



SUMARIO

1. Disposiciones generales

PÁGINA

PARLAMENTO DE ANDALUCÍA

Corrección de errores del Acuerdo de 13 de noviembre de 2013, de la Mesa del Parlamento de Andalucía, por el que se ordena la publicación de las normas por las que se regula la concesión extraordinaria de ayudas y subvenciones para actividades de cooperación y solidaridad a desarrollar en Filipinas (BOJA núm. 225, de 15.11.2013).

9

2. Autoridades y personal**2.1. Nombramientos, situaciones e incidencias****UNIVERSIDADES**

Resolución de 12 de noviembre de 2013, de la Universidad de Cádiz, por la que se nombran Catedráticos de Universidad.

10

2.2. Oposiciones, concursos y otras convocatorias**CONSEJERÍA DE IGUALDAD, SALUD Y POLÍTICAS SOCIALES**

Resolución de 26 de noviembre de 2013, de la Dirección Gerencia del Servicio Andaluz de Salud, de corrección de errores de la Resolución de 8 de octubre de 2013, por la que se convoca la cobertura de un puesto de cargo intermedio de Jefe/a de Servicio de Control Interno para el Área de Gestión y Servicios en el Hospital Torrecárdenas (BOJA núm. 202, de 14.10.2013).

11

UNIVERSIDADES

- Resolución de 18 de octubre de 2013, de la Universidad de Cádiz, por la que se convoca concurso público para la contratación de Profesores Asociados de Ciencias de la Salud, para la realización de prácticas en el Instituto de Medicina Legal (Forenses), mediante contrato laboral especial de duración determinada a tiempo parcial. 12
- Resolución de 18 de noviembre de 2013, de la Universidad de Cádiz, por la que se convoca concurso público de Profesores Asociados, mediante contrato laboral especial. 17
- Resolución de 27 de noviembre de 2013, de la Universidad de Granada, por la que se anuncia la convocatoria de concurso interno de méritos para la provision de puestos de trabajo del personal funcionario de Administración y Servicios en las áreas funcionales: AF1 (Servicios y Estructuras de Gestión y Administración), AF2 (Centros Académicos), AF3 (Bibliotecas) y AF4 (Informática). 22

3. Otras disposiciones**CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN**

- Orden de 10 de junio de 2013, por la que se concede una modificación de la autorización administrativa al centro de educación infantil «Aula Futura» de Málaga. (PP. 1742/2013). 30

CONSEJERÍA DE IGUALDAD, SALUD Y POLÍTICAS SOCIALES

- Resolución de 22 de noviembre de 2013, de la Dirección General de Gestión Económica y Servicios del Servicio Andaluz de Salud, por la que se acuerda la remisión del expediente administrativo requerido por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo núm. Cuatro de Sevilla en el recurso procedimiento ordinario núm. 390/13, y se emplaza a terceros interesados. 32

CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN, CULTURA Y DEPORTE

- Orden de 16 de septiembre de 2013, por la que se concede la autorización administrativa de apertura y funcionamiento al centro de educación infantil «El Tren Chu Chu» de La Puebla del Río (Sevilla). (PP. 2627/2013). 33
- Orden de 8 de octubre de 2013, por la que se concede la autorización administrativa de apertura y funcionamiento al centro de educación infantil «Castillo de Arena» de El Ejido (Almería). (PP. 3022/2013). 34
- Orden de 10 de octubre de 2013, por la que se autoriza el cambio de titularidad al centro de educación infantil «El Jardín de Añoreta» de Rincón de la Victoria (Málaga). (PP. 3027/2013). 35
- Resolución de 18 de noviembre de 2013, de la Dirección General de Innovación Educativa y Formación del Profesorado, por la que se conceden subvenciones a los auxiliares de conversación seleccionados por el Ministerio de Educación, Cultura y Deporte que colaborarán en centros públicos andaluces durante el curso 2013/2014. 36
- Resolución de 22 de noviembre de 2013, de la Dirección General de Innovación Educativa y Formación del Profesorado, por la que se establece el calendario de actuaciones del procedimiento de admisión y matrícula para la oferta de cursos intensivos correspondientes al segundo cuatrimestre del curso académico 2013/2014 en el Instituto de Enseñanzas a Distancia de Andalucía. 50

CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA

Resolución de 25 de noviembre de 2013, de la Delegación Territorial de Fomento, Vivienda, Turismo y Comercio en Córdoba, por la que se emplaza a los terceros interesados en el recurso contencioso-administrativo número 783/2013, interpuesto ante la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía con sede en Sevilla. 52

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y DESARROLLO RURAL

Resolución de 27 de noviembre de 2013, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Sevilla, por la que se dispone la publicación de la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, en relación con la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Gines (Sevilla). 53

Resolución de 27 de noviembre de 2013, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Sevilla, por la que se dispone la publicación de la Resolución de 6 de noviembre de 2013, de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, en relación con el Plan General de Ordenación Urbanística de Los Corrales (Sevilla). 60

Resolución de 27 de noviembre de 2013, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Sevilla, por la que se dispone la publicación de la Resolución de 6 de noviembre de 2013, de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, en relación con la Modificación Puntual del PGOU para cambio en suelo urbano municipal de uso residencial a equipamiento deportivo, en el término municipal de Alcalá del Río (Sevilla). 66

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Orden de 5 de noviembre de 2013, por la que se dispone la publicación de la Normativa Urbanística de la revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María. 68

4. Administración de Justicia**JUZGADOS DE PRIMERA INSTANCIA**

Edicto de 20 de noviembre de 2013, del Juzgado de Primera Instancia núm. Diez de Granada, dimanante de divorcio núm. 178/2010. 702

Edicto de 18 de noviembre de 2013, del Juzgado de Primera Instancia núm. Seis y de Familia de Jaén, dimanante de divorcio contencioso núm. 1753/2012. 703

Edicto de 19 de noviembre de 2013, del Juzgado de Primera Instancia núm. Cinco de Málaga, dimanante de divorcio contencioso núm. 44/2013. 704

Edicto de 20 de noviembre de 2013, del Juzgado de Primera Instancia núm. Veintitrés de Sevilla, dimanante de autos núm. 939/2011. (PD. 3205/2013). 705

JUZGADOS DE PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCIÓN

Edicto de 27 de mayo de 2013, del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción núm. Cuatro de Estepona, dimanante de autos núm. 88/2010. (PP. 3034/2013). 706

Edicto de 10 de octubre de 2013, del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción núm. Dos de Vera, dimanante de autos núm. 143/2008. (PP. 2837/2013). 708

JUZGADOS DE LO MERCANTIL

Edicto de 8 de noviembre de 2013, del Juzgado de lo Mercantil núm. Uno de Cádiz, dimanante de autos núm. 165.06/2005. 710

JUZGADOS DE LO SOCIAL

Edicto de 21 de noviembre de 2013, del Juzgado de lo Social núm. Trece de Málaga, dimanante de autos núm. 918/2013. 711

Edicto de 9 de octubre de 2013, del Juzgado de lo Social núm. Cuatro de Sevilla, dimanante de autos núm. 1475/2012. 712

Edicto de 19 de noviembre de 2013, del Juzgado de lo Social núm. Cuatro de Sevilla, dimanante de autos núm. 252/12. 714

Edicto de 19 de noviembre de 2013, del Juzgado de lo Social núm. Cuatro de Sevilla, dimanante de autos núm. 360/2013. 715

Edicto de 20 de noviembre de 2013, del Juzgado de lo Social núm. Cuatro de Sevilla, dimanante de autos núm. 695/2012. 716

Edicto de 20 de noviembre de 2013, del Juzgado de lo Social núm. Cuatro de Sevilla, dimanante de autos núm. 323/11. 718

Edicto de 25 de noviembre de 2013, del Juzgado de lo Social núm. Cuatro de Sevilla, dimanante de autos núm. 305/12. 719

Edicto de 25 de noviembre de 2013, del Juzgado de lo Social núm. Cuatro de Sevilla, dimanante de autos núm. 1013/2012. 720

Edicto de 20 de noviembre de 2013, del Juzgado de lo Social núm. Cinco de Sevilla, dimanante de autos núm. 1326/2012. 721

Edicto de 21 de noviembre de 2013, del Juzgado de lo Social núm. Cinco de Sevilla, dimanante de autos núm. 1372/11. 723

5. Anuncios

5.1. Licitaciones públicas y adjudicaciones

CONSEJERÍA DE LA PRESIDENCIA

Resolución de 27 de noviembre de 2013, de la Delegación del Gobierno de la Junta de Andalucía en Almería, por la que se anuncia la formalización del contrato del servicio que se cita. 726

CONSEJERÍA DE HACIENDA Y ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

Resolución de 27 de noviembre de 2013, de la Dirección General de Política Digital, por la que se hace pública la formalización del contrato de suministro que se indica. 727

CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, INNOVACIÓN, CIENCIA Y EMPLEO

Resolución de 15 de noviembre de 2013, de la Secretaría General Técnica, por la que se anuncia procedimiento abierto para la contratación del servicio que se indica. (PD. 3207/2013). 728

Resolución de 19 de noviembre de 2013, de la Secretaría General Técnica, por la que se anuncia procedimiento abierto para la contratación del servicio que se indica. (PD. 3209/2013). 730

Resolución de 21 de noviembre de 2013, de la Secretaría General Técnica, por la que se anuncia procedimiento abierto para la contratación del servicio que se indica. (PD. 3208/2013). 732

Anuncio de 25 de noviembre de 2013, de la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía, por el que se publica la contratación de pólizas de seguro que se citan. (PD. 3204/2013). 734

CONSEJERÍA DE IGUALDAD, SALUD Y POLÍTICAS SOCIALES

Resolución de 26 de noviembre de 2013, de la Dirección General de Gestión Económica y Servicios del Servicio Andaluz de Salud, por la que se publican formalizaciones de contrato en su ámbito. 736

5.2. Otros anuncios oficiales**CONSEJERÍA DE LA PRESIDENCIA**

Anuncio de 25 de noviembre de 2013, de la Delegación del Gobierno de la Junta de Andalucía en Sevilla, por el que se publica acto administrativo relativo a procedimiento sancionador en materia de protección animal. 737

CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, INNOVACIÓN, CIENCIA Y EMPLEO

Resolución de 18 de noviembre de 2013, de la Dirección Provincial de Huelva del Servicio Andaluz de Empleo, por la que se publican resoluciones de acuerdo de reintegro. 738

Anuncio de 11 de octubre de 2013, de la Delegación Territorial de Economía, Innovación, Ciencia y Empleo en Granada, sobre declaración como francos y registrables de los terrenos no incluidos en el concurso minero que se cita. (PP. 2910/2013). 739

Anuncio de 27 de noviembre de 2013, de la Delegación Territorial de Economía, Innovación, Ciencia y Empleo en Málaga, referente a notificación de diversos actos administrativos. 741

Anuncio de 27 de noviembre de 2013, de la Delegación Territorial de Economía, Innovación, Ciencia y Empleo en Málaga, referente a notificación de diversos actos administrativos. 743

CONSEJERÍA DE IGUALDAD, SALUD Y POLÍTICAS SOCIALES

Resolución de 27 de noviembre de 2013, de la Delegación Territorial de Igualdad, Salud y Políticas Sociales en Almería, por la que se notifican por medio de su anuncio los actos administrativos de expedientes de prestaciones económicas de carácter periódico que se detallan y que no han podido ser notificados a las personas interesadas.	745
Acuerdo de 22 de noviembre de 2013, de la Delegación Territorial de Igualdad, Salud y Políticas Sociales en Córdoba, para la notificación por edicto de los actos que se citan.	746
Acuerdo de 22 de noviembre de 2013, de la Delegación Territorial de Igualdad, Salud y Políticas Sociales en Córdoba, para la notificación por edicto del acto que se cita.	747
Acuerdo de 22 de noviembre de 2013, de la Delegación Territorial de Igualdad, Salud y Políticas Sociales en Córdoba, para la notificación por edicto de los actos que se citan.	748
Acuerdo de 22 de noviembre de 2013, de la Delegación Territorial de Igualdad, Salud y Políticas Sociales en Córdoba, para la notificación de edicto del acto que se cita.	749
Acuerdo de 22 de noviembre de 2013, de la Delegación Territorial de Igualdad, Salud y Políticas Sociales en Córdoba, para la notificación de edicto del acto que se cita.	750
Acuerdo de 22 de noviembre de 2013, de la Delegación Territorial de Igualdad, Salud y Políticas Sociales en Córdoba, para la notificación de edicto del acto que se cita.	751
Acuerdo de 22 de noviembre de 2013, de la Delegación Territorial de Igualdad, Salud y Políticas Sociales en Córdoba, para la notificación por edicto del acto que se cita.	752
Acuerdo de 22 de noviembre de 2013, de la Delegación Territorial de Igualdad, Salud y Políticas Sociales en Córdoba, para la notificación por edicto de los actos que se citan.	753
Acuerdo de 22 de noviembre de 2013, de la Delegación Territorial de Igualdad, Salud y Políticas Sociales en Córdoba, para la notificación por edicto del acto que se cita.	754
Acuerdo de 22 de noviembre de 2013, de la Delegación Territorial de igualdad, Salud y Políticas Sociales en Córdoba, para la notificación por edicto del acto que se cita.	755
Acuerdo de 22 de noviembre de 2013, de la Delegación Territorial de Igualdad, Salud y Políticas Sociales en Córdoba, para la notificación por edicto de los actos que se citan.	756
Acuerdo de 22 de noviembre de 2013, de la Delegación Territorial de Igualdad, Salud y Políticas Sociales en Córdoba, para la notificación por edicto del acto que se cita.	757
Acuerdo de 22 de noviembre de 2013, de la Delegación Territorial de Igualdad, Salud y Políticas Sociales en Córdoba, para la notificación por edicto de los actos que se citan.	758
Acuerdo de 27 de noviembre de 2013, de la Delegación Territorial de Igualdad, Salud y Políticas Sociales en Córdoba, para la notificación por edicto del acto que se cita.	759
Acuerdo de 15 de noviembre de 2013, de la Delegación Territorial de Igualdad, Salud y Políticas Sociales en Granada, para la notificación de los actos administrativos referidos al procedimiento sancionador en materia de drogas que se cita.	760
Anuncio de 26 de noviembre de 2013, de la Delegación Territorial de Igualdad, Salud y Políticas Sociales en Almería, para la notificación por edicto del citado acto.	761

- Anuncio de 27 de noviembre de 2013, de la Delegación Territorial de Igualdad, Salud y Políticas Sociales en Almería, por la que se publican actos administrativos relativos a procedimientos sancionadores en materia de salud pública. 762
- Anuncio de 22 de noviembre de 2013, de la Delegación Territorial de Igualdad, Salud y Políticas Sociales en Córdoba, por el que se hace pública Resolución recaída en el procedimiento de inscripción en el Registro de Mediación Familiar de la Comunidad Autónoma de Andalucía. 763
- Anuncio de 22 de noviembre de 2013, de la Delegación Territorial de Igualdad, Salud y Políticas Sociales en Córdoba, por el que se hacen públicas diversas resoluciones recaídas al amparo del Decreto 35/2005, de 15 de febrero, por el que se constituye y regula el registro de parejas de hecho. 764
- Anuncio de 25 de noviembre de 2013, de la Delegación Territorial de Igualdad, Salud y Políticas Sociales en Sevilla, por el que se notifica a la persona interesada Trámite de Audiencia en expediente de protección de menores. 765

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE

- Resolución de 13 de marzo de 2013, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Jaén, por la que se somete al trámite de Información Pública el expediente de autorización ambiental unificada del proyecto que se cita, en el término municipal de Torreperogil (Jaén). (PP. 688/2013). 766

CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA

- Resolución de 28 de octubre de 2013, de la Dirección General de Movilidad, por la que se somete a información pública la solicitud conjunta que se cita de autorización del Servicio Coordinado Marmolejo-Andújar-Jaén-Granada. (PP. 2944/2013). 767
- Anuncio de 26 de noviembre de 2013, de la Delegación Territorial de Fomento, Vivienda, Turismo y Comercio en Almería, por el que se notifican actos administrativos correspondientes a expedientes de ayudas para la adecuación funcional básica de vivienda. 768
- Anuncio de 27 de noviembre, de 2013, de la Delegación Territorial de Fomento, Vivienda, Turismo y Comercio en Córdoba, por el que se somete a información pública el expediente que se cita, con carácter previo a la declaración de interés social de la cobertura de necesidad de vivienda y de la necesidad de ocupación a efectos expropiatorios, conforme a la disposición adicional primera y disposición transitoria segunda de la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda. 770
- Anuncio de 27 de noviembre de 2013, de la Delegación Territorial de Fomento, Vivienda, Turismo y Comercio en Granada, Secretaría General Provincial de Turismo y Comercio, por el que se notifica trámite de audiencia de los expedientes de cancelación registral que se citan, en materia de turismo. 771
- Anuncio de 26 de noviembre de 2013, de la Delegación Territorial de Fomento, Vivienda, Turismo y Comercio en Sevilla, por el que se somete a información pública el expediente que se cita, con carácter previo a la declaración de interés social de la cobertura de necesidad de vivienda y de la necesidad de ocupación a efectos expropiatorios conforme a la Disposición Adicional Primera de la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda. 772

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y DESARROLLO RURAL

- Resolución de 14 de noviembre de 2013, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Granada, sobre la autorización ambiental unificada del proyecto que se cita, en Motril (Granada). (PP. 3062/2013). 774

Resolución de 30 de octubre de 2013, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Málaga, por la que se somete a información pública la solicitud de Autorización Ambiental Unificada para el proyecto que se cita, en el término municipal de Marbella (Málaga). (PP. 3100/2013). 775

Resolución de 27 de noviembre de 2013, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Sevilla, por la que se dispone la publicación de la resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de 14 de junio de 2013, por la que se aprueba definitivamente la Innovación 10.ª del PGOU, permuta de los Sistemas Generales de equipamiento deportivo y docente sitios en el sector SUO-1, «1.ª etapa del PAU Aljamar» y el SUNS-1, respectivamente, del municipio de Tomares (Sevilla), y se ordena la publicación del contenido de sus Normas Urbanísticas. 776

Acuerdo de 30 de octubre de 2013, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Granada, por el que se hace público el trámite de información pública en el procedimiento de obras en zona de policía en el expediente que se cita. (PP. 2891/2013). 779

Anuncio de 15 de noviembre de 2013, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Jaén, de acuerdo de inicio de deslinde parcial del monte público «Prado Madero», sito en el término municipal de Segura de la Sierra (Jaén). 780

Anuncio de 18 de noviembre de 2013, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Jaén, de acuerdo de inicio de deslinde parcial del monte público «Desde Miller hasta Tobos», sito en el término municipal de Santiago-Pontones (Jaén). 781

Anuncio de 18 de noviembre de 2013, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Jaén, de acuerdo de inicio de deslinde parcial del monte público «Arrancapechos», sito en los términos municipales de Santiago-Pontones y Segura de la Sierra (Jaén). 782

Anuncio de 18 de noviembre de 2013, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Jaén, de acuerdo de inicio de deslinde parcial del monte público «Río Madera y Anejos», sito en los términos municipales de Segura de la Sierra y Orcera (Jaén). 783

AYUNTAMIENTOS

Anuncio de 27 de noviembre de 2013, del Ayuntamiento de Cájar, por el que se publican las bases para la provisión de una plaza de Auxiliar Administrativo de Educación y Juventud. 784

ENTIDADES PARTICULARES

Anuncio de 5 de noviembre de 2013, de la Sdad. Coop. And. Alfarería Baeza, de disolución. (PP. 3017/2013). 794

1. Disposiciones generales

PARLAMENTO DE ANDALUCÍA

CORRECCIÓN de errores del Acuerdo de 13 de noviembre de 2013, de la Mesa del Parlamento de Andalucía, por el que se ordena la publicación de las normas por las que se regula la concesión extraordinaria de ayudas y subvenciones para actividades de cooperación y solidaridad a desarrollar en Filipinas (BOJA núm. 225, de 15.11.2013).

Advertidos errores en el Acuerdo de la Mesa del Parlamento de Andalucía, de 13 de noviembre de 2013 (BOPA núm. 335 y BOJA núm. 225, de 15 de noviembre de 2013), por el que se ordena la publicación de las normas por las que se regula la concesión extraordinaria de ayudas y subvenciones para actividades de cooperación y solidaridad a desarrollar en Filipinas, se procede a su subsanación mediante las siguientes correcciones:

En el Anexo I:

Donde dice: «...correspondientes a la aplicación presupuestaria 02.00.01.487.00-11C», debe decir: «...correspondientes al programa 11C: "Control externo del sector público", de la sección 02».

Y donde dice: «...correspondientes a la aplicación presupuestaria 04.00.01.487.00-11C», debe decir: «...correspondientes al programa 11C: "Control externo del sector público", de la sección 04».

2. Autoridades y personal

2.1. Nombramientos, situaciones e incidencias

UNIVERSIDADES

RESOLUCIÓN de 12 de noviembre de 2013, de la Universidad de Cádiz, por la que se nombran Catedráticos de Universidad.

Vistas las propuestas formuladas por las Comisiones correspondientes, que han juzgado los concursos para provisión de plazas de Cuerpos Docentes Universitarios, convocados por Resolución de esta Universidad de 1 de agosto de 2013 (BOE de 3 de septiembre), y teniendo en cuenta que se han cumplido los trámites reglamentarios.

Resuelvo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9.º del Real Decreto 1313/2007, de 5 de octubre (BOE del 8) y el artículo 57.º de los Estatutos de esta Universidad aprobar los expedientes de los referidos concursos y, en su virtud, nombrar Funcionarios de Cuerpos Docentes Universitarios, en diferentes áreas de conocimiento, con los emolumentos que según las disposiciones vigentes les correspondan, a los candidatos que se relacionan a continuación:

Doña Teresa García Valderrama Catedrática de Universidad del Área de Conocimiento de «Economía Financiera y Contabilidad» (DF4054).

Don Miguel Palma Lovillo Catedrático de Universidad del Área de Conocimiento de «Química Analítica» (DF4059).

Cádiz, 12 de noviembre de 2013.- El Rector, por delegación de firma (Resolución UCA/R133REC/2013, de 27 de septiembre), el Vicerrector de Ordenación Académica y Personal, Carlos Moreno Aguilar.

2. Autoridades y personal

2.2. Oposiciones, concursos y otras convocatorias

CONSEJERÍA DE IGUALDAD, SALUD Y POLÍTICAS SOCIALES

RESOLUCIÓN de 26 de noviembre de 2013, de la Dirección Gerencia del Servicio Andaluz de Salud, de corrección de errores de la Resolución de 8 de octubre de 2013, por la que se convoca la cobertura de un puesto de cargo intermedio de Jefe/a de Servicio de Control Interno para el Área de Gestión y Servicios en el Hospital Torrecárdenas (BOJA núm. 202, de 14.10.2013).

Publicada en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía número 202, de 14 de octubre de 2013, la Resolución de 8 de octubre de 2013, de la Dirección Gerencia del Servicio Andaluz de Salud, por la que se convoca la cobertura de un puesto de cargo intermedio de Jefe/a de Servicio de Control Interno para el Área de Gestión y Servicios, en el Hospital Torrecárdenas, se ha advertido error en el texto de la misma, transcribiéndose a continuación la oportuna rectificación:

Página núm. 36:

Donde dice: «Primero. Convocar por el sistema de concurso de méritos la cobertura de un puesto clasificado como cargo intermedio de Jefe/a de Servicio de Control Interno para el Área de Gestión y Servicios en el Hospital Torrecárdenas.»

Debe decir: «Primero. Convocar la cobertura de un puesto clasificado como cargo intermedio de Jefe/a Servicio de Control Interno para el Área de Gestión y Servicios en el Hospital Torrecárdenas.»

Sevilla, 26 de noviembre 2013.- El Director Gerente, José Luis Gutiérrez Pérez.

2. Autoridades y personal

2.2. Oposiciones, concursos y otras convocatorias

UNIVERSIDADES

RESOLUCIÓN de 18 de octubre de 2013, de la Universidad de Cádiz, por la que se convoca concurso público para la contratación de Profesores Asociados de Ciencias de la Salud, para la realización de prácticas en el Instituto de Medicina Legal (Forenses), mediante contrato laboral especial de duración determinada a tiempo parcial.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 48.2 de la Ley Orgánica 6/2001, de 21 de diciembre, de Universidades (BOE del 24 de diciembre); Ley Orgánica 4/2007, de 12 de abril, por la que se modifica la Ley 6/2001; Ley 15/2003, de 22 de diciembre, Andaluza de Universidades (BOJA del 31), y siendo necesaria la contratación de Profesores Asociados de Ciencias de la Salud (Forenses) en las plazas que se indican en el anexo, de acuerdo con el Reglamento de Contratación de Profesorado, aprobado en Consejo de Gobierno de la Universidad de Cádiz, en su sesión de 19 de diciembre de 2003, reformado por acuerdo del Consejo de Gobierno de 13 de julio de 2004, modificado por acuerdo del Consejo de Gobierno de 6 de octubre de 2004, cuyo baremo ha sido, igualmente, modificado por acuerdo del Consejo de Gobierno de 30 de junio de 2008, modificado, de nuevo, por acuerdo del Consejo de Gobierno de 20 de diciembre de 2011.

Según lo establecido en la Orden de Autorización de la Consejería de Economía, Innovación, Ciencia y Empleo de la contratación temporal de profesorado Universitario en las Universidades Públicas Andaluzas concurriendo necesidades urgentes e inaplazables de fecha 10 de octubre de 2013,

R E S U E L V O

En uso de las competencias que atribuye el artículo 20 de la Ley Orgánica 6/2001, de Universidades, en relación con el artículo 2.2.e) de la misma, así como en los Estatutos de esta Universidad, convocar concurso público para la contratación de Profesores Asociados de Ciencias de la Salud (Forenses), por renuncia de los candidatos, en las dos plazas que se citan en el anexo, mediante Contrato laboral especial de duración determinada a tiempo parcial.

Cádiz, 18 de octubre de 2013.- El Rector, por delegación de firma (Resolución UCA/R133REC/2013, de 27 de septiembre), el Vicerrector de Ordenación Académica y Personal, Carlos Moreno Aguilar.

BASES DE CONVOCATORIA

1. Normas Generales.

1.1. Se convoca concurso público para cubrir mediante contrato laboral especial de duración determinada a tiempo parcial, las plazas de Profesores Asociados de Ciencias de la Salud (Forenses) que se indican en el anexo, con las características que igualmente se señalan en el mencionado anexo, a fin de facilitar la incorporación de los alumnos en el Grado en Medicina de la Universidad de Cádiz a la práctica médico-forense, a efectos de completar su formación.

1.2. Las plazas convocadas y las presentes bases de convocatoria se registrarán por lo dispuesto en la Ley Orgánica 6/2001, de Universidades; Ley Orgánica 4/2007, de 12 de abril, por la que se modifica la Ley Orgánica 6/2001; Ley 15/2003, Andaluza de Universidades; el Real Decreto 898/1985, de 30 de abril, sobre Régimen del Profesorado Universitario; Real Decreto 1558/86, de 28 de junio, por el que se establecen las bases generales del régimen de conciertos entre las Universidades y las Instituciones Sanitarias; Acuerdo de 3 de Octubre de 1995, del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía, por el que se autoriza la suscripción de un Convenio Marco entre las Consejerías de Educación y Ciencia y Salud y las Universidades andaluzas para la utilización de las Instituciones Sanitarias en la Investigación y la Docencia; el Concierto Especifico entre la Junta de Andalucía y la Universidad de Cádiz, de 22 de julio de 1998; el Acuerdo de 4 de marzo de 2008, del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía, por el que se autoriza la modificación del Convenio-Marco suscrito entre las Consejerías de Salud y las Universidades Andaluzas para la utilización de las Instituciones Sanitarias en la Investigación y la Docencia; la Ley 53/1984, de 26 de diciembre, de Incompatibilidades del personal al servicio de las Administraciones Públicas; los Estatutos de la Universidad de Cádiz, el Reglamento de Contratación de Profesorado de la Universidad de Cádiz y el Estatuto de los Trabajadores, aprobados por Real Decreto Legislativo

1/1995, de 24 de marzo, en lo no previsto por la mencionada Ley Orgánica de Universidades, con exclusión del régimen de dedicación, que será según determine cada contrato laboral que se concierte y los preceptos relativos a la calificación administrativa de los contratos, así como de aquellos otros que se opongan o resulte incompatible con las determinaciones de la Ley Orgánica 6/2001, de 21 de diciembre, de Universidades.

1.3. El procedimiento de selección de los aspirantes será el de concurso público, consistente en una primera autobaremación por parte de los candidatos, seguida de una propuesta de baremación de los méritos de los mismos por parte del correspondiente Departamento, para una última baremación de carácter definitivo de la Comisión de Contratación de la Universidad, siendo el baremo el establecido en la disposición adicional cuarta del Reglamento de Contratación y que se acompaña en la solicitud.

La puntuación mínima para la obtención de las plazas que, al menos, será del 10% de la puntuación máxima establecida en el baremo, se determinará a propuesta del Departamento y previamente a la baremación de las solicitudes.

La Comisión de Contratación sólo valorará los méritos alegados y acreditados documentalmente.

1.4. Las personas propuestas por la Comisión de Contratación pasarán a formar parte de una lista de contratación para suplir la posible eventualidad ante una renuncia del candidato seleccionado, así como para cubrir plazas de idéntico perfil, de acuerdo con lo establecido en el art. 11.d del Reglamento de Contratación de Profesorado de la Universidad de Cádiz. A tal efecto, la Comisión establecerá, en su caso, en el acta de resolución de la convocatoria una relación de los aspirantes que, a su juicio, obtienen la puntuación suficiente para formar parte de la mencionada lista.

1.5. Los candidatos propuestos para ocupar las plazas deberán realizar las funciones asignadas en la normativa y acuerdos vigentes, respetar el calendario y horario establecido por el Centro y las actividades docentes asignadas por el Departamento.

1.6. Los candidatos propuestos deberán presentar la documentación necesaria para solicitar la compatibilidad en el momento de la firma del contrato.

1.7. Salvo en los supuestos previstos en el artículo 111 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, la interposición de un recurso no suspende la ejecución de la resolución de la Comisión de Contratación, pudiéndose suscribir el correspondiente contrato al candidato propuesto por la misma. Este contrato tendrá validez provisional en tanto no adquiera firmeza la resolución de la Comisión de Contratación.

2. Requisitos de los candidatos.

2.1. Para ser admitido en el presente concurso público, los aspirantes deberán reunir los siguientes requisitos:

2.1.1. Tener cumplidos los dieciséis años de edad y no haber alcanzado la edad de jubilación.

2.1.2. Estar en posesión del título académico de Licenciado, como mínimo.

En el caso de titulaciones obtenidas en el extranjero, deberá estar en posesión de la credencial que acredite la homologación.

2.1.3. Poseer la capacidad funcional para el desempeño de las tareas.

2.1.4. Pertenecer al Cuerpo de Médicos Forenses como Funcionarios de Carrera, destinado en el Instituto de Medicina Legal de Cádiz (Sede Central), con turno de trabajo compatible con el horario docente. Deberán realizar las prácticas durante el desarrollo ordinario de sus actividades en el citado Instituto.

2.2. Los requisitos exigidos y méritos alegados para concursar deberán cumplirse en la fecha de finalización del plazo de presentación de solicitudes.

3. Solicitudes.

3.1. Quienes deseen tomar parte en la presente convocatoria deberán hacerlo constar en instancia, según modelo que se acompaña como anexo, que será facilitada gratuitamente en el Rectorado de la Universidad de Cádiz, así como en la página web del Área de Personal (<http://www.uca.es/personal/convocatorias/pdi>).

Los aspirantes que opten a varias plazas deberán presentar tantas solicitudes como plazas, acompañada de una sola documentación acreditativa que se adjuntará a las solicitudes presentadas.

3.2. A la solicitud se acompañará la siguiente documentación:

3.2.1. Autobaremo.

3.2.2. Una fotocopia del documento nacional de identidad.

3.2.3. Fotocopia del título de Licenciado o equivalente.

En caso de títulos extranjeros, éstos deberán ir acompañados de una fotocopia de la homologación del Ministerio de Educación, Cultura y Deporte.

3.2.4. Fotocopia del título de Médico Especialista.

3.2.5. Certificación académica personal, en original o copia compulsada.

3.2.6. Certificación de vinculación al Instituto de Medicina Legal de Cádiz (Sede Central), en el que se especifique el puesto y turno de trabajo.

3.2.7. Acompañar acreditación fehaciente de los méritos alegados. No será necesaria la compulsión de los documentos que se presenten fotocopiados, bastando la declaración jurada del interesado sobre la autenticidad de los mismos, así como de los datos que figuran en la instancia, sin perjuicio de que en cualquier momento la Comisión de Contratación o los órganos competentes de la Universidad puedan requerir a los aspirantes que acrediten la veracidad de las circunstancias y documentos aportados a concurso y que hayan sido objeto de valoración.

Los solicitantes que no obtengan contrato ni aparezcan relacionados en la bolsa de trabajo, en su caso, en el acta de Resolución, podrán retirar la documentación aportada en el plazo de un mes desde la publicación del acta, una vez sea firme la resolución de la convocatoria. La documentación que no se retire en dicho plazo, podrá ser destruida.

3.3. El plazo de presentación de solicitudes comenzará a partir del siguiente al de la publicación de la convocatoria en el tablón de anuncios del Rectorado y en la página web del Área de Personal, finalizando 5 días después de la publicación en el B.O.J.A.

3.4. La presentación de solicitudes se hará en el Registro General de la Universidad de Cádiz (C/ Ancha, núm. 16, 11001 Cádiz), así como en las Oficinas de los Registros Auxiliares de los Campus de Puerto Real (Edificio junto a F. Ciencias de la Educación), Jerez de la Frontera (Edificio de Servicios Generales), Bahía de Algeciras (Administración de Campus-E. Politécnica Superior, 1.ª Planta) y Cádiz (Edificio Andrés Segovia), de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento UCA/CG01/2007, de 20 de diciembre de 2006, o en las formas establecidas en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, dirigiéndose al Sr. Rector Magfco. de la Universidad de Cádiz.

3.5. Una vez comprobado el cumplimiento de los requisitos exigidos en las presentes bases, en el plazo máximo de diez días, contados a partir del siguiente a la fecha límite para la presentación de solicitudes, se publicará en el tablón de anuncios del Rectorado así como en la página web del Área de Personal, la lista provisional de aspirantes admitidos y excluidos. Cuando las circunstancias lo aconsejen y a criterio del Vicerrectorado competente, se podrá establecer un plazo de publicación de la lista provisional comprendido entre 1 y 3 días. Contra la lista provisional de admitidos y excluidos se podrá reclamar dentro de los 5 días siguientes a su publicación.

Si la solicitud no reuniese los requisitos establecidos se requerirá en dicha publicación al interesado para que, en un plazo de 10 días, subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido en su petición. Cuando razones de urgencia lo aconsejen y mediante Resolución del Rector, este plazo se podrá reducir a la mitad.

La lista definitiva de admitidos y excluidos se publicará en el tablón de anuncios del Rectorado y en la página web del Vicerrectorado competente en el plazo máximo de 10 días contados a partir de la fecha límite del plazo que se haya dado para la subsanación de defectos. Cuando las circunstancias lo aconsejen y a criterio del Vicerrectorado competente, se podrá establecer un plazo de publicación de la lista definitiva entre 1 y 3 días.

Contra la notificación de exclusión definitiva se podrá interponer recurso potestativo de reposición, en el plazo de un mes, ante el Rector, o bien recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la notificación de la misma, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo Provincial con sede en Cádiz, conforme a lo establecido en la Ley 30/92, modificada por Ley 4/99, de R.J.P.A.C.

4. Valoración por el departamento.

En el plazo de dos días, contados a partir de la finalización del plazo de presentación de reclamaciones, a través de mensajería y acompañadas de nota interior que el receptor deberá firmar a los efectos de acreditar su recepción, las solicitudes admitidas se remitirán para su valoración al Departamento. En función del número de plazas convocadas y a criterio del Vicerrector competente se podrá establecer un plazo de remisión comprendido entre dos y cinco días.

Los Consejos de Departamento valorarán las solicitudes admitidas, remitiéndolas, a través de mensajería mediante nota interior que el receptor deberá firmar a los efectos de acreditar su recepción, en el plazo máximo de 8 días al Vicerrectorado competente. Cuando las circunstancias lo aconsejen y a criterio del Vicerrectorado competente, este plazo se reducirá a la mitad.

5. Comisión de Contratación.

5.1. De acuerdo con lo establecido en los Estatutos de la Universidad de Cádiz, la Comisión de Contratación está formada por:

- Rector o persona en quien delegue.
- El Director del Departamento en el que se haya de realizar sus actividades el candidato elegido o profesor del ámbito de conocimiento implicado en quien delegue.

- El Decano o Director de la Escuela o personal en quien deleguen, y
- Seis profesores doctores con vinculación permanente, de los cuales uno de ellos tendrá vinculación contractual con la Universidad y otro será propuesto por el Comité de Empresa del Personal Docente e Investigador Laboral.

Igualmente, formarán parte de la Comisión de Contratación, con voz pero sin voto, alguno de los Directores de Secretariado dependientes del Vicerrectorado competente, como Secretario de la Comisión y un miembro del Área de Personal como Secretario Técnico.

5.2. Con antelación de 48 horas, como mínimo, el Secretario de la Comisión de Contratación publicará en el tablón de anuncios del Rectorado, así como en la página web del Área de Personal, la composición concreta de la mencionada Comisión, a efectos de cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 28 y 29 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

5.3. La convocatoria de las reuniones de la Comisión podrá efectuarse en cualquier fase anterior al procedimiento y, en todo caso, de forma inmediata a la recepción de la valoración del Departamento.

5.4. La Comisión se reunirá en el día y la hora fijados en cada convocatoria, y en todo caso, en los dos días siguientes a la recepción de la valoración del Departamento, quedando válidamente constituida cuando a ella asista la mitad de sus miembros, requiriéndose, en todo caso, la presencia del Presidente y el Secretario.

6. Duración del contrato, dedicación semanal y funciones a desempeñar.

6.1. La duración de los contratos de trabajo es la indicada para cada plaza en el anexo y como máximo hasta el 30 de junio de 2014.

6.2. El candidato propuesto será contratado a tiempo parcial de 6 horas semanales (antiguos TP3).

6.3. Según lo dispuesto en el BOUCA núm. 25, el RD 1558/1996 y sus modificaciones (RD 664/1988 y RD 1652/1991), la dedicación horaria de los Profesores Asociados de Ciencias de la Salud será la siguiente:

- Dedicación a Docencia Teórica y Seminarios: en el caso de que el Departamento así lo determine, se podrán encomendar hasta un máximo de 0.75 créditos mensuales. Así mismo, esta actividad no podrá superar los máximos fijados en el RD 1652/1991, de tres horas semanales de docencia teórica + tres horas semanales de tutoría y asistencia al alumnado.

- Dedicación Asistencial y Docencia Práctica Clínica: el resto de las horas de la jornada semanal legalmente establecida se dedicará a la actividad asistencial en la que quedarán incluidas las horas de docencia práctica.

7. Retribuciones.

Las retribuciones anuales son las establecidas en la normativa vigente para el año 2013.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 7.º, apartado 2 de la Ley 53/1984, de 26 de diciembre, de Incompatibilidades del personal al servicio de las Administraciones Públicas, las pagas extraordinarias sólo podrán percibirse por uno de los puestos, cualquiera que sea su naturaleza.

8. Resolución del concurso público.

8.1. Una vez valorados los méritos alegados por los candidatos, la Comisión de Contratación hará pública en el tablón de anuncios del Rectorado, así como en la web del Vicerrectorado competente el acta de la reunión de la misma.

8.2. La publicación del acta tendrá lugar al día siguiente de la celebración de la sesión de la Comisión. Cuando el número de plazas convocadas así lo aconseje y a criterio del Vicerrector competente, el plazo de publicación del acta podrá establecerse en un máximo de cuatro días.

8.3. Contra la resolución de la Comisión de Contratación podrá interponerse recurso de alzada ante el Rector de la Universidad de Cádiz, en el plazo de un mes a contar desde la fecha de publicación de la misma.

9. Presentación de documentos y formalización del contrato.

9.1. El candidato propuesto dispondrá de un plazo de 10 días, contados a partir del siguiente al de la publicación del acta, para firmar el contrato. Transcurrido dicho plazo, se entenderá que decae en su derecho.

9.2. El candidato propuesto para la plaza deberá acreditar, con carácter previo a la firma del contrato y mediante la presentación de la documentación original, estar en posesión de la titulación académica y demás requisitos exigidos para optar a la plaza, así como, en su caso, de los méritos alegados en el concurso.

9.3. En caso de que el candidato no presentara los documentos requeridos en el plazo de 10 días o que los mismos no concuerden con las copias presentadas, quedará sin efecto la resolución del concurso a su favor, sin perjuicio de las responsabilidades de todo orden que puedan ser exigidas por la Universidad.

9.4. El aspirante propuesto, una vez cumplidos los requisitos anteriores, formalizará el correspondiente contrato laboral, teniendo en cuenta lo establecido en la base 1.7.

La celebración o subsistencia del contrato se condiciona a la autorización de la compatibilidad, conforme a la normativa aplicable en la materia, en el caso de que el aspirante seleccionado esté desempeñando o pase a desempeñar otra actividad pública o privada.

9.5. La autorización para el disfrute de vacaciones, licencias o similares durante el período docente para el que se contrata al profesor, deberá ser informada favorablemente por el Departamento, ya que la misma estará condicionada a la cobertura de la actividad docente asignada.

9.6. Los contratos celebrados por la Universidad de Cádiz en virtud del Reglamento de Contratación de Profesorado quedan sometidos a la legislación laboral y habrán de formalizarse por escrito, debiendo remitirse una copia básica de los mismos a los representantes de los trabajadores.

10. Norma final.

10.1. La presente convocatoria y cuantos actos administrativos se deriven de ella y de la actuación de la Comisión de Contratación, podrán ser impugnados en los casos y en la forma establecida en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada parcialmente por la Ley 4/1999.

10.2. Asimismo, la Universidad podrá, en su caso, proceder a la revisión de las resoluciones de la Comisión de Contratación, conforme a lo previsto en la mencionada Ley y en sus Estatutos.

PLAZAS DE PROFESORES ASOCIADOS CIENCIAS DE LA SALUD

FORENSES

CURSO 2013/14

1.ª CONVOCATORIA

DEPARTAMENTO	ÁREA DE CONOCIMIENTO	PLAZA	DURACIÓN *	PERFIL DOCENTE	PERFIL ASISTENCIAL	CENTRO
ANATOMÍA PATOLÓGICA	MEDICINA LEGAL Y FORENSE	DC3446	9 Meses	CLÍNICA MÉDICO FORENSE Y PATOLOGÍA FORENSE	MÉDICO FORENSE FUNCIONARIO DEL INSTITUTO MEDICINA LEGAL DE CÁDIZ	INSTITUTO MEDICINA LEGAL DE CÁDIZ (SEDE CENTRAL)
ANATOMÍA PATOLÓGICA	MEDICINA LEGAL Y FORENSE	DC3447	9 Meses	CLÍNICA MÉDICO FORENSE Y PATOLOGÍA FORENSE	MÉDICO FORENSE FUNCIONARIO DEL INSTITUTO MEDICINA LEGAL DE CÁDIZ	INSTITUTO MEDICINA LEGAL DE CÁDIZ (SEDE CENTRAL)

* Y COMO MÁXIMO HASTA EL 30/06/2014

2. Autoridades y personal

2.2. Oposiciones, concursos y otras convocatorias

UNIVERSIDADES

RESOLUCIÓN de 18 de noviembre de 2013, de la Universidad de Cádiz, por la que se convoca concurso público de Profesores Asociados, mediante contrato laboral especial.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 48.2 de la Ley Orgánica 6/2001, de 21 de diciembre, de Universidades (BOE de 24 de diciembre); Ley Orgánica 4/2007, de 12 de abril (BOE de 12 de abril), por la que se modifica la Ley 6/2001; Ley 15/2003, de 22 de diciembre, Andaluza de Universidades (BOJA del 31); Ley 12/2011, de 16 de diciembre (BOJA de 27 de diciembre), de modificación de la Ley Andaluza de Universidades; los Estatutos de la Universidad de Cádiz, aprobados mediante Decreto 281/2003, de 7 octubre (BOJA de 28 de octubre), y siendo necesaria la contratación de Profesores Contratados en las plazas que se indican en el anexo, de acuerdo con el Reglamento de Contratación de Profesorado, aprobado en Consejo de Gobierno de la Universidad de Cádiz, en su sesión de 19 de diciembre de 2003, reformado por acuerdo del Consejo de Gobierno de 13 de julio de 2004, modificado por acuerdo del Consejo de Gobierno de 6 de octubre de 2004, cuyo baremo ha sido, igualmente, modificado por acuerdo del Consejo de Gobierno de 30 de junio de 2008, modificado, de nuevo, por acuerdo del Consejo de Gobierno de 20 de diciembre de 2011.

De acuerdo con la Ley 17/2012, de 27 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2013, durante este año no se procederá a la contratación de personal temporal, ni al nombramiento de personal estatutario temporal o de funcionarios interinos salvo en casos excepcionales y para cubrir necesidades urgentes e inaplazables que se restringirán a los sectores, funciones y categorías profesionales que se consideren prioritarios o que afecten al funcionamiento de los servicios públicos esenciales.

El 25 de junio de 2013, se firmó un Acuerdo del Consejo Andaluz de Universidades sobre protocolo de actuación para la contratación temporal de profesorado universitario en las Universidades Públicas Andaluzas cuando concurren necesidades urgentes e inaplazables, de 25 de junio de 2013, en el que se especifican los requisitos para solicitar las contrataciones necesarias.

Una vez solicitada y obtenida la correspondiente autorización de la Consejería de Economía, Innovación, Ciencia y Empleo, con fecha 10 de octubre de 2013, en los términos establecidos por la legislación vigente, este Rectorado ha resuelto convocar a concurso público las plazas que se citan en el Anexo de la presente Resolución para la contratación de Profesores Asociados, mediante contrato laboral especial de duración determinada, dotadas en el estado de gastos del presupuesto de la Universidad de Cádiz e incluidas en su vigente relación de puestos de trabajo con sujeción a las siguientes bases de convocatoria.

Cádiz, 18 de noviembre de 2013.- El Rector, por delegación de firma (Resolución UCA/R133REC/2013, de 27 de septiembre), el Vicerrector de Ordenación Académica y Personal, Carlos Moreno Aguilar.

BASES DE CONVOCATORIA

1. Normas generales.

1.1. Se convoca concurso público para cubrir mediante contrato laboral especial de duración determinada, las plazas de Profesores Asociado que se indican en el Anexo, con las características que igualmente se señalan en el mencionado Anexo.

1.2. Las plazas convocadas y las presentes bases de convocatoria se regirán por lo dispuesto en la Ley Orgánica 6/2001, de Universidades; Ley Orgánica 4/2007, de 12 de abril, por la que se modifica la Ley Orgánica 6/2001; la Ley 15/2003, Andaluza de Universidades; el Real Decreto 898/1985, de 30 de abril, sobre Régimen del Profesorado Universitario; la Ley 53/1984, de 26 de diciembre, de Incompatibilidades del personal al servicio de las Administraciones Públicas; los Estatutos de la Universidad de Cádiz, el Reglamento de Contratación de Profesorado de la Universidad de Cádiz y el Estatuto de los Trabajadores, aprobados por Real Decreto Legislativo 1/1995, de 24 de marzo, en lo no previsto por la mencionada Ley Orgánica de Universidades, con exclusión del régimen de dedicación, que será según determine cada contrato laboral que se concierte y los preceptos relativos a la calificación administrativa de los contratos, así como de aquellos otros que se opongan o resulte incompatible con las determinaciones de la Ley Orgánica 6/2001, de 21 de diciembre, de Universidades.

1.3. El procedimiento de selección de los aspirantes será el de concurso público, consistente en una primera autobaremación por parte de los candidatos, seguida de una propuesta de baremación de los méritos

de los mismos por parte del correspondiente Departamento, para una última baremación de carácter definitivo de la Comisión de Contratación de la Universidad, siendo el baremo el que se acompaña en la solicitud.

La puntuación mínima para la obtención de las plazas que, al menos, será del 10% de la puntuación máxima establecida en el baremo, se determinará a propuesta del Departamento y previamente a la baremación de las solicitudes.

La Comisión de Contratación sólo valorará los méritos alegados y acreditados documentalmente.

1.4. Las personas propuestas por la Comisión de Contratación pasarán a formar parte de una lista de contratación para suplir la posible eventualidad ante una renuncia del candidato seleccionado, así como para cubrir plazas de idéntico perfil. A tal efecto, la Comisión establecerá, en su caso, en el acta de resolución de la convocatoria una relación de los aspirantes que, a su juicio, obtienen la puntuación suficiente para formar parte de la mencionada lista.

1.5. Los candidatos propuestos para ocupar las plazas deberán respetar los horarios establecidos por los Centros y las actividades docentes asignadas por los Departamentos.

1.6. Los candidatos propuestos deberán presentar la documentación necesaria para solicitar la compatibilidad en el momento de la firma del contrato.

1.7. Salvo en los supuestos previstos en el artículo 111 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, la interposición de un recurso no suspende la ejecución de la resolución de la Comisión de Contratación, pudiéndose suscribir el correspondiente contrato al candidato propuesto por la misma. Este contrato tendrá validez provisional en tanto no adquiera firmeza la resolución de la Comisión de Contratación.

2. Requisitos de los candidatos.

2.1. Para ser admitido en el presente concurso público, los aspirantes deberán reunir los siguientes requisitos:

2.1.1. Tener cumplidos los dieciséis años de edad y no haber alcanzado la edad de jubilación.

2.1.2. Poseer la capacidad funcional para el desempeño de las tareas.

2.1.3. Estar en posesión del título académico de Licenciado, Arquitecto o Ingeniero, como mínimo.

2.1.4. Ejercer actividad profesional fuera del ámbito académico universitario, relacionada con el área de conocimiento correspondiente a la plaza solicitada y/o con las actividades docentes o investigadoras a ejercer, con antigüedad de al menos tres años y mantener el ejercicio de dicha actividad durante la totalidad de su periodo de contratación.

En el caso de titulaciones obtenidas en el extranjero, deberá estar en posesión de la credencial que acredite la homologación

2.2. Los requisitos exigidos y méritos alegados para concursar deberán cumplirse en la fecha de finalización del plazo de presentación de solicitudes.

3. Solicitudes.

3.1. Quienes deseen tomar parte en la presente convocatoria deberán hacerlo constar en instancia, que será facilitada gratuitamente en el Rectorado de la Universidad de Cádiz, así como en la página web del Área de Personal (<http://www.uca.es/personal/>).

Los aspirantes que opten a más de una plaza deberán presentar solicitud independiente para cada una de ellas, acompañada de la documentación acreditativa, salvo que se trate de plazas de la misma área de conocimiento, en cuyo caso bastará con una sola solicitud y documentación acreditativa. En estos supuestos, deberán quedar identificadas en la solicitud las plazas a que se concursa, especificando el núm. de plaza indicado en el Anexo de plazas convocadas.

3.2. A la solicitud se acompañará la siguiente documentación:

3.2.1. Fotocopia del documento nacional de identidad.

3.2.2. Fotocopia del título académico exigido.

En caso de títulos extranjeros, estos deberán ir acompañados de una fotocopia de la homologación del Ministerio de Educación, Cultura y Deporte español.

3.2.3. Certificación académica personal, en original o copia compulsada.

3.2.4. Autobaremación ajustada al baremo correspondiente según la plaza solicitada.

3.2.5. Fotocopia del contrato de trabajo o alta como autónomo correspondiente a la actividad profesional fuera del ámbito académico universitario, así como informe de vida laboral actualizado expedido por la Tesorería General de la Seguridad Social. En el caso de ser empleado público aportar certificado de servicios actualizado. En caso de que del contrato de trabajo o del alta como autónomo no se desprenda que se cumplen los requisitos establecidos a la fecha indicada en la base 2.2, deberá acompañarse cualquier otro documento que así lo acredite.

La Comisión de Valoración, previa comprobación de que la actividad profesional de los aspirantes está relacionada con la actividad de la plaza convocada, podrá declarar excluidos del proceso a aquellos candidatos que no cumplan dicho requisito, indicándolo expresamente en el acta de resolución del concurso.

3.2.6. Acompañar acreditación fehaciente de los méritos alegados. No será necesaria la compulsión de los documentos que se presenten fotocopiados, bastando la declaración jurada del interesado sobre la autenticidad de los mismos, así como de los datos que figuran en la instancia, sin perjuicio de que en cualquier momento la Comisión de Contratación o los órganos competentes de la Universidad puedan requerir a los aspirantes que acrediten la veracidad de las circunstancias y documentos aportados a concurso y que hayan sido objeto de valoración.

Los solicitantes que no obtengan contrato ni aparezcan relacionados en la bolsa de trabajo, en su caso, en el acta de Resolución, podrán retirar la documentación aportada en el plazo de un mes desde la publicación del acta, una vez sea firme la resolución de la convocatoria. La documentación que no se retire en dicho plazo, podrá ser destruida.

3.3. El plazo de presentación de solicitudes comenzará a partir del siguiente al de la publicación de la convocatoria en el tablón de anuncios del Rectorado y en la página web del Área de Personal, finalizando 5 días después de la publicación en el BOJA.

3.4. La presentación de solicitudes se hará en el Registro General de la Universidad de Cádiz (C/ Ancha, número 16, 11001, Cádiz), así como en las Oficinas de los Registros Auxiliares de los Campus de Puerto Real (Edificio junto a F. Ciencias de la Educación), Jerez de la Frontera (Edificio de Servicios Generales), Bahía de Algeciras (Administración de Campus-E. Politécnica Superior, 1.ª planta) y Cádiz (Edificio Andrés Segovia), de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento UCA/CG01/2007, de 20 de diciembre de 2006, o en las formas establecidas en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada parcialmente por la Ley 4/1999, de 13 de enero, dirigiéndose al Sr. Rector Magfco. de la Universidad de Cádiz.

3.5. Una vez comprobado el cumplimiento de los requisitos exigidos en las presentes bases, en el plazo máximo de diez días, contados a partir del siguiente a la fecha límite para la presentación de solicitudes, se publicará en el tablón de anuncios del Rectorado así como en la página web del Vicerrectorado competente, la lista provisional de aspirantes admitidos y excluidos. Cuando las circunstancias lo aconsejen y a criterio del Vicerrectorado competente, se podrá establecer un plazo de publicación de la lista provisional comprendido entre 1 y 3 días. Contra la lista provisional de admitidos y excluidos se podrá reclamar dentro de los 5 días siguientes a su publicación.

Si la solicitud no reuniese los requisitos establecidos se requerirá en dicha publicación al interesado para que, en un plazo de 10 días, subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido en su petición. Cuando razones de urgencia lo aconsejen y mediante Resolución del Rector, este plazo se podrá reducir a la mitad.

La lista definitiva de admitidos y excluidos se publicará en el tablón de anuncios del Rectorado y en la página web del Vicerrectorado competente en el plazo máximo de 10 días contados a partir de la fecha límite del plazo que se haya dado para la subsanación de defectos. Cuando las circunstancias lo aconsejen y a criterio del Vicerrector competente, se podrá establecer un plazo de publicación de la lista definitiva comprendido entre uno y tres días.

Contra la notificación de exclusión definitiva se podrá interponer recurso potestativo de reposición, en el plazo de un mes, ante el Rector, o bien recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de la notificación de la misma, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo Provincial con sede en Cádiz, conforme a lo establecido en la Ley 30/92, modificada por Ley 4/99, de RJPAC.

4. Valoración por el Departamento.

4.1. En el plazo de dos días, contados a partir de la finalización del plazo de presentación de reclamaciones, a través de mensajería y acompañadas de nota interior que el receptor deberá firmar a los efectos de acreditar su recepción, las solicitudes admitidas se remitirán para su valoración al Departamento. En función del número de plazas convocadas y a criterio del Vicerrector competente se podrá establecer un plazo de remisión comprendido entre dos y cinco días.

4.2. Los Consejos de Departamento valorarán las solicitudes admitidas, remitiéndolas, a través de mensajería mediante nota interior que el receptor deberá firmar a los efectos de acreditar su recepción, en el plazo máximo de 8 días al Vicerrectorado competente. Cuando las circunstancias lo aconsejen y a criterio del Vicerrectorado competente, este plazo se reducirá a la mitad.

5. Comisión de contratación.

5.1. De acuerdo con lo establecido en los Estatutos de la Universidad de Cádiz, la Comisión de Contratación está formada por:

- Rector o persona en quien delegue.
- Director de Departamento en el que se haya de realizar sus actividades el candidato elegido o profesor del ámbito de conocimiento implicada en quien delegue.
- Decano o Director del Centro o persona en quien delegue.
- Seis Profesores Doctores con vinculación permanente, de los cuales uno de ellos tendrá vinculación contractual con la Universidad y otro será propuesto por el Comité de Empresa del Personal Laboral Docente e Investigador Laboral.

Asimismo, asistirán a la Comisión de Contratación, con voz pero sin voto, alguno de los Directores de Secretariado dependientes del Vicerrectorado competente como Secretario de la Comisión, y un funcionario del Área de Personal como Secretario Técnico.

5.2. Con antelación de 48 horas, como mínimo, el Secretario de la Comisión de Contratación publicará en el tablón de anuncios del Rectorado, así como en la página web del Vicerrectorado competente, la composición concreta de la mencionada Comisión, a efectos de cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 28 y 29 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

5.3. La convocatoria de las reuniones de la Comisión podrá efectuarse en cualquier fase anterior al procedimiento y, en todo caso, de forma inmediata a la recepción de la valoración del Departamento.

5.4. La Comisión se reunirá en el día y la hora fijados en cada convocatoria, y en todo caso, en los dos días siguientes a la recepción de la valoración del Departamento, quedando válidamente constituida cuando a ella asista la mitad de sus miembros, requiriéndose, en todo caso, la presencia del Presidente y el Secretario.

6. Duración del contrato, dedicación semanal y funciones a desempeñar.

6.1. La duración de los contratos de trabajo es la indicada para cada plaza en el Anexo. El horario podrá ser distribuido en parte o en su totalidad, tanto en turno de mañana como de tarde.

6.2. El candidato propuesto será contratado por el número de horas semanales que se indique en el Anexo.

6.3. Las funciones a realizar por el profesor contratado podrán ser las de docencia, investigación, gestión académica y/o atención al alumnado, de acuerdo con lo designado por la Dirección del Departamento, que será quien las determine en función de sus necesidades.

7. Retribuciones.

Las retribuciones anuales son las establecidas en la normativa vigente para el año 2013. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 7.º, apartado 2 de la Ley 53/1984, de 26 de diciembre, de Incompatibilidades del personal al servicio de las Administraciones Públicas, las pagas extraordinarias sólo podrán percibirse por uno de los puestos, cualquiera que sea su naturaleza.

8. Resolución del concurso público.

8.1. Una vez valorados los méritos alegados por los candidatos, la Comisión de Contratación hará pública en el tablón de anuncios del Rectorado, así como en la web del Vicerrectorado competente el acta de la reunión de la misma.

8.2. La publicación del acta tendrá lugar al día siguiente de la celebración de la sesión de la Comisión. Cuando el número de plazas convocadas así lo aconseje y a criterio del Vicerrector competente, el plazo de publicación del acta podrá establecerse en un máximo de cuatro días.

8.3. Contra la resolución de la Comisión de Contratación podrá interponerse recurso de alzada ante el Rector de la Universidad de Cádiz, en el plazo de un mes a contar desde la fecha de publicación de la misma.

9. Presentación de documentos y formalización del contrato.

9.1. El candidato propuesto para la plaza deberá acreditar, con carácter previo a la firma del contrato y mediante la presentación de la documentación original, estar en posesión de la titulación académica y demás requisitos exigidos para optar a la plaza, así como, en su caso, de los méritos alegados en el concurso.

9.2. En caso de que el candidato no presentara los documentos requeridos por la Comisión de Contratación en el plazo de 10 días o que los mismos no concuerden con las copias presentadas, quedará sin efecto la resolución del concurso a su favor, sin perjuicio de las responsabilidades de todo orden que puedan ser exigidas por la Universidad.

9.3. El aspirante propuesto, una vez cumplidos los requisitos anteriores, formalizará el correspondiente contrato laboral, en el que se contemplará el período de prueba que corresponda, teniendo en cuenta lo establecido en la base 1.7.

La celebración o subsistencia del contrato se condiciona a la autorización de la compatibilidad, conforme a la normativa aplicable en la materia, en el caso de que el aspirante seleccionado esté desempeñando o pase a desempeñar otra actividad pública o privada.

9.4. Los contratos celebrados por la Universidad de Cádiz en virtud del Reglamento de Contratación de Profesorado quedan sometidos a la legislación laboral y habrán de formalizarse por escrito, debiendo remitirse una copia básica de los mismos a los representantes de los trabajadores.

10. Norma final.

10.1. La presente convocatoria y cuantos actos administrativos se deriven de ella y de la actuación de la Comisión de Contratación, podrán ser impugnados en los casos y en la forma establecida en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada parcialmente por la Ley 4/1999.

10.2. Asimismo, la Universidad podrá, en su caso, proceder a la revisión de las resoluciones de la Comisión de Contratación, conforme a lo previsto en la mencionada Ley y en sus Estatutos.

2.ª CONVOCATORIA DE CONCURSO PÚBLICO PARA CONTRATACIÓN LABORAL DE PROFESORES CONTRATADOS 2013/14

Plaza	Centro	Departamento	ÁREA DE CONOCIMIENTO	Categoría	Dedicación	Duración del contrato	Perfil de la plaza	Méritos preferentes	Puntuación mínima
DC4128	Escuela Superior de Ingeniería	Ingeniería Mecánica y Diseño Industrial	INGENIERÍA AEROSPAZIAL	PROFESOR ASOCIADO	P06	Hasta 30/09/2014	(1)	(2)	10 puntos

(1) Docencia en las asignaturas de Mecánica del Vuelo (Grado en Ingeniería Aeroespacial). Mención Aeronaves y Equipos y Materiales Aeroespaciales. Contenidos de la asignatura: Sistemas de referencia, Ecuaciones generales del movimiento, Relaciones básicas para la determinación de actuaciones, Actuaciones, Estabilidad y Control estáticos y dinámicos, cualidades de vuelo y sistemas de control de vuelo.

(2) Preferentemente experiencia laboral en desarrollo de sistemas de control de vuelo en vehículos aéreos, ensayos de vuelo, simulación y análisis de misión. Preferentemente formación universitaria en ingeniería aeronáutica.

2. Autoridades y personal

2.2. Oposiciones, concursos y otras convocatorias

UNIVERSIDADES

RESOLUCIÓN de 27 de noviembre de 2013, de la Universidad de Granada, por la que se anuncia la convocatoria de concurso interno de méritos para la provisión de puestos de trabajo del personal funcionario de Administración y Servicios en las áreas funcionales: AF1 (Servicios y Estructuras de Gestión y Administración), AF2 (Centros Académicos), AF3 (Bibliotecas) y AF4 (Informática).

Encontrándose vacantes en esta Universidad los puestos de trabajo de las áreas funcionales AF1, AF2, AF3 y AF4 que se acompañan como Anexo I a esta Resolución, y siendo necesaria su provisión según lo previsto en la legislación general de funcionarios (Ley 7/2007, de 12 de abril, del Estatuto Básico del Empleado Público), en la legislación autonómica de desarrollo (Ley 6/1985, de 28 de noviembre, de Ordenación de la Función Pública de la Junta de Andalucía), en los Estatutos de la Universidad de Granada (aprobados por Decreto 231/2011, de 12 de julio, del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía), y en el Reglamento del Personal de Administración y Servicios de la Universidad de Granada (Resolución de 25 de julio de 1997- BOJA núm. 116, de 4.10.97).

Este Rectorado, en uso de las competencias que le están atribuidas en el artículo 20 de la Ley Orgánica 6/2001, de 21 de diciembre, de Universidades, en relación con el artículo 2.2.e) de la misma norma, así como en el artículo 163 de los Estatutos de la Universidad de Granada, ha dispuesto anunciar la convocatoria de provisión de los puestos relacionados en el Anexo I, por el procedimiento de concurso interno de méritos, con arreglo a las siguientes:

BASES DE LA CONVOCATORIA

1. Requisitos y condiciones de participación.

1.1. De acuerdo con lo establecido en el apartado 3.e) del Plan de Ordenación de Recursos Humanos del Personal de Administración y Servicios Funcionario de la Universidad de Granada, aprobado en Consejo de Gobierno de 17 de marzo de 2012, podrán tomar parte los funcionarios de carrera al servicio de la Administración de la Universidad de Granada que reúnan los requisitos establecidos en la Relación de Puestos de Trabajo del Personal de Administración y Servicios de la Universidad de Granada, publicada por Resolución de 3 de diciembre de 2004 (BOJA núm. 4, de 7.1.2005), y en el art. 17 del Reglamento del Personal de Administración y Servicios de la Universidad de Granada, que se encuentren en la situación de servicio activo o en las situaciones de servicios especiales, excedencia forzosa o voluntaria, declaradas por el órgano competente de la Universidad de Granada.

1.2. No obstante lo establecido en la base 1.1, a los funcionarios de carrera de la Universidad de Granada que no hayan obtenido plaza aún en concurso de provisión de puestos de trabajo en la misma, no les será de aplicación el requisito de permanencia establecido en el segundo párrafo del art. 17.2 del Reglamento del PAS de la Universidad de Granada.

1.3. Los funcionarios en excedencia voluntaria por interés particular sólo podrán participar si al término de presentación de instancias llevasen más de dos años en dicha situación.

1.4.a) Están obligados a participar, los funcionarios de la Universidad de Granada que, cumpliendo los requisitos necesarios, ocupen provisionalmente uno de los puestos convocados y no sean titulares de otro puesto de la RPT de la Universidad de Granada actualmente vigente.

b) Los funcionarios que ocupen puestos de trabajo en Comisión de Servicios como resultado de adecuación vendrán obligados a solicitar, además del puesto que ocupan, los demás puestos que pudieran resultar compatibles con el motivo de su adecuación.

c) Los funcionarios de otras administraciones que ocupen, en comisión de servicios, un puesto de la RPT de la Universidad de Granada actualmente vigente estarán obligados a participar en el concurso cuando haya transcurrido más de un año desde su incorporación, tomando como fecha de referencia el último día del plazo de presentación de solicitudes.

d) Los funcionarios de otras administraciones que ocupen, en comisión de servicios, un puesto de la RPT de la Universidad de Granada actualmente vigente no podrán concursar hasta que no haya transcurrido un año desde su incorporación, tomando como fecha de referencia el último día del plazo de presentación de solicitudes.

1.5. Los puestos de trabajo que pueden ser objeto de solicitud son los que aparecen relacionados en el Anexo I de esta convocatoria.

1.6. De acuerdo con lo dispuesto en el baremo que se recoge en el apartado 2 de las presentes bases, se cubrirán mediante concurso de méritos específico los puestos de trabajo convocados cuyo nivel de intervalo sea 2 ó 3. Los puestos de trabajo de intervalo 4, 5 y 6 se cubrirán mediante concurso de méritos general, y su valoración se realizará conforme a la Parte General del Baremo recogido en la base 2.1.

1.7. Para poder participar en el concurso de puestos de trabajo que en el Anexo I se indica que tienen requisitos específicos, será necesario haber acreditado los mismos en la forma que se indica a continuación:

- Requisito «Conocimiento de Idiomas», será necesario haber acreditado dichos conocimientos en el idioma INGLÉS mediante la superación de la correspondiente prueba de aptitud realizada al efecto.

1.8. Se entenderán acreditados los conocimientos a los que se refieren los apartados anteriores (Requisitos Específicos) si se obtuvo la calificación de apto en las pruebas realizadas en desarrollo de concursos o procedimientos selectivos para selección del PAS de la Universidad de Granada anteriores. O en las que se celebraran previamente a la resolución del presente concurso, siempre que haya concursantes que lo soliciten. Se considerará acreditado el conocimiento de idiomas con una certificación B1 o superior siempre que esta esté incluida en las Tablas de Certificados aceptados por la Ugr para acreditación de lenguas extranjeras (http://internacional.ugr.es/pages/promocion_ling/tablasdecertificadosaceptadosporlaugrparaacreditaciondelenguasextranjeras).

2. Méritos.

2.1. La valoración de los méritos para la adjudicación de las plazas de los puestos de intervalo 4, 5 y 6 se ajustará al baremo que se recoge a continuación, aprobado por Consejo de Gobierno en su sesión de 9 de mayo de 2005 (BOJA núm. 111, de 9.6.05).

Parte general (máximo 79 puntos)

1.º Méritos de carácter personal (Hasta un máximo de 41 puntos).

1.1. Grado consolidado: Máximo 12 puntos.

30: 12 puntos.

29 y 28: 11 puntos.

27 y 26: 10 puntos.

25 y 24: 9 puntos.

23 y 22: 8 puntos.

21 y 20: 7 puntos.

19 y 18: 6 puntos.

17 y 16: 5 puntos.

15 o menor: 4 puntos.

1.2. Pertenencia a Cuerpo o Escala: Máximo 8 puntos.

Se valorará la pertenencia al Cuerpo o Escala en función del grupo sólo para los concursos a puestos con doble grupo de adscripción y de acuerdo con la siguiente puntuación:

Grupo Superior: 8 puntos.

Grupo Inferior: 4,25 puntos.

1.3. Antigüedad: Máximo 12 puntos.

0,50/365 puntos por día de servicios prestados en universidades públicas de Andalucía.

0,25/365 puntos por día, de servicios prestados en otras Administraciones Públicas.

1.4. Titulación: Máximo 9 puntos.

Licenciado o Graduado: 8 puntos.

Diplomado: 6 puntos.

Técnico Superior de FP: 4 puntos.

Bachiller o equivalente: 3 puntos.

G. Escolar o equivalente: 1 punto.

Se otorgará 1 punto adicional en los casos en que exista una doble titulación universitaria reglada o la posesión del grado de doctor, o 0,5 puntos adicionales por cada título de Master Oficial con un máximo de 1 punto.

No se valorarán como méritos títulos académicos imprescindibles para la obtención de otros de nivel superior que se aleguen.

A efectos de equivalencia de titulación, sólo se admitirán las reconocidas por el Ministerio de Educación y Ciencia con carácter general válidas a todos los efectos.

2. Méritos de carácter profesional (hasta un máximo de 38 puntos).

2.1. Cursos de formación y perfeccionamiento directamente relacionados con las funciones propias del puesto de trabajo al que se aspira: Máximo 15 puntos.

Se valorarán los cursos organizados por el INAP, INAPE, IAAP, Universidad de Granada y otros Organismos oficiales de Formación. Para ello deberá aportarse por los interesados, además de la correspondiente certificación, documentación que acredite los siguientes extremos: Número de horas, asistencia o en su caso aprovechamiento.

Se valorará a razón de 0,03 puntos por hora de formación.

Título de Experto: 1,50 puntos.

Master: 3 puntos.

Con la excepción de los títulos de Experto y Master la puntuación de los cursos se incrementará en el 100% de su valor, si se acreditara no sólo la asistencia sino la aptitud o aprovechamiento.

Exclusivamente para el Personal funcionario de Bibliotecas y de Informática, se valorarán aquellos otros cursos organizados por Colegios, Asociaciones y Sociedades profesionales relacionadas con estas áreas.

La Comisión deberá inexcusablemente hacer público junto con el resultado del concurso, la relación de cursos y puntuaciones asignadas a cada uno de ellos.

2.2. Valoración del trabajo desarrollado. Máximo 19 puntos.

La Comisión valorará el trabajo desarrollado y rendimiento apreciado en los candidatos en los distintos puestos de trabajo, según los siguientes criterios:

- Hasta un máximo de 5 puntos, teniendo en cuenta el tiempo de permanencia en puestos de trabajo de cada nivel.

30 y 29: 0,50/365 puntos por día.

28 y 27: 0,45/365 puntos por día

26 y 25: 0,40/365 puntos por día.

24 y 23: 0,35/365 puntos por día.

22 y 21: 0,30/365 puntos por día.

20 y 19: 0,25/365 puntos por día.

18 y 17: 0,20/365 puntos por día.

16 y 15: 0,15/365 puntos por día.

14 y 13: 0,10/365 puntos por día.

12 o menor 0,05/365 puntos por día.

- Hasta un máximo de 10 puntos, teniendo en cuenta la experiencia en el desempeño de puestos de trabajo y la similitud/analogía entre su contenido técnico y el de aquéllos a los que aspira.

A estos efectos se establecen las siguientes Áreas de similitud/analogía constituidas por las Unidades que se especifican a continuación:

ÁREAS DE SIMILITUD/ANALOGÍA A EFECTOS DE CONCURSOS:

Área 1: Servicios y Estructuras de Gestión y Administración (AF1).

Área 2: Centros Académicos (AF2).

Área 3: Bibliotecas. (AF3).

Área 4: Informática. (AF4).

La valoración de la experiencia en este apartado se realizará asignando:

a) 0,75/365 puntos por día, por el desempeño del mismo puesto al que se aspira dentro de la misma Unidad.

b) 0,60/365 puntos por día, por el desempeño de distinto puesto al que se aspira, dentro de la misma Unidad.

c) 0,40/365 puntos por día, por el desempeño de puestos de trabajo en diferentes Unidades dentro del mismo Área.

d) 0,30/365 puntos por día, por el desempeño de puestos de trabajo en distintas Áreas.

Con carácter excepcional, y previos los informes que, en su caso, se estimen oportunos, la Comisión podrá asignar hasta un máximo de 4 puntos, en atención a las aptitudes y rendimientos apreciados a los aspirantes en los puestos anteriormente desempeñados.

2.3. Otros méritos: Hasta un máximo de 4 puntos.

La Comisión podrá valorar otros méritos (otras titulaciones académicas, experiencia acreditada en otros trabajos de la Administración Pública o empresa privada relacionada con la plaza a que se aspira, publicaciones, comunicaciones, ponencias, becas, ayudas y premios recibidos, cursos impartidos, etc.) que se aporten por los aspirantes y que no estén incluidos en los distintos apartados del presente baremo.

Parte específica (máximo 21 puntos)

La parte específica será de aplicación a todos aquellos puestos de trabajo convocados cuyo nivel de intervalo sea 2 ó 3.

Para poder acceder al puesto de trabajo solicitado, el candidato deberá obtener en la parte específica una puntuación mínima de 8 puntos.

1.1. Memoria: Máximo 9 puntos.

Los candidatos/as elaborarán y presentarán, por quintuplicado, una Memoria, con una extensión máxima de 20 páginas, según formato que se acompaña como Anexo III, que consistirá en una descripción de las medidas que se proponen para desarrollar la función a ejecutar descrita en el Acuerdo de Homologación del Personal de Administración y Servicios de la Universidades Públicas Andaluzas (las descripciones de los distintos puestos se acompañan como Anexo IV), teniendo en cuenta la competencia relacionada asignada a dicho puesto.

1.2. Entrevista y defensa de la Memoria: Máximo 12 puntos.

La Comisión entrevistará a los candidatos/as sobre el contenido de la memoria y de otros aspectos relacionados con el puesto de trabajo que se solicita.

3. Solicitudes.

3.1. Los interesados dirigirán sus solicitudes al Excelentísimo y Magnífico Sr. Rector de la Universidad de Granada, en el plazo de quince días contados a partir del siguiente al de publicación de esta convocatoria, y se presentarán en el Registro General de la Universidad de Granada o en la forma establecida en el artículo 38 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

3.2. Las solicitudes deberán ajustarse al modelo anexo II, que se recogerá en el Servicio de Personal de Administración y Servicios, en la que se relacionarán los puestos de trabajo solicitados por orden de preferencia.

3.3. Los requisitos a que hace referencia la base 1 y los méritos deberán ser acreditados mediante los documentos justificativos correspondientes.

3.4. La fecha de referencia para el cumplimiento de los requisitos exigidos y para la posesión y valoración de los méritos que se aleguen será el día en que finalice el plazo de presentación de instancias.

3.5. Finalizado el plazo de presentación de instancias, solo será admisible el desistimiento, de la participación total en el concurso. El desistimiento podrá formularse en cualquier momento anterior a la publicación de las listas de adjudicación provisionales. Será planteado ante la Gerencia que lo comunicará al Presidente de la Comisión para que el interesado deje de ser baremado.

3.6. La lista de admitidos y excluidos se publicará en la página web del Servicio de Personal de Administración y Servicios, concediéndose un plazo de cinco días naturales para posibles reclamaciones, que serán resueltas por la Gerencia.

3.7. Finalizado el plazo establecido en el apartado anterior, se publicarán las listas definitivas de admitidos y excluidos que se publicarán en la web del Servicio de Personal de Administración y Servicios.

4. Comisión de Valoración.

4.1. Los méritos serán valorados por las Comisiones, que se nombrarán mediante Resolución del Rectorado que se publicará en el BOJA antes de la publicación de las listas provisionales de admitidos y excluidos.

4.2. Las Comisiones podrán solicitar de la autoridad convocante la designación de expertos que en calidad de asesores actuarán con voz pero sin voto.

4.3. Corresponde a cada Comisión de Valoración interpretar y aplicar el baremo, así como hacer las propuestas de adjudicación de los puestos de trabajo objeto del presente concurso.

5. Resolución del concurso y tomas de posesión.

5.1. Resuelto el concurso, la Comisión de Valoración expondrá en la web del Servicio de Personal de Administración y Servicios el resultado con la adjudicación provisional de los puestos correspondientes a la misma, así como el acuerdo de la Comisión de Valoración estableciendo los criterios de baremación del apartado

2.3 del baremo y la puntuación individual obtenida en este apartado desglosada de acuerdo a los criterios antes citados.

Simultáneamente, a través de acceso identificado, se publicará una ficha personal que desglosará las puntuaciones obtenidas en cada uno de los apartados del baremo.

A partir del siguiente a esta publicación se abrirá un plazo de tres días para que los interesados puedan reclamar ante dicha Comisión para la corrección de errores materiales o de hecho.

Estudiadas las reclamaciones, por la Comisión se hará público el resultado de las mismas mediante una nueva publicación corregida de los documentos especificados en los párrafos anteriores de este apartado. Sin perjuicio de las resoluciones individualizadas que se producirán.

5.2. El orden de prioridad para la adjudicación de la plaza vendrá dado por la puntuación obtenida. En caso de empate en la puntuación total, se tendrá en cuenta la puntuación obtenida en los méritos, según el siguiente orden de prioridad: el grado personal, la valoración del trabajo desempeñado, los cursos de formación y perfeccionamiento y la antigüedad. De persistir el empate se acudirá a la fecha de ingreso como funcionario de carrera en el Cuerpo o Escala desde el que se concursa y, en su defecto, al número obtenido en el proceso selectivo.

