		1	A.D. Innovación	
CONSTITUCIÓN JUNTA DE COMPENSACIÓN		1	Aprob. Bases y Estatutos	
PROYECTO DE COMPENSACIÓN O REPARCELACIÓN		1	A.D. Innovación	
PLAN DE ETAPAS	PROYECTO DE URBANIZACIÓN	1	A.D. Innovación	
	EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN	COMIENZO	1	A.D. Proy. Urbanización
		Final SGRV	18	A.D. Proy. Urbanización
		Final SGEL	36	A.D. Proy. Urbanización
		FINAL	36	A.D. Proy. Urbanización
SOLICITUD LICENCIAS DE EDIFICACIÓN VPO		4	Final fase de urbanización	

<p>OBSERVACIONES:</p> <p>Necesidad de constituir un Entidad de Conservación</p>
---