5.3. La publicación en el «Boletín Oficial de la Junta de Andalucía» de la resolución del concurso pondrá fin al procedimiento y figurarán los datos del funcionario y del puesto adjudicado; la publicación servirá de notificación a los interesados y, a partir de la misma, empezarán a contarse los plazos establecidos.

5.4. El plazo para tomar posesión será de tres días hábiles, si no implica cambio de residencia del funcionario, o de un mes si comporta cambio de residencia.

El plazo de toma de posesión empezará a contarse a partir del día siguiente al del cese, que deberá efectuarse dentro de los tres días hábiles siguientes a la publicación de la resolución del concurso.

Si la resolución comporta el reingreso al servicio activo, el plazo de toma de posesión deberá contarse desde la fecha de concesión de dicho reingreso.

En cualquier caso, el plazo posesorio no comenzará hasta que se hayan identificado y resuelto las necesidades de Reorganización de Efectivos previstas en el apartado 3.f) del Plan de Ordenación de Recursos Humanos del Personal de Administración y Servicios Funcionario de la Universidad de Granada, aprobado en Consejo de Gobierno de 17 de marzo de 2012.

El cómputo de los plazos posesorios se iniciará cuando finalicen los permisos o licencias que, en su caso, hayan sido concedidos a los interesados, salvo que por causas justificadas el órgano convocante acuerde suspender el disfrute de los mismos.

Efectuada la toma de posesión, el plazo posesorio se considerará como de servicio activo a todos los efectos, excepto en los supuestos de reingreso desde la situación de excedencia voluntaria o excedencia por cuidado de hijos una vez transcurrido el primer año.

5.5. Excepcionalmente, la Gerencia de la Universidad de Granada, por exigencias del normal funcionamiento de los servicios, podrá aplazar la fecha de incorporación del funcionario al nuevo puesto de trabajo, como máximo tres meses.

5.6. Los destinos adjudicados serán irrenunciables.

6. Norma final.

6.1. La interpretación de las presentes bases y la resolución de las incidencias que se planteen en ocasión de la aplicación de las mismas corresponderá a la Comisión de Valoración.

6.2. Para la valoración de la experiencia profesional a la que se refiere el apartado 2.2. del Baremo, el tiempo de desempeño en los puestos del área: Previsión de Nuevas Necesidades, adscritos a la Unidad Orgánica de Gerencia, se considerarán prestado en el área funcional de la Unidad de Destino a la que hayan sido adscritos los mismos, y en puestos de la plantilla tipo de igual denominación y nivel de intervalo. El desempeño de puestos de trabajo en otras Universidades Públicas de Andalucía se considerará prestado en distinta área funcional.

6.3. De igual forma, cuando sea necesario para la valoración de los distintos méritos a que hace referencia el Baremo, establecer equivalencias entre puestos de la anterior Relación de Puestos de Trabajo y la actualmente vigente, la Comisión de Valoración establecerá las mismas en base a lo dispuesto en la Resolución de la Gerencia de la Universidad de Granada de fecha 1 de junio de 2005 por la que se hace pública la Tabla de Equivalencias.

6.4. La presente convocatoria y los actos derivados de la misma podrán ser impugnados de acuerdo con lo previsto en la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (BOE de 27 de noviembre de 1992), modificada por Ley 4/1999, de 13 de enero (BOE núm. 12, de 14 de enero de 1999).

Granada, 27 de noviembre de 2013.- El Rector, Francisco González Lodeiro.

ANEXO I

Áreas AF1: Servicios y Estructuras de Gestión y Administración			
Cod. RPT	C.D.	Nivel	Denominación puesto trabajo en R.P.T. vigente
SG08.00.00.01.1	27	2	Jefe de Servicio Contratación y Gestión Patrimonial
SG14.01.00.01.1	25	3	Jefe de Sección Servicio de Habilitación y Seguridad Social (Sección Habilitación)
SG05.02.00.02.2	23	4	Responsable de Gestión Servicio Asuntos Generales (Sección de Títulos)
SG09.01.00.02.1	23	4	Responsable de Gestión Servicio Contabilidad y Presupuesto (Sección Contabilidad)
SA01.01.00.01.1	23	4	Responsable de Gestión Gabinete de Prevención y Calidad Ambiental
SG01.01.00.03.1	23	4	Responsable de Gestión Servicio de Gestión de Investigación
EG01.02.00.01.3	20	5	Responsable de Negociado Rectorado (Vicerrectorados)
EG01.02.00.01.1	20	5	Responsable de Negociado Rectorado (Vicerrectorados) (Gestión Económica. Académica y otras Vicerrectorado Estudiantes)
SA04.01.00.02.1	20	5	Responsable de Negociado Centro de Prácticas de Empresa y Oficina de Promoción de Empleo
EG05.00.00.04.1	20	5	Responsable de Negociado Oficina de Control Interno
SG02.00.00.04.1	20	5	Responsable de Negociado Oficina de Relaciones Internacionales (Conocimiento de idiomas)
SG03.00.00.04.5	20	5	Responsable de Negociado Servicio de Alumnos
SG05.02.00.03.1	20	5	Responsable de Negociado Servicio de Asuntos Generales (Títulos)
SG06.00.00.04.2	20	5	Responsable de Negociado Servicio de Becas
SG06.00.00.04.1	20	5	Responsable de Negociado Servicio de Becas
SG06.00.00.04.3	20	5	Responsable de Negociado Servicio de Becas
SG07.00.00.04.1	20	5	Responsable de Negociado Servicio de Estudios de Tercer Ciclo
SA03.00.00.03.1	20	5	Responsable de Negociado Servicio de Evaluación. Calidad y Planes de Estudio
SA03.00.00.03.2	20	5	Responsable de Negociado Servicio de Evaluación. Calidad y Planes de Estudio
SG11.01.00.03.1	20	5	Responsable de Negociado Servicio de Ordenación Académica y Estadística
SG12.00.00.04.1	20	5	Responsable de Negociado Servicio Personal Docente e Investigador

Áreas AF2: Centros Académicos			
Cod. RPT	C.D.	Nivel	Denominación puesto trabajo en R.P.T. vigente
CA09.00.00.01.1	27	2	Administrador Facultad de Derecho
CA11.00.00.01.1	27	2	Administrador Facultad de Filosofía y Letras
CA13.00.00.01.1	27	2	Administrador Facultad de Odontología
CA16.00.00.02.1	25	3	Jefe de Sección Adjunto ETS de Arquitectura
CA17.00.00.02.1	25	3	Jefe de Sección Adjunto ETS de Informática y Telecomunicaciones
CA21.00.00.02.1	25	3	Jefe de Sección Adjunto Facultad de Trabajo Social
CA10.00.00.02.1	25	3	Jefe de Sección Adjunto Facultad de Farmacia
CA12.00.00.03.1	25	3	Jefe de Sección Facultad de Medicina (Unidad de Atención Departamental)
CA15.00.00.02.1	25	3	Jefe de Sección Adjunto Facultad de Traducción e Interpretación
CA11.00.00.06.2	23	4	Responsable de Gestión Facultad de Filosofía y Letras
IU01.00.00.01.1	23	4	Responsable de Gestión (Administrador) Centro de Documentación Científica
CA04.00.00.03.1	23	4	Responsable de Gestión Facultad de CC de la Actividad Física y el Deporte (Conocimiento de idiomas)

Áreas AF1: Servicios y Estructuras de Gestión y Administración			
Cod. RPT	C.D.	Nivel	Denominación puesto trabajo en R.P.T. vigente
CA03.00.00.06.9	23	4	Responsable de Gestión Facultad de Ciencias
CA11.00.00.10.5	20	5	Responsable de Negociado Departamento de Filología Griega (Facultad de Filosofía y Letras)
CA11.00.00.10.6	20	5	Responsable de Negociado Departamento de Filología Inglesa y Alemana (Facultad de Filosofía y Letras)
CA03.00.00.09.17	20	5	Responsable de Negociado Departamento de Física Teórica y del Cosmos (Facultad de Ciencias)
CA11.00.00.10.10	20	5	Responsable de Negociado Departamento de Historia Antigua (Facultad de Filosofía y Letras)
CA03.00.00.09.22	20	5	Responsable de Negociado Ingeniería Química (Facultad de Ciencias)
CA12.00.00.07.9	20	5	Responsable de Negociado Departamento de Medicina Legal y Psiquiatría (Facultad de Medicina)
CA03.00.00.09.27	20	5	Responsable de Negociado Departamento de Química Analítica (Facultad de Ciencias)
CA19.00.00.03.1	20	5	Responsable de Negociado Escuela Universitaria Arquitectura Técnica (Dirección)
CA19.00.00.04.2	20	5	Responsable de Negociado Escuela Universitaria Arquitectura Técnica
CA18.00.00.06.1	20	5	Responsable de Negociado Escuela Técnica Superior de Ingeniería de Caminos. Canales y Puertos
CA17.00.00.08.1	20	5	Responsable de Negociado Escuela Técnica Superior de Informática (Conocimiento de idiomas)
CA01.00.00.03.1	20	5	Responsable de Negociado Facultad de Bellas Artes (Dirección)
CA08.00.00.04.2	20	5	Responsable de Negociado Facultad de Ciencias Políticas y Sociología
CA10.00.00.06.2	20	5	Responsable de Negociado Facultad de Farmacia
CA11.00.00.09.1	20	5	Responsable de Negociado Facultad de Filosofía y Letras (Conocimiento de Idiomas)
CA15.00.00.04.1	20	5	Responsable de Negociado Facultad de Traducción e Interpretación (Dirección)
CA10.00.00.07.6	20	5	Responsable de Negociado Departamento de Farmacología. (Facultad de Farmacia)
CA12.00.00.07.5	20	5	Responsable de Negociado Instituto de Neurociencias "Federico Oloriz"
EG08.02.00.06.25	20	5	Unidad de Atención Departamental Escuela Técnica Superior de Informática
EG08.02.00.06.26	20	5	Unidad de Atención Departamental Escuela Técnica Superior de Informática
CA10.00.00.07.10	20	5	Responsable de Negociado Departamento Nutrición y Bromatología (Facultad de Farmacia)
CA17.00.00.05.1	20	5	Responsable de Negociado Escuela Técnica Superior de Informática (Unidad Atención Departamental)

Áreas AF3: Biblioteca			
Cod. RPT	C.D.	Nivel	Denominación puesto trabajo en R.P.T. vigente
SA11.05.09.01.1	27	2	Bibliotecario Jefe de Servicio Biblioteca Biosanitarias
SA11.05.06.02.1	25	3	Bibliotecario Jefe de Sección de la Biblioteca de Ciencias Económicas y Empresariales
SA11.02.00.02.1	25	3	Bibliotecario Jefe de Sección de la Biblioteca del Servicio de Adquisiciones
SA11.05.11.02.1	25	3	Bibliotecario Jefe de Sección de la Biblioteca del Edificio Politécnico
SA11.05.07.02.1	25	3	Bibliotecario Jefe de Sección de la Biblioteca de Ciencias de la Educación

Áreas AF4: Informática			
Cod. RPT	C.D.	Nivel	Denominación puesto trabajo en R.P.T. vigente
SA09.03.13.03.1	23	4	Informático Responsable de Área (Asesoría y apoyo para desarrollo de aplicaciones de gestión)
SA09.03.05.03.3	23	4	Informático Responsable de Área (Microinformática)

Áreas AF1: Servicios y Estructuras de Gestión y Administración			
Cod. RPT	C.D.	Nivel	Denominación puesto trabajo en R.P.T. vigente
SA09.03.08.03.1	23	4	Informático Responsable de Área (Nodo Aynadamar)
SA09.03.09.03.1	23	4	Informático Responsable de Área (Nodo Cartuja)
SA09.03.10.03.1	23	4	Informático Responsable de Área (Ciencias de la Salud)
SA09.03.01.03.2	23	4	Informático Responsable de Área (Redes y Comunicaciones)

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN

ORDEN de 10 de junio de 2013, por la que se concede una modificación de la autorización administrativa al centro de educación infantil «Aula Futura» de Málaga. (PP. 1742/2013).

Examinado el expediente incoado a instancia de don Gonzalo de Castro Poveda, representante de «Escuela Infantil Aula Futura, S.L.», entidad titular del centro de educación infantil «Aula Futura», en solicitud de ampliación del mismo en 2 unidades de primer ciclo.

Resultando que el mencionado centro tiene autorización administrativa para 7 unidades del primer ciclo de educación infantil con 96 puestos escolares, por Orden de 17 de diciembre de 2010 (BOJA de 19 de enero de 2011), teniendo suscrito con esta Consejería de Educación el convenio de financiación para los mismos al que se refiere el artículo 51 del Decreto 149/2009, de 12 de mayo.

Resultando que en el mencionado expediente han recaído informes favorables del correspondiente Servicio de Inspección de Educación de la Delegación Territorial de Educación, Cultura y Deporte de Málaga y de la Gerencia Provincial del Ente Público Andaluz de Infraestructuras y Servicios Educativos de la Consejería de Educación en dicha provincia.

Vistos la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (BOE de 27 de noviembre); la Ley Orgánica 8/1985, de 3 de julio, reguladora del Derecho a la Educación (BOE de 4 de julio); la Ley Orgánica 2/2006, de 3 de mayo, de Educación (BOE de 4 de mayo); la Ley 17/2007, de 10 de diciembre, de Educación de Andalucía (BOJA de 26 de diciembre); el Real Decreto 132/2010, de 12 de febrero, por el que se establecen los requisitos mínimos de los centros que impartan las enseñanzas del segundo ciclo de la educación infantil, la educación primaria y la educación secundaria (BOE de 12 de marzo); el Decreto 149/2009, de 12 de mayo, por el que se regulan los centros que imparten el primer ciclo de la educación infantil (BOJA de 15 de mayo); el Decreto 109/1992, de 9 de junio, sobre autorizaciones de Centros Docentes Privados para impartir Enseñanzas de Régimen General (BOJA de 20 de junio); el Decreto 140/2011, de 26 de abril, por el que se modifican varios decretos relativos a la autorización de centros docentes para su adaptación a la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio (BOJA de 10 de mayo); y demás disposiciones aplicables.

Considerando que, de conformidad con el artículo 51.3 del Decreto 149/2009, de 12 de mayo, en los centros de educación infantil de convenio, la totalidad de sus puestos escolares deben estar acogidos al mismo.

Considerando que se han cumplido en el presente expediente 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,

D I S P O N G O

Primero. 1. Conceder una modificación de la autorización administrativa, por ampliación en 2 unidades de primer ciclo al centro de educación infantil «Aula Futura», promovida por «Escuela Infantil Aula Futura, S.L.», como entidad titular del mismo, con código 29005308, ubicado en Avda. Los Pascueros, 1, de Málaga, quedando configurado con 9 unidades de primer ciclo para 136 puestos escolares.

2. El funcionamiento de los puestos escolares que se incrementan por la presente Orden estará supeditado a la modificación del convenio suscrito con el centro, al que se refiere el artículo 51 del Decreto 149/2009, de 12 de mayo, para la financiación de los nuevos puestos escolares que por la presente Orden se autorizan, para lo que habrá que solicitar la citada modificación, que estará sujeta a la planificación educativa de la red de escuelas y centros de Educación Infantil de primer ciclo y a las disponibilidades presupuestarias.

Segundo. La entidad titular del centro remitirá a la Delegación Territorial de Educación, Cultura y Deporte de Málaga la relación del profesorado del mismo, con indicación de su titulación respectiva.

Contra la presente Orden que pone fin a la vía administrativa cabe interponer, potestativamente, recurso de reposición ante la Excm. Sra. Consejera de Educación, en el plazo de un mes, contado desde el día siguiente

al de su notificación, de conformidad con los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, y 115.2 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía, 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 y 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Sevilla, 10 de junio de 2013

MARÍA DEL MAR MORENO RUIZ
Consejera de Educación

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE IGUALDAD, SALUD Y POLÍTICAS SOCIALES

RESOLUCIÓN de 22 de noviembre de 2013, de la Dirección General de Gestión Económica y Servicios del Servicio Andaluz de Salud, por la que se acuerda la remisión del expediente administrativo requerido por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo núm. Cuatro de Sevilla en el recurso procedimiento ordinario núm. 390/13, y se emplaza a terceros interesados.

Por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo núm. Cuatro de Sevilla, se ha efectuado requerimiento para que se aporte el expediente administrativo correspondiente al recurso P.O. núm. 390/2013, interpuesto por Medical Simulator, S.L., contra la Resolución de fecha 15 de julio de 2013, de la Directora General de Gestión Económica y Servicios del Servicio Andaluz de Salud (publicada el 16 de julio de 2013), por la que se renuncia a la celebración del contrato correspondiente al expediente de contratación administrativa para la adquisición de material para la formación en Urgencias y Emergencias Sanitarias de los profesionales del Servicio Andaluz de Salud, cofinanciado con Fondo Social Europeo con el 80%, programa operativo FSE Andalucía 2007/13 (Expte. 66/2013 CC 1001/13).

En consecuencia, de conformidad con lo ordenado por el Órgano Jurisdiccional,

HE RESUELTO

Primero. Anunciar la interposición del recurso contencioso-administrativo P.O. número 390/2013 y ordenar la remisión del expediente administrativo al citado órgano judicial.

Segundo. Ordenar la publicación de la presente Resolución en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, emplazando a los posibles interesados para que, de conformidad con el artículo 49 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, los interesados puedan comparecer y personarse como demandados en el plazo de nueve días ante dicho Juzgado en legal forma, haciéndoles saber que de personarse fuera del indicado plazo, se les tendrá por parte, sin que por ello deba retrotraerse ni interrumpirse el curso del procedimiento, y si no se personaren oportunamente continuará el procedimiento por sus trámites, sin que haya lugar a practicarles notificación de clase alguna.

Sevilla, 22 de noviembre de 2013.- La Directora General, Inés M.^a Bardón Rafael.

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN, CULTURA Y DEPORTE

ORDEN de 16 de septiembre de 2013, por la que se concede la autorización administrativa de apertura y funcionamiento al centro de educación infantil «El Tren Chu Chu» de La Puebla del Río (Sevilla). (PP. 2627/2013).

Examinado el expediente incoado a instancia de doña Susana María Subirá López y doña Libertad Fernández Milán, titulares del centro de educación infantil «El Tren Chu Chu», en solicitud de autorización administrativa de apertura y funcionamiento del mismo con 2 unidades del primer ciclo, acogiéndose a la disposición adicional primera del Decreto 149/2009, de 12 de mayo.

Resultando que en el mencionado expediente han recaído informes favorables del correspondiente Servicio de Inspección de Educación de la Delegación Territorial de Educación, Cultura y Deporte de Sevilla y de la Gerencia Provincial del Ente Público Andaluz de Infraestructuras y Servicios Educativos en dicha provincia.

Vistos la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (BOE de 27 de noviembre); la Ley Orgánica 8/1985, de 3 de julio, reguladora del Derecho a la Educación (BOE de 4 de julio); la Ley Orgánica 2/2006, de 3 de mayo, de Educación (BOE de 4 de mayo); la Ley 17/2007, de 10 de diciembre, de Educación de Andalucía (BOJA de 26 de diciembre); el Real Decreto 132/2010, de 12 de febrero, por el que se establecen los requisitos mínimos de los centros que impartan las enseñanzas del segundo ciclo de la educación infantil, la educación primaria y la educación secundaria (BOE de 12 de marzo); el Decreto 149/2009, de 12 de mayo, por el que se regulan los centros que imparten el primer ciclo de la educación infantil (BOJA de 15 de mayo); el Decreto 109/1992, de 9 de junio, sobre autorizaciones de Centros Docentes Privados para impartir Enseñanzas de Régimen General (BOJA de 20 de junio); el Decreto 140/2011, de 26 de abril, por el que se modifican varios decretos relativos a la autorización de centros docentes para su adaptación a la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio (BOJA de 10 de mayo); y demás disposiciones aplicables.

Considerando que se han cumplido en el presente expediente 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,

D I S P O N G O

Primero. Conceder la autorización administrativa de apertura y funcionamiento al centro de educación infantil «El Tren Chu Chu», promovido por doña Susana María Subirá López y doña Libertad Fernández Milán, como titulares del mismo, con código 41020842, ubicado en C/ Santa Rita, 45, de La Puebla del Río (Sevilla), quedando configurado con 2 unidades de primer ciclo para 35 puestos escolares.

Segundo. La presente autorización surtirá efectos a partir del curso 2013/14, pues tal como previene el artículo 57.3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, las Administraciones Públicas, excepcionalmente, podrán otorgar eficacia retroactiva a los actos cuando produzcan efectos favorables al interesado, siempre que los supuestos de hecho necesarios existieran ya en la fecha a que se retrotraiga la eficacia del acto y ésta no lesione derechos o intereses legítimos a otras personas.

Tercero. Las personas titulares del centro remitirán a la Delegación Territorial de Educación, Cultura y Deporte de Sevilla la relación del profesorado del mismo, con indicación de su titulación respectiva.

Contra la presente Orden que pone fin a la vía administrativa cabe interponer, potestativamente, recurso de reposición ante el Excmo. Sr. Consejero de Educación, Cultura y Deporte, en el plazo de un mes, contado desde el día siguiente al de su notificación, de conformidad con los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, y 115.2 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía, 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 y 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Sevilla, 16 de septiembre de 2013

LUCIANO ALONSO ALONSO
Consejero de Educación, Cultura y Deporte

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN, CULTURA Y DEPORTE

ORDEN de 8 de octubre de 2013, por la que se concede la autorización administrativa de apertura y funcionamiento al centro de educación infantil «Castillo de Arena» de El Ejido (Almería). (PP. 3022/2013).

Examinado el expediente incoado a instancia de doña María del Mar Palmero Luque, representante de «Almerimar Servicios Educativos, S.L.», entidad titular del centro de educación infantil «Castillo de Arena», en solicitud de autorización administrativa de apertura y funcionamiento del mismo con 7 unidades del primer ciclo de educación infantil.

Resultando que en el mencionado expediente han recaído informes favorables del correspondiente Servicio de Inspección de Educación de la Delegación Territorial de Educación, Cultura y Deporte de Almería y de la Gerencia Provincial del Ente Público Andaluz de Infraestructuras y Servicios Educativos en dicha provincia.

Vistos la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (BOE de 27 de noviembre); la Ley Orgánica 8/1985, de 3 de julio, reguladora del Derecho a la Educación (BOE de 4 de julio); la Ley Orgánica 2/2006, de 3 de mayo, de Educación (BOE de 4 de mayo); la Ley 17/2007, de 10 de diciembre, de Educación de Andalucía (BOJA de 26 de diciembre); el Real Decreto 132/2010, de 12 de febrero, por el que se establecen los requisitos mínimos de los centros que impartan las enseñanzas del segundo ciclo de la educación infantil, la educación primaria y la educación secundaria (BOE de 12 de marzo); el Decreto 149/2009, de 12 de mayo, por el que se regulan los centros que imparten el primer ciclo de la educación infantil (BOJA de 15 de mayo); el Decreto 109/1992, de 9 de junio, sobre autorizaciones de Centros Docentes Privados para impartir Enseñanzas de Régimen General (BOJA de 20 de junio); el Decreto 140/2011, de 26 de abril, por el que se modifican varios decretos relativos a la autorización de centros docentes para su adaptación a la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio (BOJA de 10 de mayo); y demás disposiciones aplicables.

Considerando que se han cumplido en el presente expediente 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,

D I S P O N G O

Primero. Conceder la autorización administrativa de apertura y funcionamiento al centro de educación infantil «Castillo de Arena», promovido por «Almerimar Servicios Educativos, S.L.», como entidad titular del mismo, con código 04010760, ubicado en C/ Raquero, s/n, Almerimar, de El Ejido (Almería), quedando configurado con 7 unidades de primer ciclo para 100 puestos escolares.

Segundo. La presente autorización surtirá efectos a partir del curso 2013/14, pues tal como previene el artículo 57.3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, las Administraciones Públicas, excepcionalmente, podrán otorgar eficacia retroactiva a los actos cuando produzcan efectos favorables al interesado, siempre que los supuestos de hecho necesarios existieran ya en la fecha a que se retrotraiga la eficacia del acto y ésta no lesione derechos o intereses legítimos a otras personas.

Tercero. La entidad titular del centro remitirá a la Delegación Territorial de Educación, Cultura y Deporte de Almería la relación del profesorado del mismo, con indicación de su titulación respectiva.

Contra la presente Orden que pone fin a la vía administrativa cabe interponer, potestativamente, recurso de reposición ante el Excmo. Sr. Consejero de Educación, Cultura y Deporte, en el plazo de un mes, contado desde el día siguiente al de su notificación, de conformidad con los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, y 115.2 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía, 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 y 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Sevilla, 8 de octubre de 2013

LUCIANO ALONSO ALONSO
Consejero de Educación, Cultura y Deporte

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN, CULTURA Y DEPORTE

ORDEN de 10 de octubre de 2013, por la que se autoriza el cambio de titularidad al centro de educación infantil «El Jardín de Añoreta» de Rincón de la Victoria (Málaga). (PP. 3027/2013).

Examinado el expediente incoado a instancia de doña Myriam Ramos Torres, representante de «Lamperez&Torres 2004, S.L.», nueva entidad titular del centro de educación infantil «El Jardín de Añoreta» de Rincón de la Victoria (Málaga), en solicitud de cambio de titularidad del mismo a favor de dicha entidad.

Resultando que el centro tiene autorización administrativa para 4 unidades de educación infantil de primer ciclo para 51 puestos escolares, por Orden de 18 de octubre de 2007 (BOJA de 20 de noviembre), teniendo suscrito con esta Consejería de Educación, Cultura y Deporte el convenio de financiación al que se refiere el artículo 51 del Decreto 149/2009, de 12 de mayo.

Resultando que, consultados los antecedentes obrantes en la Dirección General de Planificación y Centros, aparece debidamente acreditada la titularidad del centro de educación infantil «El Jardín de Añoreta», a favor de «doña Myriam Ramos Torres».

Resultando que «doña Myriam Ramos Torres», mediante escritura de cesión otorgada ante don Manuel Tejuca García, Notario del Ilustre Colegio de Andalucía, cede la titularidad del referido centro a favor de «Lamperez&Torres 2004, S.L.», que la acepta.

Vistos la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (BOE de 27 de noviembre); la Ley Orgánica 8/1985, de 3 de julio, reguladora del Derecho a la Educación (BOE de 4 de julio); la Ley Orgánica 2/2006, de 3 de mayo, de Educación (BOE de 4 de mayo); la Ley 17/2007, de 10 de diciembre, de Educación de Andalucía (BOJA de 26 de diciembre); el Decreto 109/1992, de 9 de junio, sobre autorizaciones de Centros Docentes Privados para impartir Enseñanzas de Régimen General (BOJA de 20 de junio); y demás disposiciones aplicables.

Considerando que se han cumplido en el presente expediente 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,

D I S P O N G O

Conceder el cambio de titularidad al centro de educación infantil «El Jardín de Añoreta», código 29008644, con domicilio en C/ Noria de Mano, 15, Urb. Añoreta, de Rincón de la Victoria (Málaga), que, en lo sucesivo, la ostentará «Lamperez&Torres 2004, S.L.» que, como cesionaria, queda subrogada en la totalidad de los derechos, obligaciones y cargas que afectan al mismo, cuya titularidad se le reconoce, y muy especialmente las relacionadas con las ayudas y préstamos que el centro pueda tener concedidos por la Administración Educativa, así como aquéllas que le correspondan en el orden docente y las que se derivan de la vigente legislación laboral, quedando con la configuración en cuanto a las enseñanzas y unidades a que se ha hecho referencia en el «resultando» primero.

El cambio de titularidad no afectará al régimen de funcionamiento del centro.

Contra la presente Orden que pone fin a la vía administrativa cabe interponer, potestativamente, recurso de reposición ante el Excmo. Sr. Consejero de Educación, Cultura y Deporte, en el plazo de un mes, contado desde el día siguiente al de su notificación, de conformidad con los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, y 115.2 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía, 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 y 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Sevilla, 10 de octubre de 2013

LUCIANO ALONSO ALONSO
Consejero de Educación, Cultura y Deporte

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN, CULTURA Y DEPORTE

RESOLUCIÓN de 18 de noviembre de 2013, de la Dirección General de Innovación Educativa y Formación del Profesorado, por la que se conceden subvenciones a los auxiliares de conversación seleccionados por el Ministerio de Educación, Cultura y Deporte que colaborarán en centros públicos andaluces durante el curso 2013/2014.

Anualmente el Ministerio de Educación, Cultura y Deporte a través de convocatorias realizadas en el exterior, y en virtud de Convenios Bilaterales de Cooperación Cultural, Científica y Técnica entre España y otros países como Irlanda, Francia, Reino Unido, Australia y de los Memoranda suscritos con diversos Estados de los Estados Unidos de América y Canadá, selecciona y distribuye por la geografía española un número determinado de auxiliares de conversación extranjeros. A la Comunidad Autónoma de Andalucía, el Ministerio de Educación, Cultura y Deporte destina un cupo de 136 auxiliares de conversación conforme a lo fijado en los Presupuestos Generales del Estado, que es insuficiente para atender las necesidades de nuestros centros educativos bilingües y nuestras escuelas oficiales de idiomas.

Como complemento a lo anterior, el Ministerio de Educación, Cultura y Deporte ha llevado a cabo, de acuerdo con el Apartado Segundo de la Resolución de 5 de diciembre de 2012, de la Secretaría de Estado de Educación, Formación Profesional y Universidades, por la que se convocan plazas para auxiliares de conversación de lengua española en Centros educativos para el curso académico 2013-2014, convocatoria de plazas para auxiliares de conversación extranjeros en España y de acuerdo con lo establecido en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, y en el capítulo II, apartado decimonoveno, de la Orden ECI/1305/2005, de 20 de abril (BOE de 12 de mayo), por la que se establecen las bases reguladoras de la concesión de subvenciones públicas en régimen de concurrencia competitiva.

Por otro lado, la Orden de 28 de junio de 2011, por la que se regula la enseñanza bilingüe en los centros docentes de la Comunidad Autónoma de Andalucía, establece en su artículo 23 que los centros públicos bilingües serán dotados, al menos, de un auxiliar de conversación que colaborará, preferentemente, con el profesorado que imparta áreas, materias o módulos profesionales en lengua extranjera, con objeto de fomentar la expresión oral entre el alumnado.

La Consejería de Educación, Cultura y Deporte, al amparo del artículo 4.b) de la Orden de 22 de septiembre de 2011, por la que se establecen las modalidades de provisión y las bases reguladoras para la concesión de subvenciones a auxiliares de conversación, tiene suscrito un convenio con el Ministerio de Educación, Cultura y Deporte para la mejora y el aprendizaje de lenguas extranjeras, entre cuyas actuaciones se incluyen las relativas al Programa de auxiliares de conversación, para la selección por dicho Ministerio de un número adicional al cupo de auxiliares de conversación financiados por el mismo para Andalucía, tal y como hemos reseñado en párrafos anteriores, de acuerdo con criterios de publicidad, libre concurrencia y objetividad y con el objeto de garantizar la presencia de este importante recurso humano en los centros bilingües. Igualmente, y como complemento a este convenio, la Secretaría de Estado de Educación, Formación Profesional y Universidades establece unas bases de colaboración a fin de precisar determinados aspectos para la correcta gestión de este programa, entre los que se incluyen el número máximo de auxiliares seleccionados por idioma, normativa de aplicación y conceptos de ayuda. Una vez finalizado el procedimiento de selección, se remite una relación nominal de auxiliares por parte del Ministerio de Educación, Cultura y Deporte.

Conforme al Capítulo I de la citada Orden ECI/1305/2005, de 20 de abril (BOE de 12 de mayo), estos auxiliares de conversación que se reseñan en el Anexo percibirán una subvención en concepto de manutención y alojamiento durante los meses en los que desarrollen sus actividades de formación, que tendrá la finalidad de posibilitar a los auxiliares de conversación su formación continua, mejorando el conocimiento de la lengua y cultura española mediante la interacción con los miembros de la comunidad educativa de los centros donde, además, realizan prácticas de conversación en la lengua correspondiente.

Asimismo, estas ayudas económicas se fundamentan y justifican puesto que integran en nuestros centros educativos a personas que colaboran en la mejora de las competencias lingüísticas de los alumnos y alumnas de los centros que los acogen, aumentando su motivación tanto en el aprendizaje de las lenguas como en los conocimientos más significativos y relevantes del país al que pertenece el auxiliar de conversación.

Por todo ello, en virtud de lo dispuesto en el artículo 24 de la Orden de 22 de septiembre de 2011, la Dirección General de Innovación Educativa y Formación del Profesorado de la Consejería de Educación, Cultura y Deporte, vista la Propuesta de la Jefatura de Servicio de Programas Educativos Internacionales procede, además de la asignación de destinos de estos auxiliares de conversación en sus centros bilingües y escuelas oficiales

de idiomas, a la gestión del pago de las correspondientes subvenciones a través de los centros educativos que actúan como entidades colaboradoras y de la justificación de dicho pago una vez acabado el periodo de colaboración de dichos auxiliares.

Primero. Actividades a realizar por los auxiliares y plazo de ejecución.

1. Los auxiliares de conversación adquirirán su formación a través de la colaboración en los centros escolares a los que han sido adscritos durante ocho meses contados a partir del 1 de octubre de 2013.

2. Desarrollarán su actividad durante doce horas semanales, que son las establecidas por el Ministerio de Educación, Cultura y Deporte y recogidas también en el artículo 3.3 de la Orden de 22 de septiembre de 2011. Dicha actividad podrá realizarse en un único centro o distribuirse entre dos centros de la misma localidad. En cualquier caso, los auxiliares de conversación no serán responsables de la supervisión del alumnado y estarán acompañados siempre en el aula por el profesor o profesora del departamento al que estén apoyando.

3. Se formarán en el conocimiento de la lengua y de la cultura españolas así como en el del sistema educativo de Andalucía, mediante su colaboración en la mejora de la práctica oral de lengua extranjera del alumnado.

Segundo. Cuantía de la ayuda y aplicación presupuestaria.

Conforme al artículo 11.1 de la citada Orden de 22 de septiembre de 2011, los auxiliares de conversación percibirán una subvención de al menos 700 euros mensuales en concepto de manutención y alojamiento durante los meses en los que desarrollen sus funciones, siendo 5.600 euros el máximo de cada una de las subvenciones, cantidad resultante de multiplicar 700 euros por los 8 meses de duración del plazo de ejecución que se inicia el 1 de octubre de 2013 o, en el caso de los auxiliares de conversación que no realicen las actividades durante ese tiempo, el importe será el que resulte de multiplicar 700 por el número de meses que efectivamente desarrollen su formación. En el caso de Sara Beillard, Hayley Garvey, Milanie Gonato, Lelia Kamphorst, Harry Maxwell, Tanya Van Prooyen y Daniel Whitmoyer-Bush, auxiliares de conversación procedentes de Oceanía, estos percibirán una subvención de 3.500 euros a partir del mes de enero hasta el mes de mayo inclusive. Esta ayuda les será abonada mensualmente durante ese periodo de tiempo, que no comenzará antes del 1 de octubre ni finalizará después del 31 de mayo del siguiente año.

El importe se abonará con cargo a las siguientes aplicaciones presupuestarias:

0.1.11.00.01.00.8406.489.01.54C.9

1.1.11.00.18.00.8406.485.00.54C.9.2012

Conforme a la letra b) del apartado 3 en el artículo decimonoveno del Capítulo II de la citada Orden ECI/1305/2005, de 20 de abril (BOE de 12 de mayo), con relación a los auxiliares de conversación extranjeros que carezcan del documento comunitario que garantiza su cobertura a cargo del Sistema Público de Salud, la Consejería de Educación, Cultura y Deporte suscribirá una póliza de seguros que garantice su cobertura sanitaria durante el citado periodo.

Tercero. Forma y secuencia del pago y requisitos para su abono.

Conforme al artículo 13 de la citada Orden de 22 de septiembre de 2011, el abono de las subvenciones a los auxiliares de conversación que se relacionan en el Anexo de la presente Resolución se realizará a través de los Centros educativos a los que se adscriban, los cuales tendrán de esta forma el carácter de entidades colaboradoras y en calidad de tales entregarán a los auxiliares de conversación los fondos recibidos en pagos a mes vencido y mediante transferencia; comprobarán, en su caso, el cumplimiento y efectividad de las condiciones o requisitos determinantes para su otorgamiento, así como la realización de la actividad y el cumplimiento de la finalidad que determine la concesión o disfrute de la subvención por los auxiliares de conversación; justificarán la entrega de los fondos percibidos ante la Consejería de Educación, Cultura y Deporte, entregarán la justificación presentada por los beneficiarios y el informe de la Dirección del centro, así como las copias de los recibos mensuales; finalmente, se someterán a las actuaciones de comprobación que respecto a la gestión de dichos fondos pueda efectuar la Consejería de Educación, Cultura y Deporte, así como cualesquiera otras de comprobación y control financiero que puedan realizar los órganos de control competentes, tanto nacionales como comunitarios, aportando cuanta información les sea requerida en el ejercicio de las actuaciones anteriores.

Cuarto. Condiciones impuestas a los beneficiarios de las ayudas.

A los auxiliares de conversación que aparecen detallados en el Anexo de esta Resolución se les imponen las siguientes condiciones:

a) Realizar las actividades que fundamentan la concesión de la subvención en la forma y plazos establecidos.

b) Justificar ante la Consejería de Educación, Cultura y Deporte el cumplimiento de los requisitos y condiciones, así como la realización de la actividad y el cumplimiento de la finalidad que determinen la concesión o disfrute de la subvención.

c) Someterse a las actuaciones de comprobación a efectuar por la Consejería de Educación, Cultura y Deporte o, en su caso, por los centros educativos como entidades colaboradoras, así como cualesquiera otras de comprobación y control financiero que puedan realizar los órganos de control competentes, tanto nacionales como comunitarios, aportando cuanta información les sea requerida en el ejercicio de las actuaciones anteriores.

d) Someterse a las actuaciones de comprobación y control financiero que corresponden a la Intervención General de la Junta de Andalucía, en relación con las subvenciones y ayudas concedidas, y a las previstas en la legislación del Tribunal de Cuentas y de la Cámara de Cuentas de Andalucía, facilitando cuanta información les sea requerida por dichos órganos.

e) Presentar ante la Consejería de Educación, Cultura y Deporte, declaración responsable relativa a otras ayudas o subvenciones para la misma finalidad, procedentes de cualquier Administración, o ente público nacional o internacional, así como no estar incurso en las prohibiciones para obtener la condición de beneficiario establecidas en el artículo 13.2 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre. A tales efectos, en atención a la naturaleza de la subvención, los citados auxiliares quedan exonerados, por Orden expresa de exoneración de 5 de septiembre de 2013 de la Consejería de Educación, de la obligación de acreditar que se hallen al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias o frente a la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes y que no son deudas en periodo ejecutivo de la Comunidad Autónoma de Andalucía por cualquier otro ingreso de Derecho Público.

f) Conservar los documentos justificativos de la aplicación de los fondos recibidos, incluidos los documentos electrónicos, en tanto puedan ser objeto de las actuaciones de comprobación y control.

g) Proceder al reintegro de los fondos percibidos en los supuestos contemplados en el artículo 30 de la citada Orden de 22 de septiembre de 2011.

h) Comunicar a la Consejería de Educación, Cultura y Deporte el cambio de domicilio o de la dirección de correo electrónico del beneficiario durante el período en que la subvención es susceptible de control.

i) Hacer constar en toda información o publicidad que se efectúe de la actividad objeto de la subvención, que la misma está subvencionada por la Consejería de Educación, Cultura y Deporte de la Junta de Andalucía y por el Ministerio de Educación, Cultura y Deporte.

j) Ceder a la Consejería de Educación, Cultura y Deporte los derechos de publicación del trabajo realizado y/o de los materiales educativos producidos.

Quinto. Plazo y forma de justificación de las subvenciones.

Conforme al artículo 29.1 de la citada Orden de 22 de septiembre de 2011, al tratarse de una subvención cuya justificación se efectuará con posterioridad al cobro de la misma de conformidad con lo dispuesto en el artículo 124.3 del Texto Refundido de la Ley General de la Hacienda Pública de la Junta de Andalucía, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de marzo, por el que se aprueba, tratándose de una subvención de 5.600 euros, que se abonará mediante dos pagos: un primer pago de 2.100 euros y otro de 3.500 euros, completando así el 100% de la subvención concedida.

La justificación de las subvenciones que percibirán los auxiliares de conversación se efectuará después de que el auxiliar de conversación haya finalizado su actividad en el centro educativo, y nunca después del 30 de junio de 2014, y se llevará a cabo mediante la remisión de los siguientes documentos por el centro educativo a la Consejería de Educación, Cultura y Deporte:

1. Declaración firmada por los beneficiarios de haber cumplido las condiciones y la finalidad para la que les fue concedida la ayuda.
2. Informe del Director o Directora del centro educativo en el que justifique que la actividad realizada ha cumplido el objetivo para el que la ayuda fue concedida.
3. Copias de los recibos mensuales justificativos de que los auxiliares de conversación han recibido los pagos, correspondientes a los meses en los que han desarrollado sus actividades, emitidos por los centros educativos en calidad de entidades colaboradoras y, en su caso, modelo 046 que justifique la devolución del importe correspondiente al tiempo en el que no hayan desarrollado sus actividades. Dichos recibos estarán sellados por los mismos centros, a fin de que se pueda controlar la concurrencia de subvenciones.

Sexto. Notificación y publicación.

De acuerdo con lo establecido en el apartado 1, artículo 25, capítulo III de la Orden de 22 de septiembre de 2011, por la que se establecen las modalidades de provisión y las bases reguladoras para la concesión

de subvenciones a auxiliares de conversación, la presente Resolución se publicará en la página web www.juntadeandalucia.es/educacion.

Séptimo. Recursos.

Contra la presente Resolución, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer, en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente a su publicación, recurso contencioso-administrativo 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 29/98, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, o, potestativamente, recurso de reposición en el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente a su publicación, ante esta Dirección General, de conformidad con lo previsto en los artículos 107.1, 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Sevilla, 18 de noviembre de 2013.- El Director General, Pedro Benzal Molero.

A N E X O

Código	Tipo	Nombre Centro	Localidad	Provincia	Apellidos	Nombre	Pasaporte	Imp.
04000134	I.E.S.	Gaviota	Adra	Almería	Bolton	Jory	QH748885	5600
04000080	C.E.I.P.	San Fernando	Adra	Almería	Cummins	Lisa	420876617	5600
04700260	I.E.S.	Aguadulce	Aguadulce	Almería	Duffus	Anne Rees	652685204	5600
04700673	I.E.S.	Carlos III	Aguadulce	Almería	Scott López	Debra Faye	711645748	5600
04004383	C.E.I.P.	Torrequebrada	Aguadulce	Almería	Phillips	Tara	057618252	5600
04000250	I.E.S.	Cardenal Cisneros	Albox	Almería	Ceccantini	Célia	120891200822	5600
04000699	I.E.S.	Alhamilla	Almería	Almería	Haworth	Michael	LA870175	5600
04006446	C.E.I.P.	Ginés Morata	Almería	Almería	Liesman	Anneli	455130787	5600
04700442	I.E.S.	Azcona	Almería	Almería	Rosenlund	Sherron	420889234	5600
04001141	I.E.S.	Nicolás Salmerón Alonso	Almería	Almería	Gee	Kaylan	420502685	5600
04700181	E.O.I.		Almería	Almería	Nemmaoui	Abderrahim	R898779	5600
04700181	E.O.I.		Almería	Almería	Klose	Christina	LHC01W49X	5600
04700181	E.O.I.		Almería	Almería	Lisciandro	Rosario	AR3173160	5600
04700533	I.E.S.	Mar Azul	Balerna	Almería	Rouse	Ramon	436653378	5600
04001825	I.E.S.	Sierra de Gádor	Berja	Almería	Dellaha	Elizabeth	473495264	5600
04003238	C.E.I.P.	Concordia	Campohermoso	Almería	Kelly-Knickerbocker	Emma	429661834	5600
04005533	I.E.S.	Valle de Andarax	Canjáyar	Almería	Daugherty	Julia	477693949	5600
04700521	I.E.S.	El Alquíán	El Alquíán	Almería	Prouty	Mallory	028137121	5600
04002313	I.E.S.	Santo Domingo	El Ejido	Almería	Michael	Olivia	434195322	5600
04700314	E.O.I.		El Ejido	Almería	Moffat	Jackie	N7807826	5600
04004826	I.E.S.	Murgi	El Ejido	Almería	Motter	Erica	469015828	5600
04700272	I.E.S.	Fuente Nueva	El Ejido	Almería	Stoyanov	Veselin	QC594551	5600
04700314	E.O.I.		El Ejido	Almería	Lindmair	Marlene	J06198467	5600
04002532	I.E.S.	Sierra Nevada	Fiñana	Almería	Jezek	Tammy Cecilia	078290998	5600
04601695	C.E.I.P.	Blas Infante	Gangosa-Vistasol	Almería	Winkworth	Ellen Lauren	308894272	5600
04005120	C.E.I.P.	Príncipe Felipe	Huércal-Overa	Almería	Page	Alexandra	453091589	5600
04001357	C.E.I.P.	San Indalecio	Cañada San Urbano	Almería	Bunting	Emily	450347869	5600
04005442	C.E.I.P.	Ángel Frigola	La Mojenera	Almería	Goldsmith	Robyn	308540092	5600
04700363	I.E.S.	La Mojenera	La Mojenera	Almería	Valenti	Caieta	801658640	5600
04003721	C.E.I.P.	Las Marinas	Las Marinas	Almería	Kandola	Rachael	516470846	5600
04002118	C.E.I.P.	Palomares	Palomares	Almería	Crookes	Lucie	505000577	5600
04700144	I.E.S.	La Puebla	Puebla de Vicar	Almería	Martin	Maddy	120473200574	5600
04700341	I.E.S.	Mar Serena	Pulpi	Almería	Eberle	Jason	455394659	5600
04004462	C.E.I.P.	Torreomar	Retamar	Almería	Herridge-Nowell	Jessica Marcella Speranza	504724498	5600
04009393	I.E.S.		Retamar	Almería	Martin	Hannah	504971123	5600
04009381	C.E.I.P.		Roquetas de Mar	Almería	Delgado	Tania	428612836	5600
04004966	I.E.S.	Sabinar	Roquetas de Mar	Almería	Hemingway	Sebastian	507263610	5600
04008901	E.O.I.		Roquetas de Mar	Almería	Figl	Sabine	P4177303	5600
04004231	C.E.I.P.	Ntra Sra de Monteagudo	Uleila del Campo	Almería	Henriquez	Evelin	490167077	5600
04008443	EOI		Vélez-Rubio	Almería	Nigon	Claire alice	07C138737	5600

Código	Tipo	Nombre Centro	Localidad	Provincia	Apellidos	Nombre	Pasaporte	Imp.
04004401	C.E.I.P.	Reyes Católicos	Vera	Almería	Gilpin	Rachael Lauren	484340755	5600
04008893	E.O.I.		Vicar	Almería	Montfort	Gaëlle	591-0268318-21	5600
14002029	I.E.S.	Ipagro	Aguilar Frontera	Córdoba	Schaefer	Jason	465823976	5600
14700481	I.E.S.	Puente de Alcolea	Alcolea	Córdoba	Brodley	Richard George	307883757	5600
14000069	C.E.I.P.	Fray Albino	Algallarín	Córdoba	Denat	Nina	09PC45305	5600
14000392	C.E.I.P.	Valverde y Perales	Baena	Córdoba	Donohue	Pamela	425647179	5600
14000720	C.E.I.P.	Juan Valera	Cabra	Córdoba	Sauls	April	474203434	5600
14000835	I.E.S.	Felipe Solís Villechenous	Cabra	Córdoba	Stevens	Michael	466131095	5600
14000744	C.E.I.P.	Ntra. Sra. de la Sierra	Cabra	Córdoba	Daco	Sandra	100965300864	5600
14001281	C.E.I.P.	Virgen de la Salud	Castro del Río	Córdoba	Ernes	Emily	457105822	5600
14700717	I.E.S.	Ategua	Castro del Río	Córdoba	Post-Gutierrez	Enna	502363841	5600
14001864	C.E.I.P.	San Lorenzo	Córdoba	Córdoba	Gomez-O'Cadiz	Mayahuel	468147079	5600
14700079	I.E.S.	Gran Capitán	Córdoba	Córdoba	Wilson	Jamie Alistair	652729401	5600
14700161	I.E.S.	Medina Azahara	Córdoba	Córdoba	Molitoris	Neil	485994384	5600
14600759	C.E.I.P.	Ciudad Jardín	Córdoba	Córdoba	Acevedo	Aileen	490637113	5600
14001566	C.E.I.P.	López Diéguez	Córdoba	Córdoba	Allen	Trevor	436293430	5600
14001657	C.E.I.P.	Salvador Vinuesa	Córdoba	Córdoba	Spiller-Draeger	Margot	468692138	5600
14002960	I.E.S.	Luis de Góngora	Córdoba	Córdoba	Tallent	Frances	444587486	5600
14600759	C.E.I.P.	Ciudad Jardín	Córdoba	Córdoba	Johannpeter	Charlene	110767800731	5600
14700213	E.O.I.		Córdoba	Córdoba	Friese	Marina	L2WJOHX17	5600
14700213	E.O.I.	Córdoba	Córdoba	Córdoba	Fogliani	Federica	A04164868	5600
14003423	C.E.I.P.	Cervantes	Espejo	Córdoba	Wiggett	Aimee Leigh	505399560	5600
14700742	I.E.S.	Pay Arias	Espejo	Córdoba	Simpson	Nicola Sian	463955604	5600
14700365	I.E.S.	Miguel Crespo	Fernán Núñez	Córdoba	Lopez	Irais	476848467	5600
14004099	I.E.S.	Jerez y Caballero	Hinojosa Duque	Córdoba	Ricker	Kelsey	078067240	5600
14700584	I.E.S.	Mirador del Genil	Iznájar	Córdoba	Lombardi	Jonathan	469770967	5600
14700420	I.E.S.	Miguel de Cervantes	Lucena	Córdoba	Fuller	Desmond	475044035	5600
14004488	C.E.I.P.	Ntra Sra de Araceli	Lucena	Córdoba	Reed	Sarah	475070162	5600
14007404	I.E.S.	Juan de Aréjula	Lucena	Córdoba	Young	Joseph	495221086	5600
14004580	I.E.S.	Marqués de Comares	Lucena	Córdoba	Young	Karlina	499160390	5600
14006874	C.E.I.P.	Monte Albo	Montalbán Córdoba	Córdoba	Turner	Adrienne	427327432	5600
14700614	I.E.S.	Ulia Fidentia	Montemayor	Córdoba	Da cunha	Tristan	110668400799	5600
14004786	C.E.I.P.	Gran Capitán	Montilla	Córdoba	Wolf	Allison	482597016	5600
14004981	I.E.S.	Santos Isasa	Montoro	Córdoba	Howe	Alexandra	481753746	5600
14004920	C.E.I.P.	Ntra Sra del Rosario	Montoro	Córdoba	Galbraith	Anna	502336609	5600
14010181	E.O.I.		Montoro	Córdoba	Levavasseur	Aldric	080314202287	5600
14601235	C.E.I.P.	Ferrobús	Palma del Río	Córdoba	Charbel	Hannah	436599826	5600
14006977	E.O.I.	Nombre Centro	Palma del Río	Córdoba	Kalogrias	Leandra	591-1860759-13	5600
14005432	C.E.I.P.	San José de Calasanz	Peñarroya-Pueblonuevo	Córdoba	Demet	Antoine	061059504107	5600
14005501	I.E.S.	Alto Guadiato	Peñarroya-Pueblonuevo	Córdoba	Benamari	Hicham	09AV27797	5600
14007684	I.E.S.		Pozoblanco	Córdoba	Bok	Madeline	440701542	5600
14005614	C.E.I.P.	Ginés de Sepúlveda	Pozoblanco	Córdoba	Moppett	Agustina	472394070	5600
14005663	I.E.S.	Los Pedroches	Pozoblanco	Córdoba	Reid	Clarke	077842551	5600
14005936	I.E.S.	Álvarez Cubero	Priego de Córdoba	Córdoba	Ghanchi	Shehan	484916432	5600
14005870	C.E.I.P.	Cristóbal Luque Onieva	Priego de Córdoba	Córdoba	Wonnell	Alexander	445390775	5600
14000756	E.O.I.		Priego de Córdoba	Córdoba	Jennequin	Caroline	040813101818	5600
14006217	I.E.S.	Manuel Reina	Puente Genil	Córdoba	Federman	Erik	485998939	5600
14006126	C.E.I.P.	José María Pemán	Puente Genil	Córdoba	Greer	Devin	219805684	5600
14007994	C.E.I.P.	Dulce Nombre	Puente Genil	Córdoba	Gutierrez	Manuel	217027931	5600
14006527	C.E.I.P.	Santo Tomás de Aquino	S. Sebastián Ballesteros	Córdoba	Wilson	Raymond	485165390	5600
14006643	C.E.I.P.	Poeta Molleja	Villa del Río	Córdoba	Peris	Isabel	460992618	5600
14700316	I.E.S.	La Jara	Villanueva de Córdoba	Córdoba	Leary	John	421460181	5600
14006709	C.E.I.P.	Virgen de Luna	Villanueva de Córdoba	Córdoba	Soenksen	Abigail	421635619	5600
18000052	C.E.I.P.	Tinar	Albolote	Granada	Henschel	Sarah	444940558	5600
18000313	C.E.I.P.	Marín Ocete	Alfacar	Granada	Bates	Ryan	463624476	5600
18000738	I.E.S.	Al-Fakar	Alfacar	Granada	Coppola-Filo	Spencer	436454040	5600

Código	Tipo	Nombre Centro	Localidad	Provincia	Apellidos	Nombre	Pasaporte	Imp.
18000362	C.E.I.P.	Conde de Tendillas	Alhama de Granada	Granada	Bard	Spencer	482688238	5600
18000842	I.E.S.	Alhendin	Alhendin	Granada	Mantle	Ryan	480769902	5600
18700463	I.E.S.	Al-Andalus	Almuñécar	Granada	Hodson	Elizabeth	477629162	5600
18000751	C.E.I.P.	San Miguel	Armillá	Granada	Flores	Rocio	M2273623	5600
18700232	I.E.S.	Alba Longa	Armillá	Granada	Mearns	Hayley Louise	652558397	5600
18009407	I.E.S.	Vega de Atarfe	Atarfe	Granada	Boswell	James	501832670	5600
18001032	C.E.I.P.	Francisco de Velasco	Baza	Granada	Campos	Grecia	427453705	5600
18700359	I.E.S.	Alcrebite	Baza	Granada	Riedel	Fernando	431310892	5600
18007149	E.O.I.		Baza	Granada	Rouge	Cedric	050210300044	5600
18700517	I.E.S.	El Fuerte	Caniles	Granada	Shaffer	Jarred	431961695	5600
18001792	C.E.I.P.	El Zargal	Cenes de la Vega	Granada	Faulkner	Dempsey	465073275	5600
18002139	C.E.I.P.	El Sauce	Chauchina	Granada	Evans	Sally Gwen	210564554	5600
18002231	C.E.I.P.	Virgen de la Cabeza	Churriana de la Vega	Granada	Mangat	Navreen	513519183	5600
18002243	I.E.S.	Federico García Lorca	Churriana de la Vega	Granada	Mitchinson	Jack David	309655302	5600
18601801	C.E.PR.	San Roque	Churriana de la Vega	Granada	Walsh	Kayleigh	508904462	5600
18002103	C.E.I.P.	Francisco Ayala	Cúllar Vega	Granada	Boyle	Katie Jade	510297826	5600
18002322	C.E.I.P.	Federico García Lorca	Dilar	Granada	Murphy	Maeve	PT4674524	5600
18004355	CPIFP	Hurtado de Mendoza	Granada	Granada	Elmasry	Eman	501764607	5600
18009249	I.E.S.	Severo Ochoa	Granada	Granada	MacPherson	Rachel	111107196	5600
18004461	C.E.I.P.	Fuentenueva	Granada	Granada	Madden	Natasha	403112251	5600
18003302	C.E.I.P.	Santa Juliana	Granada	Granada	New	Adele Victoria	308716722	5600
18010264	C.E.I.P.	Parque de las Infantas	Granada	Granada	Thomas	Sophie Elizabeth	210964044	5600
18010446	I.E.S.	Generalife	Granada	Granada	Casillas	Jose	430867627	5600
18003703	C.E.I.P.	Profesor Tierno Galván	Granada	Granada	Clayton	Amber	455884806	5600
18601059	C.E.I.P.	Abencerrajes	Granada	Granada	Garifallou	Joy	468582543	5600
18009389	I.E.S.	Albayzín	Granada	Granada	Graves	Julia	308628309	5600
18009195	I.E.S.	Mariana Pineda	Granada	Granada	Johnstone	Alicia	445126601	5600
18004458	I.E.S.	Virgen de las Nieves	Granada	Granada	Kennedy	Thomas	218094983	5600
18004291	I.E.S.	Padre Manjón	Granada	Granada	Lee	Samir	LH095045	5600
18700013	I.E.S.	Fray Luis de Granada	Granada	Granada	Schuh	Anna	477362929	5600
18700293	I.E.S.	Francisco Ayala	Granada	Granada	Schweitzer Dolan	Niall	426575533	5600
18601813	C.E.I.P.	Victoria Eugenia	Granada	Granada	Webber	Kalese	468066855	5600
18010185	I.E.S.	Alhambra	Granada	Granada	Eldridge	Gregory	472086117	5600
18009377	I.E.S.	Aynadamar	Granada	Granada	Hartel	Alyssa	455705502	5600
18700311	I.E.S.	La Madraza	Granada	Granada	Rockoff	Melanie	469580891	5600
18010276	C.E.I.P.	García Lorca	Granada	Granada	Vercelli	Alexander	447373445	5600
18010446	I.E.S.	Generalife	Granada	Granada	Roussey	Quentin	120425100406	5600
18010057	C.E.I.P.	San José	Granada	Granada	Drelon	Sylvain	050211100695	5600
18004276	I.E.S.	Ángel Ganivet	Granada	Granada	Patard	Clement	12CL82815	5600
18003284	E.O.I.		Granada	Granada	Heyne	Yasmin	L2JCG66LZ	5600
18003363	E.O.I.		Guadix	Granada	Pardo	Isabel	M8722532	5600
18004768	C.E.I.P.	Ruiz del Peral	Guadix	Granada	Wallen	Jasmyne	QB761543	5600
18009213	I.E.S.	Acci	Guadix	Granada	Giannone	Marcanthony	426883356	5600
18003363	E.O.I.		Guadix	Granada	Pangrani	Thibaut	10CH003467	5600
18005141	I.E.S.	La Sagra	Huésca	Granada	Redden	Sarah	478919834	5600
18700301	I.E.S.	Américo Castro	Huétor Tájar	Granada	Hansel	Emily	306678772	5600
18700475	I.E.S.	Montes Orientales	Iznalloz	Granada	Leyde	Karen	476777409	5600
18700414	I.E.S.	Alfaguara	Loja	Granada	Rodríguez	Jonathan	448726014	5600
18004707	E.O.I.		Loja	Granada	Hazard	Elodie	591-3107105-06	5600
18601448	C.E.I.P.	Las Mimbres	Maracena	Granada	Wells	Emily	306729085	5600
18005220	I.E.S.	Manuel Cañadas	Moraleda Zafayona	Granada	Mason	Matthew	058365542	5600
18007046	I.E.S.	Francisco Javier de Burgos	Motril	Granada	Lidester	John	453611060	5600
18700281	E.O.I.		Motril	Granada	Meyer	Kathryn	499659872	5600
18007022	I.E.S.	La Zafra	Motril	Granada	Sperber	Brianna	422241427	5600
18700281	E.O.I.		Motril	Granada	Marin	Elodie	130101400267	5600
18700281	E.O.I.		Motril	Granada	Weiße	Stefanie	595128935	5600

Código	Tipo	Nombre Centro	Localidad	Provincia	Apellidos	Nombre	Pasaporte	Imp.
18700761	I.E.S.	Alpujarra	Órgiva	Granada	Broderick	Daniel	494492501	5600
18007174	E.O.I.		Órgiva	Granada	Pierce	Rachel	480378484	5600
18007174	E.O.I.		Órgiva	Granada	Frey	Eva	060766300119	5600
18004148	I.E.S.	Escultor Sánchez Mesa	Otura	Granada	Schott	Danielle	436568457	5600
18007393	C.E.I.P.	Virgen de la Paz	Otura	Granada	Lewis	Christina Joy	058378413	5600
18008117	C.E.I.P.	Mayor Zaragoza	Salobreña	Granada	Watson	Daniel	434106684	5600
18008130	C.E.I.P.	Juan Ramón Jiménez	Sta Cruz Comercio	Granada	Nassar	Erika	498252572	5600
21600911	C.P.R.	Tresfuentes	Alájar	Huelva	Preston	Kayla	461278877	5600
21003414	E.O.I.		Almonte	Huelva	Blair	Randall	436658494	5600
21700654	I.E.S.	Doñana	Almonte	Huelva	Molloy	Enda	PT3126156	5600
21003414	E.O.I.		Almonte	Huelva	Davanzo	Nathalie	12AI41477	5600
21000309	C.E.I.P.	Ntra.Sra. de Gracia	Alosno	Huelva	Mercer	Olivia	437052007	5600
21000310	I.E.S.	La Alborá	Alosno	Huelva	Frazee	Jane	459428017	5600
21700381	I.E.S.	San Blas	Aracena	Huelva	Bradshaw	Mark	QK120037	5600
21700231	E.O.I.		Ayamonte	Huelva	Lacerda	Danny	08CP48361	5600
21700231	E.O.I.		Ayamonte	Huelva	Hutter	Bernadette	P1057327	5600
21700502	I.E.S.	Guadiana	Ayamonte	Huelva	Ramirez Cabrera	Beatriz	L945890	5600
21000671	C.E.I.P.	Reyes Católicos	Bollullos Par Condado	Huelva	Shepard	Kyle	477363129	5600
21000693	I.E.S.	Delgado Hernández	Bollullos Par Condado	Huelva	Linehan	Stacey	457680828	5600
21700061	I.E.S.	Catedrático Pulido Rubio	Bonares	Huelva	Morris	Terri	448431306	5600
21000735	C.E.I.P.	Lora Tamayo	Bonares	Huelva	Rementeria	Nicholas	468055842	5600
21700435	I.E.S.	Sebastián Fernández	Cartaya	Huelva	Moores	Catherine	GG308644	5600
21000863	C.E.I.P.	Juan Ramón Jiménez	Cartaya	Huelva	Oliva	Eddy	111075587	5600
21600672	C.E.I.P.	Maestro Juan Díaz Hachero	Cartaya	Huelva	Rosen	Miriam	468635536	5600
21000875	C.E.I.P.	Concepción Arenal	Cartaya	Huelva	Thow	Andrew Callum	651946091	5600
21000048	C.E.I.P.	Profesor Tierno Galván	Corrales	Huelva	Waters	Benjamin	711646483	5600
21001259	C.E.I.P.	Marismas de Hinojos	Hinojos	Huelva	Culp	Katelyn	454910135	5600
21700563	I.E.S.	El Valle	Hinojos	Huelva	Tallichet	Jacques	467487259	5600
21001922	I.E.S.	Pintor Pedro Gómez	Huelva	Huelva	Costessi	Jane	M1636332	5600
21001338	C.E.I.P.	Juvenal de Vega y Relea	Huelva	Huelva	Foster	Jade	652561071	5600
21003529	C.E.I.P.	Virgen del Pilar	Huelva	Huelva	Zagorac	Karly	209128805	5600
21003980	I.E.S.	José Caballero	Huelva	Huelva	Kolb-Lugo	Vincent	467611972	5600
21600775	C.E.I.P.	Profesora Pilar Martínez	Huelva	Huelva	Kurgatnikov	Mariya	473203306	5600
21001892	I.E.S.	La Rábida	Huelva	Huelva	Leong	Camille	433061297	5600
21001272	C.E.I.P.	Prácticas	Huelva	Huelva	Mcnicol	Samuel	N1116762	5600
21700356	I.E.S.	Estuaria	Huelva	Huelva	Loconti	Christine	436571483	5600
21003712	I.E.S.	Fuentepiña	Huelva	Huelva	Washer	Marybeth	495700138	5600
21600751	C.E.I.P.	García Lorca	Huelva	Huelva	Karafilov	Jessica	WR711891	5600
21003301	I.E.S.	La Orden	Huelva	Huelva	Caboche	Ingrid	130462104281	5600
21800791	E.O.I.		Huelva	Huelva	Dazer	Julia	L8WK39PZK	5600
21002100	I.E.S.	Padre José Miravent	Isla Cristina	Huelva	Rosa Boto	Erica Janete	14096499	5600
21700587	I.E.S.	San Miguel	Jabugo	Huelva	Mcclintic	Grace	437043628	5600
21002203	C.E.I.P.	Las Gaviotas	La Antilla	Huelva	Jarvis	Laura Marie	502993621	5600
21700411	I.E.S.	El Sur	Lepe	Huelva	Negy	Kevin	450005265	5600
21700630	I.E.S.	La Arboleda	Lepe	Huelva	Zaydak	Rachel	425767659	5600
21700630	I.E.S.	La Arboleda	Lepe	Huelva	Belo Do Carmo Esperanca	Juliana Teresa	13497740	5600
21600659	C.E.I.P.	Zenobia Camprubi	Moguer	Huelva	Feissat	Elodie	120887100054	5600
21002598	C.E.I.P.	Hermanos Pinzón	Palos Frontera	Huelva	Miranda	Daniela	135767069	5600
21600763	C.E.I.P.	Enebral	Punta Umbria	Huelva	Mcgraw	Sheila	450746930	5600
21700599	I.E.S.	Virgen del Socorro	Rociana Condado	Huelva	Johnson	Kelsey	495166261	5600
21002781	C.E.I.P.	Alcalde J.J. Rebollo	S Juan Puerto	Huelva	Cattlin	Amy Megan	465819072	5600
21003554	C.E.I.P.	José Nogales	Valverde Camino	Huelva	Dreyer	Jacqueline	405958636	5600
23000118	C.E.I.P.	Alonso de Alcalá	Alcalá Real	Jaén	Padilla Reynoso	Kristabelle	428510618	5600
23000131	I.E.S.	Sierra Morena	Andújar	Jaén	Mehmert	Megan	49726738	5600
23000556	I.E.S.	Ntra Sra de la Cabeza	Andújar	Jaén	Svarlien	Aaron	425852482	5600
23005694	I.E.S.	Jándula	Andújar	Jaén	Warner	Casey	444760675	5600

Código	Tipo	Nombre Centro	Localidad	Provincia	Apellidos	Nombre	Pasaporte	Imp.
23000490	C.E.I.P.	Cristo Rey	Andújar	Jaén	Riordan	Kathleen Ann	456071845	5600
23001147	C.E.I.P.	Gregorio Aguilar	Arbuniel	Jaén	Kehoe	Erin Hilary	GB805187	5600
23000787	C.E.I.P.	San Juan de la Cruz	Baeza	Jaén	Estrada	Sandra	460642889	5600
23000799	C.E.I.P.	Antonio Machado	Baeza	Jaén	Lynch	Timothy	469209015	5600
23000039	C.E.PR.	General Castaños	Bailén	Jaén	Slater	Olivia	423236034	5600
23000921	C.E.PR.	Diecinueve de Julio	Bailén	Jaén	Thurau	Nina	505220575	5600
23700840	I.E.S.	María Bellido	Bailén	Jaén	Hawkinberry	Hannah	455510366	5600
23000143	I.E.S.	Hnos Medina Rivilla	Bailén	Jaén	Watson	Sarah	EB333182	5600
23002267	C.E.I.P.	Ntra Sra de la Capilla	Jaén	Jaén	Dodd	Margaret	N1831789	5600
23002164	C.E.I.P.	Ruiz Jiménez	Jaén	Jaén	Lim	Lilian	N8519773	5600
23002449	I.E.S.	Las Fuentezuelas	Jaén	Jaén	Sandifer	Hayley	111313143	5600
23002176	C.E.I.P.	Alfredo Cazabán	Jaén	Jaén	Seth	Shobhanaa	308549074	5600
23002085	C.E.I.P.	Alcalá Venceslada	Jaén	Jaén	Aguirre	Sidney Julian	504569476	5600
23002188	C.E.I.P.	Agustín Serrano de Haro	Jaén	Jaén	Jamieson-Drake	Abigail Wieting	502320397	5600
23002255	C.E.PR.	Almadén	Jaén	Jaén	Heiderich	Marie-anne	0912MAD00143	5600
23700141	E.O.I.		Jaén	Jaén	Dede	Basak	L7576CPYF	5600
23002531	C.E.I.P.	General Fresneda	Jódar	Jaén	Blazian	Kelly	499296229	5600
23004240	I.E.S.		Jódar	Jaén	Blazian	Perry	432043076	5600
23001238	C.E.I.P.	Carlos III	La Carolina	Jaén	Te Beest	Jessica	433903005	5600
23700232	E.O.I.		La Carolina	Jaén	Mayr	Kristina	P7236757	5600
23000210	I.E.S.	Puerta de la Sierra	La Pta de Segura	Jaén	Loegering	Jean-Estelle	465829606	5600
23003405	C.E.I.P.	San Blas	La Pta de Segura	Jaén	Smyth	Camille	494013136	5600
23003041	C.E.I.P.	Antonio Pérez Cerezo	Las Casillas	Jaén	Urbano	Camille	461028523	5600
23001822	C.E.I.P.	Las Infantas	Las Infantas	Jaén	Paczkowski	Stacie	098066211	5600
23700372	E.O.I.	Carlota Remfry	Linares	Jaén	Gadomska	Monika	WN691479	5600
23700888	I.E.S.	Santa Engracia	Linares	Jaén	Sapp	Kiersten	472561638	5600
23002841	I.E.S.	Huarte San Juan	Linares	Jaén	Weber	Taylor-Marie	475648483	5600
23002796	C.E.I.P.	Colón	Linares	Jaén	Mahoney	Belle	305738338	5600
23700372	E.O.I.	Carlota Remfry	Linares	Jaén	Derfla	Adèle	090797N00002	5600
23700372	E.O.I.	Carlota Remfry	Linares	Jaén	Elabd	Arwa	P6979493	5600
23601311	C.E.I.P.	San José de Calasanz	Mancha Real	Jaén	de Ponton d'Amécourt	Tiphaine	12AK513308	5600
23003132	I.E.S.	San Felipe Neri	Martos	Jaén	Brooking	Natalie Rhian	209587839	5600
23003107	C.E.PR.	Virgen de la Villa	Martos	Jaén	Hogan	Nick	PD7295450	5600
23003181	C.E.I.P.	José Plata	Mengíbar	Jaén	Paschke	Elesa	488956884	5600
23005931	C.E.I.P.	Antonio Machado	Peal de Becerro	Jaén	Pilkerton	Rebecca	478029502	5600
23005475	C.E.I.P.	Juan Carlos I	Porcuna	Jaén	Ganga	Carolyn	QL034337	5600
23005372	I.E.S.	Guadalentín	Pozo Alcón	Jaén	Nelson	Maggie	459382947	5600
23700785	I.E.S.	Ruradia	Rus	Jaén	Gonzales	Adan	489196761	5600
23003442	C.E.I.P.	Nueva Andalucía	Rus	Jaén	Leyva	Rebekah	134589835	5600
23700323	I.E.S.	Doctor Francisco Marín	Siles	Jaén	Distasio	Sandra	213795900	5600
23003843	C.E.I.P.	Santa Teresa de Jesús	Siles	Jaén	Smith	Juliana	478726542	5600
23003934	I.E.S.	Miguel Sánchez López	Torredelcampo	Jaén	Edwards	Nathan Richard	110695208	5600
23005499	C.E.I.P.	Príncipe Felipe	Torredelcampo	Jaén	Scott	Laura	461482634	5600
23004264	I.E.S.	Los Cerros	Úbeda	Jaén	Bender	Emily	464289418	5600
23004197	C.E.I.P.	Santísima Trinidad	Úbeda	Jaén	Escalante	Beatriz	495212053	5600
23700347	I.E.S.	Sierra Sur	Valdepeñas Jaén	Jaén	Hochler	Katelyn	472044620	5600
23003867	E.O.I.		Villacarrillo	Jaén	Lindawan	Agasel	QL321233	5600
23700803	I.E.S.	Juan de Barrionuevo Moya	Villanueva Reina	Jaén	Camacho	Michelle	477202917	5600
23004562	C.E.I.P.	Santa Potenciana	Villanueva Reina	Jaén	Rogers	Alexandra	057603245	5600
23004604	C.E.I.P.	Ntra. Sra. de la Fuensanta	Villanueva Arzobispo	Jaén	Cloninger	Cassidy	451486374	5600
23700815	I.E.S.	Llano de la Viña	Villargordo	Jaén	Sandlin	Jason	495392437	5600
04006410	C.E.I.P.		Aguadulce	Almería	Hartman	Tabitha	427902629	5600
04000213	C.E.I.P.	Velázquez	Albox	Almería	Carlyle	Kaitlin	449754805	5600
04601555	C.E.I.P.	Profesor Tierno Galván	El Saltador	Almería	Thomas	Stephanie	4668874878	5600
04602110	C.E.I.P.	Ex Mari Orta	Garrucha	Almería	Mendoza	Scott	479939700	5600
04004577	C.E.I.P.	Las Salinas	Roquetas Mar	Almería	Niesen	Caroline	503300318	5600

Código	Tipo	Nombre Centro	Localidad	Provincia	Apellidos	Nombre	Pasaporte	Imp.
14000744	C.E.I.P.	Ntra. Sra. de la Sierra	Cabra	Córdoba	Mungin	Jordan	039042950	5600
14002972	I.E.S.	Séneca	Córdoba	Córdoba	Perc	Romy	P5810173	5600
14002996	I.E.S.	López Neyra	Córdoba	Córdoba	Pirovano	Lisa	483128915	5600
14007659	I.E.S.	Galileo Galilei	Córdoba	Córdoba	Samuelson	Kyle	433008428	5600
14003873	E.O.I.		Pozoblanco	Córdoba	Valverde	Maria Eva	95LP29112	5600
18000039	I.E.S.	Arícel	Albolote	Granada	Busson	Noemie	090735305294	5600
18700773	I.E.S.	Diego de Siloé	Íllora	Granada	Ashkar	Johnny	214615256	5600
18700657	I.E.S.	Manuel de Falla	Maracena	Granada	Ramos	Alexandria	423390321	5600
18009444	I.E.S.	Hispanidad	Santa Fe	Granada	Lora Samper	Patricia	PD9451780	5600
21001296	C.E.I.P.	San Fernando	Huelva	Huelva	Thomas	Jill Angharad	511905091	5600
23005219	E.O.I.		Alcalá la Real	Jaén	Flotat	Julien	08AL07903	5600
23002474	I.E.S.	Jabalruz	Jaén	Jaén	Williams	Braden Cole	453021020	5600
23004291	C.E.I.P.	Santiago Apóstol	Valdepeñas Jaén	Jaén	Quinn	Maeve	028633482	5600
11000150	C.E.I.P.	General Castaños	Algeciras	Cádiz	Kotsopoulos	Michael	401094565	5600
11000198	C.E.I.P.	Virgen del Mar	Algeciras	Cádiz	Scott	Lindsay	473969191	5600
11005366	E.O.I.		Algeciras	Cádiz	Prima	Dorothee	11AI60217	5600
11001361	C.E.I.P.	El Santiscal	Arcos Frontera	Cádiz	Jee	Alexandria	480723898	5600
11602782	C.E.I.P.	Campoameno	Arcos Frontera	Cádiz	Cody	Alexandra	104637504	5600
11000824	I.E.S.	Trafalgar	Barbate	Cádiz	Clark	Shannon	407091458	5600
11700949	I.E.S.	Vicente Aleixandre	Barbate	Cádiz	Mcguire	Shannon	494142287	5600
11000782	C.E.I.P.	Maestra Áurea López	Barbate	Cádiz	Bove	Claire	462092229	5600
11000769	C.E.I.P.	Juan XXIII	Barbate	Cádiz	Nelson	David	437182061	5600
11004556	I.E.S.	Cornelio Balbo	Cádiz	Cádiz	Hoy	Caitriona	PC6050358	5600
11001166	C.E.I.P.	Carola Ribed	Cádiz	Cádiz	Parker	Natasha	504132628	5600
11001828	I.E.S.	Rafael Alberti	Cádiz	Cádiz	Walters	Hannah	505187524	5600
11006486	I.E.S.	Fuerte de Cortadura	Cádiz	Cádiz	Caraway	Molly	460029296	5600
11001713	C.E.I.P.	Adolfo de Castro	Cádiz	Cádiz	Erickson	Kylee	452933251	5600
11000010	C.E.I.P.	Juan Armario	Alcalá Gazules	Cádiz	Mcwhirter	Liliana	480643970	5600
11000371	I.E.S.	Kursaal	Algeciras	Cádiz	Caillier	Claire	479303042	5600
11001154	C.E.I.P.	La Inmaculada	Cádiz	Cádiz	Meravi	Elizabeth	459148026	5600
11001610	C.E.I.P.	José Celestino Mutis	Cádiz	Cádiz	Miller	Keri	421715683	5600
11700457	E.O.I.		Cádiz	Cádiz	Glochon	Jeremie	070550102059	5600
11700457	E.O.I.		Cádiz	Cádiz	Hartenstein	Kim Deborah	L8VJ9XPZR	5600
11007582	I.E.S.	Pablo Ruiz Picasso	Chiclana Frontera	Cádiz	Givaja	Thibault	12CF09732	5600
11700408	E.O.I.		Chiclana Frontera	Cádiz	Sverdlova	Anastasia	C3HV6CM31	5600
11004416	I.E.S.	Pedro Muñoz Seca	Pto Santa Maria	Cádiz	Dexter	Samantha	451134579	5600
11602897	C.E.PR.	La Gaviota	Pto Santa Maria	Cádiz	Greenslade	Nicole	N6048882	5600
11700834	I.E.S.	Las Banderas	Pto Santa Maria	Cádiz	Mackenzie	Shaun	LN143552	5600
11007399	C.E.I.P.	Pinar Hondo	Pto Santa Maria	Cádiz	Porch	Georgia Cobb Roberston	506882293	5600
11700810	I.E.S.	La Arboleda	Pto Santa Maria	Cádiz	Le Cunff	Cedric	10AP39454	5600
11700445	I.E.S.	José Luis Tejada Peluffo	Pto Santa Maria	Cádiz	Samoy	Clara	120777200239	5600
11006966	C.E.I.P.	Tartessos	Jerez Frontera	Cádiz	Brown	Sara	463984340	5600
11003217	I.E.S.	Alvar Núñez	Jerez Frontera	Cádiz	Duncan	Ashley	478902408	5600
11701140	I.E.S.	Sofía	Jerez Frontera	Cádiz	Gault	Elizabeth	N4849830	5600
11008252	C.E.I.P.	Ciudad de Jerez	Jerez Frontera	Cádiz	Smart	Amanda Catherine	505355501	5600
11701115	I.E.S.	San Telmo	Jerez Frontera	Cádiz	Smith	Olivia	502942024	5600
11007028	C.E.I.P.	Manuel de Falla	Jerez Frontera	Cádiz	Wong	Kevin	460475183	5600
11700767	I.E.S.	Seritium	Jerez Frontera	Cádiz	Worth	Timothy	LN970244	5600
11008100	C.E.I.P.	Blas Infante	Jerez Frontera	Cádiz	Kennedy	John Joseph	456572702	5600
11700627	E.O.I.		Jerez Frontera	Cádiz	Saver	Elodie	591-0769891-07	5600
11700627	E.O.I.		Jerez Frontera	Cádiz	Ebertsberger	Sarah	844720433	5600
11700123	I.E.S.	Huerta del Rosario	Chiclana Ftra	Cádiz	Miller	Melissa	505295149	5600
11006747	C.E.I.P.	Al-Andalus	Chiclana Ftra	Cádiz	Guarrera	Jenna	039366373	5600
11003916	I.E.S.	Mar de Poniente	Línea Concepción	Cádiz	Cassel	Megan	443715800	5600
11003874	I.E.S.	Mediterráneo	Línea Concepción	Cádiz	Mccabe	Michael	473437774	5600
11003886	I.E.S.	Virgen de la Esperanza	Línea Concepción	Cádiz	O'Neal	Alexandra	454981174	5600

Código	Tipo	Nombre Centro	Localidad	Provincia	Apellidos	Nombre	Pasaporte	Imp.
11007429	C.E.I.P.	Gibraltar	Línea Concepción	Cádiz	Samuels	Felicia	437137909	5600
11003862	I.E.S.	Menéndez Tolosa	Línea Concepción	Cádiz	Zuniga	Perla	500009155	5600
11000289	I.E.S.	Carlos Cano	Los Barrios	Cádiz	Brittian	Dianna	474269904	5600
11004039	I.E.S.	Sidón	Medina-Sidonia	Cádiz	Alnassim	Mariam	453074641	5600
11004015	C.E.I.P.	Santiago El Mayor	Medina-Sidonia	Cádiz	Ryan	Lindsay	433938729	5600
11004118	C.E.I.P.	Pablo de Olavide	Prado del Rey	Cádiz	Ashton	Elizabeth	424455721	5600
11700500	I.E.S.	Carlos III	Prado del Rey	Cádiz	Oliver	Kaitlyn	483119525	5600
11004672	I.E.S.	Manuel de Falla	Puerto Real	Cádiz	Barry	Scott	511431052	5600
11700433	I.E.S.	Profesor Antonio Muro	Puerto Real	Cádiz	Dlugopolski	Amanda	466772232	5600
11004659	C.E.I.P.	Reggio	Puerto Real	Cádiz	Deruyffelaere	Eglantine	070359400493	5600
11004866	I.E.S.	Castillo de Luna	Rota	Cádiz	Autrey	Candace	480790204	5600
11004829	C.E.I.P.	San José de Calasanz	Rota	Cádiz	Cruz Hernandez	Ramón	442778573	5600
11004982	C.E.I.P.	Cecilio Pujazón	San Fernando	Cádiz	Ellis	Sarah Jane	501991904	5600
11005329	C.E.I.P.	Vicente Tofiño	San Fernando	Cádiz	Gatt	Timothy	N1176448	5600
11008239	I.E.S.	Sancti Petri	San Fernando	Cádiz	McCann	Sheryl	PC3409548	5600
11005287	I.E.S.	Wenceslao Benitez	San Fernando	Cádiz	Solomon	Corey	QL362168	5600
11005241	I.E.S.	Isla de León	San Fernando	Cádiz	Connolly	John Steven	435949812	5600
11700639	E.O.I.		San Fernando	Cádiz	Kosch	Natalie	N1117902	5600
11700081	E.O.I.		San Roque	Cádiz	Leibezeder	Julia	P2518857	5600
11603634	C.E.I.P.	La Dehesilla	Sanlúcar Bmda	Cádiz	Ballam	Ellie	652514592	5600
11005548	C.E.I.P.	Princesa Sofía	Sanlúcar Bmda	Cádiz	Christiansen	Cody	504034987	5600
11701188	I.E.S.	San Lucas	Sanlúcar Bmda	Cádiz	Clark	Matthew	460278891	5600
11701051	I.E.S.	Villa de Setenil	Setenil	Cádiz	Thompson	Rebecca	469020933	5600
11700585	I.E.S.	Almadraba	Tarifa	Cádiz	Kelly	Seán	PC7051431	5600
11005962	C.E.I.P.	Guzmán el Bueno	Tarifa	Cádiz	Zahner	Bree	039483966	5600
11006061	C.E.I.P.	Benafelix	Ubrique	Cádiz	Hunter	Rachel	476350904	5600
11006681	I.E.S.	Ntra. Sra. de los Remedios	Ubrique	Cádiz	Parkes	Bethany	509390273	5600
11008033	C.E.I.P.	Fernando Gavilán	Ubrique	Cádiz	Ritchie	David	492275481	5600
11000851	C.E.I.P.	Miguel de Cervantes	Zahara Atunes	Cádiz	Engel	Elizabeth	487638723	5600
29002733	I.E.S.	Puerta de la Axarquía	Cala del Moral	Málaga	Boobyyer	Emma	507335873	5600
29007329	I.E.S.	Vega de Mijas	Las Lagunas	Málaga	Bolick	Blair	465738601	5600
29009144	C.E.I.P.	María Zambrano	Las Lagunas	Málaga	Deslauriers	Veronique	QI418013	5600
29004614	C.E.I.P.	Tamixa	Las Lagunas	Málaga	Miles	Shana	497158076	5600
29700709	I.E.S.	Las Lagunas	Las Lagunas	Málaga	Vattimo	Joseph	472735704	5600
29011308	E.O.I.	Málaga	Málaga	Málaga	Liang	Qian	E14654086	5600
29009260	I.E.S.	Emilio Prados	Málaga	Málaga	Baldwin	Joel	N1891329	5600
29700060	I.E.S.	Mayorazgo	Málaga	Málaga	Connor	Edward	108972492	5600
29003762	C.E.I.P.	Jorge Guillén	Málaga	Málaga	Evans	Katherine	N4147239	5600
29006155	C.E.I.P.	María Zambrano	Málaga	Málaga	Feit	Rachel	487977441	5600
29005047	C.E.I.P.	Pintor Félix Revello de Toro	Málaga	Málaga	Fowler	Caitlin	LN965134	5600
29011606	C.E.I.P.	Salvador Allende	Málaga	Málaga	George	Tessa	N1769983	5600
29701064	I.E.S.	Torre Atalaya	Málaga	Málaga	Gillespie	Janice	465154544	5600
29007731	C.E.I.P.	Parque Clavero	Málaga	Málaga	Maccallum	Kirsty	M2986795	5600
29701234	I.E.S.	José María Torrijos	Málaga	Málaga	Tarrant	Stephanie	M6330840	5600
29005928	I.E.S.	Ntra Sra de la Victoria	Málaga	Málaga	Mcgrory	Sarahann	M2698655	5600
29700503	I.E.S.	Fernando de los Ríos	Málaga	Málaga	Myers	Christine Leigh	440490814	5600
29010067	C.E.I.P.	Rafael Alberti	Málaga	Málaga	Player	Melanie	N3589724	5600
29009922	I.E.S.	El Palo	Málaga	Málaga	Rofstad	Dana	441394590	5600
29011618	C.E.I.P.	Profesor Tierno Galván	Málaga	Málaga	Carlson	Eva	406673253	5600
29005965	I.E.S.	Sierra Bermeja	Málaga	Málaga	Giesselmann	Matthew	485883471	5600
29700412	I.E.S.	Portada Alta	Málaga	Málaga	Jorgenson	Scott	077382482	5600
29010353	C.E.I.P.	Neill	Málaga	Málaga	Keenan	Rebecca	141972179	5600
29009296	C.E.I.P.	Rosa de Gálvez	Málaga	Málaga	Kemp	Natalie	LA624634	5600
29009673	C.E.I.P.	Los Morales	Málaga	Málaga	Todd	Molly	446622825	5600
29010870	I.E.S.	Mare Nostrum	Málaga	Málaga	Haro Herrera	Estelle	13AP31663	5600
29010298	C.E.I.P.	Tartessos	Málaga	Málaga	Segur	Claudine	11CC25072	5600
29009041	C.E.I.P.	Alejandro García Garrido	Alcaucín	Málaga	Mccarther	Andre	495274996	5600
29008802	I.E.S.	Galileo	Alhaurín Torre	Málaga	Milroy	Lauren Margaret	504016455	5600

Código	Tipo	Nombre Centro	Localidad	Provincia	Apellidos	Nombre	Pasaporte	Imp.
29004250	C.E.I.P.	Clara Campoamor	Alhaurín Torre	Málaga	Thompson	Nicola Sina	LN982815	5600
29009314	C.E.I.P.	San Sebastián	Alhaurín Torre	Málaga	Huml	Kathryn	465924565	5600
29005631	C.E.I.P.	Algazara	Alhaurín Torre	Málaga	Sakal	Diana	457885894	5600
29000402	C.E.I.P.	Emilia Olivares	Alhaurín Grande	Málaga	Moloney	Claire Martine	PB9166833	5600
29000694	I.E.S.	Las Flores	Álora	Málaga	Jones	Matthew	479815626	5600
29011229	I.E.S.	Valle del Sol	Álora	Málaga	Landeis	Luc	477236838	5600
29000827	C.E.I.P.	Guadahorce	Álora-Estación	Málaga	Mihailidis	Vasiliki	456999708	5600
29000955	C.E.I.P.	Romero Robledo	Antequera	Málaga	Crawford	Kathryn	434221138	5600
29001145	I.E.S.	Pedro Espinosa	Antequera	Málaga	Fernandez	Anthony	N2228720	5600
29000921	C.E.I.P.	San Juan	Antequera	Málaga	Graham	Jade	486622751	5600
29010109	C.E.I.P.	Poeta Salvador Rueda	Arroyo de la Miel	Málaga	Canning	Sarah	514253876	5600
29700621	I.E.S.	Cerro del Viento	Arroyo de la Miel	Málaga	Knox	Rachael	503841132	5600
29009892	I.E.S.	Al-Baytar	Arroyo de la Miel	Málaga	Prynn-Petit	Megan	516043184	5600
29012064	I.E.S.	Arroyo de la Miel	Arroyo de la Miel	Málaga	Buckman	Michael	424588400	5600
29700564	E.O.I.		Marbella	Málaga	Ayling	Claire	M7776235	5600
29000335	I.E.S.	Bahía de Marbella	Marbella	Málaga	Perez	Krystal	464116286	5600
29006830	I.E.S.	Guadalpín	Marbella	Málaga	Pirsig	Ross	077818753	5600
29700564	E.O.I.		Marbella	Málaga	Gois	Manon	EJ 708720	5600
29006684	C.E.I.P.	Ntra Sra del Carmen	Marbella	Málaga	Le Villain	Alais	12CC69377	5600
29700126	I.E.S.	Rio Verde	Marbella	Málaga	Thomasson	Céline	13AR09505	5600
29700564	E.O.I.		Marbella	Málaga	Siggel	Sören	100973277	5600
29004109	I.E.S.	Torre Almenara	Mijas	Málaga	Wentner	Melissa	443393446	5600
29007071	C.E.I.P.	Los Olivares	Moclinejo	Málaga	Geday	Cristian	421563354	5600
29700230	I.E.S.	Dr. Rodríguez Delgado	Ronda	Málaga	Mathis	Jamie	463549067	5600
29700035	I.E.S.	Profesor Gonzalo Huesa	Ronda	Málaga	Mc Millan	Mark	452812847	5600
29700667	E.O.I.		Ronda	Málaga	Guyot	Céline	11AX79704	5600
29700667	E.O.I.		Ronda	Málaga	Dinkelaker	Nelly	L8WKRN6H	5600
29009417	C.E.I.P.	Josefina Aldecoa	Torre Benagalbón	Málaga	Bache	Richard Jonathan	463395335	5600
29008474	C.E.I.P.	Blas Infante	Torre del Mar	Málaga	Yolanda	Tiffani	505178971	5600
29008243	C.E.I.P.	Mar Argentea	Torremolinos	Málaga	Culver	Amy	310739705	5600
29006568	I.E.S.	Los Manantiales	Torremolinos	Málaga	Law	Anne Marie	309940194	5600
29006349	C.E.I.P.	Atenea	Torremolinos	Málaga	Sy Su	Clarisse	448010165	5600
29009958	I.E.S.	Jorge Guillén	Torrox	Málaga	Gutweniger	Christine	P5111649	5600
29008221	C.E.I.P.	Colina del Sol	Torrox	Málaga	Hock	Virginia	632942056	5600
29010778	C.E.I.P.	Mare Nostrum	Torrox	Málaga	Wetschera	Vivian	865870350	5600
29008309	C.E.I.P.	El Morche	Torrox-Costa	Málaga	Eaton	Kara	451166730	5600
29008671	I.E.S.	Reyes Católicos	Vélez-Málaga	Málaga	Edwins	Laura	433434135	5600
29008681	I.E.S.	Juan de la Cierva	Vélez-Málaga	Málaga	Shemwell	Shellese	482160325	5600
29700679	E.O.I.		Vélez-Málaga	Málaga	Castille	Eliza	110409100042	5600
29700679	E.O.I.		Vélez-Málaga	Málaga	Pippel	Anna	L1CCJPXVL	5600
29001674	C.E.I.P.	Jacaranda	Benalmádena	Málaga	Dart	Sarah Jean	209403106	5600
29700011	I.E.S.	Campanillas	Campanillas	Málaga	Odebralski	Sarah	451152493	5600
29001820	C.E.I.P.	Manzano Jiménez	Campillos	Málaga	Poitevien	Jessica	421954972	5600
29004080	I.E.S.	Profesor Tomás Hormigo	Cancelada	Málaga	Petty	Rachael	210695460	5600
29601859	C.E.I.P.	La Mata	Cártama	Málaga	La Cruz	Ruby	444709966	5600
29700631	I.E.S.	Valle del Azahar	Cártama	Málaga	Pieri	Nicholas	432218179	5600
29015594	E.O.I.		Coin	Málaga	Boruk	Joanna	481519765	5600
29015594	E.O.I.		Coin	Málaga	Welker	Luzie	897648194	5600
29602244	C.E.PR.	El Chaparral	El Chaparral	Málaga	Cartman	Robert	099140131	5600
29010262	C.E.I.P.	Ramón García	Estepona	Málaga	Loritz	Mary	503727949	5600
29002885	I.E.S.	Monterroso	Estepona	Málaga	Lackey	Jenevieve	170282923	5600
29700953	I.E.S.	Mediterráneo	Estepona	Málaga	Millan	Marine	12CF40369	5600
29010262	C.E.I.P.	Ramón García	Estepona	Málaga	Le Roux	Solene	12AZ14213	5600
29002915	C.E.I.P.	Enrique Ginés	Frigiliana	Málaga	Benjamin	Marcus	304486166	5600
29009910	I.E.S.	Santiago Ramón y Cajal	Fuengirola	Málaga	Heidelberg	Sean	449395556	5600
29602591	C.E.I.P.	Valdelecrín	Fuengirola	Málaga	Moseley	Emmalie	057737953	5600

Código	Tipo	Nombre Centro	Localidad	Provincia	Apellidos	Nombre	Pasaporte	Imp.
29700655	E.O.I.		Fuengirola	Málaga	Reveillere	Maude	091249300580	5600
29700655	E.O.I.		Fuengirola	Málaga	Kiemer	Elisabeth Hannah	817606288	5600
41008891	C.E.I.P.	San Sebastián	Albaida del Aljarafe	Sevilla	Moginie	Anna	LN803706	5600
41000107	C.E.I.P.	Hermelinda Núñez	Alcalá de Guadaira	Sevilla	Morgan	Anthony	N7522739	5600
41602119	C.E.I.P.	Blas Infante	Alcalá de Guadaira	Sevilla	Penato	Soraya	N5160004	5600
41000284	I.E.S.	Al-Guadaira	Alcalá de Guadaira	Sevilla	Sherriff	Majida	463795668	5600
41700932	E.O.I.		Alcalá de Guadaira	Sevilla	Maurin	Jessie	091130100086	5600
41000338	C.E.I.P.	Ntra. Sra. de la Asunción	Alcalá del Rio	Sevilla	Silva	Natalie	216447352	5600
41000557	I.E.S.	Al-Andalus	Arahal	Sevilla	Hegarty	Kathryn Rona-May	209843756	5600
41701559	I.E.S.	Europa	Arahal	Sevilla	Lotz	Charles	423906527	5600
41000570	C.E.I.P.	Manuel Sánchez Alonso	Arahal	Sevilla	Gil	Kenny	421693357	5600
41701821	I.E.S.	Los Álamos	Bormujos	Sevilla	Mitchell	Derek	405081103	5600
41700853	I.E.S.	Jacarandá	Brenes	Sevilla	Thomas	Justin	487477193	5600
41701158	I.E.S.	Cantillana	Cantillana	Sevilla	Cullinan	Magda	309447717	5600
41000922	C.E.I.P.	Ntra.Sra. de la Soledad	Cantillana	Sevilla	Murphy	Timothy	048554314	5600
41000983	C.E.PR.	Beato Juan Grande	Carmona	Sevilla	Spence	Courtney	460264123	5600
41701501	I.E.S.	Atalaya	Casariche	Sevilla	Woods	Alexa	490801792	5600
41001161	C.E.I.P.	Miguel de Cervantes	Castilblanco Arroyos	Sevilla	Guertin	Courtney	478526047	5600
41701833	I.E.S.	Castilblanco de los Arroyos	Castilblanco Arroyos	Sevilla	Berhe	Lette	452153416	5600
41701328	I.E.S.	Pablo Neruda	Castilleja Cuesta	Sevilla	Fennell	Liam	LA333617	5600
41015287	E.O.I.		Constantina	Sevilla	Perry	Adrian	M5867549	5600
41015287	E.O.I.		Constantina	Sevilla	Fosse	Clotilde	090614100027	5600
41017651	C.E.I.P.	Diecinueve de Abril	Dos Hermanas	Sevilla	Gibson	Emily Margaret	484188760	5600
41016191	C.E.I.P.	Huerta de la Princesa	Dos Hermanas	Sevilla	Ramirez	Carmen	039523338	5600
41700181	I.E.S.	Hermanos Machado	Dos Hermanas	Sevilla	Prajapati	Nikita	438362020	5600
41602077	C.E.I.P.	Carlos I	Dos Hermanas	Sevilla	Le Bras	Maëlle	09AD38173	5600
41001227	C.E.I.P.	Peña Luenga	El Castillo Guardas	Sevilla	Huff	Mallory	459484519	5600
41010137	C.E.I.P.	Antonio Gala	El Cuervo de Sevilla	Sevilla	Lacharite	Rianna	421526312	5600
41003273	C.E.I.P.	Cervantes	El Pedroso	Sevilla	Hawkins	Stacie	497520043	5600
41008398	I.E.S.	Lauretum	Espartinas	Sevilla	Lyons	Shari	M6845342	5600
41011671	C.E.I.P.	Cerro Alto	Espartinas	Sevilla	Mcgrath	Caitlin	446928314	5600
41002013	I.E.S.	Ostippo	Estepa	Sevilla	Doherty	Sean	482957716	5600
41001963	C.E.I.P.	Ntra Sra de los Remedios	Estepa	Sevilla	Eizenga	Patricia	423703425	5600
41008970	I.E.S.	Aguilar y Cano	Estepa	Sevilla	Skelton	Lindsey	466519360	5600
41001987	C.E.I.P.	Santa Teresa	Estepa	Sevilla	Bennaceur	Kevin José	08CR05741	5600
41015299	E.O.I.		Estepa	Sevilla	Moya	Alba	051285200328	5600
41701021	I.E.S.	Gerena	Gerena	Sevilla	Byron	Keely	453661457	5600
41011683	C.E.I.P.	Maestro Antonio Reyes Lara	Gines	Sevilla	Turner	Gabriella Victoria	110768566	5600
41701262	I.E.S.	El Molinillo	Guillena	Sevilla	Southworth	Kelly	454855601	5600
41003406	C.E.I.P.	San José	Puebla de Cazalla	Sevilla	Rogers	Alicia	491664672	5600
41700889	I.E.S.	Delgado Brackembury	Cabezas San Juan	Sevilla	Taepke	Megan	212656242	5600
41702278	I.E.S.	El Fontanal	Lebrija	Sevilla	Ahern	Sean	475326007	5600
41002359	I.E.S.	Virgen del Castillo	Lebrija	Sevilla	Smith	Michal Alexandra	464749649	5600
41601954	C.E.I.P.	El Recreo	Lebrija	Sevilla	Robinson	Jessica	439644933	5600
41700944	E.O.I.		Lebrija	Sevilla	Blin	Delphine	100438100280	5600
41002384	C.E.I.P.	Miguel de Cervantes	Lora del Rio	Sevilla	Choi	Suzie	455267917	5600
41701894	I.E.S.	Al-Lawra	Lora del Rio	Sevilla	Pierelli	Terrance	457787156	5600
41008994	I.E.S.	Maestro Diego Llorente	Palacios Villafranca	Sevilla	Clark	Allison	506766385	5600
41003182	I.E.S.	Al-Mudeyne	Palacios Villafranca	Sevilla	Baron	Morgan	100728101605	5600
41701341	I.E.S.	María Inmaculada	Mairena del Alcor	Sevilla	Hill	Michaela	309984825	5600
41011713	I.E.S.	Hipatia	Mairena del Aljarafe	Sevilla	Fedor	Allison	458240843	5600
41700351	I.E.S.	Atenea	Mairena del Aljarafe	Sevilla	Shaffer	Margaret Yvonne	475459164	5600
41701626	I.E.S.	Cavaleri	Mairena del Aljarafe	Sevilla	Tetrick	Katherine	421430967	5600
41002657	C.E.I.P.	Ntro Padre Jesús Nazareno	Marchena	Sevilla	Campbell	Jennifer Anne Marie	QG568451	5600
41008507	I.E.S.	López de Arenas	Marchena	Sevilla	Keneipp	Anita	461163787	5600
41002633	C.E.I.P.	Juan XXIII	Marchena	Sevilla	Mcharry	Maria	455839636	5600
41002694	I.E.S.	Isidro Arcenegui Carmona	Marchena	Sevilla	Ajanaku	Ayan	462449564	5600
41701161	I.E.S.	Heliche	Olivares	Sevilla	Greyson	Aaron	488282221	5600

Código	Tipo	Nombre Centro	Localidad	Provincia	Apellidos	Nombre	Pasaporte	Imp.
41009123	I.E.S.	Sierra Sur	Osuna	Sevilla	Light	Robert	425233676	5600
41003236	C.E.I.P.	Vicente Aleixandre	Palomares Río	Sevilla	Yellowley	Sarah	513097058	5600
41010435	C.E.I.P.	Virgen del Rocío	Pilas	Sevilla	Wood	Katelyn	434122374	5600
41003704	C.E.I.P.	Júpiter	S. José Rinconada	Sevilla	Corrigan	Louise	PE2493502	5600
41009500	C.E.I.P.	Ntra.Sra. del Patrocinio	S. José Rinconada	Sevilla	Limones	Stacy Macdonald	217386485	5600
41003698	C.E.I.P.	Mtro A Rodríguez Jiménez	S. José Rinconada	Sevilla	Nicholson	Eleanora Kathleen	511303377	5600
41011993	C.E.I.P.	Blanca de los Ríos	S. José Rinconada	Sevilla	Eichmann	Natalie	LN104868	5600
41003741	I.E.S.	Miguel de Mañara	S. José Rinconada	Sevilla	Prindiville	Lauren	310161515	5600
41700828	I.E.S.	Severo Ochoa	S Juan Aznalfarache	Sevilla	Alglove	Emilie	09PH02187	5600
41601449	C.E.I.P.	San Eustaquio	Sanlúcar Mayor	Sevilla	Brezniak	Robert	M3161835	5600
41701419	I.E.S.	Itálica	Santiponce	Sevilla	Trainer	Alexander	499800690	5600
41004010	C.E.I.P.	Josefa Frias	Santiponce	Sevilla	Fernandez	Kaylee	457091731	5600
41008532	I.E.S.	San Pablo	Sevilla	Sevilla	Schoelen	Christopher	475875674	5600
41008350	C.E.I.P.	Maestra Isabel Álvarez	Sevilla	Sevilla	Bamber	Rebecca	LN985479	5600
41010769	I.E.S.	Nervión	Sevilla	Sevilla	Blackwell	Sally	510539297	5600
41007291	C.E.I.P.	Pedro Garfias	Sevilla	Sevilla	Bould	Crispin	N6433690	5600
41009071	I.E.S.	Antonio Machado	Sevilla	Sevilla	Callam	Kirby	486450170	5600
41018239	C.E.PR.	Cruz del Campo	Sevilla	Sevilla	Farmer	Karra	M8975214	5600
41000089	I.E.S.	Miguel Servet	Sevilla	Sevilla	Gallardo	Carla	N1904688	5600
41006912	I.E.S.	Gustavo Adolfo Bécquer	Sevilla	Sevilla	Hayes	Katrina	N7610053	5600
41701687	I.E.S.	Félix Rguez de la Fuente	Sevilla	Sevilla	Leung	Terence	M7921164	5600
41700041	I.E.S.	Triana	Sevilla	Sevilla	Morris	Ian	N7214786	5600
41006900	I.E.S.	Velázquez	Sevilla	Sevilla	Ngo	Hilda	M6059360	5600
41004541	C.E.I.P.	Prácticas	Sevilla	Sevilla	Nugent	Joshua	507418672	5600
41004538	C.E.I.P.	Anibal González	Sevilla	Sevilla	Philpot	Emily	481831418	5600
41014003	I.E.S.	Chaves Nogales	Sevilla	Sevilla	Upton	Emily	706914103	5600
41004231	C.E.I.P.	San Isidoro	Sevilla	Sevilla	Gibian	Jessica	449612907	5600
41004733	C.E.I.P.	Calvo Sotelo	Sevilla	Sevilla	Gill	Alexandra	464571633	5600
41700178	I.E.S.	Punta del Verde	Sevilla	Sevilla	Gordon	Jeffrey	309784810	5600
41004307	C.E.I.P.	San José de Calasanz	Sevilla	Sevilla	Jameson	Ryan	310874870	5600
41011117	I.E.S.	Miguel de Cervantes	Sevilla	Sevilla	Lopez	Reina	488749655	5600
41009408	C.E.I.P.	Rico Cejudo	Sevilla	Sevilla	Polk	Genevieve	221438958	5600
41009093	C.E.I.P.	Miguel Hernández	Sevilla	Sevilla	Ruta	Olivia	105605273	5600
41004290	C.E.I.P.	Alfares	Sevilla	Sevilla	Zera	Kate	432092805	5600
41004897	C.E.I.P.	Pio XII	Sevilla	Sevilla	Ault	Victoria	420731853	5600
41010654	C.E.I.P.	Pino Flores	Sevilla	Sevilla	Crissey	Stephanie	471260624	5600
41009858	I.E.S.	Albert Einstein	Sevilla	Sevilla	Mikola	Candace	048632595	5600
41700117	I.E.S.	Llanes	Sevilla	Sevilla	Knaby	Olivia Lorraine	479328173	5600
41700415	I.E.S.	Ciudad Jardín	Sevilla	Sevilla	Lamarche	Linda	GC125125	5600
41008258	E.O.I.		Sevilla	Sevilla	Dupont	Laura	120169101237	5600
41701444	I.E.S.	Siglo XXI	Sevilla	Sevilla	Martin	Emeline	13AF39075	5600
41012055	C.E.I.P.	Huerta de Santa Marina	Sevilla	Sevilla	Gratzer	Carola	P7171510	5600
41004186	C.E.I.P.	Macarena	Sevilla	Sevilla	Wolfram	Ariane	781912486	5600
41012341	C.E.I.P.	Príncipe Felipe	Umbrete	Sevilla	Speaker	Melissa Ann	406890879	5600
41701997	I.E.S.	José María Infantes	Utrera	Sevilla	Bundy	Jennifer	452885776	5600
41007904	I.E.S.	Virgen de Consolación	Utrera	Sevilla	Beltra	Gwendoline	11CI74807	5600
41010460	C.E.I.P.	El Algarrobbillo	Valencina Concepción	Sevilla	Mccann	Georgia Sophie	N7929381	5600
41701614	I.E.S.	Las Encinas	Valencina Concepción	Sevilla	Beirowski	Jacob	429682423	5600
29006519	E.O.I.		Antequera	Málaga	Formanack	Alicia	478634684	5600
29700400	I.E.S.	Puerto de la Torre	Málaga	Málaga	Galante	Anita Gwenyth	LN798804	5600
29701088	I.E.S.	Jardín de Málaga	Málaga	Málaga	Motti	Tucker	450686106	5600
29006325	C.E.I.P.	Vicente Aleixandre	Málaga	Málaga	Straus	Jason	223417941	5600
41010976	E.O.I.		Écija	Sevilla	Perrot	Laurent Pierre	05RP33979	5600
41004344	C.E.I.P.	Almotamid	Sevilla	Sevilla	Tagayun	Anissa	481453165	5600
41008362	C.E.I.P.	Maestro José Fuentes	Sevilla	Sevilla	Yisrael	Michaela	461996811	5600
11700937	I.E.S.	Guadalpeña	Arcos Frontera	Cádiz	Contreras Aguilar	Jose Luis	431032593	5600
11700408	E.O.I.		Chiclana Frontera	Cádiz	Flores	Dolores	1003MAD00091	5600
11002134	C.E.I.P.	Ntra. Sra. Remedios	Chiclana Frontera	Cádiz	Schönherr	Jakob	C74HRK8	5600

Código	Tipo	Nombre Centro	Localidad	Provincia	Apellidos	Nombre	Pasaporte	Imp.
11700810	I.E.S.	La Arboleda	Pto Sta María	Cádiz	Fernandes	Veronica Pestana	L173467	5600
11007697	E.O.I.		Pto Sta María	Cádiz	Tuszewski	Elisabeth	081259501752	5600
11007387	I.E.S.	Asta Regia	Jerez Ftra	Cádiz	Toole	Louise	463306000	5600
11007065	C.E.PR.	Andalucía	Línea Concepción	Cádiz	Wolff	Chloe	486166196	5600
11700639	E.O.I.		San Fernando	Cádiz	Rogowicz	Meriem	11AK38535	5600
11700081	E.O.I.		San Roque	Cádiz	Grare	Henri-Luc	11AP56545	5600
11005755	I.E.S.	José Cadalso	San Roque	Cádiz	Ramirez	Julie	500383808	5600
11700858	I.E.S.	Maestro Francisco Fatou	Ubrique	Cádiz	Martin	Emma	447193184	5600
11700871	I.E.S.	Botánico	Sanlúcar Bmda	Cádiz	Hoopos	Emily	424559632	5600
29009569	C.E.I.P.	Andalucía	Fuengirola	Málaga	Sultani	Sahar	464411656	5600
41001094	I.E.S.	Maese Rodrigo	Carmona	Sevilla	Graves	Seth	427341315	5600
41701936	I.E.S.	Torre del Águila	Palmar Troya	Sevilla	Shaiman	Samantha	440720456	5600
04000225	C.E.I.P.	Virgen del Saliente	Albox	Almería	Seibel	Claire	308993349	5600
04700272	I.E.S.	Fuente Nueva	El Ejido	Almería	Brenner	Elise	070302300837	5600
04601622	C.E.PR.	Ciavieja	El Ejido	Almería	Zanon	Isadora	501564773	5600
04004498	C.E.I.P.	Ferrer Guardia	Cañada S Urbano	Almería	Torres	Jonathan	441461041	5600
04700016	I.E.S.	Turaniana	Roquetas de Mar	Almería	Humphreys	Kathryn Anne	801139610	5600
04004978	I.E.S.	El Palmeral	Vera	Almería	Wagner	Stephen	484831974	5600
14700213	E.O.I.		Córdoba	Córdoba	Baraton	Anais Chloe	031216200375	5600
14700730	I.E.S.	Grupo Cántico	Córdoba	Córdoba	Ramirez	Taylin	474671251	5600
14700146	I.E.S.	Fidiana	Córdoba	Córdoba	Kur	Elizabeth	221870097	5600
14004208	C.E.I.P.	Victoria Díez	Hornachuelos	Córdoba	Shrivastava	Monica	306101873	5600
14005869	C.E.I.P.	Camacho Melendo	Priego de Córdoba	Córdoba	Hill	Brittany Nicole	467444923	5600
18009456	C.E.I.P.	Vicente Aleixandre	Granada	Granada	Novins	Emma	447071516	5600
21002631	E.O.I.		Aracena	Huelva	Pourrat	Lilian	110838300965	5600
21700551	I.E.S.	Juan Pérez Mercader	Corrales	Huelva	Hands	Stephanie	458203443	5600
21001909	I.E.S.	Diego Guzmán Quesada	Huelva	Huelva	Reyes	Darlin Naihomi	406580291	5600
23700141	E.O.I.		Jaén	Jaén	Scoccimarro	Francesca	A00253061	5600
29001637	C.E.I.P.	El Tomillar	Arroyo de la Miel	Málaga	Hyndman	Christopher David	PC6387119	5600
29006970	C.E.I.P.	García del Olmo	El Chaparral	Málaga	Simms	Stephanie	465825784	5600
29011761	E.O.I.		Estepona	Málaga	Loisel	Emilie	04T132155	5600
29011357	C.E.I.P.	Alegria de la Huerta	Málaga	Málaga	El Mir	Yves	Q1406728	5600
29005977	I.E.S.	Cánovas del Castillo	Málaga	Málaga	Monpierre	Laura	10CP68068	5600
29006258	C.E.I.P.	Carmen Martín Gaité	Rincón de la Victoria	Málaga	Roscoe	Patrick	QJ345190	5600
41019219	I.E.D.A.	Inst° Ens Dist Andalucía	Camas	Sevilla	Karrer	Tanja	P6241305	5600
41602296	C.E.I.P.	Oripipo	Dos Hermanas	Sevilla	Reynolds Stein	Marshall Mcfarland	307190621	5600
41002323	C.E.I.P.	José Cortines Pacheco	Lebrija	Sevilla	Slater	Clark	471210527	5600
41008337	C.E.I.P.	Francisco Giner Ríos	Mairena del Aljarafe	Sevilla	Haile	Mickal	449253435	5600
41003765	I.E.S.	San José Rinconada	S José Rinconada	Sevilla	Mersky	Matthew	449613761	5600
41008258	E.O.I.	Sevilla	Sevilla	Sevilla	Di Rosa	Irene	AT5987632	5600
11006401	C.E.I.P.	Vicenta Tarín	Arcos Fra	Cádiz	Northington	Catherine	466267088	5600
11700457	E.O.I.		Cádiz	Cádiz	Denny	Timothy	459225179	5600
11002213	I.E.S.	Poeta García Gutiérrez	Chiclana Frontera	Cádiz	Ludescher	Thomas	P4479716	5600
11008513	I.E.S.	Andrés Benítez	Jerez Frontera	Cádiz	Gregoric	Meggan	421622797	5600
11603051	C.E.I.P.	Puente Zuazo	San Fernando	Cádiz	Rodriguez	Jimena	X1836606X	5600
04005557	C.E.I.P.	E Asensio Granados	Cuevas Almanzora	Almería	Kamphorst	Lelia	N5924002	3500
04700314	E.O.I.		El Ejido	Almería	Chirez	Amelie	100362703886	5600
04006161	C.E.I.P.	Saint Sylvain D'Anjou	Gangosa-Vistasol	Almería	Bouffouix	Laurence	125400041835	5600
14004041	C.E.I.P.	Virgen de las Cruces	Guijo	Córdoba	Gonato	Milanie	N6433328	3500
14004075	C.E.I.P.	Inmaculada	Hinojosa Duque	Córdoba	Lim	Candice Suk Aun	M8276969	3500
14003873	E.O.I.		Pozoblanco	Córdoba	Beillard	Sara	EB689999	3500
21800791	E.O.I.		Huelva	Huelva	Boukhari	Ouafa	04DF79293	5600
21003104	C.E.I.P.		S Juan Puerto	Huelva	Ushewokunze	Zvichanziyi	540689184	5600
29006519	E.O.I.		Antequera	Málaga	Senegats	Nicolas	09PF48218	5600
29001868	I.E.S.	Camilo José Cela	Campillos	Málaga	Maxwell	Harry	N7488465	3500
41008970	I.E.S.	Aguilar y Cano	Estepa	Sevilla	Leuridon	Kevin	100359505852	5600
41002256	C.E.I.P.	Ntra.Sra. de los Dolores	Herrera	Sevilla	Whitmoyer-Bush	Daniel	M9541844	3500
41701031	I.E.S.	Herrera	Herrera	Sevilla	Van Prooyen	Tanya	N6733381	3500
11000231	I.E.S.	Bahía de Algeciras	Algeciras	Cádiz	Garvey	Hayley	N6209086	3500

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN, CULTURA Y DEPORTE

RESOLUCIÓN de 22 de noviembre de 2013, de la Dirección General de Innovación Educativa y Formación del Profesorado, por la que se establece el calendario de actuaciones del procedimiento de admisión y matrícula para la oferta de cursos intensivos correspondientes al segundo cuatrimestre del curso académico 2013/2014 en el Instituto de Enseñanzas a Distancia de Andalucía.

El Decreto 359/2011, de 7 de diciembre, por el que se regulan las modalidades semipresencial y a distancia de las enseñanzas de formación profesional inicial, de educación permanente de personas adultas, especializadas de idiomas y deportivas, se crea el instituto de enseñanzas a distancia de Andalucía y se establece su estructura orgánica y funcional, establece en su artículo 6.3 que el calendario y la jornada escolar en las modalidades semipresencial y a distancia serán los establecidos para la enseñanza de que se trate en el Decreto 301/2009, de 14 de julio, por el que se regula el calendario y la jornada escolar en los centros docentes, a excepción de los universitarios.

A continuación, en dicho apartado se establece que en el caso de enseñanzas impartidas a distancia, con objeto de dar respuesta a las necesidades del alumnado matriculado en esta modalidad de enseñanza, podrán ofertarse cursos intensivos de preparación de determinados ámbitos, materias y módulos profesionales con un calendario escolar diferente al establecido con carácter general, conforme a lo que se determine por Orden de la persona titular de la Consejería competente en materia de educación.

Por otro lado, la Orden de 21 de junio de 2012, por la que se regula la organización y el funcionamiento del Instituto de Enseñanzas a Distancia de Andalucía, el horario del profesorado y la admisión y matriculación del alumnado, establece en su artículo 47 la ordenación básica de esta oferta educativa específica y dispone que el calendario del procedimiento de admisión y matrícula para la oferta de cursos intensivos correspondiente al segundo cuatrimestre se establecerá por Resolución de la Dirección General competente en materia de enseñanzas a distancia, que se publicará antes del 31 de diciembre de cada año.

Asimismo, la disposición final segunda de la citada Orden de 21 de junio de 2012 faculta a la persona titular de la Dirección General competente en la materia para dictar los actos necesarios en desarrollo y ejecución de lo contenido en la misma.

Por todo ello y con objeto de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 47.6 de la citada Orden 21 de junio de 2012, esta Dirección General de Formación Profesional Inicial y Educación Permanente,

RESUELVE

Establecer el calendario de actuaciones para el procedimiento de admisión y matrícula de la oferta de cursos intensivos correspondientes al segundo cuatrimestre del curso académico 2013/2014 en el Instituto de Enseñanzas a Distancia de Andalucía, que figura como Anexo de esta Resolución.

Sevilla, 22 de noviembre de 2013.- El Director General, Juan José Pineda Gámez.

ANEXO

Calendario de actuaciones para procedimiento de admisión y matrícula de la oferta de cursos intensivos correspondientes al segundo cuatrimestre del curso académico 2013/2014 en el Instituto de Enseñanzas a Distancia de Andalucía (IEDA).

Fecha	Actuación
En los dos días siguientes a la publicación en el BOJA de esta Resolución.	Publicación en sitio web del I.E.D.A. de listado enseñanzas, ámbitos, materias y/o módulos en la que se ofertan puestos escolares con duración cuatrimestral. http://www.juntadeandalucia.es/educacion/webportal/web/ieda
Del 12 al 20 de diciembre de 2013 (ambos inclusive).	Plazo de presentación de solicitudes de admisión a través de la Secretaría Virtual (1)
13 de enero de 2014.	Publicación en el sitio web del I.E.D.A. de la relación ordenada de personas solicitantes admitidas y relación de personas solicitantes excluidas del procedimiento, indicando las causas.
14 y 15 de enero de 2014.	Plazo de presentación de alegaciones a la relación ordenada de personas solicitantes admitidas y excluidas.

Fecha	Actuación
20 de enero de 2014.	Publicación en el sitio web del I.E.D.A. de la relación definitiva de personas solicitantes admitidas y excluidas.
Del 21 al 25 de enero de 2014 (ambos inclusive).	Plazo de presentación de matrícula a través de la Secretaría Virtual (2)
31 de enero de 2014.	Inicio de régimen ordinario de clases para oferta de enseñanzas de segundo cuatrimestre.
<p>(1) Sin perjuicio de las vías establecidas por el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y en los artículos 82 y 83 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía, en cuyo caso, para agilizar el procedimiento, deberá remitirse copia autenticada al I.E.D.A. por medios telemáticos.</p> <p>(2) La matrícula se hará efectiva con el pago del precio público que corresponda (Orden de 21 de junio de 2012. Artículo 45.2):</p>	

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA

RESOLUCIÓN de 25 de noviembre de 2013, de la Delegación Territorial de Fomento, Vivienda, Turismo y Comercio en Córdoba, por la que se emplaza a los terceros interesados en el recurso contencioso-administrativo número 783/2013, interpuesto ante la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía con sede en Sevilla.

En cumplimiento de lo ordenado por la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Primera, del Tribunal Superior de Justicia, con sede en Sevilla, comunicando la interposición del recurso contencioso-administrativo número 783/2013, interpuesto por Distribuciones Juan de Dios, S.L., contra Resolución de la Delegada Territorial de la Consejería de Turismo, Comercio y Deporte de 9 de agosto de 2013 (por la que se desestima recurso de reposición interpuesto contra Resolución de 6 de junio de 2013), en la que se declara el incumplimiento del objetivo de la subvención para la ejecución del proyecto, acordándose la caducidad de la ayuda concedida; así como el reintegro de la cantidad percibida en exceso junto con los intereses legales de demora; relativo al expediente ITPEXP07 TU1401 2008/0318, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 48 y 49.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa,

HE RESUELTO

Ordenar la publicación de la presente Resolución en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía y emplazar a cuantos resulten interesados para que puedan comparecer y personarse ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Primera, del Tribunal Superior de Justicia, con sede en Sevilla, en el plazo de nueve días siguientes a la publicación de la presente Resolución.

Córdoba, 25 de noviembre de 2013.- La Delegada, María de los Santos Córdoba Moreno.

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y DESARROLLO RURAL

RESOLUCIÓN de 27 de noviembre de 2013, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Sevilla, por la que se dispone la publicación de la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, en relación con la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Gines (Sevilla).

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 14.2.a) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, esta Delegación Territorial hace pública la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, adoptada en su sesión de fecha 6 de noviembre de 2013, en relación con la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Gines (Sevilla).

TEXTO DE LA RESOLUCIÓN

«Visto el documento del Plan General de Ordenación Urbanística de Gines, aprobado provisionalmente por el pleno municipal en sesión de fecha 30 de agosto de 2013, el expediente administrativo tramitado al efecto, así como el Informe del Servicio de Urbanismo de esta Delegación Territorial de fecha 28 de octubre de 2013, resultan los siguientes

A N T E C E D E N T E S

Primero. El Ayuntamiento de Gines ha formulado la revisión del planeamiento vigente, de conformidad con el artículo 37 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y demás normativa de general aplicación.

El planeamiento general en el municipio de Gines son unas Normas Subsidiarias Municipales aprobadas definitivamente por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 7.3.1996, que cuentan con Adaptación Parcial a la LOUA, en virtud del Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, aprobada por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Gines de fecha 28.4.2010 (en adelante PGOU vigente).

Dicho planeamiento ha tenido una serie de Modificaciones hasta la fecha y han sido desarrolladas mediante la aprobación de distintos de Planes Parciales y Estudios de Detalle.

Asimismo, con fecha 9 de junio de 2009, se aprobó por el Consejo de Gobierno mediante el Decreto 267/2009, el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS), siendo publicado en el BOJA número 132, de 9 de julio de 2009, incluyendo en su ámbito de aplicación el término municipal de Gines.

Segundo. La revisión del planeamiento vigente ha seguido la siguiente tramitación administrativa:

El Ayuntamiento en Pleno acordó la formulación del PGOU de referencia en fecha 27 de abril de 2005, acordando en su sesión de fecha 15 de julio de 2005 la aprobación del documento de Avance.

La Aprobación Inicial se aprobó por el Ayuntamiento en Pleno en fecha 31 de octubre de 2005, sometiéndose a información pública durante 1 mes, habiéndose recibido una serie de alegaciones en tiempo y forma, las cuáles fueron convenientemente informadas por el técnico municipal.

Tras la aprobación inicial se dio audiencia a los municipios colindantes afectados y se requirió informe a los órganos y entidades administrativas gestores de intereses afectados, previstos legalmente como preceptivos, de conformidad con lo determinado en el artículo 32.1.2.ª de la LOUA.

La Aprobación Provisional 1.ª se acordó por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada 30 de diciembre de 2010, acordándose por el Ayuntamiento Pleno la Aprobación Provisional 2.ª, en sesión celebrada 30 de noviembre de 2011, sometiéndose de nuevo el documento a información pública y solicitándose la ratificación y/o emisión de los informes sectoriales preceptivos.

Finalmente, el Ayuntamiento Pleno, en su sesión de 30 de agosto de 2013, acuerda la Aprobación Provisional 3.ª del documento, una vez recogidas las modificaciones derivadas de los informes sectoriales emitidos al documento, sin afectar éstas sustancialmente a la ordenación estructural y habiendo solicitado nuevamente la ratificación y/o verificación de los informes sectoriales emitidos.

Tercero. En el expediente constan los siguientes informes sectoriales:

1. Informe favorable del Servicio de Bienes Culturales de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura, de fecha 9.1.2012.
2. Informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación, de fecha 13.1.2012, ratificando el informe emitido el 26.10.2011 en los siguientes términos:

“En relación a la petición de informe al documento del PGOU aprobado provisionalmente le significo que, teniendo establecidas esta Consejería las superficies mínimas para cada tipo de centro educativo, la reserva de suelo docente debería ajustarse a las dimensiones mínimas indicadas.

A salvo la anterior consideración, y a la vista del hipotético crecimiento de la población, no se prevé necesitar nuevos y grandes centros docentes, por lo que los terrenos que se califican como docentes en el PGOU deberían ser suficientes para absorber las futuras necesidades en el aspecto educativo. En consecuencia, se informa favorablemente el documento de planeamiento para el que ha solicitado informe.”

3. Oficio de la Oficina de Ordenación del Territorio, de fecha 21.2.2012, notificando que no es necesario someter el presente PGOU a Informe de Incidencia Territorial habida cuenta que el mismo fue aprobado inicialmente con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 13/2005, de Medidas para la Vivienda Protegida y Suelo.

4. Informe favorable de la Delegación Provincial de la Consejería de Salud de la Junta de Andalucía, de fecha 19.3.2012, en relación al cumplimiento de lo establecido en los artículos 39 y 40 del Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria.

5. Informe de Sevillana Endesa de fecha 2.5.2012, comunicando las instalaciones necesarias para dar respuesta a la demanda derivada del incremento de potencia estimado.

6. Declaración de Impacto Ambiental, emitida por el Delegado Provincial en Sevilla de la Consejería de Medio Ambiente en fecha 15.6.2012, en sentido favorable a los solos efectos ambientales siempre y cuando se cumplan las especificaciones indicadas en el Estudio de Impacto Ambiental y en el condicionado:

B) Medidas protectoras y correctoras respecto al documento de aprobación provisional.

Las medidas que contenía la Declaración Previa han sido integradas en la documentación de Aprobación Provisional del PGOU de Gines. Estas satisfacen la mayoría de las exigencias establecidas mediante el condicionado de la Declaración Previa para este momento del procedimiento. No obstante se informa lo siguiente, que transcribimos resumidamente:

B.1) El documento que se apruebe definitivamente debe completar correctamente la normativa medioambiental de aplicación.

B.2) Se establecen las condiciones para que puedan colindar el uso industrial y el residencial.

B.3) Protección del medio hídrico e inundabilidad: En este punto se incluyen las condiciones establecidas en el informe favorable condicionado del Servicio de Dominio Público Hidráulico.

B.4) Protección frente a la contaminación lumínica. Resume las consideraciones que son de aplicación desde la entrada en vigor del Decreto 357/2010, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética, y que deberá recoger el documento de Aprobación Definitiva.

B.5) Protección frente a la contaminación acústica. Resume las consideraciones que son de aplicación desde la entrada en vigor del Decreto 6/2012, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, y que deberá recoger el documento de Aprobación Definitiva.

B.6) En cuanto al Decreto 73/2012, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía, según establece la disposición transitoria primera. Ordenanzas Municipales, transcurrido el plazo previsto de dos años desde la entrada en vigor de la Ley 22/2011, de Residuos y Suelos Contaminados, sin que se hayan aprobado o adecuado las ordenanzas, se aplicarán las normas que se aprueben mediante Orden de la persona titular de la Consejería competente en materia de Medio Ambiente.

Asimismo, dispondrán de un plazo de un año desde la entrada en vigor de este Decreto para regular mediante ordenanza la constitución de la fianza que condiciona el otorgamiento de la licencia de obras a la que se hace referencia en el artículo 104 de la Ley 7/2007, de 9 de julio.

B.7) Se transcriben los condicionantes establecidos en el Informe del Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de la COPT, en relación a las carreteras A-8062 y A-8076.

Concluye el condicionado de esta DIA estableciendo que todas las medidas reproducidas que contiene esta DIA deben quedar incorporadas en el expediente que se apruebe definitivamente, conforme al artículo 40.5 del Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

7. La Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, con fecha 16.4.2013, en referencia a los requerimientos realizados en informes previos emitidos por este organismo, resuelve:

Respecto a la Clasificación del dominio público hidráulico y la zona de servidumbre:

No cumple el requerimiento de la DGP y GDPH, que solicitaba que “Ambas zonas grafiadas en Plano (DPH y Servidumbre), deberán clasificarse como ‘SNU de Especial Protección por Legislación, DPH’. Estas modificaciones deberán ser introducidas e informadas por la Administración Hidráulica Andaluza con carácter previo a la aprobación definitiva del PGOU de Gines. Todo ello sin perjuicio de las posibles modificaciones que se pudieran establecer en el procedimiento de Deslinde del citado arroyo y las indicaciones en cuanto a clasificación del Organismo competente en Ordenación Territorial y Urbanismo”.

El Informe Técnico Municipal aportado indica que el planeamiento general vigente clasifica toda la zona de DPH y sus zonas de servidumbres como Suelo Urbano con la única excepción del tramo correspondiente al sector de Suelo Urbanizable Ordenado “El Cortijuelo”.

Respecto a los riesgos de inundación del núcleo urbano:

No cumple el requerimiento de la DGP y GDPH, que solicitaba que “El Planeamiento General identificará las zonas con riesgo de inundación hidráulicas en la situación actual, según recoge el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces, así como las previsibles a tenor de los antecedentes de inundaciones sufridas en el Municipio, estableciendo los criterios y las medidas necesarias para la prevención del riesgo de inundación. A este respecto, resaltar la necesidad de establecer una coordinación entre las diferentes administraciones para reducir los riesgos de inundación que sufre la localidad de Gines”.

El Informe Técnico Municipal aportado indica que visto el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces señala que el municipio de Gines está en proceso de recalificación y que con posterioridad al año 2005 se han ejecutado por parte de Confederación Hidrográfica del Guadalquivir las siguientes obras:

- Obras de Defensa de la localidad de Gines frente a las avenidas de los arroyos situados al Norte (Arroyo reachica), terminadas en el año 2008.

- Obras de defensa frente a las inundaciones producidas por el Río Sequillo, terminadas en el año 2008.

Se ha incorporado en el artículo 3.3 “Desarrollo temporal de las Actuaciones de Desarrollo y Ejecución del Plan General” del Capítulo I “Disposición de carácter general” del Título III “Desarrollo y Ejecución Material del PGOU”, un tercer punto en el que se recoge que: “Previo al desarrollo de las actuaciones urbanísticas, deberán identificarse las zonas con riesgo de inundabilidad hidráulica en la situación actual, así como las previsibles a tenor de los antecedentes de inundaciones sufridas en el municipio, estableciendo los criterios y las medidas necesarias para la prevención del riesgo de inundación”.

Respecto a los riesgos de inundación de los nuevos desarrollos:

Cumple parcialmente el requerimiento de la DGP y GDPH, debiendo incorporarse en el punto sexto del artículo 2.5. “Definición y Clases” del Capítulo II “Instrumentos de Ordenación” del Título III del PGOU, ya que se ha introducido un párrafo cuya redacción no coincide con la que propone este organismo: “Las posibles actuaciones que pudieran ubicarse en zonas con riesgo de inundación quedarán condicionadas a que se realice un estudio para evaluar el nivel de riesgo, quedando delimitadas las zonas inundables y si supusieran un agravamiento de las condiciones actuales de inundación sin que perjudiquen a terceros y no agraven las condiciones de desagües preexistentes. Estas actuaciones deberán ser informadas favorablemente por la Administración Hidráulica Andaluza”.

Respecto a los aportes de residuales a los cauces soterrados:

No cumple el requerimiento de la DGP y GDPH. El PGOU deberá indicar que no se permitirá el vertido de aguas sin depurar al DPH y propondrá la realización de un estudio respecto de los distintos aportes de aguas residuales que se realizan al encauzamiento de los arroyos soterrados que discurren por el término municipal de Gines, cuya finalidad sea la de eliminar dichos vertidos al DPH, aportando posibles soluciones, técnica y económicamente viables.

Respecto a la capacidad de la EDAR:

Aunque no cumple el requerimiento de la DGP y GDPH, pues no se indica de forma específica si la EDAR tiene capacidad para tratar las aguas residuales generadas por los desarrollos previstos en el PGOU, si bien hace referencia a la capacidad de la infraestructura general de saneamiento, por lo que podría considerarse subsanado este punto. En cualquier caso, en los planeamientos de desarrollo que sean sometidos a informe de esta Administración Hidráulica Andaluza, deberán certificar la capacidad de la EDAR “Guadalquivir” para atender la demanda que se genere en cada uno de ellos.

8. La Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental, Ministerio de Fomento, con fecha 31.5.2013, informa favorablemente a la solicitud de accesos al parque Empresarial de Bormujos y Sector Marchalomar a la Glorieta Norte del Enlace de Gines-Bormujos de la A-49, en lo referente a su afección a la Red de Carreteras del Estado, exclusivamente la Fase 1, con las siguientes prescripciones:

A. Las obras de urbanización de la Fase 1 (Sector Marchalomar y UE-1 Sector Pétalos) en cuanto afectan a la A-49, así como la conexión con la glorieta norte del enlace de la A-49 deberán ser autorizadas por el Ministerio de Fomento.

B. Los límites de dos manzanas M-11 y M-14 (del Sector Z-2 Bormujos UE-1) deberán retranquearse de tal modo que sean coincidentes con la línea límite de edificación definida en el denominado Plano de Ordenación A-4 de diciembre de 2012.

El informe favorable no se extiende a las fases 2 y 3, cuyo planeamiento y, en su caso, ejecución requerirá la emisión de un nuevo informe de esta Dirección General, hasta que en su momento se definan las obras necesarias, extensivas a los sectores afectados y que se garantice la funcionalidad del enlace, mediante el oportuno estudio de tráfico, que permita analizar la capacidad del mismo.

9. La Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental, Ministerio de Fomento, con fecha 9.9.2013, informa favorablemente el proyecto de referencia.

10. La Delegación Provincial de la Consejería de Salud, con fecha 13.9.2013, ratifica el informe favorable emitido con fecha 19.3.2013.

11. El Servicio de Carreteras y Movilidad de la Diputación Provincial de Sevilla, con fecha 13.9.2013, ratifica favorablemente el informe al proyecto de referencia.

12. La Secretaria de Estado de Telecomunicaciones y para la Sociedad de la Información, del Ministerio de Industria, Energía y Turismo, con fecha 20.9.2013 informa favorablemente el proyecto de referencia en relación con lo previsto en el artículo 26.2 de la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones.

Asimismo, consta en el expediente certificado de la Secretaria del Ayuntamiento de Gines, de fecha 1.10.2013, por el que se comunica que habiéndose requerido a los órganos administrativos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos afectados por el PGOU de Gines, que a continuación se relacionan, y no habiéndose pronunciado estos sobre la ratificación de sus informes previos, en el plazo de un mes a contar desde sus solicitud, se entienden los mismos ratificados.

- Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.
- Delegación Provincial de la Consejería de Cultura.
- Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Vivienda, Turismo y Comercio.
- Delegación Provincial de la Educación.
- Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico de la Consejería de Medio Ambiente.

Con posterioridad a la emisión de dicho certificado, se han recibido los siguientes informes:

13. El Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial de Fomento, Vivienda, Turismo y Comercio con fecha 26.9.2013 emite informe concluyendo lo siguiente:

“En el posterior desarrollo del Planeamiento, deberían resolverse los problemas peatonales que causen sobre la Red de Carreteras las actuaciones:

Carretera A-8062, de Bormujos a Valenciana de la Concepción, p.k. 0,850 al 2,900.

- La línea de no edificación será la definida en el Planeamiento.
- Los accesos a las nuevas actividades se definirán en Proyecto específico, firmado por Técnico competente.
- No se ejecutarán más glorietas en el tramo con calzada duplicada, del p.k. 0,850 al 1,550.

Carretera A-8076 de Sevilla a Sanlúcar la Mayor, p.k. 0,000 al 0,400

- La línea de no edificación será la definida en el Planeamiento.
- Los accesos a las nuevas actividades se realizarán a través de los ya existentes”.

14. Informe del Departamento de Protección del Patrimonio Histórico de la Delegación Territorial de la Consejería de Educación, Cultura y Deporte, de fecha 30.9.2013, concluyendo lo siguiente:

“Dadas las circunstancias de los suelos afectados, consideramos que el PGOU de Gines deberá incorporar en su documento de aprobación definitiva, el análisis arqueológico a que se refiere el citado artículo 29 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, en los términos explicados en el apartado anterior del presente informe, para los ámbitos siguientes:

- SUNC-O UE 1 ‘Camino de Belma’.
- SUNC-PERIG ‘Ginencina’.
- SUS-NO.PPBN ‘PP Biedma Norte’.

- SUNC-API-02 'La Alcoyana'.
- SUNC-API-04-CM 'Calle Macarena'.
- SUNC-API-06-EG 'El Granadillo'."

Cuarto. El expediente ha sido sometido a la tramitación que se especifica en el art. 32 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. El presente instrumento urbanístico ha sido tramitado en su integridad tras la entrada en vigor de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, por lo que tanto la tramitación para su aprobación, como sus determinaciones deben ajustarse a lo que la referida Ley establezca.

Segundo. La Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla es el órgano competente para adoptar la resolución definitiva que proceda respecto a este asunto, por establecerlo así el artículo 13.2.a) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

Tercero. A la vista de que la tramitación seguida por el Ayuntamiento de Gines para la resolución definitiva de este instrumento, se ha ajustado a lo establecido por los arts. 32, 37 y 39 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y a la vista de que el expediente remitido por el Ayuntamiento está formalmente completo, procede que la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla adopte decisión sobre este asunto, en virtud de lo establecido por el art. 31.2.B.a) de la Ley 7/2002.

Cuarto. El proyecto contiene, en líneas generales, las determinaciones propias de su objeto y contenido, en relación con lo especificado por la legislación urbanística. No obstante, presenta las siguientes deficiencias urbanísticas:

a) Analizadas las determinaciones propuestas por el documento en relación con su adecuación a las determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía y su integración en la ordenación dispuesta por el mismo, tal como establecen los artículos 9.A.a) y 19.1.2.ª de la LOUA, si bien en el presente documento se ha realizado la justificación del crecimiento propuesto en la Memoria, apartado 3.5. Justificación de la Modulación e integración en la Ordenación Territorial conforme a lo dispuesto en el apartado 4.a) de la Norma 45 del POT, los datos aportados han quedado obsoletos debido a la larga tramitación del documento, debiendo haberse calculado según los últimos datos del Instituto Nacional de Estadística, en este caso el Padrón del año 2012, tal y como establece la "Instrucción 1/2013 de la Secretaría General de Ordenación del Territorio sobre los criterios que deben adoptarse para la medición del crecimiento urbanístico propuesto por el Planeamiento General, conforme a la Norma 45.4.a) del POT".

b) Ha de corregirse la diferencia de datos detectada en relación a la superficie del término municipal, ya que en algunos apartados del documento se concreta que la superficie es de 2,85 km², mientras que en las tablas se cuantifican 2.910.051,46 m² y según el Instituto Nacional de Estadística la superficie asciende a 2,90 km².

c) Los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado y al Suelo Urbanizable Ordenado, constituidos por Áreas de Planeamiento Incorporado, no están incluidos en ninguna Área de Reparto, no estando tampoco definido el Aprovechamiento Medio de cada uno de ellos, debiéndose incluir tales determinaciones en el documento, atendiendo para ello a lo establecido en los artículos 58, 59 y 60 de la LOUA.

d) No se justifican las diferencias de aprovechamientos según lo establecido en el artículo 60.c) de la LOUA, entre las áreas de reparto establecidas en el suelo urbanizable sectorizado, derivadas del hecho de que el Sector SUS-NO Marchalomar, constituye el desarrollo del Área de Oportunidad E-12 "El Pétalo" del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla.

e) Debe incorporarse tanto a la memoria como a la documentación gráfica y a las Normas Urbanísticas, la delimitación y el aprovechamiento medio de las áreas de reparto definidas en el suelo urbanizable, conforme a lo establecido en el artículo 10.1.A).f) de la LOUA.

f) En relación a la cuantificación de los sistemas generales se ha detectado que existe una discordancia entre los datos de la Memoria (apartado 3.2) y los del Plano 0.4:

- Datos que faltan en el Cuadro de Sistemas Generales del apartado 3.2. de la Memoria:
SG Equipamientos-Administrativo: "Casa de la Juventud, S = 850 m²".
- Datos que faltan en el Cuadro de Sistemas Generales del Plano 0.4:
SG Equipamientos-Otros Usos: "Comunicaciones Sector La Cerca del Pino I, S = 3.822 m²".
SG Equipamientos-Otros Usos: "Comunicaciones Sector Marchalomar, S = 8.662 m²".

Consecuentemente, la Superficie de Sistema General de Equipamientos no se corresponde con la real dado el desfase entre un cuadro y otro, tal como se ha expuesto en el apartado anterior, no obstante, dado que la misma es superior a la utilizada en la memoria, no afectaría negativamente al estándar en comparación con el alcanzado por el planeamiento vigente.

Igualmente, debe recogerse en los cuadros de la memoria el Sistema General Viario correspondiente al Enlace con la A-49.

g) No existe concordancia entre Normas Urbanísticas y Memoria en relación a las zonas de ordenanzas y/o áreas homogéneas. La Memoria menciona 6 mientras que las Normas Urbanísticas desarrollan 8, que si coinciden con lo establecido en los planos. De otro lado, aunque la Memoria recoge la distinción de varias zonas homogéneas, el documento debe incluir tanto en la memoria como en la documentación gráfica, las determinaciones exigidas por el artículo 10.1.A).d) de la LOUA, en relación a los usos, edificabilidades y densidades globales, así como aclarar la relación, en su caso, de las zonas homogéneas respecto a las zonas de ordenanzas.

h) En relación a las determinaciones de carácter urbanístico recogidas en las fichas de planeamiento, deberán incluirse como determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural las así contempladas por el artículo 10 de la LOUA, diferenciándolas de las de la ordenación pormenorizada potestativa, aclarando asimismo el carácter de ésta, debiendo justificarse el cumplimiento del artículo 17 de la LOUA.

i) Deberá eliminarse la obligatoriedad de formulación de la innovación del Planeamiento de Desarrollo incorporado para las API-01 y 02, debiendo atenderse para el desarrollo y ejecución de las mismas a la ordenación pormenorizada contemplada en el Plan General, debiendo no obstante, incorporarse en las fichas de planeamiento la ordenación pormenorizada. En este sentido, debe incluirse en la memoria un apartado relativo a las Áreas de Planeamiento Incorporado, en el que se recoja la procedencia de cada una de ellas, la fecha de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento de desarrollo así como la descripción de las modificaciones introducidas por el PGOU.

j) En relación al ámbito de Suelo Urbano No Consolidado "La Alcoyana", que el PGOU introduce como Área de Planeamiento Incorporado, para el que se modifica la Ordenación Pormenorizada respecto a la establecida por el Estudio de Detalle aprobado el 30.1.2007, debe justificarse en el documento la exención de dotaciones, tal y como prevé el artículo 17.2 de la LOUA.

k) Deberá procederse a las correcciones u adaptaciones necesarias para dar cumplimiento a los informes sectoriales vinculantes, siendo éstas:

1. Las señaladas en la Declaración de Impacto Ambiental, emitida con fecha 15 de junio de 2012.
2. Las señaladas en el informe de la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico de la fecha 16 de abril de 2013 a excepción del punto primero relativo a la clasificación del dominio público hidráulico y la zona de servidumbre, al contar ya los suelos con la clasificación de urbanos en el planeamiento vigente.
3. Las señaladas en el informe de la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental de fecha 31 de mayo de 2013.
4. Las señaladas en el informe del Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial de Fomento, Vivienda, Turismo y Comercio de fecha 26 de septiembre de 2013.
5. Las señaladas en el informe del departamento de Protección del Patrimonio Histórico de la Delegación Territorial de fecha 30 de septiembre de 2013, respecto del API-04 Macarena.
6. Las señaladas en los apartados a), b), c), e), f), y g) del fundamento de derecho cuarto de esta resolución.

Las deficiencias señaladas en los apartados 2.º y 5.º requerirán la verificación de las administraciones sectoriales correspondientes.

Quinto. Aunque las deficiencias que presenta el proyecto no impiden su aprobación definitiva, si obligan a que, mientras no se subsanen, quede en suspenso la eficacia de tal aprobación, supeditando para ello el registro y publicación del mismo a que se produzca la subsanación, tal como dispone el art. 33.2.b) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

De conformidad con la propuesta formulada por el Delegado del Gobierno en Sevilla de la Junta de Andalucía, en virtud de lo establecido por el artículo 11.1 del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, y del artículo 18 del Decreto 342/2012, de 31 de julio, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía, la Sección de Urbanismo de esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por la mayoría especificada en el artículo 10.3 del mismo texto legal

HA RESUELTO

Aprobar definitivamente el documento de Plan General de Ordenación Urbanística de Gines, aprobado provisionalmente por el pleno municipal en sesión de fecha 30 de agosto de 2013, de conformidad con lo determinado por el art. 33.2.b) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, debiendo el Ayuntamiento proceder a la corrección de las deficiencias señaladas en el fundamento de derecho cuarto de la presente resolución, supeditando a ello el registro y publicación del Plan.

Notifíquese la presente Resolución a los interesados con las advertencias legales que procedan.»

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

Sevilla, 27 de noviembre de 2013.- El Delegado, Francisco Gallardo García.

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y DESARROLLO RURAL

RESOLUCIÓN de 27 de noviembre de 2013, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Sevilla, por la que se dispone la publicación de la Resolución de 6 de noviembre de 2013, de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, en relación con el Plan General de Ordenación Urbanística de Los Corrales (Sevilla).

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 14.2.a) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, esta Delegación Territorial hace pública la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, adoptada en su sesión de fecha 6 de noviembre de 2013, en relación con el Plan General de Ordenación Urbanística de Los Corrales (Sevilla).

TEXTO DE LA RESOLUCIÓN

«Visto el documento del Plan General de Ordenación urbanística de Los Corrales, aprobado provisionalmente por el pleno municipal en sesión de fecha 31 de julio de 2013, el expediente administrativo tramitado al efecto, así como el Informe del Servicio de Urbanismo de esta Delegación Territorial de fecha 28 de octubre de 2013, resultan los siguientes

A N T E C E D E N T E S

Primero. El Ayuntamiento de Los Corrales ha formulado la revisión del planeamiento vigente, de conformidad con el artículo 37 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y demás normativa de general aplicación.

El instrumento de planeamiento general vigente es una Delimitación de Suelo Urbano aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla en su sesión del 7 de octubre de 1982.

Segundo. El expediente se ha tramitado conforme a lo determinado en el artículo 32 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Tercero. En el expediente constan los siguientes informes sectoriales

1. La Delegación Provincial de Vivienda y Ordenación del territorio emitió Informe de Incidencia Territorial del proyecto urbanístico de referencia con fecha 12 de noviembre de 2009, en los siguientes términos:

“A la vista del análisis efectuado, se deduce que, en líneas generales, el modelo territorial planteado se adecua a los principios y objetivos de sostenibilidad establecidos en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía. No obstante, se considera necesario introducir en el Plan los siguientes ajustes en sus determinaciones con carácter previo a su aprobación definitiva:

El Plan carece de un estudio de la necesidad de viviendas del municipio y de la demanda de vivienda protegida, que justifiquen los crecimientos propuestos sobre la base de la realidad socioeconómica del municipio, dándose la circunstancia que la oferta de suelo residencial no se ajusta a las pautas de crecimiento demográfico de la última década.

El Plan debe justificar adecuadamente la integración del sector residencial SUS-4 en la estructura del núcleo urbano, ordenando los sistemas generales de equipamiento y espacios libres, existentes y propuestos, que, apoyándose en la carretera A-406, coadyuvan al mantenimiento del modelo de ciudad compacta auspiciado por el POTA.

El Plan debe clarificar y delimitar expresamente los terrenos calificados como sistema general de equipamiento y espacios libres, determinando el estándar resultante y subsanando las contradicciones y errores advertidos en la cuantificación de los mismos. Asimismo, debe justificar la previsión y localización de estas dotaciones, teniendo en cuenta la posible previsión de dotaciones supramunicipales en el marco de la Directriz 32 del POTA que pormenoriza las dotaciones básicas de equipamientos y servicios para las Redes de Ciudades Medias.

La propuesta contenida en el Plan deberá ser informada favorablemente por los organismos sectoriales responsables de la prestación de los servicios básicos, debiendo determinarse expresamente los agentes inversores responsables de las actuaciones de ampliación y mejora de las infraestructuras generales del municipio.

El proyecto debe acreditar la viabilidad de los crecimientos propuestos en relación con las competencias del organismo responsable A-406 en la que se apoyan buena parte de los nuevos crecimientos propuestos.

Debe acreditarse la no inundabilidad de los suelos urbanizables propuestos”.

2. Sevillana Endesa informó con fecha 15 de marzo de 2010 sobre el proyecto indicando las condiciones técnicas para atender el suministro de la potencia estimada, siendo el punto de conexión de las instalaciones de extensión barras de media tensión 25 kV de subestación Osuna.

3. El Servicio de Carreteras de la entonces Delegación Provincial de Sevilla de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda informó con fecha 16 de noviembre de 2011 indicando lo siguiente sobre las carreteras A-406 y A-378:

‘ [...]

a) En zonas de suelo no urbanizable no se permitirá el laboreo de la zona de Dominio Público Viario.

b) La línea de no edificación se situará a una distancia mínima de 50 metros medidos en horizontal desde el borde exterior de la calzada de acuerdo con el artículo 56 de la Ley 8/2001 de carreteras de Andalucía, respetando igualmente las zonas de protección de la carretera definidas en los artículos 53, 54, 55, 57 y 58 de la citada Ley.

c) En los tramos urbanos, las prescripciones sobre alineaciones del Planeamiento Urbanístico correspondiente determinarán la extensión de la zona de no edificación.

d) Los accesos a las nuevas actividades se definirán en Proyecto específico, conforme a la Orden de 16 de diciembre de 1997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, y se redactará en coordinación con el Servicio de Carreteras. El Proyecto estará firmado por Técnico competente, y visado por el Colegio Oficial correspondiente, siendo objeto de la oportuna autorización, en su caso.

e) Entre la línea de no edificación y la carretera se ejecutará un vial paralelo a las misma donde se ubicarán todos los servicios, un separador con la carretera, una calzada, aparcamientos y acerado. Dicho vial tendrá continuidad con los de las promociones colindantes.

f) En el posterior desarrollo del Planeamiento, se plantearán, así mismo, los problemas que se ocasionen en la carretera debidos al tráfico peatonal generado por la nueva ordenación del sector, debiéndose resolver convenientemente.’

4. El Consorcio de Aguas de la Sierra Sur remitió con fecha 14 de febrero de 2012 memoria justificativa de la capacidad del mismo para los consumos resultantes del desarrollo contemplado por el plan general.

5. La Secretaría de Estado de Telecomunicaciones y para la Sociedad de la Información informó el proyecto con fecha 2 de agosto de 2012 en relación con lo previsto en el art. 26.2 de la Ley 32/2003, de 3 de diciembre, General de Telecomunicaciones, indicando lo siguiente:

“Analizado el instrumento urbanístico presentado, se comprueba que el mismo no está alineado con la legislación vigente en el artículo 4 «Canalización Telefónica. Telecomunicación por Cable» especialmente en lo relativo a lo señalado en [...]. En consecuencia, se deberá proceder a la revisión del mismo en orden a su alineamiento completo con la legislación vigente en la materia”.

6. La Comisaría de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir ha emitido informe favorable condicionado sobre el plan con fecha 7 de marzo de 2013, tras haber emitido sendos informes en fechas anteriores (21 de septiembre de 2012, en sentido desfavorable, y 15 de febrero de 2010). El informe se pronuncia sobre la disponibilidad de recursos hídricos, sobre la afección al dominio público hidráulico y zonas asociadas y sobre saneamiento. En relación a este último aspecto el informe “propone que el documento del plan introduzca una moratoria en la concesión de licencias de primera ocupación de viviendas en aquellos desarrollos que impliquen aumento de población, o aumento de carga contaminante asociado a industrias sobre lo declarado a la fecha de aprobación del documento, hasta que se disponga de autorización de vertidos válida concedida por este Órgano de Cuenca es decir hasta la entrada en funcionamiento de la EDAR ‘Martín de la Jara y Los Corrales’ ”.

7. La Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente remitió con fecha 23 de abril de 2013 el informe emitido por el Servicio de Infraestructuras de la Delegación Territorial de Sevilla del citado órgano. El informe, con fecha 25 de marzo de 2013, se pronuncia sobre la afección al dominio público hidráulico, sobre prevención de riesgos por avenidas e

inundaciones, sobre disponibilidad de recursos hídricos, sobre infraestructuras del ciclo integral del agua y sobre financiación de estudios e infraestructuras, concluyendo que '[...] se emite informe favorable condicionado al cumplimiento de los siguientes preceptos:

g) El encauzamiento propuesto del Arroyo Gallinilla deberá contar con autorización del Organismo de Cuenca y ejecutarse mediante técnicas de bioingeniería.

h) Deben tenerse en cuenta las prescripciones descritas en el apartado 2 de este informe para el diseño de la obra de paso núm. 3, en el Arroyo de la Fuente Mala.

i) La planimetría del Plan General de Ordenación Urbanística debe contener la delimitación de las zonas inundables y su clasificación como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.

j) Deben quedar representadas en plano de planta los colectores de pluviales previstos para los nuevos crecimientos y la ubicación de la EDAR.

k) La sustitución del «Paso núm. 3» del Arroyo de la Fuente Mala y el encauzamiento del Arroyo Gallinillas, deben quedar expresamente recogidos en el estudio económico-financiero.

En cualquier caso, previo a la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística de Los Corrales deberá remitir copia del documento debidamente diligenciado a la Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico para su comprobación'.

8. La Dirección General de Bienes Culturales de la Consejería de Cultura remitió con fecha 18 de junio de 2013 el informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de fecha 12 de junio de 2013 señalando que "se han detectado deficiencias, descritas en el apartado anterior, que deberán ser subsanadas previamente a la aprobación definitiva del citado plan".

9. La Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente ha emitido con fecha 13 de agosto de 2013 Declaración de Impacto Ambiental favorable, condicionando la viabilidad ambiental de la actuación a que se cumplan las especificaciones indicadas en el Estudio de Impacto Ambiental y en el condicionado de la referida declaración de impacto ambiental.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. El presente instrumento urbanístico ha sido tramitado en su integridad tras la entrada en vigor de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, por lo que tanto la tramitación para su aprobación, como sus determinaciones deben ajustarse a lo que la referida Ley establezca.

Segundo. La Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla es el órgano competente para adoptar la resolución definitiva que proceda respecto a este asunto, por establecerlo así el artículo 13.2.a) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

Tercero. A la vista de que la tramitación seguida por el Ayuntamiento de Los Corrales para la resolución definitiva de este instrumento, se ha ajustado a lo establecido por los arts. 32, 37 y 39 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y a la vista de que el expediente remitido por el Ayuntamiento está formalmente completo, procede que la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla adopte decisión sobre este asunto, en virtud de lo establecido por el art. 31.2.B.a) de la Ley 7/2002.

Cuarto. El proyecto contiene, en líneas generales, las determinaciones propias de su objeto y contenido, en relación con lo especificado por la legislación urbanística. No obstante, presenta las siguientes deficiencias urbanísticas:

a) Tal como establecen los artículos 9.A.a) y 19.1.2.^a de la LOUA y conforme a lo dispuesto en el apartado 4.a) de la Norma 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, deberá justificarse la dimensión del crecimiento propuesto, en función de parámetros objetivos (demográfico, del parque de viviendas, de los usos productivos y de la ocupación de nuevos suelos por la urbanización) y su relación con la tendencia seguida para dichos parámetros en los últimos diez años (*), debiendo justificarse adecuadamente una alteración sustancial de los mismos. En este sentido los parámetros de crecimiento establecidos en dicha norma no pueden considerarse como criterio general de crecimiento sino como límite a dicho crecimiento.

En relación a ello, cabe señalar que la justificación del crecimiento propuesto respecto a los últimos 10 años que aparece en la Memoria de Información –apartado B. Diagnóstico y caracterización de la problemática

urbanística del núcleo urbano– y en la Memoria de Ordenación –apartado 2. Objetivos, criterios y alternativas de ordenación del PGOU– está obsoleta debido a la larga tramitación del documento.

(*) Padrón año 2002: 4.117 hab.

Padrón año 2012 (último padrón): 4.090 hab.

Fuente: SIMA. Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía.

b) En relación con el cómputo temporal de los crecimientos, la citada Norma 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía establece que no se admitirán crecimientos que superen los límites fijados referidos a los primeros ocho años de vigencia, no admitiéndose extrapolaciones temporales superiores, siendo sin embargo el horizonte del Plan de doce años y superando dicha determinación.

c) Deberán establecerse desde la normativa urbanística las medidas necesarias para impedir que mediante la sectorización de los terrenos incluidos en el ámbito SUBNS-1 se superen los límites de crecimiento establecidos en la Norma 45.

d) En cuanto al apartado E. Justificación de los crecimientos propuestos ante el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) de la Memoria de Ordenación que analiza la adecuación a las determinaciones del POTA, se señala que uno de sus párrafos está cortado y por tanto inconclusa dicha justificación.

e) Respecto a las determinaciones propuestas para el suelo urbano, en el Cuadro Resumen de Condiciones de las Ordenanzas Particulares de Zonas del apartado 3. Descripción y justificación de los parámetros básicos de la ordenación del PGOU de la Memoria de Ordenación, no se ha incluido la zona de ordenanza OZ-4: Terciario, que deberá ser añadida.

f) En el plano de ordenación O-00 Ordenación general del núcleo urbano se ha grafiado sobre las manzanas industriales situadas al noroeste del núcleo (Polígono Industrial “Los Valdíos”) la ordenanza OZ-4, cuando la zona de ordenanza del uso industrial es la OZ-3 y a este uso global están vinculadas según los planos O-04. Estructura general, usos globales y sistemas generales y O-05 Calificación del suelo. Usos y ordenanzas. Deberá justificarse o corregirse dicho aspecto.

g) Atendiendo a lo establecido en el art. 10.1.A.d), el Plan deberá establecer entre sus determinaciones los usos, densidades y edificabilidades globales para las distintas zonas de suelo urbano consolidado.

h) En la ficha correspondiente al sector SUBS-1 incluida en el documento II-B Fichas de ámbito de desarrollo de las Normas Urbanísticas, se ha incluido un dato erróneo respecto a la cuantificación del nº de viviendas, ascendiendo a 176 viviendas y no a 175, como aparece en el resto de documentos del Plan, incluidas las tablas de la Memoria de Ordenación (Tabla Resumen de características del Suelo Urbanizable Sectorizado –pág. 16-), los distintos apartados en que se realiza un cómputo global de las viviendas o dimensionado del mismo (pág. 19, 21) o las tablas de cálculos de aprovechamiento. Deberá corregirse el nº máximo del SUBS-1 a 175 viviendas.

i) En la Tabla Resumen de características del Suelo Urbanizable Sectorizado (apartado 3. Descripción y justificación de los parámetros básicos de la ordenación del PGOU de la Memoria de Ordenación) se ha detectado un error en la superficie máxima edificada residencial de los sectores SUBS-3 y SUBS-5, donde se han consignado los valores correspondientes al aprovechamiento objetivo (5.703,17 m² y 27.248,25 m²) en vez de la superficie de techo residencial (5.971,91 m² y 28.532,20 m²), deberán aparecer en la citada tabla los valores máximos de edificabilidad citados.

j) Se ha detectado una errata en la ficha correspondiente al sector SUBS-8, en el recuadro “Objetivos y criterios”, consistente en que donde dice “[...] se persigue como objetivo la creación de un nuevo suelo residencial [...]” debe decir “[...] se persigue como objetivo la creación de un nuevo suelo industrial [...]”.

k) En el apartado 3. Descripción y justificación de los parámetros básicos de la ordenación del PGOU de la Memoria de Ordenación, cuando en el punto B.1) se analizan las distintas categorías de suelo no urbanizable, se han detectado una serie de errores y discrepancias respecto a la categorización establecida en el plano O-01 Clasificación del Suelo, consistentes en lo siguiente:

- La subcategoría “Área de protección arqueológica del Cortijo de Repla”, debe aparecer en el apartado B.1.2) Suelo no urbanizable de especial protección por planificación urbanística (SNUep-p).

- La subcategoría “Yacimientos arqueológicos” debe aparecer en el apartado B.1.3) Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica (SNUep-l), detallándose en la misma los de “«Muralla Illipula Minor», Bien de Interés Cultural (BOE 29 de junio de 1985)”, “Las Palomas” y “Pozoancho”.

Deberá procederse a la subsanación de la Memoria en lo referente a las categorías citadas anteriormente.

l) En el plano de ordenación O-03 Clasificación del Suelo, los sistemas generales SGEL-1, SGEL-2, SGEL-3 y SGEQ-1 aparecen grafiados como “sistemas generales excluidos de la clasificación del suelo”, de igual forma que en la tabla de la pág. 9 de la Memoria de Ordenación, en el apartado 3. Descripción y justificación de los parámetros básicos de la ordenación del PGOU, apareciendo sin embargo como situados sobre suelo

no urbanizable en la pág. 44 del mismo documento, en la tabla Actuaciones simples de gestión de suelo, reurbanización y equipamiento. Deberá corregirse esta última tabla.

m) En la Memoria de Información, tanto en el apartado 3. La estructura urbana y la edificación como en el 4.B.5 Capacidad actual de sistema de espacios libres y de equipamiento. estándares para la población, se contabilizan una serie de espacios libres existentes (14.355,92 m²) como constituyentes de la red que conforma el sistema general de espacios libres (SGEL) de la población. Son los siguientes:

- Plaza Diamantino García	990,80 m ²
- Plaza de Andalucía	2.127,55 m ²
- Plaza Médico Antonio Torregrosa	2.149,32 m ²
- Parque Urbano Punto Limpio	9.088,25 m ²

Sin embargo, en la Memoria de Ordenación, estos espacios adquieren la consideración de sistemas locales o aparecen con su nueva denominación por el PGOU para evitar duplicidades, y como tales se representan en los planos de ordenación O-00 Ordenación general del núcleo urbano y O-05 Calificación del suelo. Usos y ordenanzas. Congruentemente con esta calificación, no aparecen representados en los planos O-04 Estructura general, usos globales y sistemas generales y O-06 Desarrollo y gestión ni se han tenido en cuenta para el cálculo del estándar por habitante de sistema general de espacios libres. Deberá por tanto actualizarse la Memoria de Información.

n) Dada la no cuantificación en ningún apartado de la Memoria de Ordenación de las superficies que conforman el sistema general de equipamientos, resulta imposible la comprobación del estándar plasmado en el Cuadro comparativo de dotación de sistemas entre DSU y el PGOU. Debería incorporarse en la Memoria una tabla detallada con las superficies de los sistemas generales de equipamiento (D, deportivo; E, educativo; y S, SIPS) plasmados en los planos O-04 Estructura general, usos globales y sistemas generales y O-05 Calificación del suelo. Usos y ordenanzas.

o) El art. 3.3.21. Transformación de edificabilidades de las Normas Urbanísticas otorga a los Planes Especiales de Reforma Interior que se tramiten en desarrollo del PGOU potestad para llevar a cabo modificaciones que puedan alterar determinaciones referente a la edificabilidad global de las áreas de reforma interior; sin embargo, las mismas son propias de la ordenación pormenorizada preceptiva del instrumento de planeamiento general, por lo que cualquier alteración de dicho parámetro deberá abordarse desde una innovación del PGOU. Deberá adecuarse o eliminarse el citado art. 3.3.21, y todos los artículos que hagan referencia al mismo.

p) En el art. 4.1.4 de las Normas Urbanísticas, se remite por error para la regulación de los usos inherentes al suelo no urbanizable al Título 10, cuando estos usos se regulan desde el Título 11. Régimen del suelo no urbanizable.

q) En el art. 11.2.4. Tipologías de usos debe aclararse si, como parece deducirse del art. 11.3.1, cuando se enumera "1. Uso Agrario" se está sobreentendiendo "1. Uso Agrario y ganadero".

En la enumeración de usos que se efectúa en el apartado D) de este mismo artículo, deberían incluirse todos aquellos usos cuya implantación deba considerarse Actuación de Interés Público según la definición establecida por la LOUA en el apartado C) del art. 52.1, diferenciándose de las establecidas en los apartados A) y B) de dicho artículo. Por tanto, cualquiera de las nueve tipologías de uso reguladas para el suelo no urbanizable que no pueda encuadrarse en las definiciones establecidas en los citados apartados A) y B) del art. 52.1 se deben considerar como usos sujetos a autorización previa aprobación de un Proyecto de Actuación o Plan Especial, y así reflejarse en este artículo 11.2.4.

r) En el art. 11.2.5 de las NNUU se ha detectado un error en relación a la distancia entre edificaciones siendo la redacción del documento "[...] y a cincuenta metros (100) de la edificación más cercana [...]", debiendo corregirse la cifra expresada en letra para hacerla coincidir con la expresada en número, esto es 100 m.

s) Como norma general, deben actualizarse los índices de los distintos documentos que componen el cuerpo del Plan, pues no responden a los apartados o articulados desarrollados.

t) En relación con lo planteado en el apartado o) anterior, el art. 11.5.2 cuando establece el régimen general de usos para el suelo no urbanizable sin protección, determina como uso característico el uso agrario, debiendo aclararse si se está haciendo alusión exclusivamente a este uso pormenorizado dentro del uso agrario y ganadero (el recogido en las letras a y c del art. 11.3.1.B), o si se está aludiendo a todos los usos regulados en el citado art. 11.3.1.

u) En relación al cumplimiento del art. 17 de la LOUA sobre reservas para dotaciones, aunque son determinaciones que forman parte de la ordenación pormenorizada potestativa en suelo urbano no consolidado, se señala que, dado que las reservas mínimas para dotaciones se establecen desde el planeamiento general, bien este documento o en su defecto el Plan Especial de Reforma Interior que lo desarrolle, deberá aportar la preceptiva justificación del incumplimiento del criterio general, atendiendo a lo establecido en el art. 17.5.

v) En cuanto a las determinaciones referentes a la gestión y ejecución del PGOU, en relación con el cómputo temporal de los crecimientos, la Norma 45 del POTA establece que no se admitirán crecimientos que

superen los límites fijados referidos a los primeros ocho años de vigencia, no admitiéndose extrapolaciones temporales superiores como es el caso, como se ha analizado en el apartado correspondiente del informe técnico.

w) Los datos plasmados en las tablas tanto del apartado 9. Estudio económico-financiero como en el apartado 11. Informe de sostenibilidad económica no se corresponden con la ordenación propuesta por el Plan. Deberán actualizarse las citadas tablas.

x) Deberá procederse a las correcciones u adaptaciones necesarias para dar cumplimiento a los informes sectoriales vinculantes, debiendo el Ayuntamiento requerir la verificación de las administraciones sectoriales correspondientes. Así pues habrá de darse cumplimiento al:

- Informe del Servicio de Carreteras de la entonces Delegación Provincial de Sevilla de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de fecha 16 de noviembre de 2011.
- Informe en relación con lo previsto en el art. 26.2 de la Ley 32/2003, de 3 de diciembre, General de Telecomunicaciones de la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones y para la sociedad de la información de fecha 2 de agosto de 2012.
- Informe favorable condicionado de la Comisaría de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir de fecha 7 de marzo de 2013.
- Informe favorable condicionado de la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente de fecha 23 de abril de 2013 remitiendo el informe emitido por el Servicio de Infraestructuras de la Delegación Territorial de Sevilla del citado órgano.
- Informe con deficiencias a subsanar de la Dirección General de Bienes Culturales de la Consejería de Cultura remitiendo con fecha 18 de junio de 2013 el informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de fecha 12 de junio de 2013.
- Declaración de Impacto Ambiental favorable, condicionando la viabilidad ambiental de la actuación a que se cumplan las especificaciones indicadas en el Estudio de Impacto Ambiental y en el condicionado de la referida declaración de impacto ambiental.

Quinto. Aunque las deficiencias que presenta el proyecto no impiden su aprobación definitiva, si obligan a que, mientras no se subsanen, quede en suspenso la eficacia de tal aprobación, supeditando para ello el registro y publicación del mismo a que se produzca la subsanación, tal como dispone el art. 33.2.b) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

De conformidad con la propuesta formulada por el Delegado del Gobierno en Sevilla de la Junta de Andalucía, en virtud de lo establecido por el artículo 11.1 del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, y del artículo 18 del Decreto 342/2012, de 31 de julio, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía, la Sección de Urbanismo de esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por la mayoría especificada en el artículo 10.3 del mismo texto legal ha

RESUELTO

Aprobar definitivamente el Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Los Corrales, aprobado provisionalmente por el Pleno municipal con fecha 31 de julio de 2013, de conformidad con lo especificado por el art. 33.2.b) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, debiendo el Ayuntamiento proceder a la corrección de las deficiencias señaladas en el fundamento de derecho cuarto de la presente resolución, supeditando a ello el registro y publicación del Plan.

Notifíquese la presente Resolución a los interesados con las advertencias legales que procedan.»

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

Sevilla, 27 de noviembre de 2013.- El Delegado, Francisco Gallardo García.

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y DESARROLLO RURAL

RESOLUCIÓN de 27 de noviembre de 2013, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Sevilla, por la que se dispone la publicación de la Resolución de 6 de noviembre de 2013, de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, en relación con la Modificación Puntual del PGOU para cambio en suelo urbano municipal de uso residencial a equipamiento deportivo, en el término municipal de Alcalá del Río (Sevilla).

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 14.2.a) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, esta Delegación Territorial hace pública la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, adoptada en su sesión de fecha 6 de noviembre de 2013, en relación con la Modificación Puntual del PGOU para cambio en suelo urbano municipal de uso residencial a equipamiento deportivo, en SU-AR1, en el término municipal de Alcalá del Río (Sevilla).

«Visto el documento de Modificación Puntual del PGOU para cambio de uso en suelo urbano municipal de uso residencial a equipamiento deportivo, en SU-AR1, aprobado provisionalmente por el pleno municipal en sesión de fecha 26 de septiembre de 2013, así como el Informe del Servicio de Urbanismo de esta Delegación Territorial de fecha 21 de octubre de 2013, resultan los siguientes

A N T E C E D E N T E S

Primero. El planeamiento general vigente en Alcalá del Río es el Plan General Municipal de Ordenación aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en su sesión de fecha 17 de noviembre de 2000, con Texto Refundido aprobado por el mismo órgano en su sesión de fecha 27 de abril de 2001, y habiendo aprobado el Ayuntamiento en fecha 2 de abril de 2009 la Adaptación Parcial a la LOUA en virtud del Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

Segundo. El presente proyecto urbanístico tiene por objeto el cambio de la calificación urbanística de unos terrenos que tienen según el planeamiento vigente la consideración de suelo urbano residencial SU-AR1 para su destino a «Sistema General Dotacional. Equipamientos Deportivo», adaptando el planeamiento a la realidad existente.

Tercero. Con fecha 6 de agosto de 2013 tiene entrada en esta Delegación Territorial oficio de remisión del Ayuntamiento de Alcalá del Río para la tramitación del expediente objeto de este informe de acuerdo con lo establecido por el artículo 31.2.C) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Mediante oficio de fecha de salida 16 de agosto de 2013, se remite un oficio emitido por la Delegación Territorial en el que se requiere al municipio la subsanación del documento y una serie de aclaraciones, así como la necesidad de que sea solicitada la aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por ser el órgano competente.

Posteriormente, por parte del Ayuntamiento de Alcalá del Río se procedió a las aclaraciones solicitadas y se completó el expediente mediante una remisión de documentación de fecha 30 de septiembre de 2013, solicitando la tramitación por el art. 31.2.B) de la LOUA.

Cuarto. El expediente ha sido sometido a la tramitación que se especifica en el art. 32 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en relación con lo especificado por el artículo 36.2 del citado texto legal.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. El presente instrumento urbanístico ha sido tramitado en su integridad tras la entrada en vigor de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, por lo que tanto la tramitación para su aprobación, como sus determinaciones deben ajustarse a lo que la referida Ley establezca.

Segundo. La Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla es el órgano competente para adoptar la resolución definitiva que proceda respecto a este asunto, por establecerlo así el artículo 13.2.a) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

Tercero. A la vista de que la tramitación seguida por el Ayuntamiento de Alcalá del Río para la resolución definitiva de este instrumento, se ha ajustado a lo establecido por el art. 32 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y a la vista de que el expediente remitido por el Ayuntamiento está formalmente completo, procede que la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla adopte decisión sobre este asunto, en virtud de lo establecido por el art. 31.2.B.a) de la Ley 7/2002.

Cuarto. El proyecto contiene, en líneas generales, las determinaciones propias de su objeto y contenido, en relación con lo especificado por la legislación urbanística. No obstante, presenta las siguientes deficiencias urbanísticas:

a) Debe justificarse la no coincidencia de la superficie de los terrenos que pasan a tener la calificación de "Sistema General Dotacional. Equipamientos Deportivo", correspondiente según se justifica en el documento con la parcela catastral de referencia 6373101TG3567S0001YR (5.797 m²), con la superficie del ámbito SU-AR1 reflejada en la ficha del Programa de Actuación del Texto Refundido que ascendía a 8.674 m². En cualquier caso, deberá justificarse la calificación de la superficie restante.

Quinto. Aunque las deficiencias que presenta el proyecto no impiden su aprobación definitiva, si obligan a que, mientras no se subsanen, quede en suspenso la eficacia de tal aprobación, supeditando para ello el registro y publicación del mismo a que se produzca la subsanación, tal como dispone el art. 33.2.b) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

RESUELTO

1.º Aprobar definitivamente el proyecto de Modificación Puntual del PGOU para cambio de uso en suelo urbano municipal de uso residencial a equipamiento deportivo, en SU-AR1, aprobado provisionalmente por el pleno municipal en sesión de fecha 26 de septiembre de 2013, de conformidad con lo especificado por el art. 33.2.b) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, debiendo el Ayuntamiento proceder a la corrección de las deficiencias de índole urbanística señaladas en el fundamento de derecho cuarto de la presente resolución, supeditando a ello el registro y publicación del Plan.

Notifíquese la presente Resolución a los interesados con las advertencias legales que procedan.»

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

Sevilla, 27 de noviembre de 2013.- El Delegado, Francisco Gallardo García.

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

ORDEN de 5 de noviembre de 2013, por la que se dispone la publicación de la Normativa Urbanística de la revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María.

ANTECEDENTES

1. La Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María se aprobó definitivamente de manera parcial a reserva de simple subsanación, por Orden de 21 de febrero de 2012, de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda (BOJA núm. 46, de 7 de marzo de 2012).

El Ayuntamiento debía elaborar y aprobar, previa verificación de las administraciones sectoriales, un Documento de Cumplimiento que constase exclusivamente de los apartados de la memoria de ordenación, fichas y planos que se debían corregir respecto al apartado primero a) de la Orden, al tratarse de una aprobación a reserva de la simple subsanación; y habilitaba a la Dirección General de Urbanismo para su verificación, con carácter previo al registro y publicación de la normativa del instrumento de planeamiento.

2. Con fecha de 31 de mayo de 2013, tuvo entrada en el registro de esta Consejería la documentación correspondiente al expediente de cumplimiento del subapartado a) del apartado primero de la Orden de 21 de febrero de 2012, aprobado por el Ayuntamiento Pleno de El Puerto de Santa María, en sesión de 14 de mayo de 2013, denominada «Documento de Subsanación de Deficiencias Técnicas».

La documentación se completó por el Ayuntamiento con fechas de 30 de julio y 18 de septiembre de 2013, en respuesta a sendos informes del Servicio de Planeamiento Urbanístico, de 9 de julio y 26 de agosto de 2013, aportándose el Anexo Complementario al Documento de Subsanación de Deficiencias Técnicas, del que el Ayuntamiento acordó quedar enterado el 17 de julio de 2013, y una documentación anexa a este último.

3. La Dirección General de Urbanismo, mediante Resolución de 30 de septiembre de 2013, informó favorablemente el Documento de Subsanación de Deficiencias Técnicas, aprobado por el Ayuntamiento Pleno de 14 de mayo de 2013, con las correcciones realizadas en el Anexo Complementario, del que el Pleno del Ayuntamiento de El Puerto de Santa María tuvo conocimiento, en sesión de 17 de julio de 2013, completado mediante la documentación de 18 de septiembre de 2013.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. La Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio es el órgano competente para la aprobación definitiva 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 7.1 del Decreto de la Presidenta 4/2013, de 9 de septiembre, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, y el artículo 1 del Decreto 142/2013, de 1 de octubre, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

Segundo. La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía establece, en su artículo 41.1, que los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento que correspondan a la Administración de la Comunidad Autónoma, así como el contenido del articulado de sus normas, se publicarán en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía por disposición del órgano que los aprobó. El depósito de los instrumentos de planeamiento y sus innovaciones será condición legal para su publicación, según el artículo 40.3 de la misma ley.

Con fecha de 1 de octubre de 2013, la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Cádiz practicó diligencia de inscripción y depósito de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María, en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, asignándole el número de inscripción 5816.

En virtud de todo ello, en el ejercicio de las competencias atribuidas y de acuerdo con la Resolución 30 de septiembre de 2013, de la Dirección General de Urbanismo,

D I S P O N G O

Primero. Publicar la Normativa Urbanística de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María, aprobada definitivamente de manera parcial, por la Orden de 21 de febrero de 2012 de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, 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.

Segundo. La presente orden se notificará al Ayuntamiento de El Puerto de Santa María.

La Revisión 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 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 noviembre de 2013

MARÍA JESÚS SERRANO JIMÉNEZ
Consejera de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio

ANEXO NORMATIVA URBANÍSTICA

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA.

CAPÍTULO I. LOS CARACTERES GENERALES DEL PLAN GENERAL.

Artículo 1.1.1 Naturaleza del Plan General de Ordenación Urbanística.

1. El presente Plan General de Ordenación Urbanística establece la ordenación urbanística integral del municipio de El Puerto de Santa María adaptada tanto a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, y su desarrollo reglamentario, como al Real Decreto Legislativo 2/2008 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo estatal.

Además, ya sea directamente o por medio de los instrumentos de planeamiento previstos para su desarrollo, el Plan concreta las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especifica los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio legítimo de dichas facultades.

De igual forma, este Plan General establece las determinaciones precisas para organizar la gestión de su ejecución conforme al ordenamiento jurídico vigente.

2. El presente Plan General de Ordenación Urbanística es de aplicación a la totalidad del término municipal de El Puerto de Santa María.
3. El presente Plan General revisa completamente al precedente instrumento de planeamiento general del municipio (el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por Resolución de 18 de Diciembre de 1991 del Consejero de Obras Públicas y Transporte, así como sus sucesivas modificaciones y el documento de su Adaptación Parcial a la LOUA de 2009) que queda así íntegramente sustituido y derogado a la entrada en vigor del presente Plan, salvo los efectos de transitoriedad expresamente previstos en estas normas o que resultaren procedentes al amparo de la vigente legislación urbanística.

Del mismo modo quedan sin efecto los instrumentos de planeamiento y gestión aprobados para el desarrollo del anterior planeamiento general, salvo aquellos expresamente incorporados a éste según lo establecido en las Normas Particulares y en las Disposiciones Transitorias.

4. Este Plan General de Ordenación Urbanística posee naturaleza jurídica reglamentaria, en virtud de la remisión normativa que la vigente legislación urbanística aplicable en la Comunidad Autónoma de Andalucía efectúa en él, para concretar el régimen jurídico del suelo aplicable a los terrenos y fijar el conjunto de facultades y deberes vinculados a las diversas actuaciones urbanísticas conforme a aquella legislación.

Artículo 1.1.2 Finalidades y Principios Rectores de la ordenación urbanística.

1. La ordenación urbanística ejercitada por este Plan General, y la que se realice en desarrollo del mismo, es una función pública no susceptible de transacción que organiza y define el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste.

2. Son fines de la ordenación urbanística que establece el presente Plan General Municipal, los de promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivos los mandatos establecidos en los artículos 40, 45, 46 y 47 de la Constitución, en el Estatuto de Autonomía, y en la legislación urbanística de Andalucía, propiciando así el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente, contribuyendo a la prevención y reducción de la contaminación.
3. En particular se configuran, como Principios Rectores del presente Plan y de los instrumentos que lo desarrollen:

- a. La promoción de un desarrollo sostenible y cohesionado de la Ciudad y de su territorio en términos sociales, culturales, económicos y ambientales, y a tal fin, el presente Plan, desde una ordenación que procura el uso racional de los recursos naturales, garantiza la disponibilidad de suelo apto para la adecuada dotación y equipamiento urbano, el acceso a una vivienda digna a todos los residentes así como para la implantación de actividades económicas.
- b. La vinculación de los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales, incorporando objetivos de sostenibilidad vinculados a la movilidad y eficiencia energética y garantizando el disfrute de un medio ambiente urbano y natural adecuado para mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida de sus ciudadanos.

De forma complementaria se asumen las directrices y principios contenidos en la Estrategia Andaluza de Desarrollo Sostenible-Agenda 21 Andalucía así como los compromisos sobre reducción de la emisión de la CO₂ a la atmósfera conforme al Convenio firmado de la Red Española de Ciudades por el Clima

- c. La obtención de un medio urbano en el que la ocupación del suelo sea eficiente, que esté suficientemente dotado por las infraestructuras y los servicios que le son propios y en el que los usos se combinen de forma funcional y se implanten efectivamente, cuando cumplan una función social.
- d. La preservación del patrimonio histórico, cultural y artístico del municipio.
- e. La subordinación de los usos del suelo y de las edificaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por la ordenación urbanística del presente Plan evitando todo intento de especulación.
- f. El aseguramiento de la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por las actuaciones de transformación urbanística.
- g. La solidaridad de los beneficios y cargas entre quienes intervengan en la actividad de ejecución del planeamiento.
- h. La normalización e integración en la nueva estructura territorial de aquellos ámbitos consolidados surgidos de actuaciones irregulares que resultan coherentes con el modelo territorial adoptado, a fin de posibilitar la mejora de calidad de vida de sus residentes con aplicación de las reglas básicas de los deberes urbanísticos.

4. De igual forma, constituirán principios rectores en el desarrollo de este Plan, aquellos otros establecidos por el Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz no incluidos en los anteriores.

Artículo 1.1.3 Entrada en vigor y efectos de la aprobación del Plan General.

1. El presente Plan General de Ordenación Urbanística entrará en vigor una vez sea publicada la aprobación definitiva del mismo en la forma prevista en el artículo 41 de la LOUA y haya transcurrido el plazo previsto en el art. 65.2 de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local.
2. La entrada en vigor del presente Plan General le confiere los efectos de publicidad, ejecutividad y obligatoriedad de conformidad con la legislación urbanística de Andalucía.

En consecuencia, el Plan General y los Planes que lo desarrollen obligan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, siendo nulas cualesquiera reservas de dispensación. El cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.

3. La aprobación del presente Plan General, así como la de los demás que lo desarrollen y la delimitaciones de unidades de ejecución a desarrollar por el sistema de expropiación, implicará la declaración de utilidad de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, así como todas las superficies necesarias de influencia de las obras previstas, para asegurar el pleno valor de éstas, incluso sectores completos señalados en el Plan. Se entenderán incluidos en todo caso los terrenos precisos para las conexiones exteriores con las redes, infraestructuras y servicios.
4. Los Planes que desarrollen las entidades supralocales con incidencia territorial en el municipio y que contengan determinaciones no previstas en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía o en el Plan Subregional vigente deberá ser objeto de informe por el Ayuntamiento, que avalúe su coherencia con los objetivos y determinaciones del presente Plan General.

Los proyectos de obras públicas ordinarias y los de implantación de infraestructuras y servicios promovidas por las demás Administraciones, cuando la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización o compatibilización, así como las amparadas y definidas en Planes Especiales supramunicipales, deberán ser remitidos al Ayuntamiento para consulta y concertación de sus contenidos por plazo nunca inferior a un mes. Hasta tanto no se acuerden los términos de la ejecución de las obras, no se podrá darse inicio a las mismas.

En los demás casos, los actos promovidos por las Administraciones Públicas o sus entidades adscritas o dependientes precisarán licencia de obras, salvo los supuestos en los que concurra excepcional o urgente interés público, en los que podrá seguirse el procedimiento previsto en el artículo 170.3 de la Ley 7/2.002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 1.1.4 Vigencia del Plan General.

1. El presente Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María tiene vigencia indefinida mientras no se apruebe su revisión íntegra que lo sustituya, y sin perjuicio de sus eventuales modificaciones o revisiones parciales.

2. El horizonte temporal mínimo de sus previsiones programadas es de doce años, debiendo el Ayuntamiento, una vez transcurrido dicho período, verificar la oportunidad de proceder a su revisión.
3. Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento elaborará de forma bianual el informe de evaluación y seguimiento previsto en el artículo siguiente.
4. En el caso de vigencia sobrevenida de un nuevo Plan de Ordenación del Territorio de ámbito Subregional, y hasta tanto acontezca la adaptación del presente Plan General al mismo, las presente normas serán interpretadas de conformidad con las directrices establecidas en el aquél, así mismo, se observarán de forma prevalente las disposiciones de aplicación directas contenidas en el Plan Subregional en los casos en los que las normas del presente Plan resulten contradictorias o incompatibles con las mismas.

Artículo 1.1.5. Instrumento de evaluación y seguimiento del Plan.

1. La Administración Urbanística Municipal elaborará de forma bianual un informe de evaluación y seguimiento de la actividad de ejecución urbanística de su competencia, que deberá considerar al menos la sostenibilidad ambiental y económica de las actuaciones de urbanización.
2. El Informe en el aspecto de sostenibilidad ambiental evaluará el desarrollo de la actividad de ejecución del Plan General conforme indicadores que mejor reflejen la actividad urbanística.
El Informe en el aspecto de Sostenibilidad Económica analizará el impacto en la Hacienda Municipal de las actuaciones realizadas y de las que deban acometerse en los dos próximos años relacionadas con la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.
3. Este Informe será conocido por el Pleno del Ayuntamiento y remitido a las Administraciones supramunicipales competentes en materia de ordenación del territorio y medioambiente

El resultado del Informe servirá de criterio para el ajuste de las determinaciones de programación y gestión urbanística de carácter potestativas dispuestas directamente por este Plan, así como para incorporar aquellas otras de este carácter no establecidas por éste, conforme a idéntico procedimiento que el dispuesto para la delimitación de unidades de ejecución, y sin perjuicio de concretar el orden preferencial para el desarrollo de las diversas actuaciones.

4. Como complemento para asegurar la redacción solvente de este Informe de Sostenibilidad Ambiental de la actividad de ejecución del Plan, el Ayuntamiento podrá formular en el plazo máximo de dos años un Plan Especial de establecimiento de Indicadores de Sostenibilidad Ambiental que mejor se ajusten para el control y seguimiento de la actividad urbanística.

Este Plan Especial tendrá por objeto, de una parte, el establecimiento de unos Indicadores de Sostenibilidad Ambiental en materia de la actividad urbanística que posibilite asegurar que los instrumentos de planificación y ejecución en desarrollo del Plan General se formulen y ejecuten conforme a principios de racionalidad en la utilización de los recursos naturales y sostenibilidad urbana, y de otra, la adopción de medidas urbanísticas que

complementen al presente Plan General, encaminadas a asegurar los objetivos que expresen dichos indicadores.

El Plan Especial se redactará en congruencia con los indicadores adoptados por la Agenda Local 21 y en la Estrategia Andaluza de Desarrollo Sostenible-Agenda 21 de Andalucía que mejor reflejen las implicaciones de la actividad urbanística.

Así mismo, para el cumplimiento de sus objetivos, este Plan Especial podrá:

- a. Completar las normas generales del Plan General en materia de condiciones de la obra de urbanización, incorporando aquellas determinaciones que contribuyan a mejorar los resultados de sostenibilidad urbanística.
- b. Limitar determinados usos urbanísticos en zonas saturadas tanto desde el punto de vista del ruido como de la movilidad urbana.
- c. Limitar las condiciones de implantación de aparcamientos de rotación establecidas en las normas del presente Plan General.

Artículo 1.1.6. Régimen General de la innovación del plan.

1. El Plan General podrá ser innovado para su mejora, mediante su revisión, ya sea integral o parcial, o mediante su modificación.
2. A los efectos de valorar el alcance de las eventuales innovaciones del Plan General, se entenderá que son elementos y sistemas fundamentales de la estructura general y orgánica de la ordenación integral del territorio, a las partes estructurantes que propone el presente Plan como constitutivas de su modelo, estrategia, objetivos y directrices de su desarrollo territorial y que se expresan en el apartado 1.a) del artículo siguiente.

La sustantividad de estos elementos, sistemas o determinaciones urbanísticas es de tal entidad que la eventual alteración de los criterios de intensidad, diseño, extensión y calidad de la clasificación o calificación del suelo en que se consagra aquella estructura general y orgánica, implicará una revisión anticipada del Plan.

3. Toda innovación que se redacte del Plan General deberá quedar integrada por la documentación idónea para el completo logro de sus fines y adecuado desarrollo de las determinaciones a que afecte, ello en función de sus objetivos y alcance.

Cualquiera que sea la magnitud y trascendencia de la innovación deberá estar justificada mediante un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en el Plan General, así como sobre la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar el Plan.

4. La competencia para la formulación de modificaciones y revisiones del planeamiento general, salvo en aquellos supuestos en que proceda legalmente la sustitución por la correspondiente Consejería, es exclusiva del Excmo. Ayuntamiento. No obstante lo anterior, y sólo cuando se refiera a modificaciones del planeamiento, las administraciones o entidades públicas podrán formular propuestas y los particulares solicitudes de iniciación de procedimientos de alteración del plan, las cuales podrán ser rechazadas motivadamente tanto por razones de oportunidad como de legalidad.
5. Toda alteración de la ordenación urbanística que se pretenda realizar mediante Revisión Parcial o Modificación que incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá incorporar en el expediente la identidad de todos los propietarios o

titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia.

Artículo 1.1.7. Revisión y Modificaciones del Plan General.

1. Procederá la revisión anticipada del presente Plan General cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que alteren sustancialmente la ordenación estructural establecida por el mismo, por cualquiera de las siguientes circunstancias:

a. Elección de un Modelo Territorial distinto. A estos efectos se consideran como los elementos o directrices determinantes del Modelo Territorial del presente Plan:

- Los criterios adoptados sobre clasificación del suelo urbanizable.
- La red que configura el Sistema General Viario, sin perjuicio de la capacidad del ajuste por el planeamiento de desarrollo de algunos de sus elementos en los términos previstos por este Plan.
- La red que configura el Sistema General de Espacios Libres.
- Los criterios generales de asignación de los usos globales en las diferentes áreas y sectores.
- La clasificación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección en aquellas subcategorías de las que se derive una preservación integral.

b. Aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico, que hayan de incidir sustancialmente sobre la ordenación prevista.

El primer supuesto se dará cuando la tasa media de crecimiento interanual de la población de hecho, durante 5 años consecutivos, tenga una desviación superior al 200% del crecimiento previsto en el Plan.

El segundo, cuando se localicen ciertas actividades productivas o de servicios de carácter nacional o regional, que modifiquen cuantitativamente la base económica del municipio.

c. Por el agotamiento de la capacidad del Plan: cuando se haya procedido a la ejecución de la urbanización en el 75% de las áreas y sectores del suelo urbano no consolidado y de los ámbitos del suelo urbanizable con delimitación de sectores y no sectorizados.

d. Cuando el Plan resulte afectado por las determinaciones de un Plan Territorial de superior jerarquía y ámbito, que así lo exigiese expresamente.

2. Se entiende por Revisión Parcial aquella que altera sustancialmente el conjunto de las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural en un ámbito territorial determinado del municipio. De igual modo, se entenderá que es parcial, aquella que tenga por objeto la alteración de determinaciones del Plan que formen un conjunto homogéneo. En ningún caso podrá conceptualizarse como Revisión Parcial -sino como total- cuando la innovación propuesta tenga incidencia funcional en terrenos localizados fuera de su ámbito o altere el Modelo Territorial adoptado por el presente Plan. En el expediente de la Revisión Parcial deberá justificarse su procedencia en la aparición de

circunstancias sobrevenidas de interés general que requieran la alteración de la ordenación estructural de ese ámbito.

3. El resto de supuestos, constituidos por las innovaciones de carácter singular y puntual, serán consideradas como Modificaciones. Únicamente podrán redactarse y aprobarse aquellas Modificaciones que tengan por objeto la innovación de alguno o algunos de los elementos o determinaciones de este Plan General cuando la alteración de los mismos no lleve consigo alguna de las afectaciones o incidencias generales señaladas en los apartados anteriores. Las alteraciones que implicaren modificación puntual podrán ser, incluso, las que entrañen un cambio aislado o alteración incidental en la clasificación, la calificación global de una zona o de alguno de los elementos de los Sistemas Generales siempre que no supongan variación o incidencia material en el Modelo Territorial o no distorsione la concepción global de los Sistemas Generales.
4. No podrán tramitarse modificaciones del Plan General cuyo contenido, agregado al de anteriores modificaciones suponga la Revisión total o parcial del mismo.

A tales efectos será de aplicación lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 37 de la LOUA.

5. Las innovaciones de las determinaciones correspondientes a la ordenación pormenorizada potestativa incorporadas en el presente Plan respecto del suelo urbano no consolidado y en los sectores del suelo urbanizable ordenado podrá realizarse directamente mediante Planes Especiales en el primer caso, y Planes Parciales en el segundo, sin necesidad de tramitarse una Modificación del Plan General. Para que estas innovaciones sean válidas, deberá justificarse que suponen una mejora de la ordenación pormenorizada establecida en el Plan General para el área o sector, que respetan la ordenación y determinaciones de carácter estructural, no afecten negativamente a la funcionalidad del sector o a la ordenación de los terrenos de su entorno, y que se realizan de conformidad con los criterios y directrices que en el presente Plan se establecen para la ordenación pormenorizada potestativa.
6. El incumplimiento de cualquiera de los plazos de presentación de Planes, Proyectos o Estudios, o de cualquiera de las fases de ejecución material de la urbanización, o de los plazos de edificación establecidos en cada caso por las presentes Normas y por los Planes, Proyectos o Estudios que desarrollen el Plan General, podrá ser causa justificativa para proceder a la adecuación de la programación y alteración del sistema de actuación, sin perjuicio, en su caso, de la incoación del expediente de declaración de incumplimiento de deberes legitimador de la expropiación.
7. No se considerarán modificaciones del Plan General:
 - a. Las alteraciones que, conforme a las previsiones del número 5 del presente artículo y que en mejora de las ordenaciones pormenorizadas potestativas incluidas en el presente Plan, pueda realizar el planeamiento de desarrollo (Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle) dentro del margen de concreción que la Ley y este Plan General les reserva para establecer las determinaciones propias de su función según cada clase de suelo, siempre que las mismas no afecten a aquellos criterios, objetivos y directrices que define el presente Plan, de modo gráfico o escrito.
 - b. La modificación de las ordenaciones pormenorizadas del suelo urbanizable transitorio y urbano no consolidado que el presente Plan asume del planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente bajo la vigencia del anterior planeamiento general que se identifican como Ámbitos de Planeamiento Incorporado, que por su naturaleza normativa se considerarán modificación, en su caso, de Plan de

Sectorización, Plan Especial, Plan Parcial o Estudio de Detalle originario salvo que afecten a determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural o a las pormenorizadas preceptivas que corresponde establecer a este Plan General.

- c. Los meros reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente para adecuarlos a la realidad física del terreno y siempre que no supongan reducción de las superficies destinadas a sistemas generales o a espacios libres públicos de otra clase ni suponga incremento proporcional de la edificabilidad.
 - d. Las alteraciones de las disposiciones contenidas en estas Normas, que, por su naturaleza, puedan ser objeto de Ordenanzas Municipales, tales como las disposiciones en materia de seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones y edificaciones, así como aquellos que tengan por objeto regular los aspectos relativos al proyecto, ejecución material, entrega y mantenimiento de las obras y los servicios de urbanización. Cuando las Ordenanzas de la Edificación incorporen la regulación de las condiciones de forma y estéticas, en ningún caso supondrán alteración de los parámetros de alturas, número de plantas, ocupación, situación de la edificación, edificabilidades, aprovechamientos urbanísticos ni usos establecidos por los instrumentos de planeamiento.
 - e. La corrección de los simples errores materiales, aritméticos o de hecho, que se lleven a efecto de conformidad con la legislación aplicable.
 - f. La delimitación de Unidades de Ejecución y determinación de sistemas de actuación, así como la modificación o sustitución de los mismos en los términos dispuestos por la legislación urbanística.
 - g. La delimitación, conforme al procedimiento previsto por la normativa urbanística, de reservas de terrenos para su incorporación al patrimonio municipal del suelo y áreas en las que las transmisiones onerosas de terrenos queden sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por parte del Ayuntamiento, así como la alteración de aquellas.
 - h. La determinación y concreción de los plazos máximos de ejecución del planeamiento dispuestos que se lleve a efecto conforme a la previsión de la normativa urbanística.
8. La innovación del planeamiento no implicará la legalización automática de las actuaciones clandestinas o ilegales realizadas estando en vigor el planeamiento anterior.
 9. La innovación consistente en la transformación de la categoría de suelo urbanizable no sectorizado en suelo urbanizable ordenado o sectorizado realizada mediante la aprobación del Plan de Sectorización, queda excluida de la aplicación del presente artículo, estando regulada por lo dispuesto en el artículo 3.2.1 de las presentes Normas.

Artículo 1.1.8. Usos y obras provisionales

1. No obstante la obligación de observancia de los Planes, en los ámbitos del suelo urbano y urbanizable pendientes de desarrollo urbanístico y si no hubieren de dificultar su ejecución, podrán autorizarse sobre los terrenos usos y obras justificadas de carácter provisional, que habrán de cesar y demolerse sus instalaciones y edificaciones cuando lo acordare la Administración Municipal, sin derecho a indemnización. El otorgamiento de la autorización y sus condiciones deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad de conformidad con la legislación hipotecaria.

2. A los efectos de determinar el carácter provisional de los usos e instalaciones y su incidencia en la ejecución del planeamiento habrá de ponderarse los siguientes aspectos:
 - a. La mayor o menor proximidad de la ejecución de las determinaciones del plan atendiendo a su desarrollo previsible.
 - b. El carácter permanente o desmontable de las instalaciones.
 - c. Los costes de instalación y sus posibilidades de amortización en el tiempo.
 - d. La vocación de permanencia de los usos atendiendo a su naturaleza propia, su carácter de temporada o ligado al desarrollo de actividades de naturaleza temporal, u otras circunstancias análogas.
3. El procedimiento de autorización habrá de observar las siguientes exigencias:
 - 1º. Solicitud por el interesado incorporando el reconocimiento de la potestad del Ayuntamiento de declarar la demolición de las edificaciones, sin derecho a indemnización.
 - 2º. La eficacia de los actos administrativos de autorización quedará demorada a la acreditación ante el Ayuntamiento de la inscripción en el Registro de la Propiedad de las condiciones especiales en que se otorga la licencia.

Artículo 1.1.9. Edificios y usos fuera de ordenación

1. Los edificios e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan que resultaren disconformes con las determinaciones por él establecidas sobre calificación, tipología o condiciones de edificación o alineación, serán consideraras como fuera de ordenación.
No obstante el presente Plan diferencia en el régimen de fuera de ordenación sustantivo los siguientes niveles de intensidad:
 - a. Incompatibilidad Total, correspondiente a las situaciones de fuera de ordenación integral.
 - b. Incompatibilidad Parcial, correspondiente a las situaciones de fuera de ordenación tolerado.La disconformidad con el resto de determinaciones constituyen un régimen de fuera de ordenación formal, también denominado "fuera de ordenanza".
2. Régimen de Incompatibilidad Total por fuera de ordenación integral.
 - a. Definición.
Tienen la consideración de "fuera de ordenación integral por incompatibilidad total", aquellos edificios o instalaciones que cuentan con una incompatibilidad radical o absoluta con las determinaciones de este Plan por encontrarse en alguno de los siguientes supuestos:
 - 1º. En los casos en los que las edificaciones o instalaciones se localicen en terrenos en los que el planeamiento prevea un destino público de espacios

libres, equipamiento, red viaria o sistemas de infraestructuras. No obstante, no se integran en este régimen de fuera de ordenación de Incompatibilidad Total, los supuestos en los que la previsión de una corrección de alineación pública no afecte a la edificación implantada en la parcela.

- 2º. En los casos en los que se encontrase la edificación o parcela destinada a una actividad considerada incompatible con el modelo territorial o bien con el medio urbano conforme a la regulación establecida en el artículo 6.1.6 de estas Normas.
- 3º. En aquellos casos, en los que estando la edificación en un mal estado de consolidación de modo que sea susceptible de ser declarada en ruina, además la misma fuera disconforme con el uso, alineación o altura determinados por el presente Plan en los planos o fichas.
- 4º. Aquellas edificaciones e instalaciones localizadas en zonas inundables de riesgo declaradas de conformidad con los planes de prevención de inundaciones aprobados por el órgano competente o bien delimitadas expresamente por este Plan General por existir riesgo cierto.

b. Intervenciones.

El régimen de Fuera de Ordenación de Incompatibilidad Total determina que en los edificios, construcciones e instalaciones 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. Cualesquiera otras obras, excepto las de demolición serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones.

c. Usos.

Si contasen con previa licencia se tolerará la continuidad de los usos existentes a los que se destina la edificación al tiempo de la entrada en vigor del Plan, sin perjuicio de la exigibilidad del cumplimiento de las condiciones de corrección de impacto establecidas por la legislación medioambiental para su funcionamiento.

Los usos desarrollos sin estar amparados en previa licencia estarán sujetos al régimen derivado de las normas de protección de legalidad establecidas en la LOUA y el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, si aún no han prescrito las infracciones. En todo caso deberán cesar aquellas actividades consideradas incompatibles con el modelo territorial o bien con el medio urbano que no contasen con la licencia de funcionamiento y apertura.

No obstante, en el régimen de fuera de ordenación integral, las edificaciones existentes en buen estado y que se encuentren construidas de conformidad con las previsiones del planeamiento vigente en el momento de su materialización, podrán ser destinadas a nuevos usos no molestos siempre que la actividad tenga carácter provisional, no perjudique los plazos de ejecución y para su puesta en funcionamiento no se precise ejecutar obras de reforma; admitiéndose excepcionalmente las de acondicionamiento en todo caso sometidas a previa renuncia del mayor valor de expropiación.

3. Régimen de fuera de ordenación tolerado por incompatibilidad parcial.

a. Definición.

Se considerarán en régimen de "Fuera de Ordenación Tolerado por incompatibilidad parcial" los edificios que presenten una disconformidad con el uso admitido o con los parámetros de altura, ocupación, edificabilidad o parcela mínima establecidos por este Plan en las Normas Particulares de las Zonas de Ordenanzas del Título XI o, en su caso, con las del Título XIII.

b. Intervenciones.

b.1. Con carácter ordinario, en el régimen de fuera de ordenación tolerado por incompatibilidad parcial, se podrán autorizar en los edificios y construcciones, además de las intervenciones de mera conservación y consolidación, las obras de acondicionamiento (mejora de habitabilidad) que no supongan reforma o generen aumento de volumen edificable ni incremento de su valor de expropiación.

b.2. No obstante, en los siguientes casos de edificaciones que siendo conformes con los usos urbanísticos establecidos por el Plan para los terrenos en que se localizan, presentan divergencias no sustanciales sobre altura, edificación u ocupación, se admitirán además de las anteriores, las obras de rehabilitación destinadas a la mejora y redistribución interior de la edificación (sin superar en su alcance el nivel de la reforma menor definida en el artículo 7.1.2 de estas Normas) y siempre que no generen aumento del volumen edificable ni incremento de su valor de expropiación. Este régimen de intervención excepcional será aplicable en los siguientes supuestos:

1º. Los edificios que siendo conformes con el uso, presenten una disconformidad de alturas con la establecida en el planeamiento con una divergencia no superior a dos plantas de las máximas establecidas por el Plan.

2º. Cuando la disconformidad únicamente afectara a las condiciones de ocupación o/y edificabilidad, siempre que la divergencia de los existentes con los parámetros máximos establecidos por este Plan en la Zona de Ordenanzas no superase el veinte por ciento.

b.3. Asimismo, las edificaciones existentes que respetando todas las condiciones de uso y edificación de la Zona de Ordenanzas, incluidas las de ocupación, únicamente presentasen divergencias en materia de separación a linderos, además de las obras de conservación y consolidación, podrán realizar las de mejora consistentes en obras reforma menor y parcial, incluso las de ampliación siempre que el volumen añadido respetase las condiciones de separación exigidas y no se hubiera agotado la edificabilidad atribuida por el planeamiento a la parcela.

b.4. De igual forma, si la disconformidad lo es exclusivamente con el cumplimiento de la parcela mínima establecida en las normas particulares de la zona de ordenanza en que se localizaren, podrán admitirse las obras de reforma parcial o general, incluidas las de ampliación, si se respetan el resto de condiciones de edificación establecidas en las ordenanzas de aplicación exigibles en cada caso.

b.5. No obstante lo anterior, y conforme a las previsiones del apartado 9 siguiente, las edificaciones existentes en suelo urbano carentes de licencia que siendo conformes con el uso establecido en el Plan presenten divergencias no sustanciales, se sujetarán específicamente a la regulación del artículo 11.1.5 y complementariamente al apartado 5 siguiente.

c. Usos.

Respecto a la tolerancia de usos se aplicará el mismo régimen que el establecido en el apartado c) anterior para el caso de incompatibilidad total.

No obstante, en los edificios y construcciones sometidos al régimen de fuera de ordenación tolerado podrá autorizarse nuevos usos siempre que los mismos sean permitidos conforme a la calificación asignada a los terrenos por el Plan, pudiendo incluso realizarse obras de adaptación con expresa renuncia del mayor valor que pudiera generar el cambio de uso.

4. Régimen de fuera de ordenación que afecta a actividades económicas.

a. Régimen de las actividades existentes incompatibles con el modelo urbano o territorial y otras molestas.

Conforme al número 2 de este precepto, aquellos usos y actividades que sean incompatibles con el modelo urbano o territorial quedarán en régimen de fuera de ordenación de incompatibilidad total, posibilitándose exclusivamente las obras de conservación y reparación previstas en el número 2, y aplicándose el régimen de tolerancia del apartado c del citado número 2 anterior.

Igual régimen se aplicará a aquellas actividades molestas, insalubres y molestas que localizadas en suelo urbano o urbanizable resulten incompatibles con la calificación urbanística establecida por este Plan y no puedan ser objeto de medidas de corrección de sus impactos ambientales. No obstante, si contasen con previa licencia municipal y pueden ser objeto de estas medidas de corrección les será aplicable el régimen de fuera de ordenación previsto en el número 3.

b. Régimen de las actividades económicas en suelo urbano consolidado que sean conformes al uso.

A aquellas industrias y actividades económicas existentes en suelo urbano consolidado que resultaren en las presentes Normas en situación de "fuera de ordenación", por razón de su volumen, ocupación o altura, aunque no por el uso que las ocupa, se les aplicará el régimen de fuera de ordenación tolerado, permitiéndose su normal desenvolvimiento, posibilitando obras de conservación, consolidación, reforma menor y parcial, e incluso las de reforma general que se encaminen a su renovación y modernización, y acrediten el cumplimiento de las normas de protección ambiental.

Si únicamente se produce una inobservancia de las condiciones de separación de linderos podrán admitirse obras de ampliación siempre que en las instalaciones se cumplan las condiciones de protección ambiental, y contra incendios, y además las obras de ampliación cumplan con el resto de condiciones de la edificación.

c. Régimen de las actividades económicas en ámbitos sujetos a actuaciones de urbanización.

En aquellos ámbitos de reforma interior o de actuaciones asistemáticas del urbano no consolidado en los que a la entrada en vigor del Plan se estén desarrollando mayoritariamente actividades económicas y las edificaciones o usos existentes resulten incompatibles con las nuevas determinaciones del planeamiento, se permitirá -hasta tanto no se inicie la fase de ejecución urbanística- el normal desenvolvimiento de la actividad existente, pudiendo realizarse en las edificaciones obras de conservación y consolidación, incluso las de reforma menor y parcial que incorporen mejoras encaminadas a la dotación de medidas de seguridad en los procesos productivos y no generen aumento de volumen.

5. De forma transitoria, se considerarán en situación análoga al régimen de Fuera de Ordenación Tolerado establecido en el número 3 anterior, los edificios e instalaciones emplazados en cualquier clase de suelo que se hubieran implantado sin licencia, y que pudiendo ser legalizados conforme a las determinaciones de las presentes normas, no se haya procedido a ello. La aplicación del régimen de Fuera de Ordenación Tolerado en estos casos será exigible hasta tanto no se proceda a la regulación de la edificación mediante la obtención de licencia de legalización o declaración de compatibilidad, y el cumplimiento de los deberes urbanísticos vinculados a cada una de las clases de suelo en la que se integren.
6. Tendrán la consideración de "fuera de ordenación formal o fuera de ordenanzas", las partes de las edificaciones o elementos impropios que se hallasen disconformes con las condiciones genéricas de las Normas de orden estético, higiénico o de seguridad; o porque alguno de sus elementos añadidos (marquesinas, celosías, materiales, colores, publicidad, decoraciones, etc.), sean disconformes con dichas condiciones. En ellos podrán realizarse las obras de conservación y consolidación, permitiéndose incluso las de restauración y mejora (reforma menor). La admisibilidad de la reforma parcial y general, así como las de incremento de volumen siempre que de forma simultánea se realicen las alteraciones oportunas, obras de adaptación, supresión o sustitución de dichos elementos singulares disconformes, para que el edificio recupere o adquiera las condiciones suficientes de adecuación al ambiente y a su grado de protección exigibles por las presentes Normas.
7. Los edificios y construcciones situados en suelo no urbanizable se aplicarán las reglas establecidas en la Disposición Transitoria Tercera de las presentes Normas.
8. Las precedentes tolerancias de este artículo no se considerarán "reservas de dispensación" en la obligatoriedad y ejecutoriedad de las Normas, por estar objetivamente previstas de modo general para la preservación y la mejora del patrimonio urbano edificado, sin perjuicio de que, cuando fuese inevitable la declaración del estado ruinoso de las construcciones, la nueva edificación prevista o su reedificación, se haga en plena conformidad con las condiciones del planeamiento de estas Normas.
9. Así mismo, el presente Plan General regula en su artículo 11.1.5 de las presentes Normas, las discrepancias no sustanciales con las disposiciones generales de edificación y las particulares de Zonas de Ordenanza para edificaciones ejecutadas sin licencia o sin ajustarse a las mismas, a los efectos del apartado 4 del artículo 48 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo (Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía) aplicable en expedientes de legalización y de protección de la legalidad.

Artículo 1.1.10. **Carácter de las determinaciones del Título I. (SUSPENDIDO)**

CAPÍTULO II. CONTENIDO DEL PLAN GENERAL.

Artículo 1.2.1. **Documentación integrante del Plan General.**

1. Toda la documentación del Plan General integra una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse en la forma regulada en el presente artículo e interpretarse de acuerdo con lo dispuesto en artículo siguiente.
2. El presente Plan General de Ordenación Urbanística, consta de los siguientes documentos:

A. DOCUMENTO I: MEMORIA GENERAL

LIBRO I: PREFACIO- MEMORIA DE INFORMACIÓN

En el Libro I se recoge los análisis e información de la situación actual del municipio

LIBRO II: MEMORIA DE ORDENACIÓN. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

La Memoria de Ordenación. Es el instrumento básico para la interpretación de los objetivos y finalidades del Plan en su conjunto y sirve para clarificar y resolver los conflictos que pudieran presentarse entre los distintos documentos o determinaciones del Plan.

B. DOCUMENTO II: PLANOS DEL PLAN GENERAL

LIBRO I: PLANOS DE INFORMACIÓN

LIBRO II: PLANOS DE ORDENACIÓN DE ORDENACIÓN GENERAL

LIBRO III ORDENACIÓN COMPLETA.

C. DOCUMENTO III: NORMAS URBANÍSTICAS

Las Normas Urbanísticas, que constituyen el presente documento, conjuntamente con el Anexo de Fichas de Actuaciones Urbanísticas.

D. DOCUMENTO IV: CATÁLOGO GENERAL DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO, ETNOLÓGICO Y ARQUEOLÓGICO DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA.

E. DOCUMENTO V: ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL :

LIBRO I. ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

LIBRO II. PLANOS DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

ANEXO. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA DEL TÉRMINO MUNICIPAL.

F. DOCUMENTO VI: PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE TRAZADOS DE VÍAS PECUARIAS

3. Todos los anteriores documentos, excepto la memoria informativa, serán igualmente vinculantes, en virtud del alcance de sus propios contenidos y con el grado explícito que se señale para cada uno de ellos.
4. Las referencias a preceptos legales y reglamentarios vigentes que se contienen en las presentes Normas se entenderán realizadas sin perjuicio de la aplicación de los que se dicten con posterioridad a la entrada en vigor del Plan, entendiéndose estas referencias automáticamente reemplazadas en caso que se produzcan modificaciones o sustituciones de los citados preceptos en los términos de la disposiciones transitorias que estos incluyan.
5. Los condicionantes establecidos en el Estudio de Impacto Ambiental del Plan así como los incluidos en la propia Declaración para los distintos ámbitos de actuaciones urbanísticas se entenderán como determinaciones complementarias a las condiciones de ordenación y ejecución contenidas en las respectivas fichas

Artículo 1.2.2 Determinaciones y su interpretación.

1. La interpretación del Plan General corresponde a los órganos urbanísticos del Ayuntamiento sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía en materia de determinaciones de ordenación estructural y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.
2. Las determinaciones del Plan, dado su carácter normativo, habrán de interpretarse con base a los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.
3. No obstante lo anterior, y dada la peculiaridad de las normas jurídicas de los Planes Urbanísticos que se integra por determinaciones escritas y gráficas, se aplicarán los siguientes criterios generales de interpretación:
 - a. Los distintos documentos que integran el Plan General gozan de un carácter unitario, debiendo aplicarse sus determinaciones conforme al principio de coherencia interna del mismo, de modo que sus determinaciones se interpretarán con arreglo al valor y especificidad de sus documentos atendiendo al objeto y contenido de estos, considerando los fines y objetivos del Plan, expresados en su Memoria de ordenación.
 - b. En supuestos de contradicción entre documentación planimétrica y escrita, prevalecerán el contenido de las nociones escritas de las normas sobre los planos de ordenación, salvo que del conjunto del instrumento de planeamiento, y especialmente de la Memoria, resultase -conforme al principio de coherencia interna del documento en su conjunto- que el espíritu y finalidad de los objetivos perseguidos se cumplimenta mejor con la interpretación derivada de la documentación planimétrica.
 - c. Si se dieran contradicciones gráficas entre los planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (divisor más pequeño) salvo que del resto del conjunto de determinaciones resulte una interpretación distinta. Si la contradicción se presenta entre los planos de idéntica escala, y no es posible resolver la discrepancia con el resto de documentos del Plan, tendrá prevalencia, a los efectos de ordenación, lo señalado en la colección de planos de ordenación, relativa a la definición de la Ordenación Pormenorizada Completa.

- d. En supuestos de contradicción entre mediciones reflejadas en planos y las resultantes de la realidad física, se estará a los que resulte de los levantamientos topográficos que se lleven a efecto, siempre que no existan diferencias superiores a un cuatro por ciento (4%) con respecto a las mediciones del Plan, debiendo en este caso, aplicarse de forma proporcional a la superficie finalmente resultante los diferentes parámetros urbanísticos establecidos en la ficha del ámbito de la actuación.
- e. Si concurren discordancias entre expresiones reflejadas en términos unitarios o porcentajes frente a aquellas expresadas en términos absolutos, se dará preferencia a aquéllas frente a estas en su aplicación a la realidad concreta.
- f. De no ser posible salvar las contradicciones o imprecisiones que se apreciaren conforme a las reglas establecidas en los apartados anteriores, se estará a la interpretación que mejor se acomode a la función social del derecho de propiedad y al sometimiento de éste al interés público general, concretado en el logro de un desarrollo cohesionado y sostenible de la ciudad y en una utilización racional de los recursos naturales. Por ello, en estos casos prevalecerán los siguientes criterios para disipar las dudas interpretativas que pudieran presentarse: la menor edificabilidad, los mayores espacios públicos, el mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, el menor impacto ambiental y paisajístico y la menor transformación en los usos y prácticas tradicionales.
- g. El Ayuntamiento de oficio o a instancia de los particulares u otros órganos administrativos, resolverá las cuestiones de interpretación que se planteen en aplicación de este Plan, previo informe técnico-jurídico, en el que consten las posibles alternativas de interpretación. La resolución de dichas cuestiones se incorporará al Plan como instrucción aclaratoria o respuesta a las consultas planteadas y será objeto de publicación regular conforme al artículo 37.10 de la Ley 30/1.992.

Si la interpretación afecta a determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural, el Ayuntamiento previamente a la resolución solicitará dictamen de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística y territorial.

4. Los simples errores materiales que se detecten en el Plan podrán corregirse, previo trámite de información pública, mediante acuerdo plenario de la Corporación que se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia tras su comunicación a los órganos urbanísticos de la Junta de Andalucía. No obstante, la corrección de las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural corresponderá a los órganos urbanísticos de la Junta de Andalucía previa audiencia del municipio.

Artículo 1.2.3. Determinaciones del Plan General. El carácter de las mismas.

1. El presente Plan General de Ordenación Urbanística desarrolla las determinaciones precisas para establecer el modelo territorial por el que opta conforme a la habilitación contenida en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.
2. El presente Plan General de Ordenación contiene determinaciones estructurales, pormenorizadas preceptivas y pormenorizadas potestativas.

3. La expresión de estas determinaciones se realiza con el carácter de normas de obligado cumplimiento salvo cuando expresamente se reconozca su carácter de recomendación o directriz.

La recomendación no tiene carácter vinculante, pero exige a la Administración Urbanística cuando se separe de ella una justificación expresa congruente con los intereses generales y basada en la mejor ordenación resultante de la solución adoptada.

La formulación en forma de directriz vinculará al planeamiento de desarrollo en cuanto al objetivo perseguido, correspondiendo al mismo establecer el modo y la instrumentación para su consecución.

4. El Plan General establece para cada parcela o terreno su clasificación urbanística, excepto en terrenos calificados de sistemas generales en los que concurra el carácter de singularidad o/y naturaleza supramunicipal a los que se ha excluido de la clasificación de conformidad con lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 44 de la LOUA, sin perjuicio de su adscripción a efectos de gestión y adquisición a alguna de las clases de suelo cuando aún no cuenten con la condición demanial.

Los terrenos excluidos de la clasificación se identifican en el artículo 2.3.2 de estas Normas.

Artículo 1.2.4. Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural del término

1. El presente Plan General establece la ordenación estructural del término municipal que está constituida por la estructura general y las directrices que definen el modelo territorial y de desarrollo urbano adoptado por el presente plan al objeto de organizar de modo coherente la ocupación del territorio conforme a la evolución urbana y a criterios de sostenibilidad a fin de garantizar la conservación del medioambiente natural y urbano y asegurar los movimientos de población en el territorio.
2. La ordenación estructural del municipio queda integrada por las siguientes determinaciones:
 - A. Las que establecen la clasificación urbanística de cada terreno determinando su clase y categoría.

La identificación de la pertenencia de cada terreno a cada clase y categoría de suelo se realiza en los siguientes Planos de Ordenación Estructural: O.03 Ordenación del Suelo No Urbanizable y O.04 Suelo Urbano y Urbanizable.

No obstante lo anterior, el Plan excluye de la clasificación de suelo a algunos terrenos destinados a Sistemas Generales que por su naturaleza, entidad u objeto tienen carácter o interés supramunicipal o singular que se identifican en el apartado 4 del artículo anterior.

La regulación de la clasificación del suelo se contiene en el Capítulo III del Título II, en el Capítulo I del Título X, en el Capítulo I del Título XII y en el Capítulo I del Título XIII.

- B. Las que identifican los terrenos calificados de Sistemas Generales de Espacios Libres, Viarios y Equipamientos, así como las que establecen su regulación. La identificación de los terrenos calificados como Sistemas Generales se encuentra en el Plano de Ordenación O. 0.2 denominado El Modelo de Ordenación.

Se entienden igualmente pertenecientes a la ordenación estructural los elementos fundamentales de las infraestructuras básicas, tales como depuradoras y centros de abastecimientos de los diversos servicios pero no el trazado concreto de sus galerías y redes de distribución.

La regulación de los usos de los Sistemas se realiza en los Capítulos V y VI del Título VI de estas Normas y su régimen jurídico en el Capítulo V del Título II.

C. La Red de tráfico y peatonal estructural.

El Plan define una red de viarios estructurantes y aparcamientos principales que queda reflejada en el Plano de Ordenación General. Planos de Movilidad.

D. Las relativas a la determinación de los usos, densidades y edificabilidades globales de cada Zona y Sector del Suelo Urbanizable.

Se contienen estas determinaciones en el Plano de Ordenación Estructural 0.04 Suelo Urbano y Urbanizable y en las Fichas anexas sobre sectores del Suelo Urbanizable en el apartado correspondiente a la ordenación estructural establecida para cada uno de ellos.

Tienen también el carácter de estructural la regulación de los usos globales establecida en el Capítulo I del Título VI.

E. Las referidas a la delimitación de los sectores, las Áreas de Reparto y fijación del Aprovechamiento Medio en el Suelo Urbanizable con delimitación de sectores. La delimitación de los sectores y de las Áreas de Reparto se encuentra en los Planos de Ordenación Estructural O. 0.4 Áreas de Reparto.

La regulación de los aprovechamientos y áreas de reparto se establece en el Capítulo IV del Título II así como en los artículos que tanto en el Título X y XII tienen dicho objeto.

F. Las relativas a garantizar el suelo suficiente para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública y que constituyen la dotación de viviendas sometidas a los distintos regímenes de protección pública. A tal efecto, constituye determinaciones estructurantes, la definición de la calificación urbanística pormenorizada de vivienda protegida establecida en el artículo 5.2.2 y la distribución cuantitativa que de las mismas se realiza en la ficha de los sectores y áreas de reforma interior previstas en el Plan. La ubicación concreta de las mismas en el seno de cada sector o área de reforma interior, no integra la ordenación estructural, y será determinada por el instrumento de planeamiento que las desarrolle en detalle.

G. La regulación que establece los usos incompatibles y las condiciones para proceder a la sectorización del Suelo Urbanizable No Sectorizado, así como aquellas que, en esta clase de suelo, expresan los criterios de disposición de los sistemas generales para el caso de que se procediese a su sectorización. Se contiene en el Título XII Capítulo Segundo así como en las fichas anexas a estas Normas correspondientes a estos ámbitos.

H. Las que se identifican los elementos y espacios de valor histórico, natural o paisajístico más relevantes en el suelo no urbanizable de especial protección, incluida su normativa. .

El Plan establece en el Capítulo III del Título XIII el régimen de especial protección aplicable a las distintas categorías de suelo no urbanizable de especial protección que se definen. Igualmente, en el plano de ordenación estructural O.03, denominado Ordenación del Suelo No Urbanizable, se identifica los elementos y espacios sometidos a regímenes de especial protección en suelo no urbanizable y en la ficha del Catálogo de Yacimientos Arqueológicos.

- J. Las que establecen las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos en suelo no urbanizable.
- K. Las que definen los ámbitos de especial protección en el centro histórico, las que identifican los elementos y espacios urbanos que requieren especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, así como aquellas otras contenidas en el Catálogo de Bienes Protegidos en las Categorías de especial protección.
- L. (SUSPENDIDO)
- M. (SUSPENDIDO)
- 3. (SUSPENDIDO)
- 4. Las determinaciones estructurales no pueden ser alteradas por ningún planeamiento urbanístico de desarrollo.

Artículo 1.2.5. Determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptiva

- 1. Tienen la consideración de ordenación pormenorizada, la que no siendo estructural, tiene por finalidad la ordenación precisa y en detalle de ámbitos determinados o la definición de criterios y directrices para la redacción de la ordenación detallada en los mismos.
- 2. Son determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptiva:
 - a. En el suelo urbano consolidado, las determinaciones precisas que permitan complementar la ordenación estructural para legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo, estableciendo a tal efecto, la ordenación detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, la fijación de usos pormenorizados y las ordenanzas de aplicación.
 - b. En el suelo urbano no consolidado, la delimitación de las áreas de reforma interior que precisan planeamiento de desarrollo para establecer su ordenación detallada, así como la definición de sus objetivos, la asignación de usos, densidades y edificabilidades globales para cada una de ellas, incluyendo, la delimitación de su área de reparto y fijación aprovechamiento medio, así como las previsiones de programación y gestión.
 - c. En el suelo urbanizable sectorizado, los criterios y directrices para la ordenación detallada de los distintos sectores, así como las previsiones de su programación y de gestión.
 - d. En el suelo urbanizable no sectorizado y en el no urbanizable, el resto de la normativa de aplicación que no tiene carácter de estructural.

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

Artículo 1.2.6. Determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa

1. El resto de determinaciones de la ordenación pormenorizada no incluidas en el artículo anterior que se establecen por este Plan, tienen la consideración de potestativas por no venir exigidas como necesarias por la legislación urbanística vigente en el contenido de los Planes Generales.
2. En todo caso son determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada que de forma potestativa se incluyen en este Plan General:
 - a. Aquellas determinaciones no incluidas en el artículo anterior que completan la ordenación pormenorizada en los ámbitos de suelo urbano no consolidado en los que no se precisa la formulación de Plan Especial.
 - b. Las determinaciones que completan la ordenación pormenorizada en los ámbitos del suelo urbanizable ordenado en los que no se precisa la formulación de Plan Parcial.

En estos casos las determinaciones de la ordenación detallada potestativa en suelo urbano no consolidado ordenado y urbanizable ordenado tendrán el carácter de normas de aplicación directa y vinculante.

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

- c. La delimitación de unidades de actuación realizadas directamente por este Plan General.
 - d. La delimitación de reservas de terrenos para su incorporación al Patrimonio Público de Suelo, que en su caso, incorpore este Plan General.
 - e. La delimitación de áreas de rehabilitación preferente que en su caso directamente establezca este Plan General.
3. Las determinaciones potestativas contenidas en el presente Plan tendrán el carácter de recomendación para el planeamiento de desarrollo en el caso del suelo urbanizable y urbano no consolidado sin ordenación pormenorizada.

Conforme a este carácter de recomendación, deberán entenderse como indicativas -salvo que se establezcan expresamente como vinculantes incorporándolas como uno de los Criterios y Objetivos de la ordenación- las soluciones concretas que sobre disposición de volúmenes y trazados viarios secundarios se incorporan en los Planos de Ordenación en el suelo urbanizable sectorizado y en el urbano objeto de planeamiento de desarrollo, no pudiendo ser alteradas por éstos salvo justificación de que la solución adoptada incorpora

mejoras y se ajustas a los criterios y objetivos definidos para la ordenación detallada del sector.

TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y LAS EDIFICACIONES

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 2.1.1. Carácter de las disposiciones del Título II. (SUSPENDIDO)

Artículo 2.1.2. Principios generales del régimen urbanístico de la propiedad del suelo.

1. La función social de la propiedad delimita el contenido de las facultades urbanísticas condicionando su ejercicio, de modo que estas quedan subordinadas a los intereses generales.

El presente Plan, para el logro de los intereses generales, conforme a la legislación de ordenación territorial y urbanística estatal y autonómica, y por remisión de ésta, delimita y concreta el contenido estatutario del derecho de la propiedad inmobiliaria para las distintas clases de suelo, regulando la utilización del mismo, su urbanización y edificación, así como el régimen aplicable a las edificaciones e instalaciones existentes.

2. Cada parcela sólo es susceptible del aprovechamiento que determina el Plan General, o, en virtud del mismo, las figuras de planeamiento que su desarrollo demande.

No obstante, la previsión de la edificabilidad por este Plan no la integra, por sí misma, en el contenido del derecho de propiedad del suelo, de modo que la patrimonialización del aprovechamiento urbanístico y la edificabilidad en la que se concreta, únicamente se produce con su materialización efectiva, y está condicionada en todo caso al cumplimiento de los deberes y del levantamiento de las cargas propias del régimen que corresponda en los términos dispuestos por la legislación.

3. El régimen de derechos o deberes previstos por el presente Plan, relativo al proceso de urbanización y edificación de los terrenos previstos en el mismo, será igualmente aplicable a aquellos que, sin ser propietarios de terrenos, asuman la gestión como agentes urbanizadores en el sistema de compensación, y en los términos de la adjudicación en el resto de sistemas de actuación.

De igual forma, no se sustraerán al cumplimiento de los deberes y sanciones establecidos por la legislación urbanística, aun no siendo propietarios actuales, los promotores de aquellas actuaciones irregulares que el presente Plan asume mediante su adecuada integración y normalización.

4. Son requisitos necesarios para la concreción y distribución del aprovechamiento urbanístico, la aprobación definitiva de los Planes Parciales o Especiales que deban completar la ordenación urbanística prevista por el Plan General en donde así esté establecido, la delimitación de unidades de ejecución conforme a lo dispuesto en estas Normas y el reparto equitativo entre los propietarios adheridos de las cargas y beneficios derivados del planeamiento.
5. Los terrenos incluidos en el ámbito de las actuaciones y los adscritos a ellas están afectados, con carácter de garantía real, al cumplimiento de los deberes urbanísticos.

Artículo 2.1.3. Régimen del subsuelo

1. El uso urbanístico del subsuelo se acomodará a las previsiones de este Plan, quedando en todo caso su aprovechamiento subordinado a las exigencias del interés público y de implantación de instalaciones y servicios de todo tipo.

En consecuencia, el subsuelo que tenga atribuido aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación privada, está sometido a las servidumbres administrativas necesarias para la prestación de servicios públicos o de interés público. En caso de que la exigencia de esta servidumbre no sea compatible con el uso privado del suelo y vuelo del inmueble, deberá procederse a la expropiación de acuerdo con las determinaciones del planeamiento.

De igual forma, la necesidad de preservar el patrimonio arqueológico soterrado, como elemento intrínseco del subsuelo, delimita el contenido urbanístico de los terrenos y condiciona la adquisición y materialización del aprovechamiento urbanístico atribuido al mismo por el instrumento de planeamiento

2. Estará legitimado para adquirir el aprovechamiento urbanístico atribuido por el planeamiento al subsuelo quien lo esté para el suelo vinculado al mismo, sin perjuicio del ajuste de aprovechamientos urbanísticos que deba realizarse. No obstante, en el ámbito del Conjunto Histórico así como en las zonas y áreas con afecciones o cautelas arqueológicas, el aprovechamiento subjetivo al subsuelo, únicamente se genera cuando se acredite la compatibilidad de su materialización con los intereses públicos derivados de la protección del patrimonio arqueológico.
3. Sin perjuicio de la aplicación preferente de las normas particulares, el aprovechamiento del subsuelo no computa a efectos de la edificabilidad de un terreno siempre que se destine a aparcamientos (dentro de los límites establecidos en el apartado 4 del artículo 7.3.18) instalaciones técnicas propias al servicio del edificio, aseos (vinculados al aparcamiento en planta sótano o a la edificación de la planta baja), así como trasteros (vinculados a la edificación principal) y almacenes (vinculados funcionalmente a actividades económicas desarrolladas en la planta baja), hasta un máximo del quince (15) por ciento de la edificabilidad sobre rasante. En los demás casos, la edificabilidad situada bajo la rasante natural se computará conforme a lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 7.3.18 de estas Normas.
4. En el suelo urbano no consolidado y en el urbanizable, la cesión obligatoria de los terrenos destinados a usos públicos por el planeamiento conlleva igualmente la cesión del subsuelo a él vinculado.
5. El subsuelo perteneciente al suelo de los bienes de dominio público se ajustará a las previsiones del artículo 2.5.2 apartado 5 de estas Normas
6. A fin de facilitar la obtención gratuita de los terrenos previstos por este Plan con destino a usos públicos en suelo urbano consolidado, el propietario titular de los mismos, podrá ofrecer a la Administración la cesión gratuita del suelo y vuelo de la parcela así calificada como finca independiente, y retener la titularidad dominical del subsuelo - también como finca independiente- para su destino a aparcamiento subterráneo. Esta oferta únicamente podrá ser aceptada por la Administración, siempre que las condiciones de la parcela así lo posibiliten, bien por sí misma o por agrupación con el subsuelo de otras colindantes de su titularidad. La viabilidad de la implantación del aparcamiento en el subsuelo será objeto de informes por los Servicios Técnicos Municipales en relación con su incidencia en

la movilidad del entorno, y de admitirse, corresponderá al propietario el deber de conservación del espacio público a localizar sobre el suelo.

CAPÍTULO II. RÉGIMEN GENERAL DE DERECHOS Y DEBERES VINCULADOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 2.2.1. Régimen general de derechos y deberes del ciudadano.

1. Se reconocen como derechos del ciudadano, los siguientes:
 - a. a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible.
 - b. el de participación en los procedimientos de elaboración y aprobación de los instrumentos de planificación urbanística que se formulen.
 - c. a ser informados por la Administración competente, de forma completa, por escrito y en plazo razonable, del régimen y las condiciones urbanísticas aplicables a una finca determinada.
 - d. al ejercicio de la acción pública para hacer respetar las determinaciones de este Plan y las demás derivadas de la ordenación territorial y urbanística.
 - e. a acceder, en condiciones no discriminatorias y de accesibilidad universal, a la utilización de las dotaciones públicas y equipamientos de usos públicos existentes en la ciudad y previstos por este Plan o en desarrollo del mismo, de acuerdo con la legislación y normas aprobadas por la Administración.
2. Todos los ciudadanos tienen el deber de:
 - a. Respetar y contribuir a preservar el medio ambiente, el patrimonio histórico y el paisaje natural y urbano, absteniéndose en todo caso de realizar cualquier acto o desarrollar cualquier actividad no permitidos por la legislación en la materia.
 - b. Respetar y hacer un uso racional y adecuado de los bienes de dominio público y de las infraestructuras y los servicios urbanos.
 - c. Abstenerse de realizar cualquier acto o de desarrollar cualquier actividad que comporte riesgo de perturbación o lesión de los bienes públicos o de terceros con infracción de la legislación aplicable y, en su caso, sin la autorización administrativa necesaria o contraviniendo sus condiciones.
 - d. Cumplir los requisitos y condiciones a que la legislación sujete las actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, así como emplear en ellas en cada momento las mejores técnicas disponibles conforme a la normativa aplicable.

Artículo 2.2.2. Régimen general del derecho de iniciativa privada para la actividad de ejecución urbanística.

1. Se reconoce conforme a la legislación urbanística autonómica, el derecho de iniciativa de los particulares, sean o no propietarios de los terrenos en ejercicio de la libre empresa, para la actividad de ejecución de la urbanización cuando ésta no deba o no vaya a realizarse por la propia Administración competente.

2. El derecho a la iniciativa para promover la transformación de los suelos de conformidad con las previsiones del planeamiento se ejercerá conforme a las decisiones que adopte la Administración Urbanística en materia de ejecución sobre la base de la publicidad y concurrencia, y garantizando los derechos de aquellos propietarios que no participen en la actividad de ejecución.
3. El derecho de iniciativa comprende el de consulta a las Administraciones Urbanísticas y demás entes públicos con competencia en materias de incidencia territorial, sobre los criterios y previsiones de la ordenación urbanística, de los planes y proyectos sectoriales, y de las obras que habrán de realizar para asegurar la conexión de la urbanización con las redes generales de servicios y, en su caso, las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación.

La consulta sobre la viabilidad de transformación urbanística del suelo urbanizable no sectorizado, se realizará conforme a lo dispuesto en el artículo 12.2.6 de estas Normas

Artículo 2.2.3. Régimen general de facultades del derecho de propiedad del suelo.

1. Derechos generales de los propietarios

Los propietarios de toda clase de terrenos, construcciones, instalaciones y obras tendrán derecho a usar, disfrutar, y explotar los mismos conforme al estado, clasificación, características objetivas y destino que tenga en cada momento, en coherencia con la función social a que estos sirven y de conformidad con el régimen estatutario dispuesto por el planeamiento urbanístico por razón de sus características y situación.

2. Las facultades a que se refiere el apartado anterior incluye:
 - a. La de realizar las instalaciones y construcciones necesarias para el uso y disfrute del suelo conforme a su naturaleza que, estando expresamente permitidas, no tengan el carácter legal de edificación.
 - b. La de edificar en el plazo establecido sobre unidad apta para ello cuando la ordenación territorial y urbanística atribuya a aquella edificabilidad para usos determinados y se cumplan los demás requisitos y condiciones establecidos para edificar.
 - c. La de participar en la ejecución de las actuaciones de urbanización en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios afectados en proporción a su aportación.
3. Comprende, asimismo, la facultad de disposición, siempre que su ejercicio no infrinja el régimen de formación de fincas y parcelas y de relación entre ellas establecido en la legislación y en los planes.
4. Igualmente los propietarios, en función de la clasificación del suelo de que se trate, tendrán las facultades en las que se concreta su estatuto de derechos de conformidad con las determinaciones del planeamiento, estando condicionado su ejercicio al cumplimiento de los deberes dispuestos por la legislación urbanística y el presente Plan.

Artículo 2.2.4. Régimen general de deberes

1. Los propietarios de toda clase de terrenos, construcciones, instalaciones y obras quedan sometidos, al siguiente régimen general de deberes:
 - a. Deber de destinar el suelo a usos que no sean incompatibles con la ordenación territorial y urbanística.
 - b. Deber de conservar las edificaciones e instalaciones existentes en las condiciones legales para servir al uso al que deben ser destinadas y, en todo caso, en las condiciones de seguridad, sanidad, funcionalidad, accesibilidad y ornato público legalmente exigibles.
 - c. Deber de realizar en las edificaciones existentes los trabajos de mejora y rehabilitación hasta donde alcance el deber legal de conservación.
 - d. Deber de conservar el suelo en las condiciones legales para servir de soporte a los usos admitidos por los planes, así como el de mantener cuantos valores en él concurran en las condiciones requeridas por la ordenación urbanística.
 - d. Deber de observar las normas sobre protección del medio ambiente.
 - e. Deber de proteger el patrimonio arquitectónico y arqueológico.
 - f. Deber de observar de las exigencias impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio de los derechos reconocidos en la legislación.
 - g. Deber de someterse a las directrices tanto de legalidad como de oportunidad que en el ejercicio de la función pública del urbanismo determine la Administración Urbanística Municipal de conformidad con la legislación vigente y del presente Plan.
2. El contenido urbanístico legal del derecho de propiedad de suelo se completa con el propio de cada clase y categoría de suelo especificado en las Normas Particulares.
3. Los propietarios del suelo urbano y urbanizable, quedan sujetos además, a los siguientes deberes generales:
 - a. Los correspondientes a la categoría de suelo de que se trate, conforme a lo previsto en las Normas Particulares de este Plan.
 - b. Deber de elevar para su aprobación, en los plazos previstos en este Plan, el instrumento de planeamiento que se haga necesario en la clase de suelo de que se trate, para el establecimiento de la ordenación pormenorizada de los terrenos en aquellos supuestos en los que se prevé su redacción a iniciativa particular.
 - c. Edificar los solares en los plazos dispuestos por este Plan para cada ámbito y, en su defecto, en el de tres años desde que los terrenos alcancen la condición de solar.
 - d. En todo caso, el deber de completar la urbanización para que la parcela alcance la condición de solar.
 - e. Contribuir, en los términos previstos en la Ley a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada de acuerdo con las previsiones del planeamiento.

4. En el suelo no urbanizable, en el suelo urbanizable no sectorizado e incluso en el sectorizado sin ordenación pormenorizada el deber de conservarlo supone mantener los terrenos y su masa vegetal en condiciones de evitar riesgos de erosión, incendio, para la seguridad o salud públicas, daño o perjuicio a terceros.
5. La inobservancia de cualquiera de los deberes urbanísticos vinculados a la titularidad del suelo, supone incumplimiento de la función social de la propiedad legitimadora de la expropiación o, en su caso, venta forzosa de los terrenos.

Artículo 2.2.5. Sobre el derecho a la información urbanística

1. Toda persona tiene derecho a examinar por sí misma, y gratuitamente, la documentación integrante del Plan General y de los instrumentos de desarrollo del mismo en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas y con las condiciones de funcionamiento fijadas al efecto. Se facilitará al público la obtención de copias de los documentos del planeamiento vigente, en los plazos y, en su caso, con el costo que se determinen.
2. A los fines de este artículo, los locales de consulta dispondrán de copias íntegras y diligenciadas de toda la documentación de los Planes y sus documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial y provisional de sus eventuales modificaciones en curso. Estarán asimismo disponibles modificaciones en curso.

Asimismo, se formalizará el Libro-Registro previsto en el artículo 40.1 de la LOUA, en que se depositarán los documentos completos de los instrumentos de planeamiento aprobados y se inscribirán los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión, así como las resoluciones administrativas y sentencias que afecten a los mismos. Igualmente serán públicos los Registros regulados en estas Normas, así como los que se pudieran establecer en desarrollo del Plan General, que estarán sometidos al mismo régimen que al establecido para los instrumentos de planeamiento. Cualquier persona tendrá derecho a que se le manifiesten los libros y a obtener certificación de su contenido.

La consulta sobre la viabilidad de transformación urbanística del suelo urbanizable no sectorizado, se realizará conforme a lo dispuesto en el artículo 12.2.6 de estas Normas

3. Consultas previas. Podrán formularse consultas previas a la petición de licencias sobre las características y condiciones particulares, concretas y específicas a que debe ajustarse una obra determinada. La consulta, cuando así se precise, deberá acompañarse de documentación suficiente.
4. Consulta urbanística mediante la emisión de informe: toda persona puede solicitar por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector, el cual deberá emitirse en el plazo de un mes por el servicio municipal determinado al efecto, debiendo expresar, en su caso, el aprovechamiento medio y los coeficientes de ponderación de los usos autorizados aplicables al área de reparto en que se encuentre y el grado de ejecución al tiempo de facilitarse la información.

Las consultas no serán preceptivas ni exigibles en ningún caso, pudiendo el interesado hacer uso directamente de su derecho a que se incoe el procedimiento correspondiente con tal de que presente un documento ajustado a derecho. El informe emitido no será vinculante para la Administración Urbanística Municipal que ha de resolver definitivamente sobre la licencia o aprobación del planeamiento, sin perjuicio de las consecuencias que se

deriven del principio general de buena fe y del régimen de responsabilidad de la Administración.

5. Cédula urbanística:
 - a. Mediante Ordenanza Municipal podrá crearse y regular la cédula urbanística, como documento acreditativo del régimen urbanístico aplicable a una finca y demás circunstancias que concurran en los terrenos comprendidos en el término municipal. Las cédulas se expedirán, en el plazo que determine la Ordenanza y hasta que ésta se apruebe, en el de dos meses, a solicitud escrita acompañada de plano de emplazamiento de la finca a escala 1:1.000, como mínimo, y de cuantos otros datos de localización sean requeridos en dicha Ordenanza.
 - b. La presentación de la cédula urbanística será obligatoria para solicitar las licencias que determine la Ordenanza Municipal.
 - c. El valor acreditativo de la cédula se entenderá sin perjuicio de la ulterior subsanación de los errores materiales o de hecho que contuviese y en ningún caso podrá alterar los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca en virtud de la ordenación legal y urbanística aplicable en cada momento.

No obstante, la existencia de error en la información suministrada al interesado deberá ser considerada y su incidencia valorada en cuantas resoluciones administrativas se adopten al respecto. En todo caso, la información errónea genera, en cuanto supone un funcionamiento anormal de la Administración, derecho del interesado a ser indemnizado.

CAPÍTULO III. LA CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS.

Artículo 2.3.1. La clasificación urbanística de los terrenos del Plan General

El presente Plan General divide el territorio municipal en las clases de suelo siguiente: suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable, estableciendo al efecto su correspondiente categoría.

No obstante excluye de la atribución de clasificación a determinados terrenos calificados de sistemas generales en los que concurra el carácter de singularidad o/y naturaleza supramunicipal de conformidad con lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 44 de la LOUA, y que se identifican en el artículo siguiente.

Artículo 2.3.2. Terrenos excluidos de la clasificación urbanística.

1. Los sistemas generales excluidos de la clasificación del suelo, que se identifican en los Planos de Ordenación O.01.1, O.0.1.2, son.
 - a. Los tramos de los sistemas generales de comunicaciones (viarios y ferroviarios) de rango territorial cuando resultan colindantes con terrenos clasificados como urbanos o urbanizables.
 - b. El Sistema General Portuario.

- c. El Sistema General de Equipamiento Penitenciario Metropolitano: Centro Penitenciario El Puerto I-II-III.
 - d. El Sistema General de Defensa: Base Naval
 - e. El Complejo de Equipamiento y Espacios Libres del Madrugador.
 - f. La Vía Verde delimitada en los planos de ordenación sobre los terrenos del antiguo trazado del FFCC El Puerto- Sanlúcar.
 - g. Concretos tramos del Sistema General Viatecuario correspondiente a la propuesta alternativa de trazado de vías pecuarias que sustituyan a los existentes(por ser objeto de desafectación), cuando transcurren esos trazados alternativos por zonas colindantes incorporadas al proceso urbanístico (por ello, clasificadas las mismas como suelo urbanizable o urbano no consolidado), debiendo la adquisición de los nuevos trazados alternativos ser adscrita, a los simples efectos de gestión, a las áreas de reparto de los nuevos desarrollos. Una vez adquiridos esos trazados alternativos, tendrán el régimen de uso correspondiente al suelo no urbanizable de especial protección vinculado a la legislación de vías pecuarias.
 - h. El Sistema General de Espacios Libres SG-EL- PP 01.2, correspondientes a terrenos que estando incluidos en la delimitación del Parque Periurbano Dunas de San Antón cuentan con titularidad controvertida (presunción de monte público y al tiempo inscripción registral de titularidad privada), para la eventualidad de que una vez sea determinada con firmeza la titularidad tuviera que prevalecer la oportuna adquisición.
 - i. Los terrenos del Sistema General de Espacios Libres SG-EL-PU 02 Puerto Menesteo que pertenecen a la actualidad a la titularidad privada y cuyo proceso de expropiación fue iniciado por el Ayuntamiento.
 - j. Los terrenos del Sistema General de Espacios Libres SG-EL-PU 32 Pinar de Monchile.
 - k. Los terrenos ocupados por el canal de riego que se califican de Sistema General de Infraestructuras.
2. Los terrenos de sistema general sin clasificación, se adscriben a efectos de obtención y gestión a las siguientes clases de suelo cuando ello fuera preciso:
- a. Los terrenos de sistemas generales de comunicaciones sin clasificación, cuando resulten a la entrada en vigor del presente Plan General estar afectados al dominio viario o ferroviario, no se procede a su adscripción por encontrarse ya adquiridos.

Los terrenos de sistemas generales de comunicaciones sin clasificación cuando precisen ser ampliados, el presente Plan los adscribe a las áreas de reparto de suelo urbanizable sectorizado, o en su caso, a las del suelo urbanizable no sectorizado si su ejecución se vincula a la de estos desarrollos futuros.
 - b. Los terrenos sin clasificación correspondiente al Sistema General de Equipamiento Metropolitano Penitenciario y de Defensa Nacional se encuentran ya afectados al dominio público, por lo que no precisen ser adscritos.
 - c. Los terrenos del Sistema General Portuario, se encuentran ya afectados al dominio público, por lo que no precisen ser adscritos.

- d. Los terrenos del Complejo de Equipamiento y Espacios Libres del Madrugador, se encuentran ya afectados al dominio público, por lo que no precisan ser adscritos a efectos de gestión.
- e. La calificación de Vía Verde se realiza sobre terrenos pertenecientes al dominio público ferroviario en desuso, sin precisarse su adquisición al transcurrir mayoritariamente por terrenos colindantes con el suelo no urbanizable. No obstante, se adscriben a la gestión de las áreas de reparto de suelo urbanizable o urbano no consolidado que en cada caso se indica en el Título X y XII en aquellos otros tramos del trazado histórico del ferrocarril a Sanlúcar que han quedado incorporados a la ciudad.
- f. Los terrenos del Sistema General Viapecuario (trazado alternativo), sin clasificación se adscriben para su obtención a la gestión a las áreas de reparto del suelo urbanizable o urbano no consolidado que en cada caso se identifica en el presente Plan General en el Título X y en el Título XII.
- g. Los terrenos del Sistema General de Espacios Libres SG PP 01.2 se adscriben a efectos de obtención a la gestión al área de reparto de suelo urbanizable identificada en el artículo 12.1.6 de estas Normas, y a efectos de régimen de usos a la regulación del 13.4.5 (suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica (SNUEP-LE-PP)

Los terrenos del Sistema General de Espacios Libres SG-EL-PU 02 Puerto Menesteo, pendientes de adquisición mediante el oportuno pago de justiprecio, se adscriben para su adecuada gestión al área de reparto de suelo urbanizable identificada en el artículo 12.1.6 de estas Normas.

Los terrenos del Sistema General de Espacios Libres SG-EL-PU 32 Pinar de Monchicle, al presumirse de dominio público (monte público), no precisan de adscripción a efectos de su gestión y obtención. No obstante, de acreditarse la titularidad privada, su gestión se realizará mediante adscripción al desarrollo del primer ámbito de suelo urbanizable no sectorizado que no cuente con dotación interior suficiente de Sistema General de Espacios Libres de conformidad con las exigencias del artículo 3.2.1 y deba procederse a una adscripción exterior conforme a las previsiones del apartado 5.d).2º del mencionado precepto.

- h. Los terrenos ocupados por el canal de riego que se califican de Sistema General de Infraestructuras, por ser en la actualidad del dominio público, no precisan ser adscritos a ninguna clase de suelo para su obtención.

Artículo 2.3.3. La clasificación del Suelo Urbano.

1. Constituyen el Suelo Urbano del presente Plan aquellas áreas o terrenos del territorio municipal, delimitados expresamente en los Planos de Ordenación relativos a la clasificación del Suelo Urbano con su perímetro, por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias:
 - a. Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporar a él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos básicos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento de aguas residuales y suministro de energía eléctrica en baja tensión, teniendo estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos existe o se prevé construir.

- b. Estar comprendidos en áreas en las que, aún careciendo de algunos de los servicios citados en el párrafo anterior, se encuentran ya consolidadas por la edificación, al menos, en las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, según la ordenación que este Plan propone y que al tiempo se encuentren integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos señalados reseñados en el apartado anterior.
 - c. Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento y de conformidad con sus determinaciones.
 2. El presente Plan General identifica los terrenos pertenecientes a la clase de suelo urbano en el artículo 10.1.2 de estas Normas.
 3. Los terrenos clasificados como urbanizables que, en ejecución de los Planes Parciales que desarrollen el presente Plan, lleguen a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refieren los párrafos anteriores, tendrán la consideración de Suelo Urbano a partir del momento en el que, tras aprobarse el oportuno proyecto redistributivo, las obras de urbanización sean recepcionadas por la Administración Urbanística Municipal. La nueva clasificación de estos terrenos se expresará en los textos refundidos que del documento del Plan General se realice y en el que se expresará con claridad la causa de su reconocimiento.
 4. Los terrenos clasificados como Suelo Urbano por reunir algunas de las circunstancias expresadas en el apartado 1 de este artículo, se adscriben a las siguientes categorías, de conformidad con lo previsto en el artículo 45.2 de la Ley andaluza 7/2002, a los efectos de atribución de un estatuto de derechos y deberes urbanísticos :
 - a. Suelo Urbano Consolidado por la urbanización.
 - b. Suelo Urbano No Consolidado.

Artículo 2.3.4. La categoría de Suelo Urbano Consolidado.

1. Tendrán la consideración de Suelo Urbano consolidado por la urbanización, los terrenos clasificados como urbanos cuando estén urbanizados o tengan la condición de solares, y no queden adscritos a la categoría de Suelo Urbano No Consolidado conforme al siguiente artículo.
2. El presente Plan General identifica los terrenos pertenecientes a esta categoría de urbano no consolidado en el artículo 10.1.3 de estas Normas y en los planos de ordenación.

Artículo 2.3.5. La categoría de Suelo Urbano No Consolidado.

1. Tienen la categoría de Suelo Urbano No Consolidado, los terrenos que el Plan General adscriba la clase de Suelo Urbano en los que concurra alguna de las siguientes circunstancias:
 - 1.1. Por carecer de urbanización consolidada, al encontrarse en alguno de los siguientes supuestos:
 - a. No comprender la urbanización existente de los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos; se corresponden con los sectores de suelo urbano no consolidado delimitados por este Plan General.

- b. No contar la urbanización existente, de forma completa, de servicios, infraestructuras y dotaciones precisados, o cuando de existir, los mismos no cuentan con la proporción o las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir; se corresponden con los ámbitos que proviniendo de una situación rural se encuentran en gran medida consolidados por la edificación que pueden ser objeto de integración en el nuevo modelo territorial adoptado mediante las oportunas actuaciones de mejora urbana y ambiental a través de la dotación de servicios y equipamientos. Son los ámbitos identificados como áreas de regularización e integración (ARG n con fines de normalización) para los que se establece unas condiciones de ordenación y edificación acordes con su posición y entorno territorial.
 - c. Precisar la urbanización existente de una mejora o renovación sustancial a través de una actuación integrada de reforma interior dirigida a revertir la obsolescencia del área urbana con el establecimiento de una nueva ordenación en el que se garanticen los servicios, infraestructuras y dotaciones públicas en proporción adecuada a los nuevos usos e intensidades propuestos; se corresponden con las áreas de reforma interior con fines de renovación que alteran el uso o/y la intensidad preexistente o bien operan sobre zonas urbanas en desuso.
- 1.2. Formar parte de áreas homogéneas de edificación, continuas o discontinuas, a las que el presente Plan les atribuya un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente con anterioridad a su entrada en vigor, cuando su ejecución requiera el incremento o mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes. Son ámbitos sujetos de forma necesaria a actuaciones asistemáticas de transferencias de aprovechamientos urbanísticos cuando se adscriban a áreas de reparto.
2. El presente Plan General identifica los terrenos del Suelo Urbano No Consolidado en el artículo 10.1.4 y en los Planos de Ordenación Estructural, diferenciando a efectos de su ordenación y gestión: sectores, áreas de reforma interior con el objetivo de renovación urbana, áreas de regularización con el objetivo de normalización, ámbitos de incrementos de aprovechamientos, actuaciones urbanizadoras no integradas (adscritas a áreas de reparto) y el suelo urbano no consolidado de carácter transitorio por encontrarse en proceso de ejecución urbanística.

Artículo 2.3.6. División del Suelo Urbano a los efectos de la ejecución urbanística

A los efectos de la gestión urbanística del presente Plan en Suelo Urbano se distingue:

1. El Suelo Urbano Consolidado, cuya ejecución del Plan se desarrolla siempre por actuaciones aisladas. En esta categoría de suelo los propietarios de las parcelas con aprovechamiento objetivo pueden solicitar la licencia de obras si las mismas merecen la condición de solar, y la Administración Urbanística puede incoar el oportuno expediente expropiatorio para la adquisición de terrenos calificados con uso y destino públicos e identificados como Actuaciones Urbanizadoras No Integradas en esta categoría.
2. En Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización se presentan las siguientes situaciones diferenciadas a las que les corresponde un estatuto específico a efectos de su ejecución urbanística:

- a. Los terrenos incluidos en las áreas de reforma interior con fines de renovación (ARI) o en sectores del suelo urbano no consolidado, para su ejecución sistemática a través de las unidades de ejecución delimitadas directamente en el presente Plan o prevista su delimitación posterior a través del planeamiento de desarrollo.

En estos ámbitos, las unidades de ejecución coincidirán con la delimitación del área de reforma interior de renovación o sector respectivo. No obstante, las áreas o sectores sujetos a Plan Especial o Plan Parcial de desarrollo podrán ser objeto de subdivisión de su ámbito en diversas unidades de ejecución de forma justificada por los procedimientos legalmente establecidos.

- b. Los terrenos incluidos en ámbitos de regularización e integración urbana y mejora ambiental. Se identifican como ARG y persiguen fines de normalización.

Se corresponden con las áreas que proviniendo de situación rural presentan un alto grado de consolidación de las edificaciones localizadas en posiciones asumibles por la nueva ordenación territorial, que formula para ellas actuaciones de nueva urbanización encaminadas a su normalización y mejora urbana y ambiental. La ejecución urbanística de estas áreas se realizará bien por unidades de ejecución bien por actuaciones asistemáticas (mediante su inclusión en áreas de transferencias de aprovechamientos y establecimiento de cuotas de urbanización). La determinación de la forma de ejecución se decidirá en la fase de gestión en consideración a las posibilidades o no de delimitación de unidades de ejecución conforme a las previsiones del Título X. En todo caso, las áreas de regularización se incluyen en la delimitación de áreas de reparto.

- c. Los Ámbitos de Incrementos de Aprovechamientos (AIA) con fines de renovación parcial y progresiva en un área homogénea de edificación. Los ámbitos de incrementos de aprovechamientos no se adscriben a áreas de reparto.
- d. Las parcelas que se encuentran sujetas a Actuaciones Urbanizadoras No Integradas en esta categoría de Suelo de Urbano No consolidado se adscriben a las distintas Áreas de Reparto. Estas parcelas pueden ser objeto de Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos si se adscriben a las áreas de reparto de los ámbitos de áreas de regulación; en otro caso, podrán adscribirse para su adquisición a la gestión de unidades de ejecución excedentarias pertenecientes a su Área de Reparto, sin perjuicio, de la aplicación de la expropiación u ocupación directa.
- e. Ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado transitorio, cuya gestión se desarrollará de acuerdo con las previsiones de los instrumentos de ejecución urbanística que se encontrasen aprobados antes de la entrada en vigor del presente Plan. En otro caso, se ejecutarán conforme a las previsiones generales de ejecución establecidas en estas Normas para el Suelo Urbano No Consolidado.

Artículo 2.3.7. La clasificación de suelo urbanizable

Se integran en el Suelo Urbanizable los terrenos que contando con aptitudes para ser transformados se integran en el modelo territorial adoptado por esta Revisión, formando parte necesaria de su estructura general (los de categoría ordenado y sectorizado), o, en su caso, pudiendo completarla (los de la categoría de no sectorizado) y destinados a absorber las necesidades de suelo urbanizado apto para la edificación según las proyecciones, dimensiones y características del desarrollo urbano del municipio a corto, medio y largo plazo.

La regulación del suelo urbanizable se dispone en el Título XII de estas Normas.

Artículo 2.3.8. El suelo urbanizable ordenado y el sectorizado

1. El Suelo Urbanizable con delimitación de sectores del Plan General de El Puerto de Santa María se divide en:
 - a. Suelo Urbanizable Ordenado: es el suelo urbanizable con delimitación sectorial en el que el presente Plan General establece su ordenación pormenorizada completa para ser objeto de ejecución inmediata de una actuación de urbanización.
 - b. Suelo Urbanizable Sectorizado: es el suelo urbanizable que contando con delimitación sectorial, debe ser objeto de una actuación de transformación urbanística consistente en nueva urbanización, y respeto al cual el Plan General establece las determinaciones pertenecientes de la ordenación estructural y las pormenorizadas preceptivas exigidas por la Ley de Ordenación Urbanística, para su desarrollo, a corto o medio plazo, mediante la formulación del correspondiente Plan Parcial.
2. La regulación del suelo urbanizable con delimitación de sectores se dispone en el Capítulo I del Título XII de estas Normas.

Artículo 2.3.9. El suelo urbanizable no sectorizado

Constituye el Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS), el restante suelo apto para urbanizar del Municipio atendiendo a sus características naturales, su capacidad de integración de usos urbanísticos así como a las exigencias de un crecimiento racional y sostenible, cuya ordenación no se establece con carácter suficiente, ni se sectoriza en ámbitos para su desarrollo preciso

La regulación del suelo urbanizable no sectorizado se dispone en el Capítulo II del Título XII de estas Normas y el contenido de los Planes de Sectorización en el artículo 3.2.1.

Artículo 2.3.10. La clasificación del Suelo No Urbanizable.

1. Se adscriben a la clase de suelo no urbanizable las áreas del territorio municipal que deben ser activamente preservadas del proceso de desarrollo urbano por los motivos indicados en el artículo 13.1.2 de estas Normas.

La preservación se realiza bien con medidas de protección tendentes a evitar la transformación degradante de la naturaleza y destino rústico que lo caracteriza, o bien con medidas de potenciación y regeneración para la mejora de sus condiciones de aprovechamiento natural integrado.

2. Las categorías de suelo no urbanizable que el presente Plan General establece son:
 - a. Suelo no urbanizable de Especial Protección por legislación específica que así lo exija.
 - b. Suelo no urbanizable de Especial Protección por planificación territorial o/y urbanística, que son aquellos terrenos que merecen un régimen de especial protección otorgado por el Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz o/y este Plan General por contar con valores e intereses específicos de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico, o histórico.
 - c. Suelo no urbanizable de preservación del carácter natural o rural.
3. La definición de las categorías se establece en el artículo 13.1.3 de estas Normas y las determinaciones específicas para cada una de las categorías del suelo no urbanizable, se desarrollan en las normas particulares establecidas en el Capítulo IV, V y VI del Título XIII.
4. Se establecen en el artículo 13.1.6 la regulación de prevención de las parcelaciones urbanísticas y de formación de núcleos de población.

CAPÍTULO IV. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO Y ÁREAS DE REPARTO.

Artículo 2.4.1. Áreas de reparto

Las áreas de reparto delimitadas por el presente Plan General en terrenos con la clasificación de suelo urbano no consolidado y urbanizable con delimitación de sectores constituyen ámbitos territoriales comprensivos de terrenos de características homogéneas para la determinación del correspondiente aprovechamiento medio a los efectos de contribuir a una mejor distribución de los beneficios y cargas derivados del planeamiento y que permite fijar el aprovechamiento urbanístico de referencia para:

- a. establecer el aprovechamiento subjetivo al que tienen derecho aquellos que se incorporen al proceso de transformación de las actuaciones urbanísticas y asuman los deberes vinculados a la misma, y
- b. concretar el derecho de recuperación de plusvalías que por ministerio de la ley pertenece a la Administración Urbanística Actante.

Artículo 2.4.2. Disposiciones generales sobre aprovechamientos urbanísticos

1. Aprovechamiento objetivo es la superficie edificable, medida en metros cuadrados permitida por el presente Plan General o los instrumentos que lo desarrollen sobre un terreno conforme al uso, tipología edificatoria y edificabilidad atribuidos al mismo. En los ámbitos en los que se delimita Área de Reparto, el aprovechamiento objetivo se expresa de forma homogeneizada o ponderada contabiliza en unidades de aprovechamiento urbanístico referidos a un metro cuadrado de la edificabilidad correspondiente al uso y tipología característico, estableciéndose a efectos universales, que en el suelo urbano no consolidado está referido a un metro cuadrado edificable de vivienda libre en la tipología plurifamiliar y en el suelo urbanizable, al uso residencial libre en sector de alta densidad con localización y costes de urbanización ordinarios.

2. Aprovechamiento medio es la superficie construible del uso y tipología edificatoria característicos (predominante) del área de reparto correspondiente, para cada metro cuadrado de suelo en dicha área, una vez homogeneizados los distintos usos y tipologías por referencia a las características de cada área, a través de la asignación a cada uno de aquéllos (usos y tipologías) de coeficientes de ponderación que exprese su valoración relativa. El aprovechamiento medio se define por el presente Plan General para cada área de reparto en que se divide el suelo urbano no consolidado y urbanizable con delimitación de sectores (por contar éste con los ámbitos de desarrollo sectorizados y definidas las determinaciones necesarias para garantizar su adecuada inserción urbanística), no pudiendo ser modificado por ningún otro instrumento de ordenación.
3. Aprovechamiento subjetivo es la superficie edificable, medida en metros cuadrados del uso y tipología característicos, que expresa el contenido urbanístico lucrativo de un terreno, al que su propietario tendrá derecho mediante el cumplimiento de los deberes urbanísticos.
 - a. El aprovechamiento subjetivo de los propietarios de terrenos del suelo urbanizable y urbano no consolidado incluidos en los ámbitos de áreas de reparto, se corresponde con el aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa por ciento (o en su caso, el porcentaje establecido por la legislación urbanística vigente en el momento de aprobarse el proyecto de reparcelación) del aprovechamiento medio del área de reparto.
 - b. El aprovechamiento subjetivo de los propietarios de terrenos del suelo urbano consolidado coincide con el aprovechamiento urbanístico objetivo, salvo cuando la parcela esté calificada de uso y dominio público.

Artículo 2.4.3. Coeficientes de ponderación para el cálculo de los aprovechamientos urbanísticos

1. Con carácter general a los efectos del cálculo del Aprovechamiento Objetivo, y del Aprovechamiento Medio se establecen los siguientes coeficientes de homogeneización:
 - A. Coeficientes en el Suelo Urbano No Consolidado:
 - 1º. En el suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada directamente establecida por este Plan General se aplicarán los siguientes coeficientes para las áreas de reforma interior con fines de renovación (ARI), áreas de regularización e integración urbana-ambiental (ARG) y sectores de suelo urbano no consolidado:

A.1.1 Coeficientes de Uso y Tipología en ámbitos ordenación pormenorizada.

Los coeficientes asignados a cada uno de los usos y tipologías previstos (calificación) en la ordenación pormenorizada completa del suelo urbano no consolidado son:

- a. Calificaciones de Usos pormenorizados de Residencial Libre:

Plurifamiliar en Manzana (en todas las categorías)	1,00
Ordenación Abierta (en todas las categorías)	1,00
Vivienda Popular Tradicional	1,00
Ciudad Jardín	
CJ-1	1,15
CJ-2	1,15

CJ-3	1,10
CJ-4	1,00
CJ-5	1,00
CJ-6	1,00

Vivienda Adosada

UAD-1	1,10
UAD-2	1,15
UAD-3	1,15

Unifamiliar Aislada

UAS-1	1,20
UAS-2	1,20
UAS-3 (entre 1000 metros y 2000 metros parcela)	1,20
UAS-3 (superior a 2.000 metros parcela)	1,40

b. Calificación Uso pormenorizado de vivienda protegida

(en cualquier tipología): 0,60.

c. Usos de Actividades Económicas.

Servicios Terciarios (comercial, oficinas)	0,90
Establecimiento Hotelero (ST-H)	0,75
Industrial	0,80
Logístico-Almacenamiento	0,80
Servicios Avanzados	0,80
Gran Superficie Comercial	1,25
Estaciones de Servicios	1,20

El aprovechamiento objetivo homogeneizado de cada ámbito de suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada establecida por el Plan General se calculará aplicando a la superficie edificable (edificabilidad) que se establece para cada una de las calificaciones pormenorizadas del ámbito en las fichas anexas de las Normas Urbanísticas, el coeficiente de ponderación correspondiente a su calificación (A.1.1 de uso y tipología pormenorizado). El sumatorio de los aprovechamientos resultantes, se corresponde con el Aprovechamiento Objetivo Total del ámbito.

2º. En el suelo urbano no consolidado correspondiente a las Áreas de Reforma Interior (ARI) los Sectores y las Áreas de Regularización e Integración Urbana-Ambiental (ARG) con ordenación diferida para su establecimiento mediante Plan Parcial o Plan Especial, para el cálculo del aprovechamiento se aplican los siguientes coeficientes:

A.2.1 Coeficientes de Uso y Tipología en suelo urbano no consolidado de ordenación diferida.

a. Calificaciones de Usos pormenorizados de Residencial Libre:

En ámbitos con densidad menor a 5 viviendas hectárea: 1,40
 En ámbitos densidad entre 5 y 20 viviendas/Hectárea. 1,20.
 En ámbitos densidad superior a 20 viviendas hectárea: 1,00

- b. Calificación Uso pormenorizado de vivienda protegida (en cualquier tipología): 0,60
- c. Calificación Usos Actividades Económicas
- Servicios terciarios ordinarios en cualquier ámbito: 0,90
Apartamentos Turísticos en cualquier ámbito: 1,00
Industrial en ámbitos con uso global actividades económicas: 0,80
Servicios Avanzados en cualquier ámbito: 0,80
ST Establecimiento Hotelero en cualquier ámbito: 0,75
ST Apartamentos Turísticos en cualquier ámbito: 1,00
Gran Superficie Comercial en cualquier ámbito: 1,25
Estaciones de Servicios en cualquier ámbito: 1,20
- d. Equipamiento privado: 0,60

El aprovechamiento objetivo homogeneizado de cada ámbito de suelo urbano no consolidado con ordenación diferida se calcula aplicando a la superficie edificable (edificabilidad) atribuida para los diferentes usos genéricos en las fichas anexas de las Normas Urbanísticas, el coeficiente de homogeneización que se establece en el apartado A.2.1. El sumatorio de los aprovechamientos resultantes, será el Aprovechamiento Objetivo Total del ámbito.

B. Coeficientes en el Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado

En el suelo urbanizable sectorizado y ordenado se aplican los siguientes coeficientes:

B.1. Coeficientes de usos y tipologías pormenorizados en Suelo Urbanizable Ordenado (SUO).

Zona de Ordenanza Unifamiliar Pareada ZO.UAP 1.15
Equipamiento Privado 0,6

Resto de usos y tipologías: idénticos coeficientes que los descritos para A.1.1

B.2. Coeficientes de usos genéricos y tipologías dominantes en Suelo Urbanizable Sectorizado (SUS).

- Usos residenciales de Vivienda Libre en Sectores Uso Global Residencial de Alta Densidad: 1,00.
- Usos residenciales de Vivienda Libre en Sector Uso Global Mixto Residencial ZERPLA II/Servicios Terciarios: 1,1.
- Usos residenciales de Vivienda Libre en Sector Uso Global Mixto Residencial Media Densidad/Servicios Terciarios: 1,00.
- Usos residenciales de Vivienda Libre en Sectores Uso Global Residencial de Media Densidad: 1,15
- Usos residenciales de Vivienda Libre en Sectores Uso Global Residencial de Baja Densidad: 1,25
- Residencial Vivienda Protegida en cualquier Sector 0,60
- Usos de Actividades Económicas

Servicios terciarios en cualquier sector: 0,90
Establecimientos Hoteleros en cualquier sector: 0,75

Apartamentos Turísticos en cualquier sector: 1,00
Logístico en sectores con uso global actividades económicas: 0,80
Industrial en sectores con uso global actividades económicas: 0,80
Servicios Avanzados en cualquier sector: 0,80
Gran Superficie Comercial en cualquier sector: 1,25
Estaciones de Servicios en cualquier sector: 1,20

- Equipamiento privado: 0,60

B.3. Coeficiente de Urbanización

El coeficiente de urbanización pondera, dentro de cada Área de Reparto, los rendimientos económicos de los diferentes sectores incluidos en el área en función de las diferencias existentes en los costes de urbanización interiores a asumir en cada sector en atención a los mayores espacios libres derivados de la protección de elementos naturales, condiciones topográficas del soporte territorial, por la existencia de preexistencia o edificaciones, o por la presencia o de mayores costes derivados de la necesidad de reducir impactos ambientales derivados de la cercanía a infraestructuras viarias. En función de estas circunstancias se pondera conforme a los siguientes valores los diferentes sectores:

- Costes de urbanización de sistema locales ordinarios: 1,00.
- Costes de urbanización de nivel inferior a la media en los que concurren razones topográficas e integración ambiental: 1,05.
- Costes de urbanización de nivel superior por mayor proporción de sistemas locales de espacios libres por protección de recursos naturales o por suplementos de medidas correctoras ambientales de cercanía a infraestructuras viarias: 0,95

B.4. Coeficiente de calidad ambiental.

Los coeficientes de calidad ambiental establecidos son:

- Coeficiente de calidad ambiental en sector con Uso global residencial de caracterización turística. Campo de Golf: 1,40.
- Coeficiente de calidad ambiental en sector que precisan medidas compensatorias de protección ambiental: 1,10.
- Coeficiente de calidad ambiental en el resto de sectores del suelo urbanizable: 1,00.

En el suelo urbanizable ordenado el aprovechamiento objetivo homogeneizado de cada Sector se calcula aplicando a la superficie edificable (edificabilidad) atribuida a los diferentes usos y tipologías pormenorizados en las fichas anexas de las Normas Urbanísticas, el coeficiente de homogeneización que se establece en el apartado B.1. Al sumatorio de los aprovechamientos resultantes, en ambos casos, se aplicarán los coeficientes urbanización interior (B.3.) y de calidad ambiental (B.4.) establecidos para cada ámbito en la Ficha. Determinando así el Aprovechamiento Objetivo Total del ámbito.

El aprovechamiento objetivo homogeneizado de cada Sector de suelo urbanizable sectorizado se calcula aplicando a la superficie edificable (edificabilidad) atribuida al Sector para los diferentes usos genéricos en las fichas anexas de las Normas Urbanísticas,

el coeficiente de homogeneización que se establece en el apartado B.2. Al sumatorio de los aprovechamientos resultantes, en ambos casos, se aplicarán los coeficientes urbanización interior (B.3.) y de calidad ambiental (B.4.) establecidos para cada ámbito en la Ficha. Determinando así el Aprovechamiento Objetivo Total del ámbito.

2. De igual modo, se aplicarán los anteriores coeficientes para la concreción y determinación de las unidades de aprovechamiento urbanístico que contiene un instrumento de planeamiento (Plan Parcial, Plan Especial o Estudio de Detalle) conforme a las previsiones del artículo 3.2.4 de estas Normas, o un proyecto de obras (en el caso de actuaciones asistemáticas en suelo urbano no consolidado sometidas a ajustes de aprovechamientos).

Artículo 2.4.4. Condiciones para la Efectividad del Aprovechamiento

Las facultades conferidas por el planeamiento a la propiedad del suelo se encuentran condicionadas en su efectividad y ejercicio legítimo al cumplimiento de los deberes y limitaciones establecidos por la legislación urbanística y, en su virtud, por el propio planeamiento.

Artículo 2.4.5. Condiciones para la Legitimidad del Aprovechamiento

Son deberes y limitaciones generales de los actos de utilización urbanística del suelo:

- a. La aprobación definitiva de los proyectos de reparcelación que la ejecución del planeamiento requiera, salvo cuando proceda actuar conforme al régimen actuaciones asistemáticas en el suelo urbano no consolidado.
- b. El cumplimiento efectivo de las cesiones gratuitas de terrenos y de aprovechamiento en favor del Municipio que se establezcan para cada ámbito de ejecución de que se trate, con arreglo al Plan General o al planeamiento de desarrollo que se ejecute, así como, en su caso, de los compromisos asumidos por la propiedad en los Convenios Urbanísticos si son superiores (y no se realizan en perjuicio de otros titulares).
- c. La ejecución conforme al Plan de las obras de urbanización correspondientes a la unidad de ejecución o a la parcela, en su caso.
- d. La sujeción del uso de los predios al destino previsto con las especificaciones cualitativas y cuantitativas de su calificación urbanística.

Artículo 2.4.6. Régimen General de las Áreas de Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos.

1. Las Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos se aplicarán en Suelo Urbano No Consolidado en ámbitos no integrados que contando con delimitación de Área de Reparto, el presente Plan no prevé necesariamente la delimitación de unidades de ejecución para su gestión. Se aplicarán las transferencias en los ámbitos de las áreas de regularización (ARG) cuando la misma quede integrada en un ámbito de área de reparto superior a la delimitación del área de regularización. La Administración Urbanística de conformidad con las previsiones del artículo 10.1.8 y 10.2.8 de estas Normas podrá aplicarlas igualmente en los ámbitos de las áreas de regularización (ARG), que pese a coincidir con el de una única área de reparto, si así se determine por su Plan Especial por considerar el mismo innecesario delimitar unidades de ejecución.

2. Las Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos tienen la finalidad de asegurar la distribución de los aprovechamientos atribuidos por el Plan entre los propietarios y obtener, por parte de la Administración, la cesión gratuita de los suelos destinados a usos públicos incluidos en el Área de Reparto sin necesidad de que la actividad de ejecución se realice de forma simultánea.
3. Las Transferencias se realizarán entre una parcela que tenga atribuido por este Plan un aprovechamiento subjetivo que no pueda materializarse por encontrarse afectada a un destino público y una parcela que tenga atribuido por el Plan la posibilidad de materializar un aprovechamiento objetivo superior al resultado de aplicar a su superficie el aprovechamiento medio del área de reparto. Para la determinación del aprovechamiento objetivo se utilizarán los coeficientes del artículo 2.4.3.
4. Es objeto de la transferencia, el aprovechamiento subjetivo que el titular de la parcela con destino a usos públicos le resulta de imposible materialización en ella como consecuencia de dicha calificación pública.

A tal fin, el propietario de la parcela con aprovechamiento objetivo nulo -por estar destinada por el Plan a un uso público- puede transferir los aprovechamientos subjetivos que le corresponde a una parcela con aprovechamientos objetivos superiores al aprovechamiento medio.

La eficacia de esta Transferencia requiere la cesión gratuita a favor de la Administración Urbanística Municipal de la parcela de la que trae su causa el aprovechamiento subjetivo objeto de transferencia a fin de que destine la misma al uso público previsto en el Plan.

5. El acuerdo de Transferencias entre los titulares de las parcelas incluidas en el área de reparto puede revestir la modalidad de acuerdo de cesión o de distribución del aprovechamiento subjetivo.

El acuerdo consistente en la cesión del aprovechamiento subjetivo implica la transmisión del dominio de dicho aprovechamiento a favor del propietario de la parcela receptora y simultáneamente la cesión gratuita al municipio de la parcela calificada de uso público.

Por su parte, el acuerdo de Transferencia consistente en la distribución del aprovechamiento subjetivo implica la adjudicación a cada uno de los propietarios de las parcelas a que se refiere la transferencia de una parte del aprovechamiento objetivo que puede materializarse en la parcela receptora en proporción a su derecho al aprovechamiento.

6. No será objeto de Transferencia la parte del aprovechamiento que en cada parcela edificable se corresponde con el 10% del aprovechamiento medio correspondiente a la Administración (o en su caso, otro porcentaje que establezca la legislación urbanística en el momento de su ejecución) sin perjuicio de que ésta proceda a la cesión del mismo mediante compensación económica sustitutiva conforme a lo dispuesto en el artículo 64.1 de la Ley andaluza 7/2002.
7. La Transferencia de aprovechamiento deberá ser aprobada por la Administración Urbanística Municipal, según propuesta suscrita por los interesados y formalizada en escritura pública, con planos adjuntos expresivos de la localización y dimensiones de las parcelas implicadas. Las transferencias se inscribirán en el Registro de Transferencias de Aprovechamientos en la forma prevista en el artículo 65 de la Ley andaluza 7/2002.
8. Se aplicará igualmente las previsiones del artículo 10.2.8 apartado 4 de estas Normas.

CAPÍTULO V. REGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y DE LOS SISTEMAS LOCALES. LA EJECUCIÓN URBANÍSTICA DE LAS DOTACIONES.

SECCIÓN I. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 2.5.1. La red de sistemas y sus clases.

1. La Red de Sistemas del municipio de El Puerto de Santa María está constituida por el suelo, las edificaciones o las instalaciones, públicas o privadas, que el Plan General o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen califiquen con destino para alguno de los usos públicos pormenorizados comprendidos en el uso global dotacional o en el uso global de Servicios Infraestructurales.
2. Los sistemas pueden ser:
 - a. Sistemas generales.
 - b. Sistemas locales.

La regulación de los usos de los Sistemas se realiza en los Capítulos V y VI del Título VI de estas Normas.
3. Constituyen los Sistemas Generales los elementos fundamentalmente de la estructura general y orgánica del territorio que establece el Plan General conforme al modelo de ordenación que se adopta.
4. Los Sistemas Locales son aquellos equipamientos, espacios libres, viales y otras infraestructuras cuyo ambiente funcional y de servicio se limita principalmente a una determinada área de la ciudad. Desde esta perspectiva local o de barrio complementan la estructura general y orgánica.
5. No tendrán la condición de Sistemas los terrenos destinados a infraestructuras básicas que sean de propiedad de empresas privadas con legitimación para gestionar servicios de interés público.

Artículo 2.5.2. Titularidad y régimen urbanístico.

1. Los sistemas generales y locales son de titularidad y gestión pública.
2. Los terrenos destinados a estos sistemas deberán adscribirse al dominio público y estarán afectos al uso o servicio que determina el presente Plan General.

No obstante lo anterior, los sistemas calificados de servicios infraestructurales podrán, de conformidad con su legislación específica, pertenecer al titular de la prestación del servicio de interés público.

De igual forma no tendrán carácter público los terrenos calificados por este Plan como Servicios de Interés Público y Social de titularidad privada.

3. Los terrenos afectados por calificaciones de usos de Sistemas Locales o Generales que a la entrada en vigor del presente Plan sean de titularidad privada deberán adquirirse por la Administración Urbanística (o por otra Administración si tienen el carácter metropolitano o subregional) quien los incorporará a su patrimonio por cualquiera de los medios que se regulen en el Plan General o podrán ser expropiados por la administración titular del servicio, de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística. No obstante, los Sistemas Locales ubicados sobre suelos de titularidad privada y cuyo uso actual coincide con el dotacional previsto por el Plan, cuando no estén incluidos en áreas de reforma interior, sectores o áreas de regularización y no estando identificados como actuaciones urbanizadoras no integradas adscritas a áreas de reparto, no precisan necesariamente transmitir la titularidad del dominio a la administración si el mismo se gestiona por una empresa pública o privada legitimada por la administración sectorial competente para la prestación del servicio público de que se trate. Esta misma disposición se aplicará para los Sistemas Generales en suelo no urbanizable cuya adquisición no se haya expresamente previsto en el Programa de Actuaciones de este Plan General.
4. Los Sistemas Generales o Locales existentes sobre suelo de titularidad pública no municipal, cuyo uso coincide con el previsto en el Plan General, se mantendrán en el dominio de la administración pública o entidad de derecho público titular de los mismos.
5. Es compatible la existencia de suelo calificado de uso público, con el subsuelo de carácter patrimonial destinado preferentemente a aparcamiento. El Ayuntamiento determinará el carácter de servicio público o patrimonial del subsuelo, en función de las condiciones más aconsejable para su utilización y gestión como uso de interés público.

En caso de optar por la definición del subsuelo, para la ubicación de usos admitidos por el planeamiento, como bien patrimonial, se procederá a la desafectación del mismo como bien de dominio público, a través del procedimiento previsto en la Ley 7/1999 y el RG de Propiedad Horizontal, junto al suelo de uso público. Lo anterior sin perjuicio de lo establecido en el artículo 17.4 del texto refundido de la Ley del Suelo Estatal o Norma que lo sustituya.

Artículo 2.5.3. Adscripción de Sistemas en unidades de ejecución excedentarias.

1. Los sectores del suelo urbanizable a los que el Plan General fija un aprovechamiento objetivo superior al medio del Área de Reparto en el que se encuadran, tienen adscritos para su obtención, con cargo al exceso de aprovechamiento, las superficies de suelo destinado a Sistemas Generales que para cada ámbito se establecen por este Plan en el cuadro de adscripción de sistemas generales a excesos de aprovechamiento. En este caso, la adscripción de terrenos de Sistemas Generales son los que perteneciendo al Área de Reparto quedan excluidos de los ámbitos de los sectores. No se realiza adscripción si los terrenos de Sistemas Generales son interiores a los sectores o áreas, por obtenerse en este caso de forma gratuita como consecuencia de la aprobación del proyecto de parcelación correspondiente.
2. En el suelo urbano no consolidado, el presente Plan, en aquellos casos que procede, adscribe igualmente los terrenos calificados como de uso público de actuaciones aisladas a los distintos sectores o áreas que cuenten con un aprovechamiento objetivo superior al medio del Área de Reparto. En este caso, la adscripción de terrenos de uso y dominio público de carácter local son los que perteneciendo al Área de Reparto quedan excluidos de los ámbitos de los sectores y áreas de reforma interior.
3. Si el instrumento de planeamiento encargado de realizar la ordenación detallada establece una división en diversas unidades de ejecución de ámbito de planeamiento que

cuenta con excesos de aprovechamientos, deberá especificar la cuantía del exceso que se atribuye a cada unidad de ejecución de forma proporcional a los aprovechamientos objetivos asignados a cada una.

Artículo 2.5.4. Derechos y Obligaciones de los propietarios de terrenos dotacionales en Áreas de Reparto cuando quedan excluidos de las unidades de ejecución.

1. Los propietarios de terrenos que carecen de aprovechamiento objetivo por estar destinados a Sistemas Generales o dotaciones que estando adscritas al suelo urbano no consolidado o urbanizable no se incluyan en los ámbitos de unidades de ejecución, serán compensados, si no son objeto de expropiación, mediante ocupación directa o mediante acuerdo de adjudicación de su aprovechamiento subjetivo en aquellas unidades de ejecución pertenecientes a su Área de Reparto que tengan exceso de aprovechamiento respecto del medio.

A estos propietarios de terrenos con aprovechamiento objetivo nulo se les compensará -si manifiestan su compromiso de participar en el proceso de transformación urbanística a través del oportuno procedimiento de reparcelación de la unidad de ejecución determinada- con la atribución del aprovechamiento objetivo que resulte de aplicar a la superficie de terrenos dotacionales objeto de cesión el noventa por ciento (90%) (o el porcentaje establecido por la legislación urbanística vigente en el momento de la ejecución) del aprovechamiento medio del área de reparto, estando obligados al cumplimiento de los deberes vinculados a dicho proceso.

En este caso los propietarios de terrenos de sistemas adscritos formarán parte de la comunidad reparcelatoria en la unidad de ejecución en que hayan de hacer efectivos sus derechos a partir del momento de la ocupación de los terrenos de su propiedad por el Ayuntamiento, quedando sujetos en todo caso a la obligación de abonar la parte proporcional de los costes de urbanización que corresponda a las parcelas que se les sean adjudicadas.

En otro caso se aplicará la expropiación.

2. Cuando la gestión del ámbito se haya previsto mediante la aplicación de las Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos, se estará a la regulación contenida en el artículo 2.4.6 y 10.2.9 de estas Normas.

SECCIÓN II. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

Artículo 2.5.5. Adscripción de los sistemas generales a efectos de valoración y obtención

1. El Plan General, a los efectos de valoración y obtención, distingue los siguientes tipos de Sistemas Generales:
 - a. Sistemas Generales adscritos a áreas de reparto; diferenciando entre:
 - a.1. Sistemas generales incluidos o adscritos a unidades de ejecución del suelo urbano no consolidado.
 - a.2. Sistemas generales incluidos o adscritos a sectores de suelo urbanizable.

La adscripción de los sistemas generales a las distintas clases de suelo se incluyen en las disposiciones que describen las áreas de reparto en los Títulos X y XII.

- b. Sistemas Generales de adscripción futura a áreas de reparto: son los sistemas generales en suelo urbanizable no sectorizado.
 - c. Sistemas Generales no adscritos a áreas de reparto: son los Sistemas generales localizados en terrenos con la clasificación de Suelo no Urbanizable.
 - d. Sistemas Generales de interés supramunicipal o de carácter singular excluidos de la clasificación y de la programación de suelo.
2. Los Sistemas Generales previstos por este Plan, se delimitan y establecen en el Plano de Ordenación Estructural O.01.

Artículo 2.5.6. Obtención de los sistemas generales

1. El suelo destinado a sistemas generales cuando esté incluido en unidades de ejecución de suelo urbano no consolidado o en sectores de suelo urbanizable se obtendrá por cesión gratuita con ocasión de la aprobación del instrumento de reparcelación, teniendo los titulares de los terrenos derecho a la adjudicación del aprovechamiento susceptible de apropiación cuando participen de la actividad de ejecución. Si se precisara la obtención anticipada de los sistemas generales podrá aplicarse la expropiación u ocupación directa, pudiendo incluso alcanzarse acuerdo de cesión anticipada con los titulares del terreno así calificado con reserva a su favor del aprovechamiento urbanístico subjetivo a fin de aplicarlo al proceso de reparcelación de la unidad o sector.

En el caso de unidades de ejecución que tengan determinado como sistema de actuación el de expropiación, los terrenos así calificados se obtendrá en virtud del expediente expropiatorio general.

2. El suelo destinado a sistemas generales cuando, no obstante quedando excluidos de la delimitación de unidades de ejecución o de sectores, se encuentre incluidos en las áreas de repartos, se obtendrá:
 - a. mediante expropiación, quedando la Administración subrogada en la atribución de los excesos de aprovechamientos de las unidades y sectores a los que se encuentren adscritos los terrenos a efectos de adquisición.
 - b. o bien, mediante ocupación directa o mediante cesión gratuita por acuerdo con los propietarios de dichos terrenos que se adhieran al proceso de reparcelación en los ámbitos de las unidades de ejecución o sectores excedentarios.
3. El suelo destinado a sistemas generales cuando no esté incluido en unidades de ejecución o sectores ni estén incluidos en áreas de reparto se obtendrá mediante expropiación.

Artículo 2.5.7. Condiciones para la ejecución de sistemas generales

Las obras e instalaciones correspondientes a Sistemas Generales se realizarán conforme a las determinaciones sustantivas y prioridades temporales previstos por este Plan General y exigirá la efectiva coordinación de las actuaciones e inversiones públicas y privadas, según los casos, en consonancia con las previsiones que en este sentido establece el Plan.

Las obras de los Sistemas Generales se gestionarán como obras públicas ordinarias. No obstante, los Sistemas Generales incluidos en la delimitación de los sectores de suelo urbanizable deberán ejecutarse conjuntamente con las obras de urbanización de cada Sector, salvo en el caso de que se precise su ejecución anticipada

SECCIÓN III. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS LOCALES

Artículo 2.5.8. Definición de Sistemas Locales

1. Las Sistemas Locales son los terrenos destinados al sistema viario, de espacios libres, de equipamientos y de servicios que tienen por finalidad principal satisfacer las necesidades de dotaciones y servicios de un área de la ciudad o barrio de la ciudad. Tienen carácter de Sistema Local aquellos no identificados como Sistema General.
2. Las condiciones particulares de los diferentes usos dotacionales, viario y redes de infraestructuras y servicios aparecen reguladas en el Capítulo V y VI del Título VI de las presentes Normas.
3. En el Plano de Ordenación Estructural O.0.1 se identifican aquellos Sistemas Locales Varios que tienen carácter estructurante por su labor de complemento de la estructura general adoptada y cuya localización deberá ser respetada por el planeamiento de desarrollado.

Artículo 2.5.9. Modos de obtención de los Sistemas Locales.

1. Los terrenos destinados a Sistemas Locales que en el suelo urbano son en la actualidad de uso y dominio público figuran señalados como "existente" en los planos de ordenación detallada. Los Sistemas Locales pendientes de obtención se identifican en los planos de ordenación como "propuestos"
2. Los terrenos destinados a Sistemas Locales propuestos se obtienen:
 - a. Cuando estén incluidos o adscritos a sectores o unidades de ejecución, mediante cesión obligatoria y gratuita a través de los procedimientos equidistributivos previstos para el desarrollo de la actividad de ejecución, así como por expropiación u ocupación directa cuando se precise su adquisición anticipada.
 - b. En los restantes supuestos, mediante reparcelación voluntaria, en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución, así como por expropiación u ocupación directa.
3. Los terrenos destinados a Sistemas Locales pendientes de obtención incluidos en Áreas de Planeamiento Incorporado, se obtendrán mediante la culminación de la gestión que en ellos se determina.

Artículo 2.5.10. Condiciones para la ejecución de sistemas locales

Las obras e instalaciones correspondientes a Sistemas Locales se realizarán conforme a las determinaciones sustantivas y programación establecidas por este Plan General.

Las obras e instalaciones de los Sistemas Locales incluidos en los ámbitos de las unidades de ejecución o de los sectores será el objeto propio y ordinario de los Proyectos de Urbanización de los mismos, y se ejecutarán de modo integrado, sin perjuicio de la posibilidad de materialización por fases.

Las obras e instalaciones de los Sistemas Locales en suelo urbano consolidado y en suelo urbano no consolidado excluidas de unidades de ejecución se ejecutarán como obras públicas ordinarias. No obstante en los ámbitos de áreas de regularización a ejecutar asistemáticamente mediante transferencias de aprovechamientos, las obras de infraestructuras que precisen deberán realizarse conforme a un Proyecto de Obras de Urbanización a fin de asegurar la coordinación de las mismas y sin perjuicio de división en diversos proyectos de obras.

Las edificaciones de equipamientos de Sistemas Locales se ajustarán a las condiciones establecidas en el Título VI Capítulo V de estas Normas.

Artículo 2.5.11. Condiciones de los sistemas locales de espacios libres y del sistema viario de la Urbanización Vistahermosa. (SUSPENDIDO)

CAPÍTULO VI. PARCELACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 2.6.1. Parcelación Urbanística

1. Se considera parcelación urbanística:
 - a. En todo caso, en los terrenos que tengan el régimen propio del suelo urbano y urbanizable, toda división simultánea o sucesiva de solares, parcelas, terrenos en dos o más lotes o fincas nuevas.
 - b. En terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, la división simultánea o sucesiva de terrenos, parcelas, fincas o unidades rústicas en dos o más lotes cuando cada uno de los lotes o de las fincas a que dé lugar constituyan unidades rústicas aptas para la edificación y dispongan o vayan a disponer de las infraestructuras o servicios colectivos innecesarios para las actividades ordinarias admitidas en esta clase de suelo o en todo caso, de infraestructuras o servicios específicamente urbanos.
2. Toda parcelación urbanística deberá ajustarse a lo dispuesto en la legislación urbanística y a las condiciones que establece la ordenación urbanística del presente Plan General y los demás instrumentos de planeamiento que lo desarrollan.
3. Cualquier acto de parcelación urbanística precisará de licencia urbanística o, en su caso, de certificación declaratoria de su innecesariedad.

Artículo 2.6.2. Indivisibilidad de fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas y solares.

Son indivisibles las fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas y solares siguientes:

- a. Los que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas en el presente Plan General o a las establecidas en los instrumento de

planeamiento que lo desarrollen, salvo que los lotes resultantes se adquieran simultáneamente por los propietarios de fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas o solares colindantes, con la finalidad de agruparlos y formar uno nuevo con las dimensiones mínimas exigibles.

- b. Los de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínimas en el instrumento de planeamiento, salvo que el exceso de éstas se agrupe en el mismo acto a terrenos colindantes para formar otra finca, unidades aptas para la edificación, parcela y solar que tenga las condiciones mínimas exigibles.
- c. Los que tengan asignada una edificabilidad en función de la superficie, cuando se materialice toda la correspondiente a ésta.
- d. Los vinculados o afectados legalmente a las construcciones o edificaciones e instalaciones autorizadas sobre ellos.

Artículo 2.6.3. Régimen de las parcelaciones urbanísticas en suelo urbano y urbanizable con delimitación de sectores

1. No se podrán efectuar parcelaciones urbanísticas en suelo urbano no consolidado y en el urbanizable con delimitación de sectores mientras no se haya producido la entrada en vigor de la ordenación pormenorizada establecida por el instrumento de planeamiento idóneo según la clase de suelo de que se trate y se proceda a la aprobación del proyecto de reparcelación.
2. Se exceptúan de la regla anterior las segregaciones que sean indispensables para la incorporación de terrenos al proceso de urbanización en el ámbito de unidades de ejecución.

Artículo 2.6.4. Régimen de las parcelaciones en suelo no urbanizable y urbanizable no sectorizado

1. En terrenos con el régimen del suelo no urbanizable y en suelo urbanizable no sectorizado hasta tanto mantengan esta categoría, las parcelaciones urbanísticas quedan prohibidas, siendo nulas de pleno derecho las que se realicen.
2. El presente Plan establece en su artículo 13.1.6 de estas Normas un régimen de prevención de parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable.

TÍTULO III. NORMAS GENERALES SOBRE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO GENERAL. LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN DERIVADA.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE EL DESARROLLO Y COMPLEMENTO DEL PLAN GENERAL.

Artículo 3.1.1. El carácter de las disposiciones del Título III Plan General. (SUSPENDIDO)

Artículo 3.1.2. La actividad de planificación y los instrumentos de complemento y desarrollo del Plan General.

El presente Plan General se deberá y podrá desarrollar, según cada clase de suelo y las determinaciones de que éste disponga, mediante todos o algunos instrumentos de ordenación

- a. Figuras de planeamiento:
 - De complemento del Plan General y desarrollo en Suelo Urbanizable No Sectorizado: el Plan de Sectorización.
 - De desarrollo: Planes Parciales de Ordenación, en Suelo Urbanizable Sectorizado y en los sectores de suelo urbano no consolidado; y Planes Especiales, en toda clase de suelo.
- b. Figuras de planeamiento y regulación detallada o complementaria:
 - Estudio de Detalle (E.D.).
 - Ordenanzas Municipales (de policía de la edificación y de la urbanización, medioambientales, de accesibilidad, de conservación de la edificación, etc.).
 - Catálogos de conservación.

CAPÍTULO II. LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN VINCULADOS AL PLAN GENERAL.

SECCIÓN I. FIGURAS DE COMPLEMENTO DEL PLANEAMIENTO GENERAL.

Artículo 3.2.1. El Plan de Sectorización

1. Los Planes de Sectorización tienen por objeto el cambio de categoría de terrenos de suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable sectorizado u ordenado, teniendo, por ello, la consideración de innovación del planeamiento general. A tal fin desarrollan y complementan las determinaciones previstas en este Plan General para el Suelo Urbanizable No Sectorizado, incorporando todas las determinaciones estructurantes y pormenorizadas preceptivas que garanticen la adecuada inserción en la estructura general y orgánica de porciones de terrenos con dicha clasificación definidas en este Plan para la realización de unidades urbanísticas integradas delimitadas en el acuerdo de formulación del mismo de conformidad con los criterios establecidos en el presente Plan.
2. En el acuerdo de formulación deberá justificarse la procedencia de la redacción y tramitación del Plan de Sectorización teniendo presente la operación de los procesos de ocupación y utilización del suelo y su previsible evolución en el medio plazo teniendo en cuenta la tendencia desde la aprobación del presente Plan General, el modelo de desarrollo urbano propuesto por éste, el grado de ejecución de los sectores del suelo urbanizable delimitados así como los criterios establecidos por el presente Plan General respecto a la sectorización. En general, deberá motivarse la procedencia de su formulación y aprobación, en la insuficiencia a medio plazo del suelo urbanizable sectorizado y ordenado para atender a las necesidades del municipio, ya sea por agotamiento de las posibilidades edificatorias de estos o por imposibilidad de la implantación de los usos o tipologías demandadas en los mismos.

En todo caso se respetará el orden de prioridades y condicionantes de desarrollo temporal establecidos por este Plan tanto a nivel general en el apartado final de este precepto como

a nivel particular en las normas del Capítulo II del Título XII y en las fichas respectivas de cada uno de los ámbitos.

3. No podrá tramitarse un Plan de Sectorización sin contener las cédulas expresivas de las certificaciones técnicas de los órganos competentes respecto de la suficiencia de las infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos para garantizar los servicios públicos que la propuesta demande y la ejecución, mejora o reforzamiento de las redes de infraestructuras exteriores afectadas por la nueva actuación.
4. En el caso que se formule por la iniciativa privada se acompañará a la solicitud de tramitación del Plan de Sectorización, los compromisos y garantías para la ejecución de la urbanización, así como, en su caso, la propuesta de mejoramiento del porcentaje de recuperación de plusvalías que corresponde a la Administración Urbanística.
5. Los Planes de Sectorización que, en su caso, se redacten al objeto de promover el desarrollo urbanístico de los terrenos urbanizables no sectorizados tendrán el siguiente contenido:
 - a. La delimitación de todo o parte de una zona de suelo urbanizable no sectorizado a incorporar en el proceso urbanizador y edificatorio conforme a los criterios establecidos en el presente Plan General e incorporando los sistemas generales incluidos o adscritos para garantizar su integración en la estructura general municipal y, en su caso, supramunicipal.
 - b. División, en su caso, del ámbito objeto de la actuación en sectores para su desarrollo integral mediante Planes Parciales.
 - c. Delimitación de un área de reparto que se habrá de corresponder con los sectores delimitados y los sistemas generales adscritos al mismo, y cálculo del correspondiente aprovechamiento medio.
 - d. El establecimiento del resto de determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural de la totalidad del ámbito exigidas por el Ordenamiento Jurídico conforme a los siguientes criterios:
 - 1º. Cada ámbito objeto de sectorización deberá seguir los criterios de disposición de sistemas generales y de garantía de integración en la estructura urbana establecidas para cada uno de las zonas en el Capítulo II del Título XII así como en su ficha.
 - 2º. En el caso de que en la ficha respectiva no se indicarán los criterios específicos sobre disposición de sistemas generales se aplicará la siguiente regla: cada ámbito objeto de sectorización deberá contar al menos con una red de sistemas generales que en su conjunto alcance una proporción mínima de veinticinco (25) metros cuadrados de Sistemas Generales de Espacios Libres y Equipamiento por cada cien (100) metros cuadrados de suelo objeto de sectorización.

Pueden adscribirse a dichos efectos, terrenos calificados de sistemas generales en suelo urbanizable no sectorizado localizados en el exterior del área que se pretenda su sectorización.
 - 3º. De igual modo, la edificabilidad y densidad máxima de cualquiera de los ámbitos objeto de sectorización se ajustará en todo caso, a las directrices de integración urbanística establecidas para cada ámbito por estas Normas.

6. En los supuestos en que el Plan de Sectorización proceda a categorizar el suelo urbanizable como ordenado, de modo que establezca su ordenación pormenorizada para que resulte directamente ejecutivo, las determinaciones previstas en el apartado anterior habrán de ser integradas y completadas con las dispuestas para los Planes Parciales.
7. A los efectos de evaluar la procedencia de la sectorización de los diferentes ámbitos del suelo urbanizable no sectorizado en relación con el proceso de ejecución y ocupación de los desarrollos programados por este Plan, se tendrán en cuenta los criterios establecidos en el artículo 12.2.2 de estas Normas

SECCIÓN II. DISPOSICIONES GENERALES DE LAS FIGURAS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Artículo 3.2.2. Iniciativa en la redacción del planeamiento de desarrollo

El planeamiento de desarrollo podrá ser redactado a iniciativa del Ayuntamiento, de otras administraciones públicas competentes, y a iniciativa particular.

El Plan General determina con relación a los distintos ámbitos que precisan instrumentos de desarrollo para el establecimiento de la ordenación pormenorizada completa, a quién le corresponde preferentemente la iniciativa en la redacción de la respectiva figura de planeamiento. En aquellos supuestos en que no se indique nada, estos podrán ser redactados indistintamente a iniciativa pública o privada.

Los particulares tienen derecho a la consulta previa en materia de planeamiento y a la iniciación del trámite de los instrumentos de ordenación que formulen, siempre que presenten la documentación necesaria en cada caso, y con el contenido conforme a derecho y al Plan General.

Cada instrumento de planeamiento que sea elevado para su tramitación y aprobación, deberá ser complementado con un ejemplar del mismo en soporte informático. Tal exigencia será igualmente aplicable a los instrumentos de gestión urbanística y Proyectos de Urbanización que sean redactados a iniciativa particular.

Artículo 3.2.3. Planeamiento a iniciativa particular

1. El planeamiento que se redacte y ejecute a iniciativa particular, además de las determinaciones propias de estos conforme a la legislación urbanística y el presente Plan, habrán de recoger las siguientes determinaciones y especificaciones:
 - 1º. Estructura de la propiedad y demás derechos afectados, conforme al Registro de la Propiedad e información catastral, adjuntando notas simples registrales de las distintas fincas afectadas o, en su caso, título del que se sigan los derechos y cargas, así como nombre, apellidos y dirección de los propietarios y titulares de derechos afectados. La relación que a tal efecto se elabore, habrá de encontrar concordancia en la documentación planimétrica que se acompañe.
 - 2º. Modo de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre la futura conservación de las mismas.

- 3º. Estudio económico financiero relativo a la viabilidad económica de la actuación aún cuando ello no fuere parte integrante de la documentación del plan de que se trate. Así como compromisos en orden a:
 - a. La conservación de las obras de urbanización, dotaciones e instalaciones de servicios públicos en ejecución en tanto que las mismas no sean recibidas por el Ayuntamiento y, en su caso, a su conservación una vez recepcionadas las mismas.
 - b. En su caso, otros compromisos asumidos con ocasión de la suscripción de convenios urbanísticos.
 - 4º. Medios económicos de toda índole con que cuente el promotor o promotores para llevar a cabo la actuación conforme a los compromisos asumidos y los plazos de ejecución previstos, indicando los recursos propios y las fuentes de financiación.
2. Previamente a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva de la figura de planeamiento de desarrollo, deberá presentarse garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, por importe del 6% del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización conforme a la evaluación económica o estudio económico financiero del plan.

Artículo 3.2.4. Concreción de los aprovechamientos resultantes por los instrumentos encargados de la ordenación detallada.

1. Conforme a las previsiones del artículo 61.5 de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y el artículo 2.4.3 de estas Normas, el Plan Parcial o Plan Especial que establezca la ordenación detallada precisa para desarrollar la actividad de ejecución en un sector o área, deberá fijar y concretar, respetando los criterios del Plan General, el aprovechamiento urbanístico objetivo total resultante en cada ámbito en función de la concreta distribución de usos y tipologías que finalmente haya adoptado dicho Plan Parcial para el reparto de la máxima edificabilidad asignada por el Plan General para cada sector o área de reforma interior dentro de los límites establecidos en el artículo 3.2.7 apartado 7 y en el artículo 3.2.8 apartado 5 de estas Normas.

En ningún caso se admitirá que del ejercicio de la potestad atribuida a los Planes Parciales y Planes Especiales para distribuir, dentro de unos límites, en unos usos y tipologías determinadas por el presente Plan la total edificabilidad asignada por este Plan al ámbito de ordenación, pueda derivarse un perjuicio para la Administración, representado en un resultado final que origine en unos menores excesos o en unos mayores defectos de aprovechamientos objetivos que los previstos en el presente Plan General para cada uno de los sectores y áreas. De igual forma, tampoco se admitirá que del ejercicio de la citada potestad se derive un beneficio injustificado para los propietarios de la Unidad, concretado en la adquisición de un aprovechamiento subjetivo superior al legalmente establecido.

2. Al margen de la anterior concreción, el instrumento de la ordenación detallada podrá completar el cálculo de los aprovechamientos a los efectos de las operaciones redistributivas internas en el ámbito de las distintas unidades reparcelables mediante el establecimiento de coeficientes en los que se reflejen las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del espacio ordenado.

No podrá en ningún caso disminuir el aprovechamiento objetivo otorgado por el Plan General de conformidad con lo dispuesto en el artículo 61.5 de la LOUA.

3. De igual forma los Planes Especiales para la ordenación pormenorizada de las áreas de regularización con fines de integración urbana y ambiental del artículo 10.1.8 en aquellos casos en que las mismas constituyan áreas de reparto independiente, podrán ajustar el aprovechamiento medio calculado por este Plan General para el área hasta un máximo de diferencia del 10% como consecuencia de la constatación de la pertenencia al dominio público existente de viales y dotaciones ya existentes que no hayan sido objeto de exclusión en el cálculo y determinación del aprovechamiento medio realizado por este Plan General para la misma, todo ello conforme a lo dispuesto en el art.60 b LOUA.

Artículo 3.2.5. Directrices sobre reservas dotacionales y Criterios de ordenación del planeamiento de desarrollo

Cada uno de los sectores y áreas de reforma interior del Suelo Urbano No Consolidado y sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado que requieren Plan Especial o Plan Parcial, se ordenarán con arreglo a las determinaciones y parámetros particulares que se definen para ellos en las Normas Urbanísticas particulares y fichas individualizadas que se incluyen, así como con los criterios de ordenación definidas en los planos y con los que se enumeran a continuación:

- 1º. Las reservas de terrenos de carácter local para parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, centros culturales o docentes, asistenciales, viales y sanitarios, a establecer por el planeamiento de desarrollo en los sectores respetarán los mínimos establecidos en el artículo 17.1 de la LOUA, así como en los Criterios y Objetivos que para cada ámbito de ordenación se reflejan en las fichas anexas de las Normas Particulares del presente Plan. Igual regla se seguirá para los Planes Especiales salvo los identificados en el artículo 10.1.8 en los que por consistir en un área con fines de regularización, deben cumplir exclusivamente los concretos estándares dispuestos en su respectiva ficha.
- 2º. Salvo que se establezca expresamente en las fichas o en normas particulares su carácter de localización vinculante, las zonas de reserva para dotaciones y equipamientos comunitarios de carácter local señaladas en el presente Plan en el interior de los sectores y áreas de reforma interior que precisen de planeamiento de desarrollo para el establecimiento de la ordenación pormenorizada, se considerarán señalados de forma orientativa para su ubicación, pudiendo el planeamiento de desarrollo establecer otra diferente previa justificación de las mejoras que incorpora su propuesta. En todo caso son de posición vinculante, los sistemas locales de espacios libres identificados en el apartado 3 del artículo 8.2.10.
- 3º. Cuando no se proponga su ubicación concreta por el presente Plan, las zonas deportivas y parques de recreo se localizarán preferentemente en el centro de accesibilidad de sector o en el centro de cada una de las manzanas, de manera que el servicio a sus usuarios garantice un mínimo de recorridos.
- 4º. Las reservas de suelo para centros docentes se realizarán:

Buscando las agrupaciones que permitan instalar unidades completas, de acuerdo con la legislación educativa vigente.

Distribuyéndolos adecuadamente para conseguir que las distancias a recorrer por la población escolar sea lo más reducida posible, debiéndose garantizar el acceso a los mismos, tanto desde la red viaria como desde la red peatonal.

- 5°. La situación de los otros equipamientos se establecerá para garantizar su accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbanística general del Plan.
- 6°. Los elementos más significativos del paisaje (modelo del terreno, agrupaciones de árboles, elementos morfológicos e hidrológicos, etc.) se conservarán, procurando su integración en el sistema de espacios públicos.
- 7°. El sistema de espacios libres se diseñará distribuido de tal forma que ofrezca una accesibilidad y centralidad adecuada a sus usuarios, dimensionándolo y configurándolo de modo que favorezca las relaciones vecinales y satisfagan las necesidades de suelo para desarrollar un conjunto diverso y complejo de actividades al aire libre.
- 8°. No se computarán, a los efectos de las exigencias de este Plan General sobre reservas de espacios libres de Plan Parcial, las que se dispongan por éste en terrenos de máxima pendiente superior al 35%, ni las que se localicen en las zonas de protección de viales, cauces o líneas de comunicación, o en otros espacios residuales, salvo en aquellos casos en los que la dotación de los espacios libres localizados en áreas centrales sea superior al menos en el 30% de la mínima legalmente exigible.
- 9°. Las reservas exigidas para el Plan de desarrollo se establecerán físicamente y se computarán con independencia de las superficies señaladas para equipamientos de Sistemas Generales en estas Normas excepto en el caso de que se establezca otra cosa en la ficha del sector.
- 10°. Todas las reservas dotacionales tendrán destino de uso y dominio público. No obstante, la dotación de aparcamientos que exceda de la mínima legalmente exigida para los usos públicos podrá tener carácter privado si así lo establece el instrumento de planeamiento.
- 11°. En los sectores de suelo urbanizable con usos globales mixtos o tengan delimitadas por este Plan dos zonas en su ámbito con usos globales diferenciados, los espacios dotacionales correspondientes a los sistemas locales se calcularán para la totalidad del sector conforme a aquel uso global asignado que de acuerdo con el artículo 17.1 de la LOUA mayores reservas genere.
- 12°. Se cuidarán expresamente las condiciones de borde con el Suelo Urbano y con el Suelo No Urbanizable, asegurando la unidad y continuidad paisajística de ellos.
- 13°. Se cumplimentará en la distribución de usos entre las diversas manzanas y en la fijación de la línea de edificación los criterios establecidos en el artículo 8.1.8 de estas Normas sobre prevención del ruido
- 14°. Cada uno de las áreas de regularización en suelo urbano no consolidado que requieren Plan Especial se ordenarán con arreglo a las determinaciones del artículo 10.1.8 de estas Normas y parámetros particulares que se definen para ellos en las fichas individualizadas anexas, así como con los criterios de ordenación definidos en los planos como ordenación vinculante.

Artículo 3.2.6. Condiciones de diseño y secciones mínimas del viario de la urbanización del planeamiento de desarrollo

1. El planeamiento de desarrollo deberá ajustarse a las siguientes directrices para la definición de la red viaria:

A. Condiciones de Diseño del viario

El diseño de las vías pertenecientes a la Red del Viario Urbano Principal (RVB) que es la integrante del Sistema General Viario (excluidos las redes viarias territoriales): representada en la documentación gráfica del Plan es vinculante en lo referido a alineaciones y trazados, así como a rasantes, cuando éstas se especifiquen, y orientativo en lo referente a la distribución de la sección de la calle entre aceras y calzadas. No obstante, la variación de esta distribución, que no representará modificación del Plan General, habrá de atenerse al resto de criterios enunciados en este artículo, debiendo en todo caso estar adecuadamente justificada en caso de alteración.

La Red Viaria Secundaria que tiene como función complementar el viario urbano principal, ordenando la estructura interna de los sectores de la ciudad y las relaciones entre ellos, se encuentre representada en la documentación gráfica de este Plan, por su carácter estructuradora, es vinculante en los que respecta su contenido básico (función, origen y destino), pudiendo alterarse puntualmente su trazado concreto propuesto siempre que se justifique la mejora de la solución propuesta y el respeto a su contenido básico.

B. Secciones Mínimas y distribución del Viario

En los sectores del suelo urbanizable sectorizado sin ordenación pormenorizada completa, las secciones del viario a establecer por el Plan Parcial se ajustarán a los siguientes anchos, según la importancia del tránsito rodado y peatonal que haya de soportar, junto con la necesidad de aparcamiento laterales que será debidamente justificados en cada caso:

- a. En lo que respecta a la Red Viaria de Sistema General (RVA y RVB) y a la Red Viaria Local Estructurante que se encuentre definida en este Plan, el Plan Parcial deberá ajustarse a las secciones y distribución transversal establecidas por el Plan General en los términos establecidos en el apartado 1 de este artículo.
- b. En lo que respecta al resto de la Red Viaria Local debe ser fijada por el Plan Parcial conforme a la siguiente jerarquía:
 - 1º. Resto de Viales locales principales del sector, con distancia entre alineaciones opuestas entre quince (15) y veinticinco (25) metros, y además con los siguientes requerimientos:
 - Aceras y áreas estanciales en viales, 3,5 metros de anchura mínima. En todos los casos será obligatorio disponer arbolado de sombra en acerados y medianas, según lo indicado en las secciones tipo de la Memoria.
 - Los estacionamientos a disponer en el viario serán preferentemente en línea, con dos (2) metros de anchura libre.
 - 2º. Viales secundarios o distribuidores de acceso a las edificaciones, cumplimentarán los siguientes requerimientos:

- Viales sin estacionamiento (por estar previstos en interior parcelas) y un solo sentido de circulación: diez (10) metros de anchura total mínimo.
 - Viales con estacionamiento lateral en línea: A un solo lado y carril único de circulación: doce (12) metros de anchura total mínima. En ambos lados y un carril de circulación: catorce (14) metros. En ambos lados y dos carriles de circulación: diecisiete (17) metros de anchura total mínima.
 - Las aceras y áreas estacionales en los distribuidores tendrán una anchura mínima de sección de tres (3) metros.
 - Los estacionamientos, cuando procedan, tendrán la misma sección y características que las exigidas para los viales estructurantes locales.
 - En todo caso, el diseño de la red viaria de acceso a las edificaciones se adecuará a las condiciones de aproximación y maniobra de los vehículos de extinción y rescate establecidos en la correspondiente normativa de protección contra incendios.
2. Los Planes Especiales que se formulen para mejorar la ordenación pormenorizada de las áreas de reforma interior se ajustarán para las secciones de los viales a los mismos criterios anteriores establecidos para los Planes Parciales, salvo cuando se trate de viarios existentes que tengan por objeto su reurbanización, en cuyo caso se ajustarán a los criterios establecidos para este supuesto en las normas sobre urbanización.

Los Planes Especiales de formulación necesaria en áreas de regularización se ajustarán en materia viaria a los criterios indicados en el artículo 10.1.8 de estas Normas.

3. En los Planes Parciales para la ordenación de los sectores del suelo urbanizable sectorizado se dispondrán la presencia en el viario de espacios con destino a carriles-bicicleta con plataforma reservada en un porcentaje mínimo del veinticinco (25) por ciento (%) de la longitud total de los viales a implantar, debiendo garantizarse en todo caso la introducción de los carriles-bicis identificados en los Planos Sectoriales.

Los carriles para bicicleta conformarán un recorrido coherente y efectivo, asegurando la accesibilidad a los equipamientos y demás centros de servicios, al tiempo que procurarán enlazar con la red general establecida.

4. Criterios de compatibilidad medioambiental:
- Se respetará al máximo técnicamente posible el arbolado existente.
 - Los viales se ajustarán en lo posible a los caminos y sendas existentes, respetando al máximo las edificaciones, topografía, arroyos y vaguadas naturales, elevaciones, y otros elementos geomorfológicos relevantes.
 - En las intersecciones de los distribuidores primarios y secundarios, se retranquearán las alineaciones de la edificación en torno a un círculo de protección para los enlaces.

5. El sistema de calles se jerarquizará, de forma que se garantice una accesibilidad uniforme, la continuidad de itinerarios y la multifuncionalidad. La red de itinerarios peatonales deberá tener las características y extensión suficiente para garantizar las comunicaciones no motorizadas en el perímetro planeado, y hasta donde sea posible, con las áreas adyacentes.
6. En los sectores de uso global residencial el diseño del sistema viario a determinar por el Plan Parcial, restringirá el carácter rodado al estrictamente necesario para garantizar la accesibilidad a las parcelas tanto privadas como dotacionales, otorgando protagonismo a la red de itinerarios peatonales y al viario de utilización compartida.
7. La dotación de aparcamientos, será conforme a lo dispuesto en el artículo 17 de la LOUA en función del uso característico.

SECCIÓN III. SOBRE EL PLAN PARCIAL.

Artículo 3.2.7. El Plan Parcial de Ordenación

1. Los Planes Parciales desarrollan las determinaciones urbanísticas de cada sector del Suelo Urbanizable Sectorizado o del Suelo Urbano No Consolidado sin ordenación pormenorizada del presente Plan General así, como en su caso, del Plan de Sectorización, estableciendo la ordenación detallada y completa de dichos sectores.
2. En los sectores en los que el presente Plan General pudiera contener por decisión potestativa del mismo, la ordenación pormenorizada de forma completa y detallada del mismo de modo que legitime directamente la actividad de ejecución, no será necesaria la formulación del Plan Parcial. No obstante lo anterior, cuando se pretenda, para su mejora, alterar la ordenación detallada establecida de forma potestativa por el Plan General, podrá redactarse un Plan Parcial para sectores enteros, debiendo respetar las determinaciones de la ordenación estructural y realizarse de conformidad con los criterios y directrices establecidos, sin que pueda afectar negativamente a la funcionalidad del sector o la ordenación de su entorno.
3. Los Planes Parciales establecerán una regulación detallada de usos y condiciones de edificación, y asumirán preferentemente, en función de las tipologías edificatorias adoptadas, una regulación de las zonas de ordenanza de caracterización tipomorfológica similar a la establecida para el suelo urbano contenidas en el Título XI de estas Normas. No obstante, los Planes Parciales están legitimados para introducir aquellas particularizaciones en materia de parcelas mínimas, alturas, ocupación o retranqueos que sean precisas de cara a adecuar los índices de edificabilidad neta del suelo lucrativo resultante al índice de edificabilidad bruta establecido para el Sector. De igual forma, establecerán, conforme a los criterios de estas Normas, las disposiciones particulares de compatibilidad de usos que mejor se acomoden a la singularidad del ámbito y los objetivos de ordenación establecidos por este Plan.

En las fichas respectivas o normas particulares de los sectores se establecen por este Plan las determinaciones relativas a usos, morfología y tipologías que deben respetar los Planes Parciales que podrán ser objeto de ajuste conforme a los criterios del apartado 5 y 7 siguientes.

4. Los Planes Parciales deberán distribuir la máxima edificabilidad asignada a cada sector, entre las distintas manzanas.

5. El carácter de las determinaciones del Plan General de uso, intensidad, tipologías físicas o de diseño que se señalan expresamente en los sectores de suelo urbanizable sectorizado, puede ser:
 - a. Obligatoria y vinculante, que deberá mantener, recoger y tratar las determinaciones tal y como se señalan en los planos y en estas Normas. Todas las determinaciones serán vinculantes, salvo especificación en contrario. Las normas obligatorias y vinculantes pueden estar definidas con carácter delimitador, no pudiendo excederse los Planes Parciales si son máximas, no ser objeto de disminución si son mínimas, tales como estándares de calidad, densidades, alturas, edificabilidades, tipologías edificatorias pormenorizadas y demás parámetros de diseño e intensidades que se configuren como umbrales mínimos o techos máximos, entendiéndose que se considerarán como favorables las reducciones o aumentos que objetivamente beneficien al interés público.
 - b. Recomendación de carácter indicativo o sugerente de una propuesta de estructura, aspecto, diseño o determinación de cualquier nivel, que señala expresamente con tal sentido y que se considera conveniente mantener o reproducir.
 - c. Directriz que expresa la finalidad, objetivo o resultado vinculante perseguido pudiendo el Plan Parcial establecer las soluciones concretas para alcanzarlo.
6. Son determinaciones de carácter obligatorio y vinculante para cada uno de los Planes Parciales las pertenecientes a la ordenación estructural, tales como su adscripción al Área de Reparto, su aprovechamiento medio, la edificabilidad máxima, la densidad, los usos globales, calificación de viviendas de protección oficial y los Sistemas Generales incluidos en el Sector y señalados en los planos, que deberán mantenerse en su extensión, función y límites sin alteraciones sustanciales, salvo mínimas adaptaciones físicas de detalle al terreno que constituyan una mejora de sus efectos ambientales, costos menores o mayor racionalidad de diseño y función y que no afecten a terceros.

De igual forma, tendrán la consideración, de normas de carácter obligatorio y vinculante para el Plan Parcial, las determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptivas, como son los criterios y directrices para la ordenación detallada, y que podrán referirse a las tipologías admisibles, usos dominantes, alturas máximas, red viaria local estructurante, estándares de equipamientos locales, y que tienen por objeto organizar espacialmente el ámbito interior del sector. No obstante, algunos de los criterios podrá formularse con el carácter de recomendación atendiendo, a su naturaleza y finalidad.

En todo caso es vinculante la posición indicada en los Planos de Ordenación completa del sistema local de espacios libres a que se refiere el apartado 3 del artículo 8.2.10.

7. El Plan Parcial, conforme a lo dispuesto en el artículo 3.2.4, deberá proceder a distribuir la completa edificabilidad asignada en la ficha del ámbito entre los diversos usos pormenorizados y tipologías admitidos conforme al uso global establecido y compatibilidades admitidas por estas Normas. La distribución deberá ajustarse a los criterios mínimos y máximos señalados en la ficha de cada ámbito de planeamiento del Anexo de las Normas Urbanísticas. No obstante, el Plan Parcial podrá ajustar dentro de los siguientes límites la distribución de edificabilidad entre los usos y tipologías pormenorizados conforme a los siguientes criterios:
 - a. En ningún caso el ejercicio de la facultad de reajuste por el Plan Parcial de la proporción de usos y tipologías admitidos, podrá suponer aumento de la edificabilidad total asignada al ámbito.

- b. No podrá reducirse en ningún caso la edificabilidad asignada en la ficha al uso de vivienda protegida, que se entiende en todo caso como mínimo.
- c. La densidad máxima de viviendas asignada en la ficha al ámbito permanecerá inalterable con carácter general, admitiéndose únicamente, conforme a las previsiones del artículo 5.2.6 de estas Normas, el aumento de hasta un cinco por ciento (5%) del número total de viviendas siempre que dicho incremento se destine en exclusividad a aumentar el porcentaje de viviendas protegidas exigido por la ficha, debiendo en este caso ajustarse las reservas de equipamientos y espacios libres locales al mayor número de viviendas posibilitados.
- d. Con carácter ordinario, la capacidad de ajuste del Plan Parcial de la distribución interior de la máxima edificabilidad establecida por el Plan General entre los diversos usos admitidos se realizará conforme a los siguientes criterios: por cada uso pormenorizado genérico, la redistribución no podrá suponer una variación superior (en más o en menos) del veinte por ciento (20%) de la cuantía de la edificabilidad asignada por este Plan para dicho uso en la correspondiente ficha. No obstante, cuando en la ficha se establezca para el sector un único uso pormenorizado, podrá admitirse la implantación de otros usos pormenorizados distintos que se integren (conforme a la regulación del artículo 6.1.3 de estas Normas) entre los usos propios del uso global asignado al sector siempre que se garantice la dominancia del pormenorizado específico identificado en la ficha al menos en el 65% de la edificabilidad.

Los límites anteriores sobre tolerancia en la redistribución de la edificabilidad total entre los diversos usos admitidos, podrán ser mayores si expresamente así se habilita en la ficha del anexo de las normas para el ámbito de la actuación -que indicará en este caso la capacidad máxima de redistribución- o cuando se trata del supuesto previsto en el apartado siguiente.

- e. En los ámbitos con uso global residencial en los que en la Ficha del ámbito se establezca una edificabilidad determinada con destino a Servicios Terciarios se deberá prever por el Plan Parcial la calificación expresa de parcela o parcelas con el citado uso pormenorizado de servicios terciarios capaz de materializar la edificabilidad reservada en su ficha correspondiente para este uso. La implantación del uso de servicios terciarios como compatible en parcelas con la calificación pormenorizada de residencial será regulada por el Plan Parcial, quien asegurará la dominancia del uso principal asignado.

Con carácter supletorio para el caso de que en la ficha del correspondiente sector de uso global residencial no establezca por este Plan determinación alguna sobre reserva de edificabilidad para el uso pormenorizado de servicios terciarios, se aplicará como porcentaje mínimo para dicho uso el 10% de la edificabilidad total del sector, pudiendo en este caso admitirse su implantación en parcela con otra calificación compatible siempre que se asegure en las normas sobre condiciones particulares su necesaria implantación.

- f. En aquellos casos en los que en los sectores de suelo urbanizable este Plan General en la ficha respectiva del Anexo de las Normas Urbanística correspondiente al ámbito proceda a reservar para el uso pormenorizado de servicios avanzados un determinado porcentaje de la edificabilidad total del mismo, el planeamiento de desarrollo deberá asegurar que al menos el sesenta (60) por ciento de dicha edificabilidad de servicios avanzados se materialice en parcelas concretas que cuenten con una calificación específica destinadas en exclusivas a la implantación de los usos y actividades comprendidos en las letras c.1 y c.3 del artículo 6.4.2 de estas Normas.

- g. El uso de equipamiento privado se entenderá como un uso admisible en cualquier ámbito remitido a planeamiento de desarrollo. A tal fin éste podrá incorporar el uso de equipamiento privado con la calificación expresa disponiendo de hasta un máximo del quince por ciento (15%) de la edificabilidad total en ámbitos con usos globales de actividades económicas y del veinte por ciento (20%) en ámbitos con uso global residencial. En ningún caso la incorporación del uso de equipamiento privado se hará en perjuicio de la edificabilidad reservada para vivienda protegida. No obstante, si en la ficha del ámbito se dispone un porcentaje mayor de este uso pormenorizado, se entenderá de aplicación preferente.
8. El resto de determinaciones establecidas por el Plan General para el desarrollo de los sectores del suelo urbanizable sectorizado, y que pertenecen a la ordenación pormenorizada potestativa, tienen naturaleza de recomendaciones, y por tanto, determinaciones de carácter indicativo, y pueden referirse a propuestas de diseño concreto, volúmenes, concentraciones, red viaria secundaria o terciaria, usos pormenorizados, zonas libres interiores, y las que expresamente con tal carácter se contengan en las presentes Normas. El Plan Parcial procurará respetar estas determinaciones salvo que justifique de forma expresa que la solución por él propuesta, incorpora mejoras en cuanto a la ordenación o se adapta mejor a la realidad de los terrenos. No obstante lo anterior, algunas propuestas de localización de dotaciones o viarios locales podrá establecerse con carácter vinculante si se configura como uno de los elementos determinantes de los criterios y objetivos de la ordenación.
9. Los Planes Parciales deberán ajustar su ordenación a los límites del sector definido en el planeamiento general, pudiendo admitirse la incorporación de superficies colindantes en un máximo del 0,5% de la del sector, siempre que se trate de terrenos pertenecientes a las mismas fincas catastrales incluidas en él y resulte conveniente para su mejor ordenación. En todo caso deberá justificarse este ajuste en la adaptación a la realidad física (líneas de edificación ya consolidadas u otros condicionantes físicos, de carácter topográfico, geográfico o deslindes de la propiedad, así como la existencia de elementos naturales, vegetales o artificiales de interés, instalaciones y obras de utilidad pública) y que al tiempo su incorporación o exclusión del ámbito posibilita un mejor cumplimiento de las previsiones del Plan. En ningún caso como consecución del reajuste se producirá una disminución de los niveles de servicio de las vías de circulación, ni se disminuirán la superficie destinada a elementos de la red estructural de dotaciones y equipamientos. De igual modo, no podrá derivarse una alteración sustancial de la ordenación morfológica.
- En aquellos casos en que se detecten diferencias entre la superficie del sector tenida en cuenta por este Plan y la realidad, se aplicarán proporcionalmente los parámetros urbanísticos establecidos por el Plan a la superficie real.
10. Los sectores con uso global de actividades económicas, a los efectos de la aplicación de estándares mínimos de reservas dotacionales se regirán por lo dispuesto en el artículo 17.1. 2º apartado b) de la LOUA para sectores con usos industriales y terciarios, salvo que en las fichas o normas particulares de este Plan se exijan unas reservas dotacionales superiores.

SECCIÓN IV. SOBRE LOS PLANES ESPECIALES.**Artículo 3.2.8. Los Planes Especiales**

1. Los Planes Especiales tienen por objeto en toda clase de suelos, determinar la ordenación o ejecución, directa o derivada, de aspectos sectoriales del territorio, tanto por su especificidad espacial o ámbito restringido, como por su especificidad temática o sector problema que deba ser regulado.
2. Los Planes Especiales que se elaboren en el término municipal objeto del presente Plan podrá ser:
 - a. Derivados, en desarrollo directo del presente Plan al venir delimitados o señalados expresamente en el mismo sus ámbitos, objetivos y determinaciones específicas. Son los Planes Especiales que necesariamente complementan al presente Plan General, con la finalidad de:
 - a.1. establecer la ordenación detallada de los ámbitos de las áreas urbanas sujetas a actuaciones u operaciones integradas de reforma interior con planeamiento diferido.
 - a.2. establecer medidas de protección en ámbitos del suelo urbano o no urbanizable en cualquiera de sus categorías.
 - a.3. establecer la ordenación detallada de Sistemas Generales que lo precisen para su correcta ejecución.
 - a.4. vincular el destino de los terrenos o construcciones a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, o a otros usos sociales.
 - a.5. establecer reservas de terrenos para la ampliación de los patrimonios públicos de suelo.
 - a.6. cualesquiera otras finalidades análogas.
 - b. Derivados, en desarrollo directo del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía o del Plan de Ordenación del Territorio de ámbito Subregional, y siempre que su contenido sea congruente con la estructura general del presente Plan, con las finalidades previstas en las letras a), e) y f) del apartado 1 del artículo 3 de la Ley 7/2.002.
 - c. Planes Especiales para habilitar una actuación de interés público en suelo no urbanizable.
 - d. Planes Especiales para alterar la ordenación pormenorizada potestativa de áreas del suelo urbano no consolidado.
3. Los Planes Especiales, según su especificidad sectorial o ámbito que traten, contendrán las determinaciones y particularidades apropiadas a su finalidad y las demás limitaciones que le impusiera, en su caso, el Plan o Norma de las cuales sean derivados. Cuando viniesen expresamente delimitados en el presente Plan se atenderán a las determinaciones estructurales y preceptivas que éste señale, sin perjuicio de las demás que les correspondan por su naturaleza, según la Ley y Reglamentos.

4. Los Planes Especiales en suelo urbano consolidado que tengan como única finalidad la protección singular de algún edificio o conjunto de ellos (diferentes al Plan Especial del Conjunto Histórico y de su entorno), así como los Planes ejecutivos para el desarrollo e implantación de los Sistemas Generales, no podrán calificar suelo ni alterar el aprovechamiento urbanístico que a este suelo le asignase el Plan previo a la clase genérica de suelo en que actuase.
5. Por el contrario, es función propia del Plan Especial de protección y mejora del Conjunto Histórico y su entorno, así como de los Planes Especiales de Regularización e Integración Urbana y Mejora Ambiental, y de los Planes Especiales de las Áreas de Reforma Interior previstos por este Plan General, la potestad de calificar suelos y regular los aprovechamientos urbanísticos, intensidades y usos pormenorizados en su ámbito, y con sujeción a las limitaciones, determinaciones y objetivos que les asigne el presente Plan.

A tal efecto, se consideran determinaciones de carácter obligatorio y vinculante para cada uno de los Planes Especiales previstos en el presente Plan General para las áreas de reforma interior las decisiones pertenecientes a la ordenación estructural o pormenorizada preceptivas: tales como su adscripción al Área de Reparto, su aprovechamiento medio, la edificabilidad máxima, la densidad y los usos globales, calificación de viviendas de protección oficial, los Sistemas Generales incluidos en su ámbito y señalados en los planos (que deberán mantenerse en su extensión, función y límites sin alteraciones sustanciales, salvo mínimas adaptaciones físicas de detalle al terreno que constituyan una mejora de sus efectos ambientales, costos menores o mayor racionalidad de diseño y función y que no afecten a terceros) y los criterios y directrices para la ordenación detallada, y que podrán referirse a las tipologías admisibles, usos dominantes, alturas máximas, red viaria primaria, estándares de equipamientos locales, y que tienen por objeto organizar espacialmente el ámbito interior del área. No obstante, algunos de los criterios podrán formularse con el carácter de recomendación atendiendo, a su naturaleza y finalidad.

Se aplicarán a los Planes Especiales de Reforma Interior de redacción obligatoria previstos en este Plan General para los ámbitos de áreas de reforma interior del suelo urbano no consolidado, la regulación contenida en los apartados 3, 7 y 9 del artículo anterior.

También podrán formularse Planes Especiales de Reforma Interior con el objeto de modificar, para mejorar, las determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada potestativa incorporada por este Plan General en áreas del suelo urbano no consolidado, en cuyo caso deberá respetar las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural y pormenorizada preceptiva señalada por el planeamiento general.

6. En ningún caso los Planes Especiales, de cualquier tipo, podrán clasificar suelo ni suplir la ordenación integral del territorio que complete al Plan General, sin perjuicio de las limitaciones de uso que pueden establecer.
7. Los Planes Especiales que se formulen para habilitar una Actuación de Interés Público deberán ajustarse a las determinaciones contenidas en el artículo 13.2.6 de las presentes Normas.
8. Podrán redactarse Planes Especiales para garantizar los objetivos de las Áreas de Gestión Integradas que en su caso se delimiten conforme a lo previsto en el artículo 144 de la LOUA.
9. Los Planes Especiales de Regularización e Integración Urbana y Mejora Ambiental para el establecimiento de la ordenación pormenorizada de las áreas de regularización (ARg) y

asegurar su objetivo de normalización se regirán específicamente por lo dispuesto en el artículo 10.1.8 de estas Normas y supletoriamente por lo dispuesto en el presente artículo.

10. El Plan Especial de Protección y Mejora del Conjunto Histórico y de su entorno se ajustará a las prescripciones establecidas por este Plan General en el Título IX y XI de conformidad con las previsiones de la legislación de patrimonio histórico y urbanística.

SECCIÓN V. SOBRE EL ESTUDIO DE DETALLE.

Artículo 3.2.9. El Estudio de Detalle.

1. La aprobación de Estudios de Detalle tiene carácter imperativo en aquellos supuestos expresamente previstos en el presente Plan, en cuyo caso habrán de ceñirse en sus límites a los ámbitos que este determina. Con independencia de ello, podrán redactarse aquéllos cuando la Administración Urbanística así lo acuerde de oficio o a instancia de los particulares para el mejor logro de los objetivos y fines del planeamiento.
2. En aquellos supuestos en que se imponga como necesaria la formulación de un Estudio de Detalle, la aprobación de éste constituye un presupuesto a la ejecución del planeamiento.
3. Los Estudios de Detalle tienen por objeto en áreas de suelos urbanos de ámbitos reducidos:
 - a. Fijar, en desarrollo de los objetivos definidos por este Plan, alineaciones y rasantes de cualquier viario, completando las que ya estuvieran señaladas en el Suelo Urbano.
 - b. Reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en el planeamiento, de acuerdo con las condiciones que fijan las presentes Normas, adaptando a las situaciones de hecho las que por error u omisión manifiesta se contuvieran en los planos.
 - c. Establecer la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos y el trazado del viario local de segundo orden de acceso a las edificaciones dentro de cada ámbito territorial objeto de Estudio de Detalle, en desarrollo de las determinaciones y especificaciones del presente Plan o con las propias de los Planes Parciales o Especiales de Reforma Interior que desarrollen éste, en los demás casos.
 - d. Reajustar la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos, el trazado del viario local de segundo orden y la localización del suelo dotacional público, previstas en el planeamiento, adaptándolas a las situaciones de hecho las que por error u omisión se contuvieran en los planos. En otro caso, esta labor únicamente podrá realizarse si el planeamiento lo habilita de forma expresa y con respeto a los límites establecidos en el propio Plan.
4. En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales, ni de las superficies destinadas a espacios libres, a zonas verdes o de dotaciones para equipamientos comunitarios. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen edificable al aplicar las Ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

5. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento del porcentaje de ocupación del suelo destinado a edificación, ni de las alturas máximas y de los volúmenes máximos edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida, ni alterar el uso exclusivo o dominante asignado por aquéllas.
6. En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.
7. En todos los sectores del suelo urbanizable ordenado, así como en las áreas del suelo urbano no consolidado, en los que el presente Plan establezca su ordenación pormenorizada completa, será necesario elaborar un Estudio de Detalle cuando el Plan General no contenga la distribución del volumen edificable máximo asignado entre las distintas manzanas que lo compongan.
8. En la formulación de los Estudios de Detalle deberán mantenerse las determinaciones fundamentales del Plan, así como respetarse las siguientes condiciones:
 - a. No disminuir el porcentaje asignado a las superficies totales destinadas a espacios libres o dotaciones de equipamiento comunitario que vienen indicadas, si bien podrá aumentarse el mismo o modificarse su diseño, forma o distribución, siempre que se justifique para obtener superficies útiles públicas más compactas y de mejor aprovechamiento conjunto, según los fines colectivos a que se destinen.
 - b. No sobrepasar la altura máxima señalada en cada caso, ni modificar la tipología de la edificación exigida.
 - c. En la adaptación o reajuste de las alineaciones no podrá modificarse el carácter y funcionalidad asignado a los viales propuestos.
 - d. No dejar medianerías vistas en las nuevas construcciones que se proyecten.
 - e. Respetar los árboles de interés y las masas arbóreas existentes incorporándolos al espacio público a liberar.
 - f. Los pasajes transversales de acceso al espacio público interior, en su caso, salvo cuando vengan señalados y acotados en los planos, tendrán una anchura mínima de un tercio del fondo de la edificación en que se encuentren y un mínimo de tres metros, pudiendo acumular su volumen en la edificación. Los pasajes a crear se procurará hacerlos en prolongación de calles existentes o de otros pasajes, como sendas o vías peatonales y rectilíneas visualmente identificables, y los patios de luces interiores hacerlos coincidir en la vertical del pasaje.
 - g. Las alineaciones interiores que se adapten o reajusten, se procurará hacerlas coincidir con las alineaciones de las edificaciones contiguas existentes.
9. Los Estudios de Detalle de formulación necesaria se tramitarán dentro de los plazos señalados en el planeamiento para cada uno de ellos. En caso de que no se establezca plazo alguno de forma expresa, se prevé supletoriamente que deberán presentarse para su tramitación antes de finalizar la tercera anualidad del cuatrienio al que se adscriban.

TÍTULO IV. NORMAS GENERALES SOBRE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO**CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES DE LA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN****Artículo 4.1.1. Carácter de las disposiciones del Título IV de las Normas.**

Las disposiciones contenidas en el presente Título IV de las Normas Urbanísticas son de contenido potestativo excepto:

- a. Las que establecen los plazos de edificación y ejecución de los ámbitos de áreas de reforma interior y sectores para las que este Plan establece su ordenación pormenorizada.
- b. Las disposiciones del Capítulo III sobre actuaciones asistemáticas, que tiene el carácter de ordenación pormenorizada preceptiva.

Artículo 4.1.2. La dirección de la actividad de ejecución del planeamiento

La dirección, inspección y control de toda la actividad de ejecución del planeamiento corresponde, en todo caso, al Ayuntamiento de El Puerto de Santa María, que tiene la consideración de Administración Urbanística Actuante.

Las facultades del Ayuntamiento para la dirección y control de la actividad de ejecución del presente Plan General así como los que se aprueben en desarrollo del mismo, comprende las señaladas en la legislación urbanística y de régimen local.

Artículo 4.1.3. Los sujetos legitimados para la actividad de ejecución urbanística.

1. Los actos jurídicos y materiales de ejecución del planeamiento urbanístico en unidades de ejecución sólo podrán ser realizados por los sujetos públicos o privados legitimados para ello conforme al sistema de actuación establecido.
2. En la actividad de ejecución participarán los particulares en los términos establecidos por la legislación urbanística. A tal fin:
 - a. En la formulación, tramitación y gestión del planeamiento urbanístico, el Ayuntamiento asegurará la participación de los interesados y, en particular, el derecho de información por parte de las entidades representativas de los intereses que resulten afectados y de los particulares.
 - b. Los particulares tienen el derecho a competir en la forma determinada por la legislación urbanística por la adjudicación de la actividad urbanizadora cuando la Administración opte por la forma de gestión indirecta del sistema de expropiación o bien en los sistemas de gestión privada cuando la iniciativa de los propietarios no sea suficiente.
3. El propietario de los terrenos incluidos en un ámbito del suelo urbanizable sectorizado o urbano no consolidado tiene en todo caso la facultad de participar en la ejecución de la actuación urbanizadora, de conformidad con lo dispuesto en la legislación estatal sobre el suelo y la legislación urbanística autonómica, debiendo contar en el sistema de compensación y en el de cooperación con un plazo mínimo de un mes para decidir sobre su ejercicio a contar desde que pueda conocer el alcance de las cargas de la actuación y

los criterios de su distribución entre los afectados. La imposibilidad de su ejercicio por establecimiento del sistema de expropiación será objeto de indemnización conforme a lo establecido en la legislación estatal sobre régimen del suelo.

Artículo 4.1.4. Facultad y deber de incorporación al proceso urbanizador y edificatorio.

En el suelo urbano y urbanizable, la aprobación del instrumento de planeamiento más detallado exigible en cada categoría de suelo de que se trate, obliga a los propietarios de terrenos incluidos en los ámbitos de ejecución, bien a incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio en las condiciones y plazos previstos en el planeamiento, bien a someterse a los regímenes de expropiación o reparcelación forzosa previstos por la legislación urbanística.

Artículo 4.1.5. Prioridades y norma general de la ejecución

1. La ejecución del presente Plan y de las actuaciones de Planeamiento que lo desarrollen, se llevará a cabo de acuerdo con los objetivos y prioridades indicados en las determinaciones de programación y gestión establecidos en el presente Plan así como en los acuerdos complementarios adoptados conforme a la previsión del art. 88 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.
2. La ejecución del planeamiento requiere la aprobación del instrumento más detallado exigible según la clase de suelo de que se trate, sin perjuicio de poder efectuarse los actos jurídicos necesarios para el establecimiento del sistema de conformidad con lo previsto en el artículo 96.2 de la LOUA.
3. La ejecución del planeamiento urbanístico se realizará preferentemente mediante las unidades de ejecución que se delimiten o, en su caso, mediante transferencias de aprovechamientos urbanísticos o compensaciones económicas sustitutivas en los ámbitos previstos en este Plan en suelo urbano no consolidado en los que no se delimitan aquellas unidades.

Artículo 4.1.6. Actuaciones sistemáticas y asistemáticas.

1. Son actuaciones sistemáticas aquellas que se desarrollan en el seno de Unidades de Ejecución conforme a las reglas de alguno de los sistemas de actuación previstos por la normativa urbanística. La unidad de ejecución opera simultáneamente como ámbito para el desarrollo de la totalidad de las operaciones jurídicas y materiales precisas para la ejecución integral del planeamiento y de la comunidad de referencia para justa distribución de beneficios y cargas.
2. Son actuaciones asistemáticas aquellas que se ejecutan al margen de los sistemas de actuación, ya sea mediante transferencias de aprovechamientos urbanísticos o expropiación forzosa.
3. Son ámbitos de actuaciones asistemáticas los identificados como Ámbitos de Incremento de Aprovechamiento en el artículo 10.2.9 de las Normas.

De igual forma, podrán ser gestionados, en todo o en parte, como ámbitos de actuaciones asistemáticas las Áreas de Regularización (ARG) cuando por parte de la Administración Urbanística Actante se declare la imposibilidad o dificultad de la delimitación en su seno de unidades de ejecución y, consecuentemente, la conveniencia de su ejecución mediante las diversas modalidades de actuaciones asistemáticas: transferencias de

aprovechamientos, compensaciones económicas sustitutivas y aplicación de expropiación forzosa. En estas áreas se seguirá lo dispuesto en el artículo 10.2.8 de estas Normas.

Artículo 4.1.7. La ejecución de la obra urbanizadora

Para la redacción, ejecución y control se estará a lo dispuesto en el Título XIV de las presentes Normas, así como en las Ordenanzas Municipales que se aprueben en su desarrollo.

Artículo 4. 1.8. Expropiación forzosa por razón de urbanismo

La expropiación forzosa se aplicará en los siguientes supuestos:

- 1º. Cuando se haya establecido como sistema de actuación para la ejecución de las previsiones de una unidad de ejecución.
- 2º. Para la adquisición de terrenos con destino a los Sistemas Generales localizados en cualquier clase de suelo así como para la obtención de dotaciones públicas locales no incluidas en la delimitación de una unidad de ejecución.
- 3º. Para la adquisición anticipada de terrenos con destino a cualquier clase de dotación pública incluidos en unidades de ejecución en los casos de necesidad urgente.
- 4º. Para la adquisición de bienes que hayan de incorporarse al Patrimonio Municipal del Suelo.
- 5º. Para la obtención de terrenos destinados en el instrumento de planeamiento a la construcción de viviendas de protección oficial u otro régimen de protección pública así como a otros usos declarados de interés social.
- 6º. Por la realización de actos de parcelación o reparcelación, uso del suelo o edificación constitutivos legalmente de infracción urbanística grave.
- 7º. En los casos de incumplimiento de la función social de la propiedad motivada por:
 - a. la inobservancia de los plazos para la formulación o tramitación del instrumento de planeamiento.
 - b. la inobservancia de los plazos para la ejecución total del planeamiento o de algunas de sus fases.
 - c. Por el transcurso del plazo previsto en el instrumento de planeamiento para el inicio o la terminación de las viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública que hayan sido reservadas en la correspondiente área o sector.
 - d. la inobservancia del deber legalmente exigible de conservación.
 - e. la inobservancia del deber de rehabilitación de los inmuebles, cuando éste sea legalmente exigible.
- 8º. Encontrarse la edificación preexistente, o parte de ella, en la situación legal de fuera de ordenación, según se define en la Disposición Adicional Primera de la LOUA, y

se prevea expresamente en el instrumento de planeamiento su adaptación a la ordenación urbanística por resultar manifiestamente incompatible o inadecuada.

- 9º. A los bienes inmuebles en situación de ejecución por sustitución por haber incumplido el deber de edificar.
- 10º. A los terrenos que sean necesarios para la ejecución de los proyectos de obras públicas ordinarias aprobados.
- 11º. En los demás casos previstos por la legislación general aplicable.

CAPÍTULO II. LAS ACTUACIONES SISTEMÁTICAS.

Artículo 4.2.1. Delimitación de unidades de ejecución

1. El Plan General delimita directamente unidades de ejecución en algunos ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado con ordenación detallada y en los sectores del Suelo Urbanizable Ordenado. A tal efecto, se entenderá que, salvo prescripción en contra en las fichas de este Plan, que la delimitación de los sectores y áreas de reforma interior de renovación (ARI) del suelo urbano no consolidado ordenado constituye cada uno de ellos el ámbito de delimitación de la unidad de ejecución.
2. En cada Área de Regularización e Integración Urbana-Ambiental (ARG) en suelo urbano no consolidado determinada (a efectos de ordenación integrada y determinación de aprovechamiento medio por este Plan General) podrá ser objeto de delimitación de una o varias unidades de ejecución por parte de la Administración Urbanística salvo que en el acuerdo de iniciación de la actividad de ejecución se determine la imposibilidad o dificultad de su ejecución sistemática y se opte, justificadamente por su actuación asistemática. Esta decisión podrá ser adoptada igualmente por los Planes Especiales de Integración Urbana y Mejora Ambiental en aquellos casos de Áreas de Regularización (ARG) que precisan de este instrumento de planificación derivada para el establecimiento de su ordenación pormenorizada completa.

Si se opta en la gestión de las Áreas de Regularización por la delimitación de unidades de ejecución, sean continuas o discontinuas, será preferente el establecimiento del sistema de cooperación con aplicación de reparcelación económica dirigida a la obtención de terrenos dotacionales y complemento de la obra urbanizadora pendiente, salvo que por acuerdo de la mayoría de los interesados se asegure su ejecución por el sistema de compensación. A tal efecto se seguirá lo dispuesto en el artículo 10.1.8 (en el apartado 4 sobre criterios de gestión) y en el artículo 10.2.8 de estas Normas.
3. En los Sectores y Áreas de Reforma Interior (ARI) del Suelo Urbano que se encuentran sujetas a planeamiento diferido para el establecimiento de la ordenación pormenorizada, se entiende que su ámbito, salvo previsión expresa en contrario en las fichas, coincide con el de una unidad de ejecución. No obstante, el Plan Parcial, o en su caso, el Plan Especial podrán alterar las previsiones sobre delimitación de unidades de ejecución y determinación del sistema de actuación que se establecen en el presente Plan.
4. En el Suelo Urbanizable Sectorizado del presente Plan, el ámbito del Sector se corresponderá con el ámbito de la unidad de ejecución, sin perjuicio de que el Plan Parcial correspondiente pueda establecer, de forma justificada y con garantías de equilibrio, más de una unidad de ejecución en su seno.

5. El presente Plan identifica las dotaciones que pese a no estar incluidas en el seno de la unidad de ejecución se encuentran adscritas a ella a efectos de gestión por encontrarse incorporadas en la misma Área de Reparto. De igual forma, el Plan señala en las fichas de los sectores y áreas de reforma interior del Suelo Urbano No Consolidado los terrenos que, pese a no estar incluidos en la unidad de ejecución, son de necesaria reurbanización para asegurar la correcta funcionalidad de la actuación urbanística.
6. En todo caso podrá alterarse la delimitación de las unidades de ejecución realizadas en los instrumentos de planeamiento por el procedimiento establecido en el artículo 106 de la Ley 7/2007 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 4.2.2. Requisitos de la delimitación de unidades de ejecución.

Las Unidades de Ejecución que se delimiten, así como en su caso las modificaciones de las ya delimitadas de modo que resulte más de una de estas, habrán de cumplir las siguientes exigencias:

- a. Habrán de ser viables económica y técnicamente, permitiendo, en todo caso, la equidistribución de beneficios y cargas.
- b. A los efectos de garantizar la viabilidad económica, cuando se delimite más de una unidad de ejecución o cuando se proceda a modificar las ya delimitadas, el Proyecto habrá de incorporar un Estudio Económico que garantice el equilibrio económico de todas ellas, haciendo especial incidencia en el análisis de los costes que supongan las indemnizaciones por demoliciones y otros gastos análogos, así como establecer un programa de desarrollo temporal de las mismas.
- c. Los aprovechamientos y costes de urbanización de las distintas Unidades de Ejecución en el seno de cada sector o área de reforma interior habrán de ser análogos, sin admitir diferencias superiores a un 15% las cuales deberán en todo caso ser objeto de compensación económica
- d. La viabilidad técnica de las delimitaciones o de su modificación, cuando conforme a la programación de actuaciones de lugar a desarrollos no simultáneos exigirá, con vistas a no generar disfuncionalidades que cada una incorpore las dotaciones e infraestructuras necesarias para que pueda desarrollar cada una de aquellas una función urbana autónoma, a tales fines las actuaciones que se lleven a efecto primeramente habrán de quedar integradas en la ciudad ya consolidada.

Artículo 4.2.3. Los terrenos integrantes de la unidad de ejecución y la clasificación urbanística

1. Únicamente se delimitarán Unidades de Ejecución en Suelo Urbanizable y en Suelo Urbano No Consolidado en ámbitos con Área de Reparto.
2. Los terrenos integrantes de un ámbito de Unidad de Ejecución pertenecerán a la misma clase, categoría y área de reparto, sin perjuicio de su carácter continuo o discontinuo así como la adscripción del suelo dotacional excluido de la Unidad pero adscrito a ella a efectos de gestión para su adquisición gratuita.

Artículo 4.2.4. Las Unidades de Ejecución con cargas urbanísticas excesivas.

No se prevén por este Plan General unidades de ejecución que no sean previsiblemente rentable. Si se acreditara esta circunstancia en el proceso de gestión, se determinará para su ejecución el sistema de expropiación.

Artículo 4.2.5. Unidades de ejecución con aprovechamiento objetivo inferior al subjetivo.

Cuando en una Unidad de Ejecución los aprovechamientos objetivos permitidos por el planeamiento fueran inferiores a los subjetivos pertenecientes al conjunto de propietarios, podrán adaptarse como medidas compensatorias las siguientes:

- a. Disminuir la carga de urbanizar en cuantía igual al valor del aprovechamiento subjetivo no materializable en la unidad, sufragando la Administración actuante la diferencia resultante.
- b. Compensar íntegramente el valor de los aprovechamientos subjetivos no materializable en otras unidades de ejecución que se encuentren en situación inversa incluidas en la misma área de reparto o mediante el abono en metálico de su valor urbanístico, a elección de la Administración actuante.

Artículo 4.2.6. Unidades de ejecución con aprovechamiento objetivo excedentario respecto al subjetivo

1. Cuando los aprovechamientos permitidos por el planeamiento en una unidad de ejecución excedan del aprovechamiento subjetivo del conjunto de propietarios incluidos en la misma, los excesos corresponderán a la Administración actuante, diferenciándose entre los que le corresponden en concepto del derecho de participación o recuperación de plusvalías (10% del aprovechamiento medio del área de reparto u otro porcentaje mayor que en su caso habilite la legislación vigente al momento de aprobarse el proyecto de reparcelación), de aquellos aprovechamientos objetivos que se generan por encima del aprovechamiento medio.
2. Los excesos de aprovechamientos correspondientes a la Administración en concepto de participación en las plusvalías generadas por la acción pública se integrarán en el Patrimonio Municipal del Suelo, y quedan afectos a sus fines y objetivos.
3. Los excesos que se generan por encima del aprovechamiento medio podrán destinarse a compensar a propietarios de terrenos no incluidos en unidades de ejecución calificados de dotaciones locales o sistemas generales o con aprovechamiento real inferior al medio del área de reparto en que se encuentre. En el caso de que la Administración haya procedido a la previa adquisición de los terrenos calificados con uso público, dichos excesos serán definitivamente patrimonializados por aquélla.

Artículo 4.2.7. Bienes de dominio público en las Unidades de Ejecución.

1. Cuando en la unidad de ejecución existan bienes de dominio público que no hayan sido obtenidos por cesión obligatoria y gratuita derivada de procesos urbanísticos anteriores, y siempre que se hayan incluido en el cálculo del Aprovechamiento Medio, el aprovechamiento subjetivo correspondiente a su superficie pertenecerá a la Administración titular de aquéllos. En el supuesto de que los bienes de dominio público existentes en el ámbito de la unidad hayan sido obtenidos por cesión obligatoria y gratuita, se entenderán

que los mismos quedan sustituidos por las superficies de las parcelas destinadas por la nueva ordenación a usos públicos, si éstas resultan iguales o superiores a las anteriores. Por el contrario, si las superficies de los bienes públicos existentes resultasen inferiores a las propuestas por la nueva ordenación, la Administración titular tendrá derecho al aprovechamiento subjetivo en proporción a la diferencia de superficies.

2. En todo caso será objeto de reurbanización, con ocasión de la ejecución de la unidad, las superficies de terrenos públicos con destino al sistema viario existente localizadas en colindancia con el ámbito de la unidad de ejecución siempre que no queden integradas en otro ámbito.
3. Cuando en las fichas de las actuaciones sistemáticas del suelo urbano no consolidado se identifiquen superficies de "suelo público existente", se entenderá que son terrenos que se encuentran en la actualidad afectados al dominio público, con un uso y destino concreto que el presente Plan no pretende alterar, y que por ello, se excluyen del cálculo del aprovechamiento, sin perjuicio de que deban formalmente inscribirse a favor de la Administración Municipal. En todo caso, el Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución deberá prever la adecuada reurbanización del "suelo público existente" para asegurar su integración urbana adaptada a la nueva ordenación propuesta.

De igual forma, se entenderá un supuesto similar al previsto en el apartado anterior, el regulado en el artículo 3.2.5 apartado 3 de estas Normas en las áreas de regularización remitidas a Plan Especial cuyo ámbito constituya un área de reparto independiente.

Artículo 4.2.8. Determinación del sistema de actuación

1. Para cada Unidad de Ejecución de los terrenos incluidos en los sectores y áreas de reforma interior se determinará el sistema de actuación conforme al que deba desarrollarse la actividad de ejecución urbanística.

Las unidades de ejecución que se delimiten por la Administración en los ámbitos de las Áreas de Regularización (ARG) en suelo urbano no consolidado con fines de normalización se ejecutarán preferentemente por el de cooperación salvo cuando proceda su ejecución por el sistema de compensación por acuerdo con la mayoría de los propietarios.

2. El sistema de ejecución se fijará en el presente Plan o en su caso en los planes de desarrollo, o en su defecto, por el mismo procedimiento establecido para la delimitación de unidades de ejecución.

No obstante lo anterior los sistemas de actuación, incluso los determinados en los instrumentos de planeamiento, serán susceptibles de modificarse conforme al procedimiento de delimitación de unidades de ejecución.

3. En el suelo urbano no consolidado, en los casos en que el presente Plan no determine el sistema de actuación, podrán los propietarios que cuenten con más del 50% de la superficie de la unidad de ejecución solicitar en el plazo de dos años desde el inicio del Cuatrienio al que se adscriba su programación que se determine el sistema de compensación. Esta solicitud se aceptará por la Administración Urbanística si se acompaña, para su correspondiente tramitación, los estatutos y bases del sistema de compensación. Si transcurrido dicho plazo no se hubiese iniciado el desarrollo de la Unidad, la Administración establecerá un sistema de actuación por gestión pública excepto en el supuesto de que se suscriba un convenio, conforme a las previsiones del

artículo 108.2 de la Ley 7/2.002, para el establecimiento garantizado del sistema de compensación.

Artículo 4.2.9. Inicio de la actividad de ejecución, programación y declaración de incumplimiento.

1. La aprobación de la delimitación de la Unidad de Ejecución y la determinación del sistema de actuación supone la legitimación para iniciar la actividad de ejecución en su seno.
2. Los plazos establecidos en las fichas de las Normas Particulares de programación del ámbito, se entenderán realizados en el sentido de que antes de finalizar el bienio o, en su caso Cuatrienio que se identifique debe contar el respetivo ámbito con todos los instrumentos de planificación pormenorizada y de ejecución (proyecto redistributivo y proyecto de urbanización) definitivamente aprobados, por lo que llegado el último día del plazo establecido para la aprobación de los instrumentos pendientes, sin acontecer ésta, se producirá el incumplimiento a los efectos del apartado anterior.
3. Una vez aprobado el correspondiente proyecto de reparcelación y de urbanización, las obras de urbanización deberán finalizarse en el plazo establecido en el Proyecto aprobado de conformidad con las previsiones de estas Normas. Transcurrido dicho plazo sin producirse el cumplimiento del deber de urbanizar, producirá los efectos previstos en la legislación vigente.

Por regla general se entenderá que el plazo para la finalización de las obras de urbanización será de dieciocho (18) meses desde su inicio, debiendo comenzar en el plazo máximo de seis (6) meses desde la aprobación del Proyecto de Urbanización.

No obstante, el planeamiento de desarrollo o en su caso, el Proyecto de Urbanización, podrán ampliar justificadamente los anteriores plazos relativos al deber de urbanización, siempre que estuviese constituida la Junta de Compensación.

4. De forma bianual podrá determinarse por el Ayuntamiento las unidades de ejecución que, de conformidad con la programación del Plan, de forma necesaria deban desarrollarse en el plazo de los dos años siguientes, estableciendo por el procedimiento adecuado las decisiones que se correspondan de determinación del sistema de actuación para aquellas que no lo tengan establecido o los cambios de sistema que deban operarse para asegurar la actividad de ejecución.

Artículo 4.2.10. Los Proyectos de Reparcelación

1. Incluirán como fincas pertenecientes a la unidad reparcelable, además de las parcelas incluidas en el ámbito de la unidad de ejecución, las fincas que se correspondan con los terrenos destinados a la ejecución de dotaciones adscritas a la misma.
2. La aprobación del Proyecto de Reparcelación podrá ser rechazada de forma justificada en aquellos supuestos en los que la localización de los aprovechamientos urbanísticos pertenecientes a la Administración Urbanística Municipal se realice en posiciones marginales, cuando se materialice en parcelas con usos y tipologías edificatorias no adecuados para la mejor satisfacción de los fines propios del Patrimonio Municipal del Suelo o cuando la asignación del coeficiente de ponderación no resulte ajustado a la diferencia de valores entre los diversos usos y tipologías en el seno de la unidad.

3. Cuando proceda conforme al presente Plan, y si ello no hubiera sido llevado a efecto anteriormente, el Proyecto de Reparcelación habrá de contemplar el abono de los gastos necesarios para financiar las infraestructuras exteriores a la Unidad de Ejecución.

Artículo 4.2.11. Gastos de la urbanización en actuaciones sistemáticas.

1. Los gastos a financiar por aquellos que hayan de materializar su derecho al aprovechamiento urbanístico en Unidades de Ejecución comprenden, en general, todos los necesarios para proceder al desarrollo urbanístico integral de la actuación de modo que esta quede plenamente integrada en la malla urbana, conectada a las infraestructuras exteriores a la actuación, quedando así satisfactoriamente cubiertas las demandas que genere la dimensión, densidad e intensidad de uso de la actuación, y particularmente, los siguientes conceptos:

- a. El coste de ejecución de las obras de urbanización interiores previstas en la actuación correspondiente: obras de vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado, jardinería, mobiliario urbano y demás servicios públicos que, estando previstos en los planes y proyectos, sean del interés para la unidad de ejecución. En este coste se integran todas las obras que tengan el carácter de sistema local e incluso las pertenecientes a las redes de los sistemas generales que se localicen en el interior del ámbito de actuación.
- b. Los costes de infraestructuras necesarios para que la actuación urbanística quede plenamente conectada a las redes generales de servicios (viarias, de saneamiento, de suministro de agua y energía eléctrica) exteriores al ámbito a través de las conexiones previstas en el plan y en el proyecto de urbanización.

En los ámbitos de los sectores, los gastos incorporarán además la parte proporcional que corresponda a los diversos sectores sobre participación en la financiación de las obras de los sistemas generales de saneamiento, abastecimiento, potabilización, viarios, electricidad y demás infraestructuras generales, y que vienen a ampliar y reforzar la actual estructura general de la ciudad, garantizando así la integración de los sectores en la malla urbana y su adecuada funcionalidad al quedar satisfactoriamente cubiertas las demandas que genera la dimensión, densidad e intensidad de uso de las nuevas actuaciones urbanísticas en esta clase de suelo; todo ello en los términos dispuestos por el presente Plan en el artículo 12.1.8 y sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos establecidos en la legislación aplicable.

- c. Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exijan la ejecución de los planes.
 - d. El coste que genere la redacción del planeamiento de desarrollo, instrumentos de gestión urbanística y los proyectos de urbanización así como todos aquellos que exija el desarrollo de las operaciones equidistributivas tales como el desarrollo de levantamientos topográficos, análisis de la estructura de la propiedad, gastos registrales, etc.
 - e. Los gastos administrativos y de gestión del sistema.
2. Se considerarán como gastos de urbanización incluidos dentro de la unidad de ejecución los correspondientes a las obras necesarias de adaptación de todos los viarios físicamente

límites a dichas unidades, aunque no se encuentren grafados dentro de los límites del área.

3. En las áreas del suelo urbano no consolidado que cuenten con fines principalmente vinculados a los objetivos de normalización urbanística (ARG) deberá excluirse de la reparcelación los terrenos calificados con destino público que en el interior del ámbito de la actuación se encuentren ya cedidos gratuitamente al Ayuntamiento o incluso cuando la citada cesión obligatoria pueda obtenerse en virtud de lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 30 del Real Decreto 1093/1997 tras la emisión de la correspondiente certificación prevista en el artículo 31 del mismo.

En los casos en los que los viales existentes pertenezcan en copropiedad, como elemento común, al conjunto de titulares de las parcelas existentes, se asignarán en el proyecto de reparcelación como finca aportada al conjunto de interesados. Si los viales existentes son de titularidad diferente al conjunto de interesados, y no pudiendo obtenerse la inscripción a favor de la Administración Pública conforme a las previsiones del artículo 30 del RD 1093/1997, se reconocerá en el proyecto de reparcelación como aportación de los titulares de las parcelas a las que sirven el derecho de servidumbre de paso, detrayendo de la valoración de la aportación del titular registral de los terrenos de los viales existentes en el área.

4. Los gastos de urbanización en las actuaciones sistemáticas de las áreas de regularización se realizarán de conformidad con las previsiones del artículo 10.2.8 de estas Normas.

Artículo 4.2.13. Conservación de la urbanización

Será obligatorio la constitución de una entidad urbanística de conservación de las obras de urbanización en los siguientes casos:

- a. En las unidades de ejecución de los sectores del suelo urbanizable con uso global de actividades económicas.
- b. En las unidades de ejecución de suelo urbanizable con uso global residencial, será obligada la conservación de la urbanización al menos hasta que se otorguen licencias de obras que materialicen el 51% de la edificabilidad total de usos lucrativos del ámbito de la unidad. En este caso, no será necesaria la constitución de entidad urbanística de conservación si la junta de compensación asume esta responsabilidad.
- c. En las unidades de ejecución de caracterización residencial-turística.

CAPÍTULO III. LAS ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS.

Artículo 4.3.1. Excepciones a la ejecución sistemática

Constituyen excepciones a la ejecución sistemática los siguientes supuestos:

- a. La ejecución de los Sistemas Generales no incluidos en la delimitación de una unidad de ejecución. De igual forma, podrá anticiparse la ejecución de infraestructuras calificadas de sistemas generales o locales incluidas en el ámbito de una unidad de ejecución del suelo urbano no consolidado o sector o ámbito de

suelo urbanizable en todas sus categorías sin que se hayan aprobado los correspondientes instrumentos de desarrollo si resulta urgente su materialización.

- b. La ejecución de las actuaciones urbanizadoras no integradas.
- c. La edificación de los solares del suelo urbano consolidado.
- d. Los terrenos del suelo urbano no consolidado que incluidos en Áreas de Reparto, conforme a las previsiones de este Plan, no se proceda a la delimitación de unidades de ejecución y deban ser objeto de transferencias de aprovechamientos urbanísticos, y en su caso, compensaciones económicas sustitutivas, para satisfacer los deberes de cesión de terrenos con destino a usos públicos y materialización del aprovechamiento correspondiente Administración Urbanística, y, en su caso, de reparcelación económica para el cumplimiento del deber de financiar los gastos de urbanización pendientes. Estos ámbitos se identifican como de Incrementos de Aprovechamientos Urbanísticos y se incluyen en el área de reparto las actuaciones aisladas de dotaciones públicas vinculadas a éstas.

Los ámbitos sujetos a Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos se ajustarán a la regulación establecida en el artículo 2.4.6 y 10.2.9 de estas Normas, y en su caso, al artículo 10.2.8 en lo que resulte de aplicación.

Artículo 4.3.2. La ejecución de las actuaciones urbanizadoras no integradas

1. Cuando no esté prevista en el planeamiento urbanístico ni se efectúe por la Administración Urbanística Municipal delimitación de unidades de ejecución, la actividad de la ejecución urbanística de transformación física de los terrenos se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias.
2. El suelo preciso para las dotaciones en estos casos se obtendrá por:
 - a. Cesión obligatoria y gratuita, en virtud, en su caso, de reparcelación voluntaria.
 - b. Cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico.
 - c. Cesión gratuita vinculada a la Transferencia de Aprovechamientos Urbanísticos en suelos urbanos no consolidados no integrados en unidades de ejecución.
 - d. Por expropiación forzosa.
 - e. Por acuerdo de compra o permuta

Artículo 4.3.3. Contribuciones especiales.

1. El coste de las expropiaciones cuando se refieran a bienes y derechos cuya privación y ocupación temporal sean necesarios para la ejecución de los sistemas generales o de algunos de sus elementos cuando no estén incorporados a una unidad de ejecución o adscrita a Áreas de Reparto, cuando no fuera posible su costeamiento mediante los instrumentos de repartos de cargas y beneficios derivados del planeamiento, podrá ser repercutido sobre los que resultaren especialmente beneficiados de la actuación urbanística mediante la imposición de contribuciones especiales. De igual forma, podrá el Ayuntamiento, repercutir el coste de las obras de urbanización o del establecimiento o

ampliación de servicios públicos mediante contribuciones especiales cuando no proceda la delimitación de unidades de ejecución.

2. Las contribuciones especiales se tramitarán por el procedimiento establecido en la legislación reguladora de las Haciendas Locales.

TÍTULO V. INSTRUMENTOS DE POLÍTICA DE SUELO Y VIVIENDA

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 5.1.1. Instrumentos de política de suelo y vivienda.

1. Son instrumentos de la política municipal de suelo y vivienda:
 - a. El Plan Municipal de Vivienda
 - b. El Patrimonio Municipal de Suelo.
 - c. El establecimiento como calificación urbanística específica la de vivienda de protección oficial
2. Son facultades de la Administración en materia de política municipal de suelo y vivienda:
 - a. La expropiación para la obtención de terrenos destinados en el planeamiento a la construcción de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección oficial.
 - b. La delimitación de áreas de sujeción al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto de las transmisiones de viviendas en construcción o construidas.
 - c. La delimitación de reservas de terrenos para la ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo.
 - d. El sometimiento a los derechos de tanteo y retracto de las transmisiones onerosas de terrenos y viviendas incluidas en áreas delimitadas con esta finalidad.
 - e. La sustitución del sistema de compensación por el de expropiación cuando no se diera cumplimiento a los deberes inherentes a aquél sistema en los plazos establecidos.
 - f. La sustitución del propietario incumplidor del deber de edificar, conservar o rehabilitar.

Artículo 5.1.2. El Plan Municipal de la Vivienda.

1. El Ayuntamiento de El Puerto de Santa María elaborará un Plan Municipal de la Vivienda, (conforme a la Ley /2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, o norma que lo sustituya), ajustado a las previsiones de éste y al Plan Andaluz de Vivienda.
2. Las determinaciones del Plan de la Vivienda se formularán sobre la base de los siguientes documentos informativos que formarán parte integrante del mismo:

- a. estudio de la demanda de las necesidades de viviendas y alojamientos de la población del municipio, en función de sus niveles de renta y características de la población.
 - b. estudio sobre el parque de viviendas existentes en el municipio y sus necesidades de conservación, mantenimiento y rehabilitación.
3. De conformidad con el diagnóstico resultante de los citados estudios, el contenido de las determinaciones del Plan Municipal de la Vivienda será como mínimo el siguiente:
- a. Medidas para la promoción y aseguramiento del derecho ciudadano al acceso a la vivienda.
 - Establecimiento del plazo temporal que se fija para satisfacer la demanda de viviendas y alojamiento del municipio que en ningún caso podrá superar el período de programación ordinario del Plan General.
 - La distribución entre los diferentes regímenes de vivienda protegida posibilitados por la normativa autonómica del total de terrenos que el presente Plan General califica urbanísticamente con destino a la reserva de viviendas protegidas del I Cuatrienio. Para las del II Cuatrienio, se fijará en el acuerdo de actualización del Plan Municipal de Vivienda en el primer año del comienzo del citado cuatrienio.
 - Suelos con la calificación de SIPS genérico o específicamente de Bienestar Social, que conforme a las determinaciones y previsiones de este Plan General, puedan ser objeto de reserva para la construcción de alojamientos de promoción pública.
 - Propuesta de Ordenanza sobre el procedimiento de adjudicación de las viviendas protegidas en condiciones de igualdad, publicidad y concurrencia, de conformidad con las normas autonómicas.
 - b. Medidas en materia de conservación, mantenimiento y rehabilitación:
 - Establecimiento de programas de eliminación de infraviviendas en coordinación con los Planes de Vivienda de la Junta de Andalucía.
 - Propuesta de Ordenanzas Municipales de:
 - 1º. Conservación y Rehabilitación en desarrollo de las normas contenidas en el Título II y XVI del Plan General para su tramitación formalmente independiente.
 - 2º. Inspección de la Edificación en desarrollo de las normas contenidas en el Título II y XVII del presente Plan General para su tramitación independiente.

Artículo 5.1.3. El Patrimonio Municipal del Suelo.

1. El Patrimonio Municipal de Suelo del Ayuntamiento de El Puerto de Santa María constituye el instrumento básico de la política municipal de suelo y elemento necesario para la ejecución del presente Plan.
2. El Patrimonio Municipal de Suelo se destinará a las finalidades establecidas por la legislación urbanística vigente en cada momento.

Artículo 5.1.4. Instrumentos para la ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo.

1. Son instrumentos específicos para la ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo:
 - a. La determinación del sistema de expropiación.
 - b. La expropiación de terrenos por incumplimiento de la función social de la propiedad.
 - c. La delimitación de reservas de terrenos para el Patrimonio Municipal del Suelo en cualquier clase de terrenos.
 - d. La delimitación de áreas en las que se sometan a los derechos de tanteo y retracto las transmisiones onerosas de terrenos incluidas en ellas.
2. La prestación compensatoria percibida por la Administración Local en las actuaciones de interés público en suelo no urbanizable se afectarán a la constitución de reservas de terrenos para el Patrimonio Municipal del Suelo con la finalidad de contribuir a la protección o preservación de las características del suelo no urbanizable o bien llamados a cumplir determinadas funciones estratégicas de ordenación o vertebración territorial.
3. La delimitación de áreas de reservas de terrenos para la ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo podrá realizarse, preferentemente, en:
 - a. En cualquiera de las zonas del suelo urbanizable no sectorizado.
 - b. En los sectores del suelo urbanizable respecto a los que no se haya establecido sistema de actuación y tengan atribuido una edificabilidad con destino a vivienda protegida superior al cuarenta y cinco por ciento (45%) de la total residencial.
 - c. En el suelo no urbanizable para el cumplimiento de las previsiones del artículo 74.2. párrafo segundo de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.
 - d. En el suelo no urbanizable de carácter rural o natural, en los ámbitos identificados en el artículo 13.6.4 de estas Normas cuando resulten necesarios para prever reservas de gestión pública que contribuyan al progreso social y económico del municipio siempre que se realicen de conformidad con las directrices del Plan Subregional vigente en cada momento.
4. En el suelo urbano no consolidado y en el urbanizable ordenado, la adquisición de terrenos para el Patrimonio Municipal del Suelo se realizará mediante el establecimiento del sistema de expropiación.

Artículo 5.1.5. Destino de los Bienes del Patrimonio Municipal del Suelo.

1. El destino de los bienes del Patrimonio Público de Suelo, una vez incorporado al proceso urbanizador y edificatorio, debe realizarse, en todo caso, conforme a su calificación urbanística y a la regulación contenida en el presente artículo.
2. Si la calificación urbanística de los terrenos es la específica de vivienda protegida, en todo caso, el destino de los bienes del Patrimonio Público del Suelo deberán ser el de viviendas

de protección oficial o el de otro régimen de protección pública.

3. Si el uso admitido por el planeamiento es el genérico de vivienda, los terrenos del Patrimonio Público de Suelo, deberán ser destinados a la construcción de Vivienda de Protección Oficial u otros regímenes de protección pública. No obstante, podrán ser destinadas a otros tipos de viviendas no sujetas a ningún régimen de protección pública, cuando las condiciones particulares de la edificación establecidas por el planeamiento las hagan inadecuadas para ello, debiendo en este caso realizarse la mejor gestión que contribuya a la obtención de recursos para la adquisición de terrenos en lugares apropiados para la implantación de las viviendas protegibles.
4. Si el uso admitido es incompatible con el residencial, los terrenos del Patrimonio Público de Suelo serán destinados preferentemente a usos declarados de interés público o social siempre que las determinaciones urbanísticas lo permitan.
5. A los efectos anteriores y conforme al artículo 75.1.b. de la Ley de Ordenación Urbanística, se consideran usos de interés social público los siguientes:
 - a. Los usos productivos relacionados con la industria, los servicios avanzados, los usos logísticos y el uso hotelero declarados de interés público por planeamiento.
 - b. Los usos declarados de interés público por disposición normativa.
 - c. Otros usos expresamente declarados como de interés público por el Ayuntamiento mediante la aprobación de unas Ordenanzas específicas.
6. En el supuesto previsto en el apartado 4, y no siendo posible destinarlos a los usos previstos en el apartado anterior, a cualesquiera de los usos admitidos por el planeamiento cuando así sea conveniente para la ejecución de éste, tal destino redunde en una mejor gestión del patrimonio público y así se declare expresamente en acuerdo específico por el Ayuntamiento por su interés público o social.

Artículo 5.1.6. Zonas para la delimitación de áreas de tanteo y retracto

1. Con destino al Patrimonio Público de Suelo se procederá, por el procedimiento establecido en el artículo 78 de la Ley de Ordenación Urbanística, a identificar los ámbitos que se constituyan como área de tanteo y retracto.
2. Con destino al Patrimonio Municipal del Suelo, a partir de la tercera anualidad de vigencia del Plan General podrán delimitarse áreas de tanteo y retracto para los ámbitos de suelo urbanizable sectorizado y urbano no consolidado en los que el presente Plan General no haya establecido un sistema de actuación determinado y no se hayan iniciado la actividad de ejecución por la iniciativa privada mediante la constitución de la correspondiente Junta de Compensación.
3. También podrán delimitarse, en cualquier momento, áreas de tanteo y retracto con destino al Patrimonio Municipal del Suelo en las zonas del suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado, consideradas áreas de oportunidad o estratégicas por su vinculación al Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional.
4. Constituirán áreas de tanteo y retracto todos los ámbitos de las unidades de ejecución en las que se determine como sistema de actuación el de expropiación.

Artículo 5.1.7. Zonas para la ampliación de otros Patrimonios Públicos de Suelo.

1. La delimitación de áreas de reservas de terrenos para la ampliación del Patrimonio Autonómico de Suelo se realizará, preferentemente, en:
 - a. En las zonas del suelo urbanizable no sectorizado que se integran en las áreas de oportunidad y centralidad establecidas en el Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional.
 - b. En los terrenos calificados de sistemas generales de incidencia territorial y singular que coincidan con equipamientos territoriales establecidos por el Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional.
 - c. En el suelo no urbanizable, con la finalidad de contribuir a su protección o preservación del mismo o para asegurar el cumplimiento de funciones estratégicas de vertebración territorial, de conformidad con las previsiones del artículo 74.1. párrafo segundo de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 5.1.8. Identificación de zonas en la ciudad consolidada precisadas de actuaciones de mejora a financiar con parte de los recursos del Patrimonio Público de Suelo.

1. A los efectos del artículo 75.2.d) de la LOUA, se consideran zonas degradadas de la ciudad consolidada que precisan la ejecución de actuaciones pública para su mejora, conservación y rehabilitación las siguientes:
 - Conjunto Histórico y entorno.
 - Barriada José Antonio.
 - Barriada El Tejar.
 - Barriada Sudamérica-Los Frailes.
 - Barriada La Playa.
 - Barriada Sericola.
 - Barriada Crevillet.
 - Barriada Los Madrileños.
 - Barriada Cante de Los Puertos.
2. De igual forma se entenderán incluidas en la relación anterior:
 - 1º. Las que se incorporen en futuros Programas de Rehabilitación de otros barrios y zonas urbanas de la ciudad.
 - 2º. Los ámbitos del suelo urbano consolidado en los que deben adecuarse a los nuevos criterios de movilidad del Plan la red viaria local existente.
3. Se establece como importe máximo de los ingresos del Patrimonio Municipal del Suelo que pueden destinarse a este destinos el 25% del balance de la cuenta anual de los bienes y recursos del Patrimonio Municipal de Suelo. Este porcentaje se entenderá automática adaptado al máximo importe admitido por la legislación urbanística vigente en el momento de su aplicación.

CAPÍTULO II. DETERMINACIONES RELATIVAS A GARANTIZAR EL SUELO SUFICIENTE PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL U OTROS REGÍMENES DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

Artículo 5.2.1. Sobre el carácter de las determinaciones. (SUSPENDIDO)

Artículo 5.2.2. La Calificación de Viviendas Protegidas

1. En aquellos casos en los que en el presente Plan establezca una reserva mínima de viviendas protegidas, únicamente podrá edificarse en las parcelas en las que se concreta esta calificación pormenorizada aquellas vivienda que cumplan las condiciones de uso, destino, calidad, precio de venta o alquiler y, en su caso, superficie y diseño, establecidas en la Ley 13/2005 (o norma que la sustituya), y en las demás disposiciones que resulten de aplicación y sean calificadas como tales por la Consejería competente en materia de vivienda.
2. También tendrán esta consideración los alojamientos que, de acuerdo con lo establecido reglamentariamente, sean calificados como protegidos por la Consejería competente en materia de vivienda, que se integren en conjuntos que constituyan fórmulas intermedias entre la vivienda individual y la residencia colectiva, en los términos en que se establezca.
3. En ningún caso el uso de vivienda protegida podrá ser sustituido por el de vivienda libre.

Artículo 5.2.3. Instrumentos de ordenación para la ubicación en parcelas edificables de las Viviendas Protegidas

1. La ubicación concreta de la calificación de Viviendas Protegidas en parcelas resultantes en el seno de cada sector o área de reforma interior, no integra la ordenación estructural, y será determinada por el siguiente instrumento de planeamiento:
 - a. Corresponde al Plan Parcial en los ámbitos del suelo urbanizable sectorizado la localización en parcelas determinadas de la reserva de terrenos con la calificación urbanística de viviendas protegidas.
 - b. Al Plan Especial en las áreas de reforma interior con ordenación pormenorizada diferida.
 - c. El Plan General en los sectores de suelo urbanizable ordenado o áreas de suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada completa.

De forma supletoria, en el caso de que no se llegara a identificar en los planos la parcela o manzana concreta en el que debe materializarse la vivienda protegida en el seno del área o sector, se entenderá que se califica con el uso urbanístico de vivienda protegida aquella manzana edificable de uso residencial del ámbito que cuente con la mayor atribución de edificabilidad de las resultantes de la ordenación.

En aquellos casos, en los que sólo una parte de la edificabilidad total atribuida a la manzana deba destinarse a vivienda protegida, se formulará un Estudio de Detalle para realizar la correspondiente distribución de los volúmenes edificables entre vivienda libre y protegida en el interior de la manzana.

- d. El Plan General en parcelas del suelo urbano consolidado.

- e. El Plan Especial cuando se redacte con esta finalidad en ámbitos del suelo urbano consolidado.
2. Los Planes Especiales y Parciales, en su labor propia de concretar la localización de la reserva de vivienda protegida, se ajustarán a los siguientes criterios:
 - 1º Procurarán asignar la calificación de vivienda protegida al menos a una manzana independiente con capacidad para materializar la edificabilidad y número de viviendas suficiente que corresponde a la Administración Urbanística Municipal conforme a su derecho a la participación en las plusvalías. Si el derecho municipal es superior, se procurará igualmente la asignación de manzana o parcelas independientes localizadas en posiciones diversas a fin de evitar la segregación social.
 - 2º. El resto de las viviendas protegidas que deban adjudicarse a los interesados se procurará igualmente localizarse en parcelas independientes o bien en parcelas que tengan atribuida edificabilidad de vivienda libre, pero cuya división o segregación no sea difícil.
 - 3º. La calificación de viviendas protegidas se establecerá en parcelas con tipologías adecuadas para que puedan materializarse proyectos acogidos al Plan de Viviendas vigente en el momento de aprobarse el planeamiento de desarrollo.
 - 4º. Preferentemente la calificación de viviendas protegidas se asignará a las parcelas localizadas en las proximidades de las redes de transportes públicos, los equipamientos y servicios terciarios.

Artículo 5.2.4. Planes Especiales para la calificación de Vivienda Protegidas.

Podrán formularse, en cualquier momento, Planes Especiales para establecer en el suelo urbano la calificación de terrenos o construcciones de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

Artículo 5.2.5. Porcentaje de viviendas protegidas en el sistema de expropiación derivado de una declaración de incumplimiento.

En los sectores y áreas de reforma interior (ARI) con uso característico de residencial con ordenación diferida en los que se determine como sistema de actuación el de expropiación como sustitutivo del de compensación por razón de una declaración de incumplimiento de deberes, el porcentaje de viviendas que se establece como mínimo en las fichas correspondientes se incrementará en un 5%.

Artículo 5.2.6. Cómputo de la reserva mínima de Viviendas Protegidas y número de viviendas totales.

1. El aprovechamiento urbanístico, la edificabilidad y el número (o porcentaje en relación con el total) de viviendas con la calificación de Vivienda Protegida establecida por el presente Plan en cada una de las fichas de los sectores y áreas con uso residencial, tendrá el carácter de mínimo.

2. Como medida de fomento se establece que el parámetro del número total máximo de viviendas de cualquier clase establecido en las fichas de cada sector o área de reforma interior podrá incrementarse hasta un máximo de un 5% por el Plan Parcial o Plan Especial, si la totalidad del incremento se destina a ampliar las reservas mínimas de viviendas protegidas establecidas en las correspondientes fichas. Esta medida no se aplicará cuando el resultado final sitúe al ámbito por encima de la densidad máxima legalmente establecida en el artículo 17 de la Ley andaluza 7/2002. En ningún caso se derivará de esta medida incremento de la edificabilidad establecida.

Artículo 5.2.7. El Patrimonio Municipal de Suelo y la calificación de Viviendas Protegidas

1. Los aprovechamientos urbanísticos correspondientes a la Administración Urbanística Municipal en concepto de participación públicas en las plusvalías que se genere en sectores y áreas de reforma interior que cuenten con el uso residencial se materializará preferentemente, en parcelas calificadas de Viviendas Protegidas, debiendo en el seno del Proyecto de Reparcelación aplicarse el coeficiente de ponderación que en ningún caso será superior al 0,70 con respecto al uso de vivienda libre en tipología plurifamiliar de conformidad con los criterios adoptados por este Plan para el cálculo del aprovechamiento objetivo.
2. El cincuenta por ciento (50%) de las viviendas que se prevean en los suelos donde se materialice el aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración por el citado concepto, habrán de destinarse a los grupos con menor índice de renta que se determinen en los correspondientes planes y programas de vivienda de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

Artículo 5.2.8. Vinculación de la Calificación de Viviendas Protegidas

1. La concesión de las licencias de edificación para las parcelas calificadas de vivienda protegida, exigirá la previa Calificación Provisional del Proyecto presentado por la Administración competente. De igual forma, para la concesión de la licencia de primera utilización se exigirá la Calificación Definitiva de las Obras.
2. En ningún caso podrá producirse una innovación del planeamiento aprobado dirigida a alterar calificación de vivienda protegida cuando haya sido aprobado el Proyecto de Reparcelación de la unidad de ejecución en la que se localicen las parcelas así calificadas y se hayan culminado las obras de urbanización. Si no se han culminado las obras de urbanización, podrá alterarse, mediante la innovación del planeamiento y del proyecto de reparcelación, la calificación urbanística de viviendas protegidas entre las propias parcelas del ámbito siempre que se garantice en la propia unidad de ejecución al menos la proporción inicial establecida de viviendas protegidas.

Artículo 5.2.9. Plazos de edificación de las parcelas calificadas de Viviendas Protegidas

1. El plazo de edificación para las parcelas calificadas como viviendas protegidas será de dos años a contar desde la finalización de las obras de urbanización. Este plazo podrá ser prorrogado por idéntico periodo en el caso de que la financiación de la promoción no pudiera acogerse a los beneficios del Plan Andaluz de Vivienda por estar agotado éste, y deba guardarse a la aprobación de otro con dotación presupuestaria suficiente.

En aquellos ámbitos que, de conformidad con las previsiones de este Plan General, se establezcan reserva de viviendas acogidas a algún régimen de protección, las obras de

urbanización deberán estar finalizadas en el plazo de dos años a partir de la aprobación de su Proyecto de Urbanización. En la programación de las fases de ejecución de la obra urbanizadora que incluyan los Proyectos de Urbanización, se priorizará la correspondiente a aquellas manzanas en que se localice la reserva de vivienda protegida.

2. Los plazos de edificación para las parcelas con destino a viviendas protegidas podrán ser reducidos por acuerdo de la Administración Urbanística conforme a las previsiones del artículo 36.1, 88 y 106 de la LOUA.
3. El plazo de finalización de la edificación de las actuaciones en parcelas con calificación de viviendas protegidas será el establecido como máximo en la autorización administrativa correspondiente a la calificación provisional de las mismas realizada por la Consejería competente en materia de vivienda, que deberá aportarse en el momento de solicitud de la licencia de obras. Caso de que la calificación provisional no indicara plazo de finalización, éste será fijado por el órgano competente para el otorgamiento de la licencia en atención a las características de la edificación proyectada y sin que pueda sobrepasar el plazo de veinticuatro meses."

TÍTULO VI. CALIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

CAPÍTULO I. DETERMINACIONES GENERALES SOBRE LA ASIGNACIÓN DE LOS USOS.

Artículo 6.1.1. Objeto.

El presente Título tiene por objeto establecer la clasificación de la asignación de los usos urbanísticos que el presente Plan adopta a los efectos de determinar el destino que se pretende desarrollar en ellos así como la regulación de las condiciones de implantación de los mismos en las parcelas.

Artículo 6.1.2. Carácter de las disposiciones del Título VI. (SUSPENDIDO)

Artículo 6.1.3. Clasificación de los usos.

1. Atendiendo a su grado de concreción por el planeamiento, a efectos de calificación urbanística y compatibilidades se distingue entre:
 - A. Uso global y Uso pormenorizado.
 - a. Uso global.

Es aquel destino urbanístico que de forma genérica caracteriza la ordenación de una zona del territorio (ámbito homogéneo del suelo urbano consolidado, área de reforma interior, área de regularización o sector de suelo urbano no consolidado o de urbanizable ordenado o sectorizado). Expresa al conjunto de usos pormenorizados integrados en cada grupo de usos globales del artículo 6.1.5 siguiente, y que de forma dominante o mayoritaria se implantan en la zona (área, sector o ámbito de edificación homogénea).

b. Uso pormenorizado.

Es uso pormenorizado aquel destino que el planeamiento prevé para un determinado terreno, sea con carácter principal (en el caso de las zonas incluidas en áreas o sectores) o con el carácter específico (en el caso de parcela o manzana) conforme a su calificación urbanística.

En las zonas remitidas a planeamiento de desarrollo, el uso pormenorizado establecido en las fichas de las actuaciones se entiende como el uso urbanístico principal al que debe destinarse la proporción de la edificabilidad prevista en la misma y cuya localización expresa deberá ser fijada por el planeamiento de desarrollo en los términos establecidos en el Título III y en su ficha respectiva.

En parcela o manzana resultante de la ordenación pormenorizada, el uso pormenorizado asignado representa el uso propio y ordinario que caracteriza a la zona de ordenanzas de aplicación a la parcela o manzana y que no es susceptible de ser desarrollado por otra figura de planeamiento, sin perjuicio de la implantación de otros usos compatibles.

B. Intensidad del uso pormenorizado.

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

- Uso exclusivo: es aquél que ocupa en su implantación la totalidad de la parcela o edificación en la que se desarrolla, ya sea porque lo permita el planeamiento o porque venga exigido por el mismo, por calificación expresa o por aplicación de las condiciones particulares de zona.
- Uso no exclusivo: es aquel que ocupa en su implantación parte de la parcela o edificación en la que desarrolla, ya sea porque el planeamiento lo exija o lo permita.

Salvo determinación en contrario establecida en las Normas Particulares y en los Capítulos siguientes de este Título, será admisible la implantación en edificios exclusivos de cualquiera de los usos compatibles permitidos por el Plan en cada zona de ordenanza, siempre que se respeten las limitaciones establecidas en las condiciones particulares del uso a implantar y las de las Normas Particulares de cada zona de ordenanza.

C. Usos compatibles con el uso pormenorizado.

Es Uso Compatible es aquel cuya implantación puede permitirse, conjuntamente o como alternativo, del uso pormenorizado principal que se deriva de la calificación específica asignada a la parcela o manzana.

El uso compatible puede tener el siguiente carácter, en función de su grado de limitación de la compatibilidad:

- De carácter complementario: es el uso compatible que puede ser objeto de implantación en la parcela de manera subordinada con el uso principal, al estar vinculado al mismo y hasta un límite. En las fichas de las actuaciones del suelo urbano no consolidado y urbanizable ordenado y sectorizado, pueden ser exigidos de manera obligatoria como complemento necesario del uso principal.

- De carácter limitado: es el uso compatible en la parcela o edificio que puede ser implantado conjuntamente con el principal sin precisar vinculación con éste, aun cuando limitado en posición o en una determinada proporción a fin de no desnaturalizar al principal.
- De carácter alternativo: es el uso susceptible de ser implantado en la parcela de manera sustitutiva del principal sin restricciones alguna.

En el régimen de las zonas de ordenanzas del suelo urbano consolidado y en el suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada establecida por este Plan, el uso compatible permitido conforme a las Normas Particulares del Título XI puede ser objeto de implantación ya sea con el carácter de complementario, limitado o como alternativo. A tal fin en las normas particulares la compatibilidad de los otros usos permitidos puede condicionarse a la necesaria presencia del uso principal en una determinada proporción.

En zonas (sectores o áreas) remitidas a planeamiento de desarrollo, son usos compatibles, aquel cuya implantación puede autorizarse con los usos pormenorizados principales del ámbito y dentro de los límites de intensidad establecidos en estas Normas y en las fichas respectivas del ámbito. El planeamiento de desarrollo puede asignar a estos usos compatibles la condición de uso pormenorizado principal para una parcela al atribuirle la calificación adecuada.

2. La asignación de los usos según el destino urbanístico de los terrenos se realiza:
 - a. En el suelo urbano, con carácter pormenorizado para las diferentes zonas, manzanas y parcelas que lo integran, según las condiciones específicas contenidas en las presentes normas, salvo aquellas cuya ordenación aparezca remitida a los instrumentos de planeamiento de desarrollo que a tal efecto se formulen, o a las Áreas de Planeamiento Incorporado, en cuyo caso, la asignación pormenorizada se contendrá en dichos instrumentos de planeamiento respetando los criterios y limitaciones establecidas en el artículo 3.2.7 para los sectores y 3.2.8 para las áreas.
 - b. En el suelo urbanizable ordenado, con carácter global para cada zona y pormenorizado para las parcelas que comprende.
 - c. En el suelo urbanizable sectorizado, con carácter global para las zonas que lo constituyan, concretándose su pormenorización en los planes parciales que para su desarrollo se formulen de conformidad con este Plan. Las determinaciones sobre usos pormenorizados incluidas en las fichas para cada sector deben entenderse con el alcance establecido en el artículo 3.2.7 de estas Normas, pudiendo el Plan Parcial concretar los usos pormenorizados conforme al apartado 3, 7 y 8 de éste. No obstante en esta categoría de suelo, también la asignación se entenderá realizada de forma pormenorizada para las parcelas dotacionales pertenecientes a las redes de Sistemas Generales y, así como para otras de carácter local de posición vinculante.
 - d. En el suelo no urbanizable, el Plan General establece el régimen de usos permitidos y prohibidos en función de los objetivos en esta clase de suelo.
3. Uso prohibido es aquel cuya implantación está excluida por el Plan General, o los instrumentos que lo desarrollen, por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación en un ámbito territorial. Son usos prohibidos:

- a. Los usos que no sean el uso principal o los compatibles en la zona.
 - b. Los usos compatibles cuando superen los límites de intensidad que, en su caso, pudiera imponerles en su implantación el planeamiento.
 - c. Los así conceptuados por el propio planeamiento en la zona o lo estén por otras disposiciones generales.
4. Usos públicos son aquellas actividades que se desarrollan por la Administración sobre un bien de dominio público o por los particulares en régimen de servicio público.
 5. Usos privados son aquellas actividades que se desarrollan por los particulares o la Administración, en régimen de derecho privado ya se presten a título lucrativo o gratuito.

Artículo 6.1.4. Usos Globales.

1. A los efectos de la calificación urbanística general de las diferentes zonas del territorio, el presente Plan establece los siguientes Usos Globales:
 - A. USO RESIDENCIAL(R): Es aquel uso que se establece en edificios destinados al alojamiento permanente de las personas.
 - B. USO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS (AE): Es aquel uso que comprende aquellas actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación y reparación de productos, así como las actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda, custodia y distribución de bienes, productos, y mercancías. Igualmente incluye el ejercicio de actividades destinadas al comercio, mediante ventas al por menor; las oficinas, bien de las empresas o a los particulares; las actividades ligadas a los espectáculos públicos y la vida de ocio y relación; y los establecimientos hoteleros y apartamentos turísticos.
 - C. USO DOTACIONAL (D): Es aquel uso que comprende las actividades destinadas a dotar al ciudadano de los equipamientos y servicios necesarios para garantizar el funcionamiento de la ciudad y del sistema urbano, así como de su regulación administrativa, educación y cultura, salud, asistencia y bienestar social. El presente Plan General diferencia dentro del Uso Dotacional aquellos que tienen la condición de uso y dominio público de aquellos otros que tienen la condición de uso dotacional en terrenos de dominio privado.

Los de uso y dominio público, se corresponden con los terrenos con deben adquirir o conservar la condición de bienes de dominio público por estar reservados por este Plan General para el disfrute general de la población o a la prestación de servicios públicos por la Administración (ya sea de forma directa o en régimen de concesión administrativa).

Los usos dotacionales de dominio privado, son aquellos terrenos destinados a la prestación de actividades de interés general o social en terrenos de titularidad privada o de las Administraciones Públicas siempre que en este último caso tengan la condición de bienes patrimoniales, y que son explotados por particulares o la Administración en régimen privado.

Los usos dotacionales de dominio privado se identifican en los planos de ordenación con la leyenda (P) expresiva de su carácter Privado, y que complementa la leyenda correspondiente al uso dotacional de que se trate.

- D. USO DE COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS(C-IB): se corresponde con el uso general establecido para aquellos espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte individual y colectivo, y de mercancías, así como los espacios sobre los que se desarrollan las actividades destinadas al abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas, al suministro de energía eléctrica y gas, al servicio telefónico, a la recogida y tratamiento de los residuos sólidos, y otros servicios urbanos. Por regla general, las redes generales de comunicaciones e infraestructuras básicas son de titularidad pública, salvo aquellas instalaciones infraestructurales que el presente Plan General de conformidad con la legislación sectorial de aplicación reconozca su titularidad privada en favor de la empresa suministradora legitimada para su prestación.
- E. USO AGROPECUARIO (AG): Engloba todo tipo de actividades relacionadas con la producción agraria entendiéndose por ello, la agricultura en secano o regadío, los cultivos especiales, la horticultura o floricultura, la explotación forestal y la ganadería.
2. El Uso global es desarrollado en usos pormenorizados por el propio Plan General o por algún planeamiento de desarrollo.

Los usos pormenorizados en el suelo urbano y urbanizable se regulan por lo dispuesto en el presente Título VI. En el suelo no urbanizable los usos pormenorizados se regulan por las disposiciones del Título XIII, sin perjuicio de la aplicación supletoria de las normas del presente Título.

La asignación por el Plan General de usos globales en un área o sector sin ordenación pormenorizada, permite la implantación como dominante de los usos pormenorizados propios de su caracterización dentro de los límites establecidos por el propio planeamiento, así como aquellos otros usos pormenorizados, distintos al dominante, declarados como compatibles en las normas particulares de la zona, con las limitaciones expresadas en las mismas.

La implantación de los usos pormenorizados en un ámbito con uso global determinado que cuente suplementariamente, con la ordenación pormenorizada establecida por el planeamiento, se realizará conforme a su calificación pormenorizada y el régimen de compatibilidad establecido en las condiciones particulares de su zona de Ordenanzas.

3. A los solos efectos de su caracterización en la posición del territorio, el presente Plan identifica en el Planos de Ordenación Estructural sobre el Modelo , y en las Fichas Urbanísticas determinados sectores de suelo urbanizable, el que se denomina uso global "Residencial-Turístico", y que integrándose formalmente en el uso global residencial, se localiza en la Costa Oeste del término municipal en la que se concentra la mayor parte de la vivienda vacacional o de segunda residencia y que, al mismo tiempo, representa una mayor intensidad en las propuestas de este Plan relativas a la nueva oferta hotelera y de ocio, usos que se consideran pertenecientes al uso global de actividades económicas.

Artículo 6.1.5 Usos pormenorizados

1. A los efectos de establecer la calificación urbanística se establecen por el presente Plan los siguientes usos pormenorizados que a continuación se indican (con su correspondiente

nomenclatura identificativa incorporada en la leyenda de los planos de ordenación), y que se expresan integrados en los usos globales que le son propios:

Usos pormenorizados integrados en el Uso Global Residencial:

- Uso pormenorizado de vivienda, diferenciando entre:
 - Residencial Vivienda Libre.
 - Residencial Vivienda Protegida.

A nivel de calificación completa, el uso pormenorizado de vivienda se identifica en los Planos de Ordenación Pormenorizada con la leyenda de la tipología correspondiente a la zona de Ordenanza de uso residencial que resulte de aplicación. La calificación complementaria de su destino específico de Vivienda Protegida se identifica en los planos con la leyenda "VP"

Usos pormenorizados integrados en el Uso Global de Actividades Económicas

- Uso pormenorizado de industria (I).
- Uso pormenorizado de Servicios de Logística y Almacenamiento (LA).
- Uso pormenorizado de Servicios Avanzados (SA).
- Uso pormenorizado de Servicios Terciarios (ST).

A nivel de calificación completa el uso de Servicios Terciarios puede ser objeto de especificación de la categoría concreta a la que debe destinarse. Pudiendo diferenciarse el de comercio (ST-C); el de oficinas (ST-O), y de recreativo y espectáculos públicos (ST-R), el de establecimiento hotelero (ST-H), y el de apartamentos turísticos (ST-AT).

- Uso pormenorizado de grandes superficies comerciales minoristas (GSC)
- Uso pormenorizado de estaciones de servicio (ES)
- Uso pormenorizado campo de golf (CG)

Usos integrantes del Uso global Dotacional

- Uso pormenorizado de equipamientos y servicios públicos
- Uso pormenorizado de espacios libres

Usos Integrante del Uso Global Comunicaciones e Infraestructuras Básicas

- Uso pormenorizado de viario
- Uso pormenorizado ferroviario
- Uso pormenorizado portuario
- Uso pormenorizado "intercambiador de transportes"
- Uso pormenorizado servicios infraestructurales

- Uso pormenorizado garaje-aparcamiento

A nivel de calificación urbanística los usos pormenorizados pueden venir desarrollados mediante la asignación de la concreta categoría a la que se debe destinar con carácter preferente la parcela o manzana, en cuyo caso en la leyenda de los planos de ordenación pormenorizada se especificará esta particularización.

2. Cualquier otro uso pormenorizado no incluido en alguno de los tipos de usos aquí desarrollados se regulará analógicamente por las condiciones generales y particulares de aquel uso tipificado con el que sea funcionalmente más semejante

Artículo 6.1.6. Actividades incompatibles con el modelo territorial y el medio urbano

1. Son incompatibles con el modelo territorial del municipio y, por tanto, quedando prohibidas en cualquier clase de suelo, las actividades siguientes:
 - a. Centrales nucleares y otros reactores nucleares, con exclusión de las instalaciones de investigación para la producción y transformación de materias fisionables y fértiles en las que la potencia máxima no pase de un KW de duración permanente térmica.
 - b. Instalaciones destinadas exclusivamente al almacenamiento permanente o a la eliminación definitiva de residuos radiactivos.
2. Son incompatibles con el medio urbano del municipio y, por tanto, quedando prohibidas en suelo urbano y urbanizable, las actividades siguientes:
 - a. Instalaciones para el aprovechamiento de la energía eólica cuya potencia nominal total sea igual o superior a 1 MW.
 - b. Instalaciones para la extracción, tratamiento y transformación del amianto y de los productos que contienen amianto: para los productos de amianto-cemento, una producción anual de más de 20.000 toneladas de productos terminados; para las guarniciones de fricción, una producción anual de más de 50 toneladas de productos terminados y para otras utilidades de amiantos, una utilización de más de 200 toneladas por año.
 - c. Instalaciones industriales de almacenamiento al por mayor de productos químicos incluidos en el Reglamento de almacenamiento de productos químicos y sus Instrucciones Técnicas complementarias, MIE-APQ-1 (líquidos inflamables y combustibles), MIE-APQ-2 (óxido de etileno), MIE-APQ-3 (cloro), MIE-APQ-4 (amoníaco anhidro), MIE-APQ-5 (almacenamiento y utilización de botellas y botellones de gases comprimidos, licuados y disueltos a presión), MIE-APQ-6 (líquidos corrosivos) y MIE-APQ-7 (líquidos tóxicos); así como en el Real Decreto 2016/2004, de 11 de octubre, por el que se aprueba la Instrucción Técnica complementaria MIE-APQ-8 (almacenamiento de fertilizantes a base de nitrato amónico con alto contenido de nitrógeno).
 - d. Industrias de fabricación de pasta de celulosa.
 - e. Coquerías.

- f. Almacenamiento de productos inflamables con una carga de fuego ponderada de la instalación, en Mcal/m², superior a mil (1.000).
- g. Fabricación y formulación de pesticidas.
- h. Instalaciones de fabricación de explosivos.
- i. Refinerías de petróleo bruto, así como las instalaciones de gasificación y licuefacción inferiores a 500 toneladas de carbón de esquistos y bituminosos al día.
- j. Instalaciones destinadas a la extracción, tratamiento y transformación del amianto y de los productos que lo contienen que no alcancen los límites establecidos en el punto 1.a. anterior.
- k. Plantas de Generación Eléctrica de cualquier tipo, salvo la implantación de placas fotovoltaicas sobre aquellas edificaciones e instalaciones que se admiten en suelo urbano o urbanizable.
- l. Instalaciones químicas integradas.
- m. Plantas siderúrgicas integrales.

CAPÍTULO II: CONDICIONES COMUNES A TODOS LOS USOS

Artículo 6.2.1. Carácter de las disposiciones (SUSPENDIDO)

Artículo 6.2.2. Actividades permisibles y condiciones de la edificación

- 1. Solamente podrán instalarse en las diferentes clases de suelo las actividades que, por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resultaren inocuas según lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable.
- 2. Además de las condiciones generales de edificación que se señalan para cada uso, éstos deberán cumplir, si procede, las particulares de la edificación y de su entorno, y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona de ordenanzas en que se encuentre.

Artículo 6.2.3. Usos en los sótanos

- 1. En general, en los sótanos sólo podrán establecerse:
 - a. Las instalaciones técnicas al servicio del funcionamiento general de la edificación.
 - b. Aparcamientos y garajes en cualquier planta del sótano.
 - c. Trasteros, vestuarios, aseos o almacenes vinculados al aparcamiento en planta sótano o la edificación de la planta baja.

En los supuestos anteriores, la superficie edificada a que se destine a dichos usos en planta sótano no computará a efectos de edificabilidad en los términos establecidos en el artículo 2.1.2 y apartado 4 del artículo 7.3.18 de estas Normas.

2. Así mismo, se podrá compatibilizar la extensión de cualquier uso a la primera planta sótano cuando las condiciones de evacuación, ventilación, etc. así lo permitan y no exista una norma específica que lo prohíba. En estos casos, la superficie que se destine a estos otros usos en dicha planta computará a efectos de la edificabilidad máxima en los términos establecidos en el artículo 2.1.3, apartado 3 y artículo 7.3.18 apartado 4 de estas Normas, y se tendrá en cuenta igualmente, para la aplicación del resto de determinaciones que se contemplan en estas Normas (dimensiones, número de aparcamientos, aseos, etc.).
3. Las anteriores condiciones no serán de aplicación para los semisótanos existentes en el momento de la entrada en vigor del presente Plan General que se encuentren inscritos como locales en los que podrán seguir desarrollando la actividad autorizada con anterioridad.

Artículo 6.2.4. Diferentes usos en un mismo edificio o local

1. Cuando en un mismo edificio o local se desarrollaran dos o más actividades, cada una de ellas cumplirá las condiciones de su uso respectivo.
2. Para la definición de las condiciones de edificación que correspondieran al edificio que las albergue, se tendrá en cuenta el uso que ocupara mayor superficie útil.
3. Cuando en las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos correspondientes se establezca, para usos situados en dos plantas contiguas, su necesaria conexión, se entenderá que ésta se resuelve siempre que estén comunicadas directamente entre sí mediante accesos que cumplan las condiciones exigidas por la normativa aplicable.
4. Cuando el régimen de usos compatibles admita usos distintos al residencial, excluidos los asociados, en situaciones de plantas superiores a la primera, para su admisión, los locales deberán tener acceso independiente desde el exterior.
5. En ningún caso se admitirán usos terciarios recreativos ni de comercio sobre viviendas.

Artículo 6.2.5 Dotación de aparcamientos

1. A los efectos de las presentes normas se entiende por dotación de aparcamiento, los espacios destinados a la provisión de las plazas de aparcamiento exigidas como uso complementario necesario al servicio de los concretos usos a que se destine un edificio, y vinculadas a ellos. La dotación de aparcamiento debe contar con las condiciones exigidas en estas normas para estacionar un vehículo de motor de cuatro ruedas.

Todos los edificios, en función de su uso, dispondrán del espacio suficiente para satisfacer la dotación de plazas de aparcamiento exigida por los Capítulos siguientes de este Título para cada tipo de uso en concreto a que se destinen las parcelas, adecuándose, en su caso, a su superficie, localización y número previsto de usuarios.

La provisión de plazas de aparcamiento en la parcela es independiente de la existencia de establecimientos de garajes-aparcamientos de uso exclusivo y de estacionamientos en las vías de tráfico.

Las condiciones de las plazas de aparcamiento exigidas como dotación se ajustarán a las condiciones establecidas en el artículo 6.6.23 de estas Normas.

2. No obstante, no será obligatoria esta dotación, en las edificaciones incluidas en alguno de los siguientes supuestos:
 - 1º. Cuando, el número total de plazas resultantes como consecuencia de la aplicación de dichas Normas, sea igual o inferior a seis (6).
 - 2º. Las que se construyan en parcela de superficie inferior a doscientos (200) m².
 - 3º. Las que den frente a calle con calzada sin tráfico rodado.
 - 4º. Las que den frente a calle con calzada con tráfico rodado de anchura entre alineaciones inferior a seis (6) metros.
 - 5º. Las edificadas sobre parcela con un frente de fachada inferior a seis (6) metros.
3. El Ayuntamiento podrá denegar la autorización de vado en calles de tráfico peatonal especialmente intenso. Cuando no sea posible la disposición del vado sobre otros viales, dicha denegación implicará la eximente de la dotación obligatoria de aparcamiento.
4. Igualmente, el Ayuntamiento podrá eximir de la obligación de disponer de la dotación de aparcamientos, reducirla o aceptar otras soluciones en aquellos edificios en los que concurran circunstancias que, a juicio de los servicios municipales competentes, desaconsejen la aplicación de los estándares de dotación de aparcamientos por razones derivadas de las características del edificio, las condiciones particulares del uso, la afección a elementos catalogados, la dificultad de acceso de vehículos, las características del viario o de la parcela, la proximidad a puntos conflictivos desde el punto de vista de la ordenación vial, y otros similares. La exención total o parcial requerirá informe municipal previo que justifique la admisibilidad del impacto generado por la inexistencia o disminución de la dotación de servicio de aparcamiento, así como las medidas correctoras a tomar a cuenta del promotor, y que deberá hacerse constar en la correspondiente licencia municipal.

CAPÍTULO III: USO RESIDENCIAL

Artículo 6.3.1. Definición y Usos Pormenorizados.

1. Es Uso Global Residencial el que tiene por finalidad proporcionar alojamiento permanente a las personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco.
2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distingue como uso pormenorizado el de vivienda, que a los efectos del presente Plan es toda edificación permanente habitable, cuyo destino principal, aunque no siempre exclusivo, sea satisfacer la necesidad de alojamiento, habitual o no, de personas físicas, con independencia de que la misma se desarrollen otros usos. Se consideran comprendidas en el concepto de vivienda sus instalaciones fijas, anejos vinculados o no, así como los espacios y elementos de uso comunitario y los de urbanización que permanezcan adscritos a la misma. Se excluye del concepto de vivienda las edificaciones de uso hotelero (establecimientos hoteleros) y las de apartamento turístico.

Se distinguen dos categorías de vivienda:

a. Vivienda plurifamiliar.

Vivienda plurifamiliar es la situada en edificio constituido por viviendas agrupadas, resolviendo en copropiedad o comunidad de propietarios los elementos, usos y servicios secundarios o auxiliares de circulación vertical u horizontal y las instalaciones comunitarias, pudiendo disponer el acceso a la unidad residencial desde espacios comunes, que actúan como elemento de relación entre el espacio interior de las viviendas y la vía pública o espacio libre exterior.

b. Vivienda unifamiliar.

b.1. Con carácter general, se entiende por vivienda unifamiliar la unidad residencial que se desarrolla en parcela independiente con acceso exclusivo o independiente desde la vía pública o espacio público que reúne las condiciones de solar y con implantación en edificio aislado.

b.2. Se constituye un régimen especial de tipología formal de vivienda unifamiliar en las Zona de Ordenanzas ZO-UAD (regulada en el artículo 11.7.2 apartado 3 y 11.7.13) y ZO-UAS (regulada en el artículo 11.8.13), que se caracteriza porque la vivienda aparece integrada en un edificio agrupada horizontalmente a otras viviendas y con acceso exclusivo e independiente desde la vía o espacio libre público o incluso a través de espacio comunitario que la conecte al de dominio público. El conjunto constituye un complejo inmobiliario.

Este régimen especial de vivienda unifamiliar, para que no pierda tal condición, exige además del cumplimiento de las normas específicas sobre actuaciones conjuntas establecidas para cada zona de ordenanzas en que se admita (artículo 11.7.2 apartado 3 y 11.7.13, o en su caso, las reguladas en el artículo 11.8.13) la diferenciación de dos superficies: una, las integradas por las diversas subparcelas en las se situarán cada vivienda unifamiliar del conjunto; y otra, la correspondiente a la superficie que se configura como elemento común de la totalidad de las subparcelas unifamiliares resultantes, y cumpliéndose además las siguientes condiciones:

- 1º. El número máximo de viviendas será el número entero resultado de dividir la superficie de parcela edificable objeto de parcelación (incluida la de las zonas comunes que se pretendan implantar), por la superficie de parcela mínima establecida en la norma zonal, u ordenanza particular.
- 2º. En todo caso la superficie de cada una de las subparcelas donde se localice cada vivienda unifamiliar, será igual o superior al sesenta por ciento (60%) de la superficie de parcela mínima establecida en la norma zonal u ordenanza particular. No obstante en las actuaciones conjuntas que se pretendan desarrollar en parcelas pertenecientes a la Zona de Ordenanzas UAS, las subparcelas, conforme a las previsiones del artículo 11.8.13, deberán vincular como mínimo las exigidas para cada Subzona en el artículo 11.8.3 de estas Normas
- 3º. La superficie común resultante deberá tener acceso a suelo público, y al tiempo contar con una continuidad física a fin de quedar garantizadas

las condiciones de seguridad y accesibilidad a la superficie privativa donde se sitúan las subparcelas de viviendas unifamiliares.

- 4º. La edificabilidad y ocupación correspondiente a cada vivienda unifamiliar, será el resultado de aplicar proporcionalmente los citados parámetros generales a cada superficie neta de cada subparcela, descontando la edificabilidad consumida computable de las construcciones auxiliares que se dispongan en la zona común de entre las admitidas por estas Normas en función de la zona de ordenanza.
 - 5º. Deberá quedar garantizada, mediante la constitución del régimen jurídico de complejo inmobiliario correspondiente, la imposibilidad de disposición independiente de la parte de parcela donde se localiza la edificación y la parte restante que de la misma se integra en la superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares del conjunto de la actuación.
3. Especificación del uso pormenorizado de vivienda a los efectos del establecimiento de la calificación urbanística completa: Vivienda libre y Vivienda Protegida.
- 1º. A los efectos del presente Plan, es vivienda libre aquel uso pormenorizado de vivienda que no está obligado a ajustarse al régimen del artículo 5.2.2 de estas Normas relativo a la calificación de vivienda protegida.
 - 2º. El uso de vivienda protegida, a los efectos de su calificación urbanística, será identificado por los instrumentos de desarrollo y de detalle, en aquellos sectores y áreas obligados a ello, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5.2.3 de estas Normas. La regulación de las condiciones del uso pormenorizado de vivienda protegida se ajustará a lo establecido en la Ley andaluza 13/2005 y normas reglamentarias que la desarrollen, aplicándose de manera supletoria las disposiciones establecidas en los artículos siguientes de este Capítulo para el uso pormenorizado de vivienda, garantizando que el destino de las mismas sea el establecido en el art.5.2.2
4. Las edificaciones con destino a vivienda únicamente podrán implantarse en parcelas calificadas pormenorizadamente con dicho uso específico. No obstante, en la regulación de las zonas de ordenanzas podrá admitirse el uso compatible de vivienda con carácter complementario del uso principal que caracteriza a la zona de ordenanzas o calificación pormenorizada. A estos efectos es uso de vivienda con el carácter de complementario, aquel que se presenta como la residencia destinada al personal que realiza las labores de vigilancia y guarda de las instalaciones del uso principal, y que se presenta vinculado a éste.
5. (SUSPENDIDO)

Artículo 6.3.2 Aplicación

Las condiciones que se señalan para el uso residencial serán de aplicación:

- a. En las obras de nueva edificación.
- b. En las obras de reforma en la parte y condiciones que les afecte.

- c. En el resto de los tipos de obras cuando su aplicación no suponga desviación importante de los objetivos de las mismas.
- d. En cambios de uso de edificaciones preexistentes, o partes de las mismas, en la parte y condiciones que les afecte.

Artículo 6.3.3. Condiciones de uso y programa de la vivienda

1. Las condiciones de uso y programa de las viviendas se ajustarán a la normativa mínima de Vivienda de Protección Oficial o norma que la sustituya, y cumplirán las normas generales de la edificación establecidas en el presente Plan.
2. Igualmente, se ajustarán a las condiciones establecidas en el Decreto 293/2009, de 7 de julio, que aprobó el Reglamento de las Normas Técnicas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía o norma que lo sustituya.
3. La vivienda dispondrá como mínimo de una habitación capaz para estar, comer y cocinar, un dormitorio y un cuarto de aseo completo
4. (SUSPENDIDO)
5. (SUSPENDIDO)

Artículo 6.3.4. Vivienda o apartamento exterior.

1. Todas las piezas habitables de las viviendas de nueva edificación tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas y, al menos, una (1) pieza recaerá sobre calle o espacio libre público.
2. Ninguna vivienda en edificio plurifamiliar de nueva edificación tendrá pieza habitable alguna con el piso en nivel inferior al del terreno en contacto con ellas.

Artículo 6.3.5. Vivienda o apartamento interior.

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

- a. Todas las piezas habitables de la vivienda tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas.
- b. Al menos dos (2) piezas tendrán huecos que abran sobre patios vivideros, salvo que se trate de viviendas de un solo dormitorio o de apartamentos, en los que bastará con un (1) hueco en la pieza de mayor superficie.

Artículo 6.3.6. Altura de los techos

La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo será de doscientos cincuenta (250) centímetros, al menos en el setenta y cinco por ciento (75%) de su superficie útil, pudiendo reducirse hasta doscientos veinte (220) centímetros en el resto.

Artículo 6.3.7. Accesos comunes a las viviendas

1. En edificios de viviendas colectivas se podrá acceder a cada una de las viviendas desde el espacio público exterior a través de espacios comunes.
2. Los recorridos de acceso a las viviendas se ajustarán a las condiciones del Código Técnico de la Edificación, a lo estipulado en el Decreto 293/2009 sobre accesibilidad y en la Ley 1/1999, de 31 de Marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía.
3. En los edificios de viviendas en los que fuese obligado disponer de ascensores, se instalará al menos uno por cada treinta (30) viviendas o fracción superior a quince (15).

Artículo 6.3.8. Dotación de Aparcamientos.

Como mínimo se dispondrá de una plaza y media de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie construida o fracción superior a cuarenta (40), y en todo caso, por cada unidad de vivienda o apartamento. Todo ello salvo lo dispuesto en el artículo 6.2.5.

CAPÍTULO IV. USO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS**Artículo 6.4.1. Definición.**

1. El uso global de Actividades Económicas engloba tanto las actividades que tienen por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, tratamiento, reparación, manipulación, almacenaje y distribución de productos materiales así como el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, independientemente de cual sea su tecnología, como aquellas que tienen por finalidad la prestación de servicios tales como el comercio al por menor en sus distintas formas, los de información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras similares, y las actividades ligadas a la vida de ocio y relación.
2. (SUSPENDIDO)

Artículo 6.4.2. Usos pormenorizados de las Actividades Económicas

El uso global de Actividades Económicas comprende los siguientes usos pormenorizados:

a. INDUSTRIA

El uso "Industria" comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye funciones técnicas, económicas y las especialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de los productos acabados en el proceso productivo desarrollado en el establecimiento industrial para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, etc., pero sin venta directa al público (salvo que se admita ésta cuando se permita como uso compatible el de servicios terciarios)

En función de su naturaleza y a los efectos de estas Normas y, en su caso, el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías dentro del uso industria:

a.1 Industrias manufactureras, que incluye las actividades siguientes:

- a.1.1 Industrias agroalimentarias destinadas a la producción de: elaboración de productos lácteos, cerveza y malta, jarabes y refrescos, mataderos, salas de despiece, aceites y harinas de pescado, margarina y grasas concretas, fabricación de harina y sus derivados, extractoras de aceite, fabricación de conservas de productos animales y vegetales, fabricación de féculas industriales, azucareras, almazaras y aderezo de aceitunas.
- a.1.2 Industrias textiles y del papel destinadas a: lavado, desengrasado y blanqueado de lana, obtención de fibras artificiales, tintado de fibras, fabricación de tableros de fibra de partículas y de contrachapado.
- a.1.3 Complejos e instalaciones siderúrgicas destinadas a: fundición, forja, estirado, laminación, trituración y calcificación de minerales metálicos.
- a.1.4 Instalaciones para el trabajo de metales, destinadas a: embutido y corte, revestimiento y tratamientos superficiales, calderería en general, construcción y montaje de vehículos y sus motores, y construcción de estructuras metálicas.
- a.1.5 Fabricación del vidrio.
- a.1.6 Fábricas de piensos compuestos.
- a.1.7 Industria de aglomerado de corcho.
- a.1.8 Instalaciones de trituración, aserrado, tallado y pulido de piedra con potencia instalada superior a 50 CV.
- a.1.9 Fabricación de baldosas de terrazo, de ladrillos, tejas, azulejos y demás productos cerámicos.
- a.1.10 Fabricación y tratamiento de productos a base de elastómeros y de fibras minerales artificiales.
- a.1.11 Talleres de géneros de punto y textiles.
- a.1.12 Instalaciones relacionadas con el tratamiento de pieles, cueros y tripas.
- a.1.13 Lavanderías industriales.
- a.1.14 Instalaciones de fabricación de la madera y fabricación de muebles.
- a.1.15 Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria de peso máximo autorizado superior a 3.500 Kg
- a.1.16 Talleres de carpintería metálica y cerrajería.
- a.1.17 Instalaciones de desguace y almacenamiento de chatarra.

- a.1.18 Otras actividades industriales análogas a las anteriores no incompatibles con el modelo territorial.
- a.2 Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil, que incluye las actividades siguientes:
 - a.2.1 Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria de peso máximo autorizado inferior a 3.500 Kg.
 - a.2.2 Lavado y engrase de vehículos a motor.
 - a.2.3 Talleres de reparaciones eléctricas.
 - a.2.4 Talleres de carpintería de madera. Almacenes y venta de muebles.
 - a.2.5 Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico. Comprenden aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico con la finalidad de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Pueden incluir la venta directa al público o hacerse mediante intermediarios. Se incluye también en este grupo la prestación de servicios directos a los usuarios, tales como lavanderías, reparación de calzado, etc.
 - a.2.6 Producción artesanal y oficios artísticos. Comprende las actividades cuya función principal es la obtención, transformación, conservación, restauración o reparación de bienes y productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, en las que la intervención directa del operario o artesano adquiere especial relevancia.
- a.3 Taller doméstico: Se refiere al uso compartido, en una misma unidad o local, de una actividad inocua correspondiente al uso de talleres artesanales en las categorías a.2.3, a.2.4, a.2.5 y a.2.6, con una vivienda o apartamento, que cumplirá en cualquier caso su programa mínimo, y siempre que dicha actividad sea ejercida por el usuario de la vivienda. En caso de implantarse en parcela calificada de uso residencial, la superficie destinada a taller de las categorías indicadas no será superior a un tercio (1/3) de la superficie útil de la edificación en que conviven ambos usos y nunca superior a cincuenta metros cuadrados de superficie útil. En caso de implantarse en parcela con uso industrial, la implantación del uso compartido de vivienda deberá estar expresamente admitido, y además la superficie adscrita a la zona de viviendas no será superior a sesenta y cinco (65) m² útil, debiendo la zona destinada a taller ocupar más de la mitad de la superficie edificada del local. Se incluyen las actividades domésticas complementarias a la vivienda del titular con medios y fines artesanales, y de trabajo a domicilio.
- a.4. Bodegas e industrias de crianza de vinos: Corresponde a las actividades propias de la industria vinícola, tales como elaboración y crianza de vinos, elaboración de licores, brandies u otros vinos especiales, fabricación de vinagres vínicos y el aprovechamiento de los residuos vínicos (granilla, piquetas, orujo, etc); incluyendo el proceso de embotellado, refrigeración y almacenamiento cuando sea o no solidario con la obtención en la misma planta, y la obtención de aguardientes compuestos o naturales. Igualmente se entienden incluidas, las industrias auxiliares a la actividad bodeguera, tales como la fabricación de cartón, vidrio, tapones, etc, siempre que vayan vinculadas a la actividad principal bodeguera.

b. SERVICIOS DE LOGÍSTICA Y ALMACENAMIENTO

Incluye este uso pormenorizado todo tipo de actividades demandadas por el transporte de mercancías las cuales, además del desplazamiento físico de las mismas, incluye otras como el almacenamiento (depósito, guarda y custodia), gestión de stocks, distribución de bienes y productos con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, y en general los almacenes sin servicio de venta directa al público. Incluye así mismo aquellas empresas que realizan una labor final que aumentan el valor añadido del producto: embalaje, envasado, control de calidad y otras. Se exceptúan los almacenes anejos a comercios u oficinas.

c. SERVICIOS AVANZADOS

Comprenden aquellas actividades basadas fundamentalmente en nuevas tecnologías, cuyo objeto de producción es el manejo de información, el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, cálculo y proceso de datos y, en general, actividades de investigación, desarrollo e innovación en sectores emergentes o de servicios empresariales y profesionales cualificados.

En función de su naturaleza y a los efectos de estas normas y, en su caso, el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

c.1 Tecnologías de la Información y las Comunicaciones, que incluye las actividades siguientes

- c.1.1 Fabricación de productos informáticos, electrónicos y de telecomunicaciones.
- c.1.2 Empresas dedicadas a la reproducción de soportes de grabación.
- c.1.3 Empresas cuya actividad sea el desarrollo e implantación de servicios informáticos.
- c.1.4 Empresas dedicadas al desarrollo de actividades de radiodifusión y telecomunicaciones.
- c.1.5 Empresas dedicadas al desarrollo de la transmisión por cable.
- c.1.6 Empresas dedicadas a actividades en el sector de Internet, multimedia, editorial y audiovisual.

c.2 Servicios empresariales y profesionales cualificados, que incluye las actividades siguientes

- c.2.1 Actividades empresariales relacionadas con la gestión de bases de datos.
- c.2.2 Prestación de servicios de aplicación de nuevas tecnologías.
- c.2.3 Suministro de bienes y servicios digitalizados.
- c.2.4 Mantenimiento y reparación de equipos informáticos.
- c.2.5 Otros servicios vinculados a las telecomunicaciones: empresas dedicadas a prestar servicios y actividades relacionadas con la telefonía móvil, las

- comunicaciones por satélite y sus aplicaciones a otros sectores como el transporte y la distribución.
- c.2.6 Servicios para la creación y mejora de funcionamiento de empresas.
 - c.2.7. Oficinas de ingeniería, arquitectura y de otros profesionales relacionadas con la ordenación del territorio.
 - c.2.8 Asesoría cualificada a las empresas (en aspectos fiscales, legales, administrativos y sociales).
 - c.2.9 Empresas usuarias intensivas de conocimiento.
- c.3 Investigación, desarrollo y producción en sectores emergentes, que incluye las actividades siguientes
- c.3.1 Centros de investigación.
 - c.3.2 Editoriales y empresas de creación audiovisual.
 - c.3.3 Actividades artísticas o de gestión cultural.
 - c.3.4 Las actividades relacionadas con las ciencias de la salud o la biología en general.
 - c.3.5 Las actividades relacionadas con la industrial medioambiental, siempre que quede garantizada la ausencia de riesgos.
 - c.3.6. Desarrollos y aplicaciones de la industria aeronáutica que no impliquen la fabricación de componentes generadores de actividades molestas.
 - c.3.7. Desarrollos de la industria agroalimentaria que no impliquen la transformación de los productos.
 - c.3.8. Centros de información y documentación.

En aquellos casos en los que en los sectores de suelo urbanizable este Plan General en la ficha respectiva del Anexo de las Normas Urbanística correspondiente al ámbito, establezca la implantación del uso de servicios avanzados como necesario en un determinado porcentaje de la edificabilidad total del mismo, el planeamiento de desarrollo deberá asegurar que al menos el cincuenta y uno (51) por ciento de dicha edificabilidad de servicios avanzados se destine específicamente para los usos y actividades comprendidas en las letras c.1 y c.3 de este artículo 6.4.2, reservando parcelas suficientes con dicha calificación.

d. SERVICIOS TERCIARIOS

El uso de Servicios Terciarios comprende las actividades destinadas al comercio, (mediante ventas al por menor, y que tienen lugar en locales independientes o agrupados, cuya superficie para la exposición y venta, individual o del conjunto de locales agrupados, sea inferior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie útil para la exposición y venta al pública, las oficinas, los establecimientos hoteleros y las actividades ligadas a los espectáculos públicos y la vida de ocio y relación.

d.1 Comercio.

La categoría de comercio se corresponde cuando el servicio terciario se destina al ejercicio de actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público, mediante ventas al por menor.

Esta clase de uso, a los efectos de su pormenorización en el espacio y en su caso de la aplicación de condiciones particulares, se divide en las siguientes subcategorías:

d.1.1 Pequeño comercio: Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie para la exposición y venta, individual o del conjunto de locales agrupados, sea inferior o igual a quinientos (500) metros cuadrados brutos (construida).

d.1.2 Mediano comercio: Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, esté comprendida entre valores superiores a quinientos (500) metros cuadrados brutos y menores a los dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie útil para la exposición y venta al pública.

d.2 Oficinas

Corresponde a las actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar, bien a las empresas o a los particulares, servicios de carácter administrativo privado, técnicos, financieros, y otros análogos. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales con uso diferente (industria, construcción o servicios) que consuman un espacio propio e independiente. Asimismo, se incluyen servicios de información turística, sedes de participación, política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior. Igualmente se integran en esta clase de uso de oficinas las academias de cursos y enseñanzas no oficiales

Asimismo, se incluyen en esta clase de uso los despachos profesionales domésticos, entendidos como los espacios para el desarrollo individual de actividades profesionales o artísticas de carácter liberal que el usuario ejerce en su vivienda habitual y los de atención directa a clientes para servicios personales, tales como peluquerías, salones de belleza, consultas de medicina general y especializadas de carácter privado. Será condición que para el ejercicio de estas actividades no utilicen fórmulas sociales sometidas al derecho mercantil, y en ningún caso la superficie afecta a la actividad sobrepasará los cincuenta (50) metros cuadrados ni el cuarenta por ciento (40%) de la superficie útil de la vivienda.

Se excluyen los servicios prestados por las Administraciones Públicas que se incluyen en el uso de Equipamientos y Servicios Públicos.

d.3 Recreativo y Espectáculos Públicos

La calificación de Servicios Terciarios Recreativos-Espectáculos Públicos, se corresponde al conjunto de operaciones tendentes a ofrecer y procurar al público situaciones de ocio, diversión, esparcimiento (incluyendo, consumición de bebidas y alimentos), o espectáculos públicos; se consideran incluidos en este uso las siguientes actividades conforme a la definición y clasificación del Decreto 78/2002, de 26 de febrero (Nomenclátor y Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos) o norma que la sustituya:

- III.2.1. Establecimientos de juegos.
- III.2.2. Establecimientos recreativos
- III.2.5. Establecimientos de actividades deportivas, sólo en la modalidad de gimnasio.
- III.2.8. Establecimientos de hostelería
- III.2.9. Establecimientos de esparcimiento.

A los efectos de calificación urbanística, se excluyen de este uso (Servicio Terciario Recreativo-Espectáculos Públicos) aquellos destinos urbanísticos de los terrenos que se encuadren en la categoría de Servicios de Interés Público, Equipamientos deportivos o/y Equipamientos recreativos, sin perjuicio que para la autorización de la apertura y funcionamiento de los espectáculos públicos que se desarrollen en estos terrenos, se exija en los locales los requerimientos establecidos en el citado Decreto 78/2002.

d.4. Establecimiento Hotelero.

Es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas conjuntamente con la prestación de una serie de servicios a los usuarios de los establecimientos hoteleros. Esta clase de uso, a los efectos de las presentes Normas y atendiendo a las diferentes modalidades de alojamientos, se remite a las vigentes normas sectoriales de la legislación de turismo sobre establecimientos hoteleros (Decreto 47/2004, de 10 de Febrero, de Establecimientos Hoteleros). No se entienden incluidos en este uso los apartamentos turísticos.

d.5. Apartamentos Turísticos. (SUSPENDIDO)

e. GRAN SUPERFICIE COMERCIAL MINORISTA

El uso "Gran Superficie Comercial Minorista" comprende las actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público, mediante ventas al por menor, y que tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, sea superior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie útil para la exposición y venta al pública.

Las condiciones de implantación se regulan en el artículo 6.4.12 de estas Normas.

f. ESTACIONES DE SERVICIO Y UNIDADES DE SUMINISTRO DE VENTA DE CARBURANTES.

Es aquel servicio donde se expendan al público combustibles hidrocarburos, pudiendo además brindar otros servicios o suministros para vehículos.

g. CAMPOS DE GOLF.

Se corresponde con las parcelas destinadas a la actividad turística-deportiva de golf practicado en una gran superficie al aire libre.

Artículo 6.4.3. Condiciones de implantación de las Actividades Económicas.

1. Para la efectiva implantación de cualquiera de los usos pormenorizados del uso global de Actividades Económicas, tanto el procedimiento de Calificación Ambiental como el de licencia de apertura, se instruirán y resolverán en base a los siguientes criterios:
 - a. Garantizar el cumplimiento de las Normas de Prevención Acústica del Decreto 326/2003 (Estudio Acústico, Normas de prevención de Actividades Específicas, etc.) o norma que lo sustituya.
 - b. Garantizar la ausencia de molestias a la población por emisión de otros contaminantes atmosféricos.
 - c. Evitar molestias derivadas del aumento del tráfico rodado que genere la actividad.
2. En todo caso, para la nueva implantación de cualquiera de los usos pormenorizados del uso global de Actividades Económicas permitidos por las condiciones particulares de cada zona de ordenanza, las actividades quedarán condicionadas a la constatación efectiva del cumplimiento de los Niveles de Emisión Exterior (N.A.E.) y las exigencias de aislamiento acústico exigibles en virtud de la norma vigente sobre calidad del aire.
3. En suelos urbanos y urbanizables de uso global distinto al de Actividades Económicas queda expresamente prohibida la nueva implantación de las actividades siguientes:
 - a. En todo caso, las actividades incompatibles con el modelo territorial y el medio urbano descritas en el artículo 6.1.6 de las Normas.
 - b. La implantación de nuevos establecimientos de gran superficie comercial minorista, salvo que el planeamiento de desarrollo, conforme a las previsiones de este Plan General, o éste directamente, así lo habilite.
 - c. Instalaciones de eliminación de residuos tóxicos y peligrosos por incineración, tratamiento químico o almacenamiento en tierra.
 - d. Plantas de fabricación de aglomerantes hidráulicos.
 - e. Plantas clasificadoras de áridos y plantas de fabricación de hormigón.
 - f. Fabricación de aglomerados asfálticos.
 - g. Industrias agroalimentarias.
 - h. Industrias textiles y del papel.
 - i. Instalaciones relacionadas con el caucho .
 - j. Almacenamiento de productos inflamables con una carga de fuego ponderada de la instalación, en Mcal/m², superior a 200.
 - k. Instalaciones destinadas a la producción de energía hidroeléctrica.
 - l. Instalaciones para el trabajo de metales o/y vidrio.
 - m. Instalaciones para la construcción y reparación de aviones o material ferroviario.

- n. Fabricación y formulación de pesticidas, productos farmacéuticos, pinturas, barnices, elastómeros y peróxidos.
 - o. Fabricación y tratamiento de productos químicos intermedios no incluidos en otros apartados.
 - ñ. Fábricas de piensos compuestos.
 - o. Instalaciones de trituración, aserrado, tallado y pulido de la piedra con potencia instalada superior a 50 CV.
 - p. Fabricación de elementos para la construcción de edificaciones y demás productos cerámicos.
 - q. Fabricación y tratamiento de productos a base de elastómeros.
 - r. Fabricación de fibras minerales artificiales.
 - s. Instalaciones de fabricación de explosivos.
4. Además de las condiciones fijadas en los artículos siguientes para concretos usos, en cualquier caso, para todos los usos de Actividades Económicas, ya se trate de nuevas edificaciones, ampliaciones de las existentes, o cambios de uso respecto de los implantados anteriormente, se exigirán como mínimo las siguientes dotaciones:
- a. Aparcamiento en el interior de parcela: Si la superficie construida es mayor de cien (100) m², una plaza por cada doscientos (200) m² construidos o fracción superior a cien (100) m². Para los casos de Industria Manufacturera, Bodegas, y Logística y Almacenamiento, si la superficie construida es mayor de cien (100) m², una plaza por cada quinientos (500) m² construidos o fracción superior a 200 m².
 - b. Aseos: Si la superficie construida es mayor de cien (100 m²), un aseo (retrete y lavabo) por cada doscientos (200) m² construidos o fracción superior a cien (100) m². Para los casos de Industria Manufacturera, Bodegas, y Logística y Almacenamiento, si la superficie construida es mayor de cien (100) m², una plaza por cada quinientos (500) m² construidos o fracción superior a 200 m², no siendo obligatorio que estén a disposición del público si no hay venta directa. En cualquier caso se dividirán de manera proporcional para ambos sexos.

SECCION I. CONDICIONES DE LOS USOS PORMENORIZADOS DE INDUSTRIA, LOGÍSTICA Y ALMACENAMIENTO, Y DE SERVICIOS AVANZADOS.

Artículo 6.4.4. Condiciones de implantación de los usos pormenorizados de industria y de logística-almacenamiento. Especialidades de la categoría de Bodegas.

- 1. Parcelas calificadas pormenorizadamente con usos de industria o/y logística-almacenamiento.
 - a. Las parcelas específicamente calificadas por este Plan General (identificadas con la leyenda ZO-IN), o por el planeamiento de desarrollo con el uso pormenorizado de Industria serán destinadas principalmente a cualquiera de las actividades propias de dicho uso descritas en el apartado a) del artículo 6.4.2 anterior.

Asimismo, en parcelas calificadas por este Plan General con el Uso Industrial localizadas en el suelo urbano con ordenación pormenorizada (identificadas con la leyenda ZO-IN), además de los usos propios, podrán implantarse -sin restricciones - como usos compatibles (incluso con el carácter de alternativo del principal) las actividades propias del uso de Servicios de Logística y Almacenamiento en cualquiera de sus categorías, las actividades propias del uso de Servicios Avanzados y los usos de Servicios de Interés Público y Social (SIPS) en las categorías de carácter deportivo y equipamientos de la economía social.

No obstante, en parcelas del suelo urbano no consolidado o de suelo urbanizable que sean calificadas de forma pormenorizada con el Uso Industrial por el planeamiento de desarrollo, el reconocimiento del carácter de uso alternativo de las actividades logísticas, servicios avanzados y de SIPS (indicadas en el párrafo anterior) dependerá de las condiciones particulares establecidas por el planeamiento de desarrollo que se apruebe (conforme a los criterios de ordenación señalados por este Plan General en la ficha del ámbito de actuación y en las disposiciones sobre instrumentos de desarrollo incluidas en los artículos 3.2.7 y 3.2.8), debiendo admitirse dichas compatibilidades (incluso con el carácter de alternativo) en el supuesto de ausencia de regulación específica en el planeamiento de desarrollo sobre régimen de compatibilidad.

De igual forma, se admite, que en las parcelas calificadas específicamente por este Plan General con uso de Industria en suelo urbano (identificadas con la leyenda ZO-IN) pueda implantarse como usos compatibles, con el carácter de complementario, en un porcentaje máximo del veinticinco por ciento de la total edificabilidad de la parcela, el uso pormenorizado de Servicios Terciarios en las categorías de comercio y de oficinas, que deberán estar vinculados al principal. Este mismo régimen de compatibilidad de carácter complementario se reconocerá en las parcelas calificadas pormenorizadamente con el uso Industrial por el planeamiento de desarrollo en ausencia de regulación específica en éste. Finalmente, se toleran en parcelas del suelo urbano consolidado calificadas pormenorizadamente con el uso de Industrial (Zona de Ordenanza ZO-IN), las actividades implantadas a la entrada en vigor de este Plan General con licencia pertenecientes a las categorías de Recreativo integradas en el Uso de Servicio Terciarios.

- b. Las parcelas en suelo urbanizable sectorizado o en suelo urbano no consolidado que el planeamiento de desarrollo (conforme a los criterios de ordenación señalados por este Plan General en la ficha del ámbito de actuación y en las disposiciones sobre instrumentos de desarrollo incluidas en los artículos 3.2.7 y 3.2.8) califique con el uso pormenorizado de Logística-Almacenamiento serán destinadas principalmente a cualquiera de las actividades propias de este uso descritas en el apartado b) del artículo 6.4.2 anterior.

El reconocimiento de los usos compatibles (sean con carácter alternativo, limitado o complementario) en estas parcelas calificadas pormenorizadamente por el planeamiento de desarrollo, con uso de Logística-Almacenamiento dependerá de las condiciones particulares establecidas por su planeamiento de desarrollo debiendo admitirse dichas compatibilidades (en régimen alternativo).

En caso de ausencia de regulación específica en el planeamiento de desarrollo, se establece el siguiente régimen supletorio: se admitirán como usos compatibles de carácter alternativo en parcelas con esta calificación, las actividades

correspondientes a los usos de Industria (en cualquiera de sus categorías), el de Servicios Avanzados y los SIPS pertenecientes a las categorías de carácter deportivo y equipamientos de la economía social; así mismo, se admitirá con carácter de uso complementario, en un porcentaje máximo del veinticinco por ciento de la total edificabilidad de la parcela, el uso de Servicios Terciarios en la categoría de comercio y el de oficinas, que deberán estar vinculados al principal.

- c. Asimismo, en parcelas calificadas de Industria o Logística-Almacenamiento, se entiende en todo caso como uso complementario la dotación exigida por estas Normas de aparcamiento vinculado en función de las actividades implantadas.
2. Parcelas susceptibles de alojar actividades pertenecientes a la Industria y Logística - Almacenamiento

- a. Cualquiera de las actividades identificadas en el apartado a) del artículo 6.4.2 de estas Normas pertenecientes a las diferentes categorías propias del uso de industria podrán implantarse en parcelas calificadas pormenorizadamente con dicho uso específico (identificadas con la leyenda ZO-IN). De igual forma las actividades pertenecientes a cualesquiera las categorías de Industrial podrán implantarse sin restricciones en parcelas calificadas pormenorizadamente con el Uso de logística-Almacenamiento (salvo que el planeamiento de desarrollo lo impidiera expresamente).

Asimismo, las actividades industriales de la categoría a.1) Industria Manufacturera del artículo 6.4.2 podrán implantarse en parcelas calificadas pormenorizadamente con Uso de Servicios Avanzados, siempre que el planeamiento de desarrollo lo habilitara expresamente.

Además, de forma específica, las actividades de las categorías a.2 ("Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil) y a.3 ("Taller doméstico") podrán implantarse en parcelas con calificación pormenorizada diferente (pertenecientes a los grupos de usos globales de Actividades o Residencial), si la regulación establecida de manera particular en el Título XI para la zona de ordenanzas así lo posibilita expresamente como uso compatible y con respeto a las condiciones de posición e intensidad establecidas en las normas urbanísticas y ambientales.

- b. Las actividades identificadas en el apartado b) del artículo 6.4.2 de estas Normas propias del uso de Servicios de Logística-Almacenamiento podrán implantarse en todas las parcelas calificadas pormenorizadamente con dicho uso específico así como en parcelas calificadas pormenorizadamente con uso Industrial, de Servicios Avanzados, Gran Superficie Comercial Minorista, salvo que en estos tres últimos casos el planeamiento de desarrollo lo impidiera expresamente.

Asimismo se permite la implantación de las actividades propias de la Logística-Almacenamiento en parcelas calificadas pormenorizadamente con otros usos pormenorizados que pertenezcan al Uso Global de Actividades Económicas, con la consideración de complementario (vinculado) y hasta un máximo del treinta por ciento de la edificabilidad atribuida, y con la consideración de alternativo en el caso de que el planeamiento de desarrollo así lo permita

También podrán implantarse las actividades pertenecientes al uso de Logística-Almacenamiento, con la consideración de usos compatibles (limitado), en parcelas que cuenten con una calificación pormenorizada diferente (perteneciente al Uso Global Residencial) siempre que expresamente lo permita ya sea la regulación específica establecida en el Título XI de estas Normas para la Zona de Ordenanza

atribuida a la parcela (en caso de suelo urbano con ordenación directa), ya sea el planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada del ámbito.

3. El destino específico de las parcelas calificadas específicamente con el uso Industrial perteneciente a la categoría a.4. Bodega. Reglas de compatibilidad.

- a. En las parcelas calificadas pormenorizadamente por el planeamiento con uso Industrial-Bodeguero (identificado con la leyenda de la Subzona ZO-IN-B) y que además cuenten con la identificación en los Planos de Ordenación completa con la leyenda correspondiente a "uso a conservar", se destinarán preferentemente al uso bodeguero, admitiendo como usos compatibles los de almacenamiento y los de servicios terciarios (en las categorías de comercio y de oficinas) con la consideración de complementario (vinculados al uso principal). Los servicios terciarios vinculados no podrán superar el veinticinco por ciento (25%) del total de la edificabilidad. En parcelas así calificadas, en el supuesto de que el uso efectivo de bodega cesara, únicamente podrán desarrollarse como usos alternativos en la parcela, el de industria o logística-almacenamiento.

Si la parcela se encontrase identificada simplemente con la calificación pormenorizada correspondiente al uso de Industria-Bodeguero (Subzona ZO- IN-B), se considerarán como usos alternativos al principal (usos propios bodegueros) los siguientes: el de industria y logística-almacenamiento, el de equipamientos (SIPS) de la clase de economía social, el uso de aparcamiento-garaje y el uso de servicios avanzados en las categorías c.1 (Tecnologías de la Información y Comunicaciones) y c.3 (Investigación, desarrollo sectores emergentes) del artículo 6.4.2 anterior. . El resto de categorías de servicios terciarios (excepto el de apartamentos turísticos que se encuentra prohibido) se admiten en estos casos como compatibles, y en una proporción no superior al cincuenta por ciento (50%) de la edificabilidad y siempre vinculado al uso principal o alternativo. Así mismo se admite como compatible limitado hasta un máximo del cincuenta por ciento de la edificabilidad (sin necesidad de vinculación) el uso de actividades del apartado c.2 (servicios empresariales y profesionales cualificados) del artículo 6.4.2 anterior correspondiente al uso de Servicios Avanzados.

Asimismo en parcelas calificadas de IN-B (Industria-Bodeguero), es uso complementario la dotación exigida por estas Normas de aparcamiento vinculado en función de las actividades implantadas.

- b. Las bodegas podrán implantarse, además de en las parcelas a las que el planeamiento les atribuya de manera específica la calificación pormenorizada de la Zona de Ordenanzas de Industrial-Bodeguera, en aquellas otras parcelas que cuenten con una calificación urbanística de Industria o Logística-almacenamiento, en la que tendrá la consideración de uso compatible alternativo.

También, podrán implantarse las bodegas, con la consideración de uso compatible limitado, en parcelas con calificación pormenorizada diferente en aquellos casos en los que el planeamiento de desarrollo del ámbito expresamente lo admita.

4. Condiciones comunes de los locales destinados a las categorías del uso pormenorizado industrial y logística- almacenamiento.

- a. Aplicación de condiciones

Las condiciones que se señalan en estas Normas para el uso industrial, de logística-almacenamiento serán de aplicación:

- 1º. En los edificios o construcciones de nueva edificación.
- 2º. En las obras de incremento de volumen edificable, así como en las de reforma general y mayor.
- 3º. En las obras de reforma menor o rehabilitación, en la parte y condiciones que les afecte.
- 4º. En las solicitudes de cambio de uso respecto al autorizado con anterioridad.

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a las dimensiones máximas de la superficie destinada a las actividades industriales o de logística-almacenamiento ésta se entenderá como la suma de la superficie edificada de los locales destinados específicamente a dichas actividades y de la superficie edificada destinada a usos asociados. Quedan excluidas del cómputo de superficie edificada las ocupadas por instalaciones o dispositivos destinados a la depuración de emisiones gaseosas o líquidas.

b. Circulación interior

Las condiciones de circulación interior y escaleras de los edificios con destino a usos industrial y de logística y almacenamiento cumplirán las condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación.

c. Altura libre de pisos.

La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de doscientos ochenta (280) centímetros, como mínimo, en todas las plantas. En los edificios con otros usos, las que señalen las normas de aplicación en la zona en que se encuentren, siendo siempre de doscientos cincuenta (250) centímetros, como mínimo, en las entreplantas y en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas. En las entreplantas el mínimo se observará tanto por encima como por debajo del forjado de entreplanta.

En actividades a implantar en edificios existentes en los cuales la altura libre suelo-forjado no alcance los doscientos ochenta (280) centímetros, se admitirá la altura de que se disponga, sin que como fruto de las reformas a realizar se disminuyan las alturas existentes en actividades anteriormente implantadas en los mismos. En todo caso, la altura libre mínima habrá de alcanzar la establecida en la legislación sobre protección de seguridad y salud en los lugares de trabajo.

La altura libre máxima de los locales destinados a alojar estas actividades, será la precisada para desarrollar eficientemente la actividad concreta que se pretenda implantar, todo ello dentro de los límites impuestos por el respeto de las condiciones específicas establecidas por estas Normas sobre altura máxima de las edificaciones para la zona de ordenanza de aplicación a la parcela en que se localice el local.

d. Servicio de aseo:

Con carácter general se exigirán las condiciones de servicio de aseo establecidas en legislación vigente sobre seguridad e higiene en el trabajo así como las establecidas en el Código Técnico de La Edificación.

No obstante, en los talleres domésticos no se exigirá la disposición aseos separados por sexos.

e. Dotación de aparcamientos:

En los sectores y áreas de reforma interior de nueva urbanización, la implantación los usos de industria y Logística-almacenamiento, dispondrán como mínimo de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros de superficie edificada; en los ámbitos existentes ya urbanizados, excepcionalmente podrá admitirse una dotación menor, que en ningún caso será inferior a una (1) plaza por cada 150 metros de superficie edificada. Los talleres de reparación de automóviles dispondrán de una (1) plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie útil del taller. Se aplicarán cuando proceda, las excepciones reguladas en el artículo 6.2.5 apartado 2 y 4 anterior.

En cualquier caso, las actividades que precisen estacionamiento prolongado de vehículos que causen molestias en la vía pública, habrán de disponer en el interior de la parcela un aparcamiento dimensionado en función de la ocupación media prevista para la actividad. De la misma forma, habrá de acreditarse convenientemente que las operaciones de carga y descarga de mercancías se efectúa en el interior de las parcelas, o en espacios habilitados al efecto (zonas de carga y descarga) para evitar interferencias con la circulación en vía pública.

Con independencia de lo dispuesto en los apartados anteriores, cuando la superficie de la actividad supere los trescientos cincuenta (350) metros cuadrados, se dispondrá una zona exclusiva de carga y descarga en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de, al menos, nueve (9) metros de longitud por tres (3) metros de anchura, y dispuesta para que pueda estacionar un camión, con unas bandas perimetrales libres de un (1) metro, y que constituye la unidad operativa de carga y descarga. Para superficies superiores a setecientos (700) metros cuadrados, deberá duplicarse dicho espacio y reservarse una unidad operativa de carga y descarga más por cada quinientos (500) metros cuadrados más de superficie.

f. Condiciones constructivas

En zonas de uso de uso global y principal distinto al de Actividades Económicas, cualquier nuevo edificio destinado a éste uso dispondrá los muros de separación con los colindantes no industriales, a partir de los cimientos, dejando un espacio libre medio interior de quince (15) centímetros, con un mínimo de cinco (5) centímetros, o solución técnica equivalente que justificadamente pueda adoptarse.

En el caso de que varias actividades compartan un mismo edificio, las condiciones de aislamiento acústico y transmisión sonora entre ellas deberán atenerse a lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable de ámbito municipal o autonómico.

g. Condiciones ambientales

Las disposiciones vigentes en cada momento sobre protección ambiental aplicable a las actividades industriales, de almacenamiento, será de obligado cumplimiento sin necesidad de acto previo de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva edificación o de reforma como para las ya instaladas cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humo, etc. sobrepasen los límites que en ella se fijen. Los usos legalmente ya instalados cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humo, etc. sobrepasen los límites que en ellas se fijen deberán adaptarlos en el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor del presente Plan o, en su caso, en el plazo máximo establecido por la regulación sectorial de que se trate.

El Ayuntamiento, en desarrollo de las presentes Normas podrá redactar y aprobar unas ordenanzas reguladoras del uso pormenorizado "Industria y logística-almacenamiento" que, sin contradecir las determinaciones de este Plan General, ni ampliar los límites de admisibilidad aquí fijados, concreten y pormenoricen los distintos parámetros ambientales, aguas residuales, contaminación atmosférica, olores, incendios, peligro de explosión, ruidos y vibraciones, y sus tolerancias.

Artículo 6.4.5. Condiciones del uso pormenorizado de Servicios Avanzados.

1. La calificación pormenorizada de Servicios Avanzados.

Las parcelas calificadas directamente por este Plan General o por el planeamiento de desarrollo (conforme a los criterios de ordenación señalados por este Plan General en la ficha del ámbito de actuación y en las disposiciones sobre instrumentos de desarrollo incluidas en los artículos 3.2.7 y 3.2.8) con el uso pormenorizado de Servicios Avanzados serán destinadas principalmente a cualquiera de las actividades descritas en el apartado c) del artículo 6.4.2 anterior. En suelo urbano con ordenación directa establecida por este Plan General, las parcelas calificadas pormenorizadamente con uso de Servicios Avanzados se identifican con la leyenda de la Subzona de Ordenanzas ZO-IN-SA.

En las fichas de los ámbitos remitidos a planeamiento de desarrollo, la edificabilidad que deba destinarse al uso pormenorizado de Servicios Avanzados (conforme al artículo 3.2.7 y 3.2.8) se identifica como SA.

En las parcelas así calificadas de manera pormenorizada, se admite únicamente como uso compatible de carácter complementario, la implantación de usos de servicios terciarios o de logística o almacenamiento, hasta un máximo del veinticinco del total de la edificabilidad asignada a la parcela calificada como de Servicios Avanzados. Así mismo, en parcelas de suelo urbano directamente calificadas por este Plan General con la Subzona ZO-IN-SA, se reconocerá como alternativo admisible el correspondiente a las Industrias Manufactureras.

En estas parcelas calificadas de Servicios Avanzados, se considera igualmente uso complementario la dotación exigida por estas Normas de aparcamiento vinculado en cada caso en función de las actividades implantadas.

La regulación específica de las condiciones de edificación de las parcelas con la calificación de Servicios Avanzados se establece en la regulación del Título XI de las normas para la zona de ordenanzas con idéntica denominación.

2. Parcelas en las que puede implantarse el uso de Servicios Avanzados.

Las actividades integrantes del uso de Servicios Avanzados descritas en el apartado c) del artículo 6.4.2 anterior, podrá implantarse, además de en las parcelas calificadas de manera pormenorizado con dicho uso específico, en parcelas identificadas en los planos de ordenación con la calificación o zona de ordenanzas correspondientes a Industria, Logística-Almacenamiento o como Servicios Terciarios (excepto cuando la categoría específica, sea la de establecimiento hotelero). En estas calificaciones pormenorizadas, el uso de Servicios Avanzados es un uso compatible con el carácter de alternativo al principal, excepto en el caso de parcela calificada pormenorizadamente con el uso y categoría correspondiente al IN-B (Industria-Bodeguera) cuyo régimen se ajustará específicamente a la regulación del apartado 3 del artículo 6.4.4 anterior.

En parcelas que cuenten con calificaciones diferentes, el uso de Servicios de Avanzados podrá implantarse como compatible si así se admite en la regulación específica del Título XI para la zona de ordenanzas de aplicación a la parcela concreta. En ningún caso se admitirá esta compatibilidad en parcelas calificadas con zonas de ordenanzas residenciales que tengan atribuido el uso pormenorizado de vivienda protegida.

3. Condiciones de locales destinados a servicios avanzados.

Esta clase de uso a efectos de condiciones de locales se adaptará al régimen aplicable en estas Normas al uso pormenorizado de Servicios Terciarios en la categoría de oficinas, salvo las actividades relacionadas con las ciencias de la salud y las relacionadas con la industria medioambiental, que se regularán por las condiciones del uso pormenorizado industrial y almacenamiento en la categoría de talleres artesanales y pequeña industria.

SECCIÓN II. CONDICIONES DEL USO PORMENORIZADO SERVICIOS TERCIARIOS EN LAS CATEGORÍAS ORDINARIAS.

Artículo 6.4.6. Condiciones del uso pormenorizado de Servicios Terciarios (ST-CO).

1. A los efectos del presente Plan General, se consideran categorías ordinarias de la calificación pormenorizada de Servicios Terciarios (ST), las correspondientes a las actividades comprendidas en los apartados d.1 (comercio), d.2 (oficinas) y d.3 (recreativos y espectáculos públicos) del artículo 6.4.2 anterior. En la regulación del presente Plan General la atribución genérica de estas categorías ordinarias se realiza mediante la leyenda ST-CO.
2. En las parcelas calificadas pormenorizadamente de forma genérica (sin atribución de categoría específica) de Servicios Terciarios (identificadas como Subzona de Ordenanza ZO- ST-CO) se podrán implantar sin restricciones cualesquiera de las categorías ordinarias referidas en el apartado anterior sin perjuicio del cumplimiento de las limitaciones propias establecidas en el artículo 6.4.9 para algunas subcategorías de recreativo y espectáculo público (ST-R).

De igual modo en las parcelas calificadas pormenorizadamente con el Uso de Servicios Terciarios de forma genérica (ZO-ST-CO) podrá implantarse como uso compatible de carácter alternativo el de Servicios Avanzados o el de Servicios de Interés Público y Social (público o privado).

Asimismo, podrá implantarse en las parcelas así calificadas, otros usos diferentes (como compatibles de carácter limitado), si en la regulación específica del Título XI de las Normas para la zona de ordenanzas de Servicios Terciarios así se admite.

3. Las condiciones de implantación de las categorías ordinarias se regulan respectivamente por lo dispuesto en el artículo 6.4.7 (para la categoría de comercio), en el artículo 6.4.8 (para la categoría de oficinas) y en el artículo 6.4.9 (para la categoría de recreativo y espectáculo público) respectivamente.

Las condiciones exigidas a los locales en que se pretendan implantar actividades de las categorías ordinarias de Servicios Terciarios serán de aplicación:

- 1º. En los edificios o construcciones de nueva edificación.

- 2º. En las obras de incremento de volumen edificable, así como en las de reforma general y mayor.
 - 3º. En las obras de reforma menor o rehabilitación, en la parte y condiciones que les afecte.
 - 4º. En las solicitudes de cambio de uso respecto al autorizado con anterioridad.
4. Las categorías de Servicios Terciarios correspondientes a las categorías de los apartados d.4 (establecimientos hoteleros) y d.5 (apartamento turístico) del artículo 6.4.2 anterior, se consideran usos de servicios terciarios específicos vinculados a la actividad turística, y cuentan con una regulación especial en materia de calificación, compatibilidad de usos y condiciones de implantación que se dispone en los artículos 6.4.10 (para el uso de establecimiento hotelero) y 6.4.11 (apartamento turístico) siguientes para cada uno de ellos.

Artículo 6.4.7. Condiciones particulares del uso de Servicios Terciario en las categorías de comercio.

1. Parcelas en las que puede implantarse el uso de comercio.
 - a. La categoría del uso de comercio (pequeño o mediano) podrá implantarse en todas las parcelas del suelo urbano o urbanizable con ordenación pormenorizada a las que se les atribuya por el planeamiento la calificación urbanística correspondiente a la Subzona de Ordenanzas de Servicios Terciarios genérico identificada con la leyenda ZO-ST-CO, o bien, de forma específica con las leyendas correspondientes a las siguientes categorías específicas: comercio (ST-C); oficinas (ST-O) o recreativo (ST-R). Así mismo, en las parcelas podrán implantarse las actividades correspondientes a las categorías de comercio en parcelas específicamente calificadas de Gran Superficie Comercial Minorista.
 - b. De igual forma, las actividades propias de la categoría de comercio podrán implantarse como uso compatible complementario en parcelas calificadas específicamente como de Industria o Logística y Almacenamiento, con un máximo del veinticinco por ciento de la edificabilidad atribuida a la parcela. Y en parcelas con calificación de Uso Establecimiento Hotelero (H), con el citado carácter de complementario, hasta un máximo del veinte por ciento de la edificabilidad atribuida a la parcela.

De igual modo, el comercio podrá implantarse, con la consideración de uso compatible limitado o alternativo, en parcelas con calificación diferente a las anteriores, si así se prevé en la regulación específica del presente Título VI para los diversos usos o en el Título XI de las Normas, en el régimen particular de la zona de ordenanzas de aplicación a la parcela.

2. Condiciones de locales destinados a comercio.

- a. Dimensiones.

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, tales como mostradores, vitrinas y góndolas de exposición, probadores, cajas, espacios de permanencia y paso de los trabajadores

y del público, incluido bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupaciones locales. Se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga, descarga y aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

En ningún caso la superficie de venta será menor de ocho (8) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se tratase de una edificación unifamiliar.

b. Circulación interior, escaleras y ascensores

Se aplicarán las condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación, en el decreto vigente de la Junta de Andalucía para asegurar la accesibilidad y eliminación de Barreras y en la Ley 1/1999, de 31 de Marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, o normas que los sustituyan.

c. Altura libre de pisos.

c.1. La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de doscientos setenta (270) centímetros, como mínimo, en todas las plantas. En los edificios con otros usos, las que señalen las normas de aplicación en la zona en que se encuentren, siendo siempre de doscientos cincuenta (250) centímetros, como mínimo, en las entreplantas y en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas. En las entreplantas el mínimo se observará tanto por encima como por debajo del forjado de entreplanta.

c.2. En actividades a implantar en edificios existentes en los cuales la altura libre suelo-forjado no alcance los doscientos setenta (270) centímetros, se admitirá la altura de que se disponga, sin que como fruto de las reformas a realizar se disminuyan las alturas existentes en actividades anteriormente implantadas en los mismos. En todo caso, la altura libre mínima habrá de alcanzar la establecida en la legislación sobre protección de seguridad y salud en los lugares de trabajo.

d. Aseos.

Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100), se aumentará un retrete y un lavabo, separándolos, en este caso, por cada uno de los sexos.

En los usos comerciales de venta menor de vehículos automóviles de cuatro ruedas, maquinaria industrial de envergadura y muebles, y considerando las especiales circunstancias que concurren en su desarrollo, el número de piezas de inodoros/lavados será de uno por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie de venta y otra por cada cuatrocientos (400) metros cuadrados adicionales o fracción superior a los doscientos (200) metros cuadrados.

En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento. Con carácter general se permite que los vestíbulos previos contengan la dotación de los lavabos exigibles, siempre que su disposición permita complementar las disposiciones relativas a accesibilidad. En casos en que los aseos no destinen al público usuario de la actividad, sino a los trabajadores y empleados de la misma, el aseo podrá carecer

de vestíbulo cuando su acceso no se produzca desde la zona de uso público. En tal caso, se exigirá un sistema de cierre automático para la puerta.

Cuando la actividad comercial tenga lugar en locales agrupados, los aseos podrán, igualmente, agruparse, manteniendo el número y condiciones que corresponde con la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.

En todo caso, prevalecerán, si son más exigentes, las condiciones establecidas en los Decretos vigentes de la Junta de Andalucía para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras y en la Ley 1/1999, de 31 de Marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, o normas que los sustituyan.

e. Ordenación de la carga y descarga.

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

f. Dotación de aparcamientos.

f.1. En las categorías de pequeño y mediano comercio: Una plaza (1) de aparcamiento cada veinticinco (25) metros cuadrados de sala de exposición y venta.

En la categoría de pequeño comercio, cuando proceda se aplicará la exención establecida en el apartado 2 y 4 del artículo 6.2.5 anterior.

f.2. En cualquier caso, las actividades que precisen estacionamiento prolongado de vehículos que causen molestias en la vía pública, habrán de disponer en el interior de la parcela un aparcamiento dimensionado en función de la ocupación media prevista para la actividad. De la misma forma, habrá de acreditarse convenientemente que las operaciones de carga y descarga de mercancías se efectúa en el interior de las parcelas, o en espacios habilitados al efecto (zonas de carga y descarga) para evitar interferencias con la circulación en vía pública.

g. Pasajes comerciales.

Cuando las condiciones particulares de zona autoricen el establecimiento de pasajes comerciales en planta baja, éstos deberán tener acceso para el público por ambos extremos y una anchura superior a cuatro (4) metros.

h. Almacenaje de productos alimentarios.

Los locales destinados al comercio alimentario, de superficie de venta superior a cien (100) dispondrán de un almacén o trastienda, que estará debidamente acondicionado para la conservación de los productos.

Artículo 6.4.8. Condiciones particulares del uso de Servicios Terciarios en categoría de oficinas.

1. Parcelas en las que pueden implantarse la categoría de oficinas.

Las actividades propias de la categoría de oficinas (ST-O) podrán implantarse -sin limitaciones- en todas las parcelas del suelo urbano o urbanizable con ordenación pormenorizada a las que se les atribuya por el planeamiento la calificación urbanística correspondiente a la Zona de Ordenanzas de Servicios Terciarios, ya sea identificada de forma genérica con la leyenda de la Subzona de ordenanzas ZO-ST-CO, o bien de forma específica con las leyendas correspondientes a las siguientes categorías específicas: comercio (ST-C); oficinas (ST-O) o recreativo (ST-R). De igual modo podrán implantarse las oficinas (como uso alternativo) en parcelas calificadas de forma específica con el uso y categoría, correspondiente a apartamentos turísticos.

Así mismo, en las parcelas calificadas con algún uso pormenorizado integrante del uso global de actividades económicas (diferente al de servicio terciario), la categoría del uso de oficinas se entenderá siempre como admisible con el carácter complementario vinculado al uso pormenorizado (principal) con un máximo de un veinticinco por ciento (25%) del total de la edificabilidad.

De igual modo, las oficinas podrán implantarse en parcelas con calificaciones diferentes a las anteriores, con la consideración de uso compatible (ya sea limitado o alternativo) si así se prevé en la regulación específica del presente Título VI para los diversos usos o en el Título XI de las Normas, en el régimen particular de la zona de ordenanzas de aplicación a la parcela.

2. Condiciones de locales destinados a oficinas.

- a. Accesos interiores, escaleras y ascensores

Se aplicarán las condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación y los Decretos vigentes de la Junta de Andalucía para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras y en la Ley 1/1999, de 31 de Marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, o normas que los sustituyan.

- b. Altura libre de pisos.

La distancia mínima de suelo a techo de las oficinas se regulará por idénticas disposiciones que las establecidas en el apartado 3.c del artículo anterior para el uso comercial.

- c. Aseos.

Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta (100) metros cuadrados edificados de éste uso, un retrete y un lavabo, que deberá estar disponible para la utilización del público; por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción superior a cien (100), se aumentará un retrete y un lavabo, separándolos, en este caso, para cada uno de los sexos, y estando ambos disponibles para la utilización por el público.

En los edificios donde se instalen varias firmas, podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones que corresponde a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso. En todo caso, prevalecerán, si son más exigentes, las condiciones establecidas en los

Decretos vigentes de la Junta de Andalucía para asegurar la Accesibilidad y Eliminación de Barreras y en la Ley 1/1999, de 31 de Marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, o normas que los sustituyan.

- d. Dotación de aparcamientos.

Como mínimo se dispondrá de una (1) plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de edificación o fracción superior a cuarenta (25), sin perjuicio de la aplicación cuando proceda de la exención establecida en el apartado 2 y 4 del artículo 6.2.5 anterior.

3. Despachos profesionales domésticos.

Sin perjuicio de que las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos correspondientes establezcan condiciones específicas, los despachos profesionales domésticos se regulan por las siguientes condiciones:

- a. Las de aplicación a la vivienda donde se ubiquen.
- b. La superficie útil de la vivienda no destinada a despacho profesional doméstico cumplirá el programa y superficie mínima de vivienda establecidos en el Capítulo III del presente Título. Los espacios destinados a ambas funciones estarán diferenciados espacialmente.
- c. La superficie útil destinada a despacho profesional doméstico será inferior o igual a un cuarenta por ciento (40%) de la superficie útil total de la vivienda ni sobrepasará los cincuenta (50) metros cuadrados.
- d. La superficie destinada a éste uso debe contar con la dotación de aseos prevista en el punto anterior, independientes de los de la vivienda, si bien está eximida del cumplimiento de la dotación de aparcamiento.

Artículo 6.4.9. Condiciones particulares del uso de Servicios Terciarios en las categorías de Recreativos o/y Espectáculos.

1. Parcelas en las que pueden implantarse las categorías de usos recreativos y de espectáculos.

Con carácter general, las categorías del uso recreativo y de espectáculos encuadradas dentro de la definición asumida por este Plan, podrán implantarse en todas las parcelas del suelo urbano o urbanizable con ordenación pormenorizada a las que se les atribuya por el planeamiento la calificación urbanística correspondiente al uso de Servicios Terciarios, identificado con la leyenda de la Subzona de ordenanzas de Servicios Terciarios genérico (ZO-ST-CO), asimismo podrán implantarse en parcelas con otra calificación que de conformidad con la regulación establecida en este Título o por la Zona de Ordenanza así se admita.

No obstante, las siguientes categorías de usos recreativos únicamente podrán implantarse en parcelas específicamente calificadas como Servicios Terciarios (excepto cuando se establezca por el planeamiento, la calificación pormenorizada específica correspondiente a la categoría de establecimiento hotelero), o bien, con el carácter de uso compatible alternativo en edificio exclusivo o compatible limitado (planta baja) en parcelas calificadas pormenorizadamente de Industrial o de Servicio de Interés Público y Social de carácter privado:

III.2.2. Establecimientos recreativos

III.2.9. Establecimientos de esparcimiento.

Las siguientes categorías recreativos, además de en parcelas calificadas específicamente de Servicios Terciarios, podrán implantarse como uso compatible (sea con carácter complementario o limitado) en parcelas calificadas de residencial, industrial, servicios avanzados o servicios de interés público y social, siempre que se presenten en posición de planta baja:

III.2.5. Establecimientos de actividades deportivas, sólo en la modalidad de gimnasio.

III.2.8. Establecimientos de hostelería. No obstante, la especialidad de pubs y bares con música, puede encontrarse limitado en parcelas calificadas con el uso residencial en zonas saturadas de conformidad con la legislación de protección del ruido.

Así mismo en la regulación particular del Título XI de las Normas para las zonas de ordenanzas pertenecientes a otros usos pomenorizados se podrán admitir la implantación del uso recreativo o de espectáculo con el grado de compatibilidad y limitaciones establecidas en cada caso.

2. Condiciones de locales destinados a la implantación de recreativo o espectáculos.

a. Generales.

Cumplirán las condiciones establecidas por las normas sectoriales aplicables y, en particular, las establecidas en materia de actividades recreativas, de espectáculos públicos, protección contra incendios y accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas y urbanísticas.

Independientemente de que las presentes Normas permitan en determinada zona la implantación de actividades recreativas y/o de espectáculos públicos, éste puede prohibirse temporalmente en virtud de la declaración de "Zonas Acústicamente Saturadas", delimitadas de acuerdo con las determinaciones de las normas vigentes en materia de ruido y vibraciones.

b. Establecimientos recreativos y de esparcimientos.

La implantación de las categorías III.2.2 Establecimientos recreativos o III.2.9 Establecimientos de esparcimiento, requerirán que la superficie mínima de ocupación efectiva sea de al menos de cien (100) metros cuadrados, excluyendo dentro de dicha superficie los aseos y vestíbulos. El acceso debe realizarse siempre interponiendo vestíbulo acústico.

c. Establecimientos de hostelería

La implantación de la categoría III.2.8 Establecimientos de hostelería, requerirán que la superficie mínima de ocupación efectiva sea de al menos veinte (20) metros cuadrados útiles, excluyendo dentro de dicha superficie los almacenes, aseos y vestíbulos.

d. Aparcamientos.

En actuaciones de nueva edificación o en actuaciones de reforma con cambio de uso que afecten a la totalidad de un inmueble, se dispondrá de una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados de edificación o fracción.

e. Alturas libres.

Se exigirán las alturas libres dispuestas por el Código Técnico de la Edificación en los locales destinados a usos recreativos o de espectáculos.

f. Aseos.

Dispondrán de la más exigente de las siguientes opciones:

- Hasta (100) metros cuadrados edificados de éste uso, dos núcleos básicos de aseo, uno para cada sexo, disponibles para la utilización del público; por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción superior a cien (100), se aumentará un retrete y un lavabo, separándolos al 50% para cada sexo, y estando todos disponibles para la utilización por el público.
- En aquellas actividades que tengan determinado su aforo, hasta 50 personas se dispondrán de un mínimo de dos núcleos básicos de aseo, uno para cada sexo, disponibles para la utilización del público; por cada cien 100 personas más o fracción superior a cincuenta (50), se aumentará un retrete y un lavabo, separándolos al 50% para cada sexo, y estando todos disponibles para la utilización por el público.

En su caso, además, habrán de disponerse los aseos y vestuarios necesarios para artistas y ejecutantes.

Los gimnasios habrán de disponerse los vestuarios necesarios para usuarios de las instalaciones, disponiendo de la más exigente de las siguientes opciones:

1. Hasta (100) metros cuadrados útiles de éste uso, diez (10) m² útiles de vestuario para cada sexo, que incluirán duchas a razón de una por cada diez (10) m², disponibles para la utilización del público; por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción superior a cien (100), se aumentará en 10 m² y una ducha, estando todos disponibles para la utilización por el público.
2. En aquellas actividades que tengan determinado su aforo, hasta 50 personas se dispondrán de un mínimo de 10 m² útiles de vestuario para cada sexo, que incluirán duchas a razón de una por cada 10 m², disponibles para la utilización del público; por cada cien 100 personas más o fracción superior a cincuenta (50), se aumentará en 10 m² y una ducha, estando todos disponibles para la utilización por el público.

En todo caso, prevalecerán, las condiciones establecidas en los Decretos vigentes de la Junta de Andalucía para asegurar la Accesibilidad y Eliminación de Barreras y en la Ley 1/1999, de 31 de Marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, o normas que los sustituyan.

SECCIÓN III. CONDICIONES DE LOS USOS DE SERVICIOS TERCIARIOS DE CARÁCTER TURÍSTICOS.

Artículo 6.4.10. El uso de Servicios Terciario en la categoría de Establecimientos Hoteleros

1. La calificación específica del uso Establecimiento Hotelero.

Las parcelas específicamente calificadas por este Plan General o por el planeamiento de desarrollo con el uso específico de servicios terciarios perteneciente a la categoría de Establecimiento Hotelero (ST-H) únicamente podrán ser destinadas a establecimientos hoteleros conforme al Decreto 47/2004 o norma que lo sustituya. No obstante, se admite como uso alternativo en las parcelas así calificadas, la implantación de actividades propias del uso de Servicios de Interés Público y Social (SIPS) de carácter privado reguladas en este Título VI.

En las parcelas calificadas de Establecimiento Hotelero, se admite una compatibilidad de carácter complementario vinculada al uso principal, para los usos de oficinas, comercio y recreativos, y limitada a una máxima disponibilidad en su conjunto del veinticinco por ciento (25%) del total de la edificabilidad asignada a la parcela calificada de ST-H.

Las parcelas calificadas de Establecimiento Hotelero en el suelo urbano con ordenación directa establecida por este Plan General se identifican en los planos de ordenación con la leyenda correspondiente a la Zona de Ordenanzas ZO H "Hotelera".

2. Las parcelas en las que pueden implantarse establecimientos hoteleros

Las diversas actividades incluidas dentro del uso de establecimiento hotelero, de conformidad con este Plan, y el decreto regulador de la legislación turística, podrá implantarse en todas las parcelas del suelo urbano o urbanizable con ordenación pormenorizada a las que se les atribuya por el planeamiento la calificación urbanística específica de Establecimiento Hotelero (ST-H) o genéricamente la correspondiente a la subzona de ordenanzas de Servicios Terciarios (ZO-ST-CO).

También los establecimientos hoteleros podrán implantarse, con la consideración de uso compatible alternativo, en parcelas con una calificación pormenorizada diferente a la de Servicios Terciarios excepto en el caso de la calificación de vivienda protegida (VP) o calificación de bodega, en la que tendrá la consideración de uso prohibido.

En parcelas, con calificación diferente, en las que se implanten establecimientos hoteleros conforme a las reglas de compatibilidad de este Plan, se admitirá igualmente los usos complementarios vinculados a aquéllos, descritos en el apartado 2 anterior, con igual límite de máxima edificabilidad, si bien aplicable, en este caso, a la parcela en la que se pretenda la instalación del establecimiento hotelero.

No obstante en las normas particulares de aplicación para alguna zona de ordenanzas podrá restringir dicha compatibilidad.

Sólo se autorizarán nuevos establecimientos que se ajusten a las condiciones establecidas en el Decreto 47/2004, de 10 de Febrero para las categorías de establecimientos hoteleros o norma que lo sustituya.

Las parcelas y edificaciones en las que pretenda implantarse un establecimiento hotelero de conformidad con las previsiones de estas Normas, se ajustarán a los requisitos técnicos mínimos establecidos en la normativa sectorial aplicable vigente.

3. Condiciones de los locales destinados a establecimientos hoteleros.

Las condiciones exigidas en los apartados siguientes a los locales que se pretendan destinar a establecimientos hoteleros, serán de aplicación:

- 1º. En los edificios o construcciones de nueva edificación.
- 2º. En las obras de incremento de volumen edificable, así como en las de reforma general y mayor.
- 3º. En las obras de reforma menor o rehabilitación, en la parte y condiciones que les afecte.
- 4º. En las solicitudes de cambio de uso respecto al autorizado con anterioridad.

a. Accesibilidad.

Todos los establecimientos deberán disponer de habitaciones o unidades alojativas polivalentes o adaptables para personas con discapacidad física en la proporción exigida por la normativa sectorial. Tanto éstas como los accesos deberán cumplir las condiciones exigidas por la Ley 1/1999, de 31 de marzo, de atención a las personas con discapacidad en Andalucía y el Decreto vigente que establece las normas técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía y las demás disposiciones aplicables sobre esta materia.

b. Sótanos

- b.1. En las edificaciones con uso exclusivo hotelero podrá desarrollarse dicho uso en la primera planta de sótano del edificio, salvo las unidades de alojamiento.
- b.2. En estos casos, la superficie que se destine a estos usos en dicha planta computará a efectos de la edificabilidad máxima permitida en los términos establecidos en el Artículo 2.1.2, apartado 3 y artículo 7.3.18 apartado 4 de estas Normas y se tendrá en cuenta, igualmente, para la aplicación del resto de determinaciones que se contemplan en estas Normas (dimensiones, número de aparcamientos, aseos, etc.).

c. Aseos.

Deberán cumplir los requerimientos de calidad exigidos Decreto 47/2004, de 10 de Febrero para las categorías de establecimientos hoteleros o norma que lo sustituya.

d. Dotación de aparcamientos.

Como mínimo se dispondrá de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de edificación o fracción superior a cincuenta (50).

e. Extracción de gases y ventilación.

Se exigirán las normas de protección ambiental y las disposiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación en la materia.

- f. Suministro de agua potable.

Contará con las dotaciones exigidas por la normativa reguladora de los establecimientos hoteleros y las dimanantes del Código Técnico de la Edificación.

Artículo 6.4.11. Condiciones particulares del uso de Servicios Terciario en la categoría de apartamento turístico (SUSPENDIDO)

SECCIÓN IV. CONDICIONES DEL USO PORMENORIZADO GRANDES SUPERFICIES COMERCIALES MINORISTAS.

Artículo 6.4.12. Condiciones del uso de grandes superficies comerciales minoristas

1. En el suelo urbano consolidado así como en el suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada establecida por este Plan General no se permitirán nuevas implantaciones de Grandes Superficiales comerciales minoristas, salvo las existentes identificadas en los planos y las previstas en los Ámbitos de Planeamiento Incorporado.

No obstante, de forma transitoria, y por plazo máximo de cuatro años desde la entrada en vigor de este Plan General, se posibilita que puedan implantarse como uso compatible la Gran Superficie Comercial Minorista en aquellas parcelas que fueran calificadas específicamente de Terciario Grande por el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente del Plan General anterior correspondiente a los Polígonos de Las Salinas de San José Alto, Las Salinas San José Bajo, Las Salinas de Poniente y Las Salinas de Levante, en consideración a que dicho uso era admisible conforme al planeamiento pormenorizado originario.

La implantación de grandes superficies comerciales en los ámbitos delimitados por este Plan General del suelo urbanizable sectorizado y urbano no consolidado sin ordenación pormenorizada establecida, deberá ser habilitada expresamente por su planeamiento derivado (Plan Parcial o Plan Especial) que deberá ajustarse a las limitaciones establecidas en los apartados 2 y 3 siguientes y contar con los informes y autorizaciones que procedan de conformidad con la Ley 1/1.994 de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la legislación de protección ambiental y la Ley sobre el Comercio Interior de Andalucía. En todo caso, la admisibilidad del uso de Gran Superficie Comercial estará supeditada a la demostración de la aceptabilidad de los impactos que estos establecimientos puedan producir sobre el tráfico del ámbito y entorno afectados.

2. En aquellos ámbitos de sectores o áreas del suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado cuya ordenación pormenorizada sea remitida para su establecimiento a Plan Especial, o en su caso, Plan Especial en los que en función de su uso global pueda ser autorizable el uso de Gran Superficie Comercial, para su efectiva admisibilidad deberá ser informado favorablemente la tramitación del Plan Parcial o Plan Especial por los órganos supramunicipales en relación con su incidencia comercial, incluso sobre su incidencia territorial salvo que en el propio Plan General se establezca de forma expresa la posibilidad de su implantación en el ámbito concreto.

En todo caso, por este Plan General se establecen las siguientes limitaciones para los sectores y áreas de reforma interior con ordenación diferida:

- A. En los sectores y áreas de reforma interior con uso global residencial:
- a. Se prohíbe la implantación del uso de Gran Superficie en los sectores de suelo urbanizable con densidades inferiores a quince (15) viviendas/hectárea así como en aquellos ámbitos con superficie inferior a veinte (20) hectáreas.
 - b. Con carácter general se prohíbe la implantación del uso de Gran Superficie Comercial en aquellos ámbitos del suelo urbano no consolidado que cuentan con una superficie inferior a diez (10) hectáreas, así como en aquellos ámbitos que cuenten con una densidad inferior a quince (15) viviendas por hectárea. No obstante, en los ámbitos de tamaño superior a siete (7) hectáreas, y siempre que cuente al menos con una densidad de 30 viviendas por hectárea, podrán admitirse instalaciones incluidas en esta categoría siempre que la superficie de venta no fuera superior a tres mil metros cuadrados (3.000 m²)

En los ámbitos que cuenten con superficie y densidad habilitadas conforme a lo establecido en los dos apartados anteriores para ser susceptibles de implantación del uso de Gran Superficie Comercial, únicamente podrá destinarse una máxima edificabilidad para el citado uso pormenorizado del cuarenta y cinco por ciento (45%) de la edificabilidad reservada por este Plan (conforme a estas Normas y ficha respectiva del ámbito) para los usos de los servicios terciarios en el interior del sector o área.
- B. En los ámbitos del suelo urbanizable sectorizado y urbano no consolidado con uso global de actividades económicas no se establecen restricciones por razón de superficie, si bien la implantación del uso de Gran Superficie Comercial no podrá implicar que se detraigan las edificabilidades previstas por este Plan General con destino los usos de servicios avanzados, hoteleros o de industria en el interior del ámbito.
3. En todo caso la autorización de implantación del uso de Gran Superficie Comercial por el Plan Parcial o Plan Especial en aquellos ámbitos en los que de conformidad con las reglas del apartado anterior sea admisible dicho uso, ocasionará el ajuste automático del cálculo del aprovechamiento objetivo del ámbito, mediante la sustitución del coeficiente de uso de servicios terciarios genérico previsto en las fichas por el coeficiente Gran Superficie Comercial (1,25), que será aplicado a la edificabilidad concreta que se pretenda destinar a este uso. En ningún caso de este ajuste de aprovechamientos se derivará una mayor edificabilidad para el ámbito. Los mayores aprovechamientos homogeneizados que resulten de este ajuste automático sobre los calculados originariamente en la ficha respectiva del Anexo de estas Normas para el ámbito, pertenecerán a la Administración Urbanística Actuante, quien los gestionará de la forma más adecuada para los intereses generales.
 4. En lo no previsto expresamente en este apartado respecto a las condiciones de locales destinados a gran superficie comercial, será de aplicación las mismas condiciones que las establecidas en la Sección Tercera del presente Capítulo para el uso de comercio.
 - a. Dotación de aparcamientos: Una plaza (1) de aparcamiento cada veinticinco (25) metros cuadrados de sala de exposición y venta.
 - b. Los garajes-aparcamientos de las Grandes Superficies Comerciales se regirán por las condiciones de los Aparcamientos Públicos.

SECCIÓN V. CONDICIONES DEL USO PORMENORIZADO DE ESTACIONES DE SERVICIO Y UNIDADES DE SUMINISTRO DE VENTA DE CARBURANTES Y PRODUCTOS PETROLÍFEROS

Artículo 6.4.13. Condiciones de implantación del uso de Estación de Servicios.

1. Únicamente podrá disponerse la implantación de instalaciones para el abastecimiento de combustible a los vehículos automóviles y actividades complementarias en las siguientes situaciones:
 - a. En parcelas del suelo urbano expresamente calificadas por este Plan General como Estaciones de Servicios.
 - b. En otras parcelas del suelo urbano o en el urbanizable que resulten expresamente así calificadas por un Plan Especial o Plan Parcial en los que se acredite el cumplimiento de las condiciones establecidas en el apartado 3 siguiente.
 - c. Con carácter temporal, y previo concurso, en parcelas con la calificación de Servicios Infraestructurales Urbanos previa acreditación de que el resto de servicios públicos e infraestructuras cuentan con terrenos suficientes para satisfacer sus demandas o la parcela así calificada resulta inadecuada para satisfacer los usos ordinarios de Infraestructuras Básicas.
 - d. Con carácter temporal, y previo concurso, en las parcelas de uso público no edificables localizadas anexas al Sistema Vial que por accesibilidad y tamaño no puedan ser destinadas al uso efectivo de espacios libres y, además, no hayan computado a los efectos de los estándares dotacionales.
 - e. En suelo no urbanizable en las condiciones establecidas en el apartado 5 siguiente.
2. Las condiciones de uso y edificación de las parcelas legitimadas para la implantación de estación de servicio son:
 - a. Las edificaciones e instalaciones se separarán seis (6) metros de todos los linderos de la parcela.
Las estaciones existentes a la entrada en vigor del Plan localizadas en edificaciones medianeras y alineadas a vial no quedarán en régimen de fuera de ordenación. En todo caso, en las obras de ampliación, las nuevas edificaciones e instalaciones cumplirán las condiciones de separación a lindero.
 - b. La máxima ocupación vendrá determinada por la separación a linderos establecida en el punto (a) anterior y en ningún caso podrán las edificaciones permitidas superar el cuarenta y cinco por ciento (45%) de la superficie de la parcela. Bajo rasante podrá ocuparse el cien por cien (100%) de la superficie máxima comprendida por el perímetro de la ocupación sobre rasante. Todas las actividades relacionadas con la Estación de Servicio y destinos complementarios deberán desarrollarse dentro de la parcela, aún las vinculadas con las maniobras de los vehículos, no admitiéndose en ningún caso la ocupación de las aceras ni de las calzadas.
 - c. La máxima edificabilidad para las edificaciones e instalaciones cubiertas será de 0,35 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo (0,35 m²/m²s).

La superficie volada de la cubierta de protección de la zona de repostaje no computará a efectos de edificabilidad.

- d. Las parcelas calificadas de Estaciones de Servicio únicamente podrán albergar como usos complementarios vinculados al principal, los de pequeño comercio, talleres y cafetería-restaurante, y siempre limitado a un máximo del cincuenta por ciento de la máxima edificabilidad de la parcela.
- e. Las construcciones se desarrollarán con carácter general en una sola planta de altura; pudiendo, autorizarse una segunda planta, cuando incorpore usos complementarios, que no podrá ocupar más del cincuenta por ciento (50%) de la primera.

La altura de la cubierta de protección de la zona de repostaje no podrá ser inferior a cuatro (4) metros ni superior a siete (7) metros. Las alturas máximas y mínimas establecidas anteriormente se medirán a partir del nivel de la acera en el punto medio del frente de la parcela y hasta la parte superior de la cubierta o hasta la mitad de la altura de la misma si ésta fuera inclinada o curva. En los casos en que por las características propias del terreno, la altura de las cubiertas no se pueda determinar en la forma establecida anteriormente, el Ayuntamiento podrá resolver la altura que corresponda aplicar a las cubiertas. En todos los casos el diseño de las cubiertas deberá armonizar con el entorno urbano-arquitectónico, evitando generar impactos negativos en el mismo.

En ningún caso la proyección de la cubierta podrá sobresalir del límite fijado por la alineación oficial de la calle. Se prohíben los cuerpos y elementos salientes.

Se dedicará a arbolado por lo menos el quince por ciento (15%) de la superficie de parcela libre de edificación.

3. Para poder autorizar la calificación de Estaciones de Servicio por el planeamiento pormenorizado en parcelas privadas de Suelo Urbano o Suelo Urbanizable deberán acreditarse en éste el cumplimiento de las siguientes condiciones:
 - 1º. La adecuación de los accesos tanto desde el punto de vista del tráfico rodado como peatonal.
 - 2º. Su integración urbana y ambiental.
 - 3º. Se asegurará mantener una distancia mínima a otras instalaciones de suministro existente de quinientos (500) metros, medida por recorrido real sobre el viario a fin de evitar perturbaciones en el tráfico y asegurar una distribución homogénea para el mejor servicio a los usuarios.
 - 4º. Se asegurará mantener una distancia mínima radial a edificaciones existentes o parcelas previstas en el planeamiento de uso residencial, dotacional o terciario de cincuenta (50) metros, medida desde el centro geométrico de los tanques de almacenamiento de combustible o de los surtidores, según sea el punto más desfavorable.
 - 5º. Contar con una parcela mínima de 1.000 metros cuadrados.
 - 6º. Tratarse de parcelas exclusivas y aisladas, en solares sin edificios medianeros y con un ancho mínimo de las calles perimetrales de diez (10) metros.

- 7º. Las condiciones de uso y edificación se ajustarán igualmente a lo previsto en el apartado 2 anterior.
4. Podrán además implantarse mediante concesión administrativa en espacios públicos anexos al Sistema Viario o en parcelas calificadas de Servicios Infraestructurales Urbanos (infraestructuras básicas) conforme al apartado 1 anterior, por límite temporal máximo de 15 años y con cláusula expresa de rescate, debiendo exigirse el cumplimiento de las condiciones del número 2 y 3 anterior.
5. En el Suelo No Urbanizable podrán autorizarse en terrenos que no sean objeto de especial protección, siempre que se justifique el cumplimiento de los requisitos del artículo 13.2.6 de estas Normas y las siguientes condiciones:
- a. La parcela mínima vinculada a la actividad será superior a siete mil quinientos (7.500) metros cuadrados.
- b. Sólo se admitirán como usos de las instalaciones complementarias los destinados a tienda, talleres y cafetería-restaurante.
- c. La edificabilidad máxima será de 0,20 m²/m²s, con una ocupación máxima por la edificación del veinte por ciento (20%) de la parcela.
- El 30% de la superficie de la parcela deberá destinarse a arbolado y el 20% de la misma a zonas de descanso al aire libre con destino a los usuarios de la carretera.
- Altura máxima: una planta.
- d. Se retranqueará la edificación, mínimo de quince (15) metros de cualquier lindero, y respetando en todo caso, la distancia de no edificación establecida por la legislación sectorial de carreteras que resulte de aplicación.
- e. En lo no previsto respecto a las condiciones de implantación, se aplicarán las disposiciones del apartado 2 anterior.

SECCIÓN VI. CONDICIONES DEL USO PORMENORIZADO DE CAMPO DE GOLF

Artículo 6.4.14. Condiciones de implantación del uso de Campo de golf.

1. Condiciones de admisibilidad de uso.
- a. Se califican con el uso de Campo de Golf (CG) las parcelas destinadas por el presente Plan para permitir el desarrollo de una instalación que formando una unidad funcional autónoma es ordenada para dar cabida a la práctica de la actividad turística-deportiva de golf en un campo al aire libre de dimensiones reglamentarias. Se califican por este Plan para este uso, exclusivamente los campos de golf existentes de al menos nueve (9) hoyos en terrenos con la clasificación de suelo urbano o suelos urbanizables ordenados.
- b. Para la autorización de la implantación de nuevos campos de golf en suelo urbanizable no sectorizado o el suelo no urbanizable no sujetos a régimen de especial protección, además de cumplimentar las disposiciones del Decreto de

Implantación y Funcionamiento de Campos de Golf de Andalucía se exigirán las prescripciones de las presentes Normas.

Con carácter general, los nuevos campos de golf se sujetarán a las exigencias y disposiciones contenidas en los Capítulos II a IV del Decreto 43/2008 de Implantación y Funcionamiento de Campos de Golf de Andalucía o norma que lo sustituya, salvo que sean declarados de Interés Turístico en cuyo caso se ajustarán a las especialidades derivadas del Capítulo V del citado Decreto.

En ningún caso se admitirá la implantación de un campo de golf en terrenos cuya clasificación o calificación por este Plan así lo impida.

En suelo urbano y en suelo urbanizable ordenado y sectorizado no se admite la implantación de nuevos campos de golf. Se prohíben igualmente en terrenos con la clasificación de suelo no urbanizable en cualquiera de las categorías de protección especial.

Los campos de golf de nueva implantación únicamente se admitirán en el suelo urbanizable no sectorizado y en el suelo no urbanizable en la categoría de preservación rural o natural, y previa conformidad con los requerimientos del Decreto 43/2008 de Implantación y Funcionamiento de Campos de Golf de Andalucía o norma que lo sustituya, y de estas Normas.

2. Condiciones de implantación

- a. Para la implantación de nuevos campos de golf y, en su caso, los demás usos complementarios y compatibles, se deberá prever y garantizar la conexión a las redes generales de infraestructuras y servicios en condiciones suficientes de capacidad y funcionalidad, sin que en ningún caso pueda suponer merma de las existentes, correspondiendo al promotor de la actuación los costes derivados de la mejora, ampliación o nueva dotación que, en su caso, corresponda.
- b. En ningún caso se podrá implantar un nuevo campo en terrenos que tengan una pendiente media superior al 35% en al menos el 70% de su superficie. Tampoco se admitirá la implantación o ampliación en terrenos que precisen desmontes o explanaciones en una cuantía superior al 30% del ámbito de implantación o ampliación salvo en las excepciones admitidas en la normativa autonómica reguladora.

3. Condiciones de edificabilidad y diseño.

- a. Edificaciones e Instalaciones.
 - 1º. En suelo urbano, y en el urbanizable ordenado, sólo se admitirán en las parcelas calificadas como uso de equipamiento deportivo-campo de golf, las edificaciones inherentes al campo de golf, un club social, restaurante, almacén de maquinaria, tienda de artículos para la práctica del golf, vestuarios y caseta de palos, que habrán de proyectarse integradas en el paisaje y minimizando el impacto visual. La máxima edificabilidad de estas instalaciones no podrá superar los 5.000 m² de techo edificable sobre rasante para los de 18 hoyos, pudiendo incrementar 1.000 m² por cada 9 hoyos adicionales. En ningún caso podrá superar las dos plantas y los siete metros y medio (7.5) de altura.

En las parcelas de suelo urbano y urbanizable que resulten calificadas por la ordenación pormenorizada de este Plan General con el uso deportivo-campo de golf no se admitirán otros usos que los propios de la actividad deportiva de golf y los del disfrute de sus instalaciones necesarias anexas antes descritas.

- 2º. En el suelo no urbanizable en el que de conformidad con su régimen se admita el uso de campo de golf, se permitirán las instalaciones y construcciones necesarias para la actividad deportiva de golf tales como club social, restaurante, almacén de maquinaria, vestuarios tienda de artículos para la práctica del golf y caseta de palos, que habrán de integrarse en el paisaje y minimizando el impacto visual. La máxima edificabilidad de estas instalaciones no podrá superar los 4.000 m² de techo edificable sobre rasante para campos de golf de 18 hoyos y 1.000 cuadrados más por cada 9 hoyos adicionales, ni superar las dos plantas y los siete metros y medio (7.5) de altura.

También se admite como uso complementario y autorizable con el de campo de golf en suelo no urbanizable, los establecimientos hoteleros de categoría mínima cuatro (4) estrellas, con una edificabilidad máxima de 0.05 metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo que tenga el campo de golf, con un máximo de treinta mil (30.000) metros cuadrados de techo. La dotación mínima del establecimiento hotelero debe ser de 100 habitaciones. Los terrenos destinados a uso hotelero podrán ser objeto de segregación -una vez efectuada la declaración de obra nueva- siempre que cuenten con una parcela mínima de 5 hectáreas

En ningún caso se admitirá como uso compatible al campo de golf en suelo no urbanizable, el residencial.

- 3º. En cualquier clase de suelo deberán contar con una dotación de aparcamientos suficiente.
 - 4º. Las construcciones, edificaciones o demás instalaciones comprendidas en el ámbito deberán ubicarse de forma que se garantice la autonomía funcional e independiente del campo de golf y no interfiera en la práctica deportiva ni en la calidad paisajística de la instalación.
- b. Diseño ambiental. En la implantación de nuevos campos de golf, así como en operaciones de reforma y/o ampliación la elección de especies vegetales tendrá como objetivo recuperar, en la medida de lo posible, o bien favorecer, las formaciones vegetales potenciales. En general, los criterios para la elección de especies a implantar se presentan a continuación:
- 1º. Reconstrucción de hábitats locales en base a las asociaciones vegetales potenciales.
 - 2º. Se mantendrán los árboles maduros de raíces profundas resistentes a la sequía y de crecimiento compatible con el desarrollo del juego y el mantenimiento del campo.
 - 3º. Elección de céspedes y, en general, especies vegetales de mínimos requerimientos hídricos.

- 4º. Ausencia de especies alóctonas e invasivas que puedan propagarse a los ecosistemas próximos.
- 5º. Introducción de la mayor diversidad posible, tanto en cuanto a especies diferentes como a portes, fisonomías vegetales, épocas de floración, etc.
- 6º. Se destinará al menos un 20% de la superficie del Equipamiento Deportivo a la creación de masas forestales autóctonas.

4. Condiciones relativas al riego de las instalaciones

- a. Para la implantación de un campo de golf se deberá acreditar, mediante informe del organismo competente en materia de aguas la disposición de recursos hídricos suficientes, en cantidad y calidad, para garantizar el normal funcionamiento del campo y el desarrollo de los usos compatibles y complementarios que se propongan.
- b. El riego se realizará mediante el reciclaje de las aguas residuales depuradas. No obstante, y de forma excepcional, en aquellos casos que el nivel de agua depurada en la estación depuradora de captación presente índices de calidad o cantidad insuficiente para su empleo directo en el riego, se preverá un módulo complementario de depuración para garantizar la calidad necesaria del agua de riego que deberá ser autorizado por el organismo gestor de la cuenca de conformidad con lo previsto en el Plan Hidrográfico.

En ningún caso se utilizarán caudales destinados al consumo humano.

- c. Se optará por la minimización de la aspersion sustituyéndose por sistemas de riego por exudación a fin de incrementar la eficacia en el aprovechamiento del agua residual reciclada para riego.
- d. Se deberán conducir las aguas pluviales, en su totalidad si es posible, hacia las lagunas artificiales con las que contará el equipamiento lúdico-deportivo, a fin de que estas sirvan como reservorios de agua para su posterior empleo para riego.
- e. Cada campo de golf realizará un Plan de Conservación del Agua.

5. Limitaciones sobre alteración de uso.

Los nuevos campos de golf que se autoricen a partir de la entrada en vigor del presente Plan General, por disposición del Decreto 43/2008 o norma que lo sustituya, estarán sujetos a la limitación de que en el supuesto de que acontezca el cese del uso del campo de golf, procederá la integración de estos terrenos en el Sistema General de Espacios Libres a través del correspondiente proceso de revisión parcial del planeamiento general. En el expediente de revisión parcial se habilitarán las formas de la obtención de los terrenos a favor de la Administración a fin de destinarlos al nuevo uso urbanístico. No obstante, serán objeto de cesión gratuita dichos terrenos si el campo de golf ha sido implantado en suelo clasificado como urbanizable y en el proyecto de reparcelación la edificabilidad con destino a los usos propios e instalaciones anexas, no ha computado como aprovechamiento lucrativo.

En el caso de que la implantación del nuevo campo de golf lo sea en suelo clasificado como no urbanizable, podrá preverse en el convenio -al que se refiere el apartado 5 del artículo 13 del Decreto 43/2008 o norma que lo sustituya previo al acto de autorización de la actuación de interés social- la forma de la citada adquisición de los terrenos para el

supuesto de que acontezca el cese del uso antes del plazo otorgado en la autorización o para el supuesto de que no se produzca la renovación de la autorización.

CAPÍTULO V USO DOTACIONAL

Artículo 6.5.1. Definición y usos pormenorizados

1. Es Uso Dotacional el que sirve para proveer a los ciudadanos prestaciones sociales que hagan posible su desarrollo integral y su bienestar, proporcionar los servicios propios de la vida urbana, así como garantizar el recreo y esparcimiento de la población mediante espacios deportivos y zonas verdes que contribuyan al reequilibrio medioambiental y estético de la ciudad.
2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:
 - 1º. Uso pormenorizado de Equipamientos y Servicios Públicos, distinguiéndose los siguientes grupos de usos específicos diferentes:
 - a. Uso educativo (E).
 - b. Uso deportivo (D)
 - c. Uso de Servicios de Interés Público y Social (SIPS)
 - d. Servicios Públicos Singulares
 - 2º. Uso Pormenorizado de Espacios Libres.

SECCIÓN I. USO DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS

Artículo 6.5.2. Definición, clases y tipos.

1. Es uso de equipamientos y servicios públicos el que sirve para proveer a los ciudadanos de las dotaciones que hagan posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y su bienestar, así como para proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento.
2. En función de su naturaleza y a los efectos de estas normas y, en su caso, el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases de usos de equipamientos y servicios públicos:

a. EDUCATIVO (E).

Es el uso pormenorizado que integra las dotaciones destinadas a la formación humana e intelectual de las personas, la preparación de los ciudadanos para su plena inserción en la sociedad y su capacitación para el desempeño de Actividades Económicas. Se incluyen en el uso educativo los Colegios Mayores. Se distinguen los siguientes tipos:

- **Escuelas infantiles:** Equipamientos destinados a la atención y educación de los escolares más pequeños.

- **Centros de Educación Primaria:** Equipamientos destinados a escolares que cursan estudios de educación primaria.
- **Centros de Educación Secundaria:** Equipamientos destinados a la enseñanza secundaria obligatoria y al bachillerato o formación profesional de grado medio.
- **Centros de formación profesional de grado superior:** En ellos se cursan los estudios y el conjunto de enseñanzas que capaciten para el desempeño cualificado de las distintas profesiones y aquellas otras que desarrollen la formación profesional ocupacional.
- **Centros de Educación Universitaria:** Engloba los distintos tipos de dotaciones (escuelas universitarias, campus, centros de investigación científica y tecnológicos, etc.) en donde se desarrollan tanto enseñanzas universitarias o de postgrado como actividades de investigación científica pura o vinculada al mundo de la empresa (I+D).
- **Centros de Educación Especial:** Son equipamientos destinados a la atención de alumnos con necesidades educativas especiales.
- **Centros de Educación de las personas adultas.** Son equipamientos destinados a la enseñanza de las personas adultas.
- **Centros de enseñanzas artísticas:** Son los equipamientos educativos destinados a las enseñanzas de la música y de la danza, del arte dramático y de las artes plásticas y de diseño, impartidas en las Escuelas Oficiales.
- **Centros de enseñanzas de idiomas:** Únicamente tendrán la consideración de enseñanzas de régimen especial las que se imparten en las Escuelas Oficiales.

b. **DEPORTIVO (D)**

El uso deportivo comprende las instalaciones para práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física. En función de su naturaleza y su función urbana se distinguen los siguientes tipos:

- **Espacios deportivos vecinales:** Se definen como aquellos espacios de reducidas dimensiones, destinados a la práctica deportiva mayoritaria y cotidiana, una de cuyas características fundamentales es la proximidad a las viviendas de los usuarios.
- **Espacios deportivos de barrio.** Son aquellos espacios deportivos que satisfacen las demandas del ámbito de barrio, constituido, fundamentalmente, por pequeños complejos deportivos al aire libre y por pequeños complejos cubiertos, ya sean pistas polideportivas cubiertas o piscinas cubiertas.
- **Espacios deportivos de nivel núcleo de población:** Se conciben como espacios deportivos que integran instalaciones deportivas de diverso tipo capaces de albergar prácticas deportivas reglamentadas junto con otras de uso generalizado. Esta tipología incluye fundamentalmente los polideportivos públicos en sus dos modalidades: Polideportivos intensivos, con índices de edificabilidad elevados y bajo consumo de suelo, y polideportivos extensivos,

con bajas tasas de edificabilidad sobre parcelas de grandes dimensiones. En este último tipo de instalaciones coexisten espacios deportivos complejos, capaces de recibir prácticas deportivas más minoritarias, junto con otros destinados a usos mayoritarios.

- **Espacios deportivos de nivel supramunicipal:** Son espacios recreativos y de ocio, generalmente de grandes dimensiones, soporte físico de actividades deportivas difícilmente clasificables, pero con un importante papel tanto sectorial como urbanístico, debido a su fuerte carácter simbólico y a su capacidad de estructuración del territorio.

c. **SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL (SIPS)**

Que comprende, a su vez, los siguientes usos:

c.1. **SALUD:** Incluye las dotaciones destinadas a la prestación de servicios médicos o quirúrgicos en régimen ambulatorio o con hospitalización, que se dividen, en centros de salud extra-hospitalarios y centros hospitalarios. Se encuadran en este uso los siguientes tipos:

- **Centros de salud:** destinados a la atención primaria, permanente y continuada de la salud, siendo su referente los consultorios de medicina general y pediatría.
- **Centros de urgencias y monográficos:** son un grupo de centros donde se desarrollan prestaciones asistenciales variadas, aunque en su mayor parte se dedican a la asistencia urgente extra-hospitalaria, a través de los servicios de urgencia normales, ya sean de dependencia autonómica o de las Casas de Socorro municipales.
- **Centro de salud especializado sin internamiento:** son los ambulatorios y los hospitales de día.
- **Hospital especializado:** genéricamente se trata de un grupo de centros con prestaciones asistenciales variadas, algunas de ellas dirigidas hacia problemas de salud específicos como el alcoholismo o el sida, o a actividades preventivas.
- **Grandes centros hospitalarios:** Se trata de grandes centros hospitalarios de ámbito ciudad e incluso comarcales.

c.2. **BIENESTAR SOCIAL:** Engloba las dotaciones destinadas a promover y posibilitar el desarrollo del bienestar social de todos los ciudadanos. Se distinguen los siguientes tipos:

- **Hogares y clubes de mayores:** Son centros gerontológicos abiertos, destinados fundamentalmente a facilitar y promover la convivencia de las personas mayores y a fomentar su participación activa en la vida social.
- **Guarderías:** Son centros de atención y cuidado de los más pequeños a fin de facilitar la conciliación laboral, cuando no tengan la consideración de escuela infantil, y debiendo contar con las condiciones establecidas en su legislación específica.
- **Centros de servicios sociales:** equipamiento básico desde el que se garantiza la atención, información y coordinación de todo el dispositivo comunitario de

bienestar social a personas, grupos, entidades y organizaciones, en un ámbito geográfico equivalente al barrio-ciudad.

- **Centros de día de tercera edad:** equipamiento especializado, de contenido socio-rehabilitador y estancia diurna para ancianos de autonomía reducida.
- **Centros de día de menores:** son aquellos que, fuera del horario escolar, desarrollan una función preventiva a través de actividades de ocio y cultura, con el fin de compensar las deficiencias socioeducativas de los menores, potenciando su desarrollo personal y la integración social de éstos y sus familias.
- **Centros de bienestar social especializados sin alojamientos:** equipamientos cuya función es la prestación de servicios sociales de carácter sectorial o específico, que requieren instalaciones y servicios adecuados a cada situación y a las características diferenciales de los diversos colectivos que atienden.
- **Centros de alojamiento temporal:** para colectivos específicos, como casas de acogida de mujeres, emigrantes, albergues para transeúntes y marginados sin hogar, viviendas vinculadas al realojamiento temporal de afectados por ruinas o por actuaciones de rehabilitación pública, etc.
- **Residencias de Alojamiento Estable:** Formulas intermedias entre la vivienda individual y la residencia colectiva, puesto que, conjuntamente con los espacios propios para la privacidad de sus usuario, incluyen zonas comunes que faciliten la realización de su finalidad social, en todo caso sin posibilidad de división horizontal ni inscripción separada en el Registro de la Propiedad

Se integran las residencias de mayores, de estudiantes -que no sean Colegios Mayores-, de menores, los albergues, conventos, comunidades terapéuticas, centros para personas con minusvalía física y psíquica, así como los alojamientos en promociones públicas destinadas a personas que necesitan un alojamiento con ayudas públicas en función de su situación social (mayores, estudiantes, personas en situación de dependencia, etc.)

- **Seguridad y protección ciudadana:** Comprende las instalaciones destinadas a la salvaguarda de las personas y los bienes en todos sus aspectos: comisarías, parques de bomberos, centros de formación y academias de policía, etc.
- c.3. **SOCIO-CULTURAL:** Agrupa las dotaciones soporte de actividades culturales más tradicionales, destinadas a custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura y exhibición de las artes, así como las actividades de relación social, tendentes al fomento de la vida asociativa y, en función de tres ámbitos diferentes, vecinal, barrio y distrito, está integrado por los siguientes tipos de centros:
- **Centros cívicos o culturales monofuncionales:** casas de juventud o de otros colectivos, centros culturales, centros de educación de adulto, salas de exposiciones y otros análogos.
 - **Centros cívicos polifuncionales:** son equipamientos socioculturales diversificados y polivalentes. Se destinan a la prestación integrada de servicios públicos para el impulso de actividades que tengan por objeto el desarrollo sociocultural, la promoción de la vida asociativa y, en general, la

participación de los ciudadanos en las labores de la comunidad. En los centros cívicos podrán existir servicios de biblioteca, servicios sociales, juventud, deportes, salud, educación, guarderías, servicios de información o talleres de artes plásticas, imagen, expresión cultural y otros análogos.

- **Centros de culto:** con ámbito de barrio o incluso distrito o ciudad, constituyen los equipamientos que permiten el desarrollo de actividades religiosas y facilitan servicios de asistencia religiosa a la población y son también el soporte de actividades sociales e institucionales.
- **Bibliotecas y Archivos:** centros que cuentan con colecciones organizadas de libros, publicaciones periódicas, registros sonoros y audiovisuales, cuya finalidad sea facilitar, a través de los medios técnicos y personales adecuados, el uso de los documentos, ya sean propios o, en su caso, ajenos, con fines de información, investigación, educación o recreo.
- **Museos:** Dotación destinada a la exposición, y en su caso a la conservación, restauración, investigación y exhibición, de materiales relacionados con la cultura y el patrimonio histórico
- **Cultural recreativo,** Integra las dotaciones donde se desarrollan las actividades vinculadas al ocio, el tiempo libre y el esparcimiento en general y están compuestas por las siguientes clases de equipamientos: Teatro, cinematografía, salas audiovisuales, talleres de actividades culturales, salas de danza, baile.
- **Centros de congresos:** Centros especializados destinados fundamentalmente a la celebración temporal de jornadas, encuentros, congresos y otros eventos análogos.

c.4. EQUIPAMIENTOS ADMINISTRATIVOS:

Corresponden a aquellos servicios destinados a la atención a los ciudadanos en relación con las actividades de carácter administrativo y para desarrollo de las tareas de gestión de los asuntos del Estado en todos sus niveles. Incluye desde locales destinados a albergar Oficinas de Correo, Administración Local o las Agencias de Hacienda, hasta dotaciones de carácter singular como las sedes de las distintas Administraciones o las Representaciones diplomáticas u Oficinas de Organismos Internacionales.

- c.5. **EQUIPAMIENTOS DE ECONOMÍA SOCIAL:** Se trata de equipamiento destinado a la promoción de actividades económicas y creación de empleo de proximidad, autoempleo, empleo comunitario, empleo de inserción y cooperativismo. Se distinguen las siguientes categorías: Escuelas Taller, Casas de Oficios, Escuela y viveros de empresas, Oficinas de orientación, información y asesoramiento a la creación y gestión de empresas, Agencias para el desarrollo local de proximidad, Observatorio de nuevos yacimientos de empleo, Formación de emprendedores sociales, Formación de jóvenes y mujeres y Formación de desempleados y aprendices. En las escuelas taller destinadas a la formación del sector de la hostelería se admite el uso hotelero y los de restauración siempre que se asegure su vinculación funcional y permanente con el uso dotacional y se dispongan de espacios exclusivos acondicionados para la formación.

Se incluyen igualmente dentro de la categoría de equipamientos de economía social los recintos feriales y de exposición: centros especializados destinados fundamentalmente a la exposición temporal de bienes y productos.

d. SERVICIOS PUBLICOS SINGULARES:

Se incluyen los terrenos destinados a la prestación de servicios públicos singulares en atención a las condiciones de implantación. Se integran, a estos efectos, los siguientes tipos:

- **Recinto Ferial:** Espacio de grandes dimensiones y uso estacional dedicado a acoger las instalaciones de esparcimiento de la población durante la celebración de la Feria de la localidad.
- **Mantenimiento y limpieza de la ciudad:** Comprende las instalaciones destinadas a la maquinaria y vehículos dedicados al mantenimiento y limpieza de los espacios públicos, depósito de vehículos abandonados, y otros servicios generales para la ciudad, como centros de protección animal.
- **Abastecimiento alimentario:** Instalaciones mediante las que se proveen productos de alimentación para el abastecimiento de la población como mercados centrales, mercados de distrito, mataderos u otros similares. Se incluyen en esta categoría los gestionados directamente por la Administración o sujetos al régimen de concesión administrativa.
- **Defensa y Centros Penitenciarios:** Incluye las instalaciones en que se localizan los servicios operativos de distinto tipo ligados a Defensa Nacional. Además se incluyen las instalaciones destinadas a ubicar los centros penitenciarios y centros de integración social vinculados a éstos.
- **Servicios funerarios:** Comprende las instalaciones mediante las que se proporciona el enterramiento de los restos humanos y servicios auxiliares: cementerios, tanatorios, etc.
- **Otros servicios públicos.** Comprende el resto de los servicios públicos no descritos con anterioridad y que reúnan las características generales de prestación de servicios de interés general a la población.

Artículo 6.5.3. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para los Equipamientos y Servicios Públicos serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ellas y que, a tales efectos se representan en la documentación gráfica del Plan, en la de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen y en la de los Ámbitos de Planeamiento Incorporado.
2. Serán también de aplicación en los lugares que, aún sin tener calificación expresa de equipamiento, se destinen a tal fin por estar estos usos permitidos.
3. Las condiciones que hacen referencia a las características de posición y forma de los edificios sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de reforma.

Artículo 6.5.4. Regulación general de los equipamientos.

1. Edificabilidad.

- a. En edificaciones de nueva planta, con carácter general los equipamientos contarán con una edificabilidad de dos (2) metros de techo por metro cuadrado de parcela neta.

No obstante, podrán alcanzar una edificabilidad superior en los siguientes casos:

- a.1 Cuando los edificios colindantes al mismo según la zona de ordenanza aplicable a éstos, contarán con un parámetro de edificabilidad superior, pudiendo en este caso asignarse a la parcela de equipamiento esta edificabilidad resultante de la zona de ordenanza colindante.
- a.2 Cuando la parcela de equipamiento tuviera asignada una altura pormenorizada en los planos, en cuyo caso la edificabilidad resultante aplicable será el producto del ochenta por ciento (80%) de la parcela por el número de plantas asignado.
- a.3 Cuando la singularidad del uso de equipamiento requiriera una edificabilidad superior derivada del cumplimiento de la normativa sectorial por la que se rija el servicio a implantar, en cuyo caso podrá incrementarse lo necesario.

De igual forma, en las normas de regulación particular podrá limitarse la edificabilidad en función del tamaño de parcela y usos pormenorizados.

- b. En dotaciones existentes, si la edificabilidad materializada fuera superior a la establecida en el apartado anterior, podrá incrementarse la edificabilidad existente en un máximo de un veinte por ciento (20%) cuando así lo demande el cumplimiento de la normativa sectorial por la que se rija el servicio.
 - c. Se podrá compatibilizar la extensión de cualquier uso equipamiento a la primera planta sótano cuando las condiciones de evacuación, ventilación, etc. así lo permitan y no exista una norma específica que lo prohíba. En estos casos, la superficie que se destine a estos usos en dicha planta no computará a efectos de la edificabilidad.
2. Alturas. Para edificaciones de nueva planta se adaptarán a la altura media de la zona de ordenanza predominante del área urbana donde se ubique, pudiendo superar en una planta dicha altura media, en caso de tratarse de una parcela de equipamiento que constituya una manzana en exclusiva.
 3. Si el equipamiento se localiza colindante con parcela que deba alinearse a vial:
 - a. La ocupación podrá llegar hasta el cien por cien (100%) de la parcela siempre que se asegure la servidumbre de otras parcelas y la ventilación de los locales.
 - b. Si se separa la edificación de las parcelas colindantes, lo hará en un mínimo de tres metros, sin generar medianerías vistas.
 - c. Se construirá un cerramiento para la parcela en la alineación o en la línea de retranqueo obligatorio, si estuviere determinado.
 - d. Se acondicionarán por los promotores del equipamiento las fachadas medianeras de los edificios de las parcelas colindantes.

4. Si la edificación se localiza colindante con parcelas que deban retranquearse obligatoriamente a linderos medianeros, la separación a estos linderos será como mínimo de tres (3) metros. En cualquier caso, no se podrán generar medianerías vistas.
5. Cuando la parcela de equipamiento constituya una manzana completa la edificación podrá disponerse libremente en ella, fijándose las condiciones de posición y forma de la misma mediante un Estudio de Detalle.
6. En las parcelas de equipamientos que sean calificadas de manera específica con un uso pormenorizado concreto de entre los cuatro grupos (letras a, b, c y d) que se establecen en el artículo 6.5.1 apartado 2.1º, podrán implantarse en ellas cualquiera de los diferentes tipos detallados que se integran en cada grupo según el apartado 2 del artículo 6.5.2, sin perjuicio del régimen de compatibilidad y de sustitución regulado en los preceptos siguientes.

Artículo 6.5.5. Compatibilidad con carácter de complementariedad o limitada de usos en parcelas calificadas de Equipamientos y Servicios Públicos.

1. En las parcelas calificadas de Equipamientos y Servicios Públicos, además del uso pormenorizado principal de carácter dotacional que de forma específica se indique en los Planos de Ordenación Completa -y previo informe de los servicios municipales competente- se podrá disponer como compatible de carácter complementario, y hasta un máximo del quince (15) por ciento de la superficie construida total, espacios destinados para el uso de Servicios Terciarios (excepto la categoría de apartamentos turísticos) siempre que favorezcan las condiciones de desarrollo y utilización del uso dotacional principal, al ofertar la prestación de servicios complementarios a los usuarios de los equipamientos y, al tiempo, contribuya a mejorar las condiciones urbanas de la zona en la que se inserta. Únicamente se podrá autorizar la vivienda familiar de quien custodie la instalación o, en su caso, la residencia comunitaria de los agentes del servicio.

De igual forma, y con carácter general, en las parcelas calificadas de Equipamientos y Servicios Públicos podrá disponerse en régimen de compatibilidad limitada hasta un máximo de un diez (10) por ciento de su superficie para su destino a los usos de Infraestructuras Básicas. Si se precisará un porcentaje mayor se aplicará un régimen similar al de uso alternativo debiendo cumplir las restricciones establecidas en el artículo siguiente.

2. En todos los casos de compatibilidad admitida en el apartado anterior se cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas Normas, especialmente las relativas a la dotación de aparcamientos.
3. En cualquier caso, las parcelas de dominio público deberán seguir ostentando dicho carácter, y las parcelas de dominio privado no podrán ser objeto de segregación, debiendo desarrollarse necesariamente el uso principal para posibilitar la implantación del uso compatible previsto en el apartado primero.
4. Se aplicará igualmente otros regímenes de compatibilidad limitada o complementaria que se prevean expresamente en los preceptos siguientes en la regulación particular de los usos pormenorizados de Equipamientos y Servicios Públicos.

Artículo 6.5.6. Compatibilidad con carácter alternativo de usos de Equipamientos y Servicios Públicos.

1. Podrá procederse en los términos previstos en este precepto a la sustitución de los usos de Equipamiento y Servicios Públicos por otros usos dotacionales cuya compatibilidad con carácter alternativo expresamente se admite por este Plan en el apartado 3 siguiente. A tal fin, la sustitución de dichos usos deberá ajustarse con carácter general al cumplimentarse lo dispuesto en el artículo 36.2. apartado c de la Ley 7/2002.
2. En todo caso ningún uso de Equipamiento y Servicios Públicos podrá ser sustituido conforme al régimen de compatibilidad de carácter alternativo regulado en el presente artículo, sin mediar informe de la administración competente, en el que quede justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas en la zona por otro medio. En cualquier caso, las parcelas de dominio público deberán seguir ostentando dicho carácter.
3. Cuando los usos de Equipamiento y Servicios Públicos, se determine su destino de forma específica en los Planos de Ordenación Completa, se consideran usos compatibles de carácter alternativo los siguientes:
 - a. En el caso de atribución de la calificación específica de Equipamiento Educativo (E), son usos alternativos compatibles: los perteneciente a todos los tipos del uso de Equipamiento Deportivo, los pertenecientes a SIPS de las clases de: salud, bienestar social, sociocultural y economía social; así como el uso de Espacio Libre público.
 - b. En el caso de atribución de la calificación específica de Equipamiento Deportivo (D), son usos alternativos compatibles los siguientes: los perteneciente a todos los tipos del uso de Equipamiento Educativo, los pertenecientes a SIPS de las clases de: salud, bienestar social, sociocultural y economía social; así como el uso de Espacio Libre público.
 - c. En el caso de atribución de la calificación específica de SIPS, son usos alternativos compatibles: los pertenecientes a todos los tipos del uso de Equipamiento Educativo, los pertenecientes a todos los tipos del Equipamiento Deportivo, los pertenecientes a los servicios públicos singulares (en la categoría de mantenimiento y limpieza de la ciudad), así como el de espacio libre e, incluso, el de infraestructuras básicas.
 - d. En el caso de atribución específica de la calificación de Servicios Públicos Singulares, se consideran usos compatibles alternativos, cualquier otro uso de equipamiento y servicios públicos, así como los espacios libres y las infraestructuras básicas.
4. En ningún caso podrán sustituirse, los usos específicos asignados a las parcelas calificadas de Sistemas Generales sin perjuicio de la admisibilidad de usos compatibles (en régimen de limitados o complementariedad) conforme a los límites establecidos en el artículo anterior.

Artículo 6.5.7. Dotación de aparcamiento y superficie de carga y descarga.

1. Los usos de Equipamiento y Servicios Públicos dispondrán de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil, que serán incrementadas si así resultase de las siguientes condiciones:

- a. En los que pueda presuponerse concentración de personas, al menos una (1) plaza por cada veinticinco (25) personas de capacidad para todos los usos excepto los centros de culto, para el que será suficiente una (1) plaza por cada cincuenta personas.
 - b. En los de salud con hospitalización, al menos una (1) plaza por cada cinco (5) camas.
 - c. En abastecimiento alimentario, al menos una (1) plaza por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie de venta.
2. Los equipamientos educativos en la tipología de escuelas infantiles, centros de educación primaria, centros de educación secundaria que se dispusieran en edificios exclusivos, contarán con una superficie fuera del espacio público capaz para la espera, carga y descarga de un (1) autobús por cada doscientas cincuenta (250) plazas escolares o fracción superior a ciento veinticinco (125) plazas.
 3. Los centros de abastecimiento alimentario dispondrán por cada diez (10) puestos de venta, y dentro del local o área comercial, de una zona destinada a carga y descarga de mercancías. Esta zona tendrá altura libre mínima de trescientos (300) centímetros y una superficie de dimensión mínima siete (7) metros de longitud y cuatro (4) de latitud, que se dispondrá de tal forma que permita las operaciones de carga y descarga simultáneamente en cada una de ellas sin entorpecer el acceso de los vehículos.
 4. La dotación de aparcamiento señalada en los epígrafes anteriores podrá ser disminuida al considerarse cumplida atendiendo a las singulares condiciones de la trama urbana o cuando el uso del equipamiento así lo aconsejara.

De igual forma los requerimientos anteriores podrán ser disminuidos hasta en un 50% de los respectivos estándares fijados cuando el equipamiento cuente con una parada de transporte público a una distancia no superior a cincuenta metros de la parcela dotacional.
 5. Aseos: Si la superficie construida es mayor de cien (100) m², un aseo (retrete y lavabo) por cada doscientos (200) m² construidos o fracción superior a cien (100) m². En cualquier caso se dividirán de manera proporcional para ambos sexos.

Artículo 6.5.8. Condiciones particulares del uso Docente.

Los equipamientos educativos en la categoría de escuelas infantiles y centros de educación primaria no superarán la altura de tres (3) plantas, salvo que, para poder disponer de un espacio libre mínimo, se debiera dejar la planta baja libre, en cuyo caso ésta no contará a efectos de la medición de altura.

Artículo 6.5.9. Condiciones particulares del uso Deportivo.

1. En parcelas dedicadas a instalaciones cubiertas con destino a la práctica y exhibición deportiva o instalaciones abiertas destinadas a la práctica y exhibición con más de cien (100) localidades sentadas, el diseño de estas instalaciones se adecuará a las características del entorno quedando relevado del específico cumplimiento de las condiciones generales de los equipamientos, establecidas en el artículo 6.5.4. La conveniente integración en la ciudad no podrá ser deteriorada o desatendida por razones de la singularidad del uso de estas circunstancias.

2. En parcelas dedicadas a instalaciones abiertas destinadas a la práctica y exhibición deportiva con menos de (100) localidades sentadas, el suelo ocupado por instalaciones no superará el ochenta por ciento (80%) de la parcela. El resto de la parcela deberá destinarse a arbolado y ajardinamiento. Las instalaciones cubiertas complementarias cumplirán las condiciones expresadas en el epígrafe anterior.
3. En las instalaciones deportivas singulares, calificadas de Sistema General, la compatibilidad de usos a la que se refiere el Artículo 6.5.5 anterior será de hasta el veinte por ciento (20%) de la máxima edificabilidad, debiendo cumplirse las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas Normas, especialmente las relativas a la dotación de aparcamientos. Para la implantación de esta compatibilidad en estos terrenos será preciso un Plan Especial o en su caso un Plan Parcial si el sistema general se integra en un sector.

Artículo 6.5.10. Régimen específico de equipamientos deportivos privados.

1. Las parcelas calificadas de equipamientos deportivos privados correspondientes a instalaciones deportivas existentes de carácter descubierto (o cubiertas en un máximo del 10% de la parcela) que cuenten con una superficie igual o superior a dos mil metros cuadrados (2.000 m²), contarán con la siguiente edificabilidad máxima:
 - a. los campos de fútbol o rugby, etc, contarán con una edificabilidad máxima no superior al 10% de la superficie de la parcela para instalaciones cubiertas necesarias para el ejercicio de la actividad deportiva (vestuarios, custodia de material, oficinas administrativas, gimnasios) e incluso complementarias (club social, sala venta de material deportivo, restauración). Las instalaciones destinadas a las actividades complementarias no podrán superar el 40% de la máxima edificabilidad admitida.
 - b. para las instalaciones deportivas descubiertas con destino al resto de prácticas deportivas: la edificabilidad admitida no podrá superar un máximo de 0,6 metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo, con las siguientes limitaciones: un máximo de 0,5 m²/m²s podrá destinarse a instalaciones propias de la actividad deportiva (vestuario, oficinas administrativas, custodia de material o gimnasios cubiertos) y un máximo de 0,1 m²/m²s para usos complementarios (club social, sala de ventas de material deportivo, restauración).
 - c. los campos de golf se regula por lo dispuesto en el artículo 6.4.14

En los tres casos anteriores no será de aplicación lo dispuesto en el artículo 6.5.4 apartado 1 de estas Normas.

2. En los demás casos, las parcelas calificadas de equipamientos deportivos privados de tendrán una edificabilidad de un metro cuadrado techo por metro cuadrado de suelo, regulándose en el resto de parámetros por lo establecido en el artículo 6.5.4

Artículo 6.5.11. Condiciones particulares del uso SIPS.

1. En las parcelas calificadas pormenorizadamente con el uso específico de Servicios de Interés Público y Social (SIPS) podrá implantarse cualquiera de los tipos de equipamientos y servicios específicos que comprende este uso pormenorizado concreto según el apartado 2.c del artículo 6.5.2 anterior sin limitación alguna.

2. La edificabilidad que con carácter general se establece en el apartado 1.a) del artículo 6.5.4 para los equipamientos únicamente se aplicará a los equipamientos SIPS de superficie menor a tres mil metros cuadrados. En los de superficie comprendida entre tres mil y cinco mil metros cuadrados, la edificabilidad será de un metro y medio cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo (1,50 m²/1 m²s); y los de superficie mayor a cinco mil metros cuadrados será de un metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo (1 m²/1 m²s). No obstante, en las parcelas calificadas SIPS de sistemas generales o sistemas locales se podrá alcanzar la edificabilidad establecida con carácter general para los equipamientos si ello fuera necesario para asegurar la implantación de uso público demandada.
3. Además del régimen general de compatibilidad establecido en el artículo 6.5.5, se admite que en las parcelas calificadas pormenorizadamente como SIPS se destinen un máximo del veinticinco (25) por ciento de su superficie a los usos propios integrados en el pormenorizado específico de Servicios Públicos Singulares (apartado 2.d del artículo 6.5.2 anterior), pudiendo igualmente en régimen de compatibilidad destinarse a Infraestructuras Básicas hasta un quince (15) por ciento.
4. Las parcelas calificadas de SIPS admiten como uso alternativo los regulados en el artículo 6.5.6 apartado 3.c anterior.
5. Las parcelas calificadas de SIPS en los que se implanten equipamientos administrativos o de economía social en los que se desarrollen actividades incluidas en la definición del uso pormenorizado oficinas, cumplirán las condiciones que estas Normas establezcan para dicho uso.

Los equipamientos de economía social en los que se desarrollen actividades incluidas en la definición de uso de Actividades Económicas, cumplirán las condiciones que estas Normas establecen para dicho uso.

6. En las parcelas que se destinen a centros de culto, la superficie destinada a actividades complementarias de las del culto y a alojamiento de los miembros de las comunidades religiosas, sólo podrá alcanzar una superficie de un cuarenta por ciento (40%) de la destinada a aquél.

Artículo 6.5.12 Condiciones particulares del uso Servicios Públicos Singulares.

1. Las instalaciones destinadas a Servicios Funerarios, Defensa y Centros Penitenciarios se ajustarán a su normativa sectorial específica de aplicación. Si por cualquier causa fueran desafectadas del servicio público deberán ser objeto de una innovación del planeamiento general a fin de prever su adecuado nuevo destino conforme al régimen del artículo 36 de la LOUA.
2. Las parcelas identificadas con alguno de los usos de Servicios Públicos Singulares, excepto las señaladas en el apartado 1 anterior, admiten la sustitución del uso siempre que el alternativo sea cualquier otro de los usos de Equipamiento y Servicios Públicos, espacios libres o infraestructuras.
3. Los servicios públicos de abastecimiento alimentario cumplirán, además de las condiciones que por su carácter tuviere establecidas el Ayuntamiento, las correspondientes al uso pormenorizado comercial contenidas en estas Normas.

4. Los servicios de limpieza y mantenimiento de la ciudad se implantarán preferentemente en parcelas calificadas expresamente de Servicios Públicos Singulares o de Infraestructuras Urbanas Básicas. En los demás casos, cuando la implantación se pretenda localizar en parcelas con otra calificación en los que de conformidad con su régimen de compatibilidad o sustitución fuese admitido, su autorización estará condicionada a la justificación de no producir incidencia negativa sustantiva en el funcionamiento del sistema viario y a la corrección de los impactos ambientales que pudiera generar.

SECCIÓN II. USO DE ESPACIOS LIBRES

Artículo 6.5.13. Definición, y clases.

1. El uso espacios libres comprende los terrenos destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población; a proteger y acondicionar el sistema viario; y en general a mejorar las condiciones ambientales, paisajísticas y estéticas de la ciudad. En razón de su destino, se caracterizan por sus plantaciones de arbolado y jardinería, y por su escasa edificación. Comprende los espacios libres no edificables o zonas verdes de cualquier nivel o sistema (general o local), incluso con estanques, auditorium al aire libre, templetes de música, exposiciones al aire libre, etc., en instalaciones de uso y dominio público, necesariamente; podrán asentarse en ellos bares, restaurantes, verbenas, ferias, exhibiciones o atracciones.
2. Se distinguen seis clases, de las que las cinco primeras tienen la consideración de sistemas generales:
 - **Parques Metropolitanos (PM):** áreas libres de carácter supralocal del municipio vinculadas a objetivos de ordenación territorial, a los que se les asigna una finalidad restauradora y paisajística y, al tiempo, con capacidad de ser usado para fines de esparcimiento propios del sistema general de espacios libres. Se corresponde con el Parque Metropolitano de Pinar del Coig; Parque Metropolitano Complejo Madrugador y Parque Metropolitano Coto de La Isleta.
 - **Parque Periurbano (PP):** espacio en situación básica de suelo rural protegido por declaración vinculada a la legislación de medio ambiente y que cuenta con capacidad de asumir funciones de esparcimiento propias de los parques urbanos. Se corresponde con el Parque Periurbano de las Dunas de San Antón, y que el presente Plan califica de sistema general de áreas libres en suelo no urbanizable de carácter supralocal del municipio, con fines de protección ambiental y de recreo para la población.
 - **Parque Rural (PR):** espacio en situación básica de suelo rural y en posición periférica que cuenta con capacidad de asumir funciones propias del sistema general de espacios libres y de protección del sistema fluvial. Se corresponde con el Parque Guadalete.
 - **Parques Urbanos (PU):** área de la red principal del sistema de espacios libres de la estructura general del Plan. Son de superficie media y grande, con diversidad de actividades recreativas que garantizan distintas posibilidades de esparcimiento, dentro del ámbito de cada núcleo de población. Por su posición, pueden ser interiores o en situación litoral, identificándose estos últimos en los planos de ordenación como Parque Litoral.
 - **Vía Verde:** sistema singular de espacios libres, por su carácter lineal y compatibilidad de asunción de funciones peatonales y de comunicaciones

restringida al modo de bicicletas. Transcurre por los terrenos en desuso del antiguo trazado ferroviario El Puerto-Sanlúcar.

- **Parques y Jardines**, tales como plazas, áreas estanciales e itinerarios peatonales, con alto grado de acondicionamiento o ajardinamiento y mobiliario urbano, y destinadas a resolver las necesidades más básicas de estancia y esparcimiento al aire libre de la población de los distintos sectores urbanos. Se incluyen en esta categoría las áreas de integración paisajística de las infraestructuras y los corredores ambientales.

Artículo 6.5.14. Condiciones de diseño de los Parques Metropolitanos, Parque Periurbano y Parque Rural.

1. Parques Metropolitanos:

- a. En el diseño de los Parques Metropolitanos se deberán respetar e integrar, con el mayor nivel posible, los preexistentes elementos naturales o naturalizados singulares (vegetales, topográficos, hidrográficos, etc.). Del mismo modo, y con el fin de optimizar el consumo hídrico y adecuarse al régimen pluviométrico local, la reforestación se realizará con especies arbustivas y arbóreas autóctonas.
- b. Se respetará, siempre que mantengan la suficiente entidad para ser conservados o reconvertidos en su uso, los elementos de construcción tradicional significativos de los aprovechamientos agrarios, productivos, infraestructurales o de cualquier otro uso que sirvieran de referencia testimonial de la situación, funcionalidad y uso original o histórico de los terrenos.
- c. Se pueden permitir la implantación de otros usos públicos de equipamientos deportivos descubiertos y sin graderíos, en una ocupación no superior al tres por ciento (3%) del ámbito. Así mismo, se admite como compatible la implantación de equipamientos cubiertos vinculados a la investigación y divulgación ambiental (aulas de la naturaleza) siempre que su ocupación sea la mínima imprescindible, se localicen en las zonas de menor valor forestal y cuenten con informe favorable de la Consejería de Medio Ambiente.
- d. Las intervenciones se ajustarán, además, a los siguientes objetivos y criterios de actuación:
 - Concretar un sistema de relaciones orientado a reforzar la conectividad de estos espacios con el resto de la red de espacios libres del área metropolitana, así como con los distintos asentamientos de la misma, por medios alternativos a los motorizados.
 - Creación de un modelo de uso que contemple actividades ligadas al recreo y al esparcimiento de la población, que incluya una oferta diversa de la que satisfacen los Parques Urbanos.
 - Favorecer la educación ambiental y su adecuación al uso público, basado en los principios de: entendimiento de la complejidad y diversidad de estos espacios; y siempre que no comprometa el mantenimiento de los valores ambientales, satisfacer las demandas del mayor número de usuarios posibles.
 - La corrección de los principales impactos ambientales e implantar las medidas que favorezcan la recuperación natural de los espacios deteriorados.

- Corrección de los impactos visuales que introducen las infraestructuras territoriales sobre los distintos ámbitos, así como tratamiento de los espacios residuales que a menudo llevan asociados.
 - Restauración ambiental, entendiéndolo como el proceso de actuación que restablece la estructura y funcionamiento de un ecosistema degradado a las condiciones naturales originarias.
 - Habilitación de los itinerarios y puntos de observación necesarios que permitan la comprensión de cada una de las unidades ambientales existentes en el ámbito, así como la percepción global de las mismas.
 - Mejorar las condiciones de percepción desde las cuencas visuales existentes y las que pudieran habilitarse, proponiendo medidas para la singularización de las estructuras agrarias, forestación etc., que faciliten la identificación de los distintos elementos que articulan el territorio.
 - Utilización de las energías alternativas no contaminante en las actuaciones que demanden consumo energético.
 - Gestión sostenible de los residuos.
 - Adecuar la localización e intensidad de los usos a la capacidad de acogida y regeneración de cada entorno.
 - Priorizar la movilidad no motorizada a la hora del trazado de los recorridos y el diseño de cada uno de los itinerarios que se propongan.
2. El Parque Periurbano Dunas de San Antón se regula por las normas de la legislación ambiental conforme a su carácter de espacio protegido.
 3. El Parque Rural del Guadalete se regula por idénticas disposiciones que los Parques Metropolitanos, con la especificidad de que pueden implantarse en el mismo aquellas infraestructuras básicas cuya localización expresamente se haya previsto en el presente Plan General, así como aquellas otras que resulten necesarias en el futuro siempre que se acredite mediante un estudio de alternativas la racionalidad de su elección y la corrección de impactos, y al tiempo no se ponga en riesgo el destino principal de su consideración del sistema de espacios libres.

Artículo 6.5.15. Condiciones de diseño de los parques urbanos.

1. Estos parques se proyectarán de forma que su carácter esté determinado por la combinación de elementos de ajardinamiento con zonas forestadas, de manera que en la figuración de su espacio intervengan sólo secundariamente los elementos acondicionados con urbanización e instalaciones. Los Parques Urbanos se diseñarán respetando en su trazado los rasgos de interés urbanístico o cultural de su soporte territorial, teniendo en cuenta la función urbana que deben cumplir.
2. Se conservarán en su ubicación original el máximo de números de pies existentes de arbolado o matorral. Se mantendrán y mejorarán las escorrentías permanentes y estacionales que discurran por ellos, debiendo procurarse su generación hídrica y vegetal, interponiendo los dispositivos precisos para evitar la entrada a las mismas de aguas residuales y sólidos en suspensión.

3. Los nuevos Parques Urbanos se diseñarán de modo que prime el mantenimiento reducido sobre el ordinario, y éste sobre el esmerado, más caro y consuntivo.
4. En los casos de solapamiento con infraestructuras viarias habrá de darse solución de continuidad al tránsito de peatones, así como a establecer adecuadas barreras de protección.
5. Los Parques Públicos de Sistemas Generales con población arbolada de pinares, con carácter general, únicamente admitirán la implantación, en una superficie no superior al cinco por ciento (5%) del ámbito, de instalaciones para adecuaciones naturísticas y recreativas de uso público de carácter descubiertas o con construcciones no permanentes. No obstante, de forma justificada se admitirá la ocupación con construcciones permanentes exclusivamente destinadas a aulas de la naturaleza o centros de investigación y divulgación ambiental que en ningún caso podrán ocupar una superficie superior al uno por ciento de la total del Parque. No obstante, en el Sistema General de Espacios Libres PU Pinar del Conde no podrá implantarse edificación suplementaria alguna ni tan siquiera para ser destinada ésta a instalación recreativa provisional;

En los Parques Públicos Litorales no podrán localizarse en la zona de servidumbre de protección, las instalaciones cubiertas ni permanentes.

Así mismo, en los Parques Urbanos con riesgos de inundabilidad no podrán construirse equipamientos dotacionales construidos

6. El resto de Parques Públicos, admitirán la implantación compatible de usos públicos deportivos y equipamientos públicos culturales y recreativos, así como aparcamientos, con las siguientes restricciones:
 - a. La ocupación con instalaciones descubiertas no podrá superar el diez por ciento (10%) de la superficie total del parque.
 - b. La ocupación para instalaciones cubiertas no excederá del cinco por ciento (5%) de la superficie de la zona para usos de equipamientos culturales, recreativos y deportivos. No obstante, para usos deportivos cubiertos podrá ocuparse hasta el siete por ciento (7%) si la ocupación con elementos no cubiertos no supera el cinco por ciento (5%).
 - c. Si se disponen áreas de aparcamientos, no podrá en ellas instalarse construcción alguna para dar sombra a los vehículos, debiendo procurarse ésta mediante siembra pautada de arboleda, ni urbanizarse con elementos ni materiales que impacten apreciablemente el carácter natural de parque.
 - d. Además de las anteriores compatibilidades, se admitirá igualmente una ocupación de un máximo del uno por ciento de la superficie del parque para instalaciones no permanentes destinadas prestar a servicios de restauración a los usuarios del parque.

Artículo 6.5.16. Condiciones de diseño de los parques y jardines de carácter local.

1. El diseño tenderá a dar prioridad a los elementos ornamentales y a las áreas adecuadas para la estancia de personas, teniendo en cuenta la función urbana que deban cumplir. Deberá existir un tratamiento diferenciado entre las zonas de estancia y las de juego. En aquellos cuya función sea de acompañamiento del viario, la alteración de la posición

relativa o la cuantía entre la calzada y el área ajardinada que represente una mejora para la circulación se entenderá que no modifica el Plan General.

2. La modificación de aquellos parques y jardines que cuenten con ajardinamiento consolidado, desempeñen una función relevante en la canalización del tráfico peatonal o contribuyan al esponjamiento de la trama urbana, requerirán un informe favorable de los servicios municipales competentes que justifique la necesidad o idoneidad de la modificación propuesta.
3. Admitirán como compatibles usos públicos deportivos y socioculturales, de nivel vecinal y de barrio, en instalaciones cubiertas o descubiertas, hasta una ocupación máxima del diez por ciento (10%) de la superficie de la zona.

Así mismo, se admitirá como uso compatible limitado al subsuelo, el uso pormenorizado de garaje-aparcamiento conforme al régimen establecido en el artículo 2.5.2 apartado 5 y 6.6.24 de estas Normas.

4. No obstante, en los parques públicos de la red local que tengan atribuido por este Plan carácter estructurador, se aplicarán iguales reglas de ocupación y compatibilidad que las establecidas en el artículo anterior para los Parques Públicos de sistemas generales.

Asimismo se aplicará el régimen del apartado 5 del artículo anterior para los sistemas locales de espacios libres con presencia de pinares o retamales de interés que se identifican en el artículo 8.2.10 con la finalidad de que ecológicamente mantengan su función forestal como hábitats óptimos para la conservación del camaleón.

5. Para el diseño de los espacios libres en los instrumentos de planeamiento de desarrollo, además se estará a lo especificado en el Título III, Título VIII y Título XIV de las presentes Normas.

Artículo 6.5.17. Régimen de usos de La Vía Verde.

1. La Vía Verde es un sistema general singular sin clasificación de suelo.
2. Los terrenos calificados de Vía Verde tienen como uso principal el de Espacios Libres de configuración lineal compatible con su utilización como sistema de comunicaciones reservado en exclusiva para el uso peatonal y de bicicletas.

Se prohíben las instalaciones permanentes; únicamente podrán realizarse instalaciones ligeras y adecuaciones para facilitar el descanso de los usuarios e implantarse carteles informativos de su trazado debidamente integrados.

3. El diseño del proyecto de ejecución en el tramo de la Vía Verde identificado en los planos de ordenación estructural y completa, se ajustará con carácter preferente a los criterios elaborados por el Ministerio de Medio Ambiente y la Fundación de Ferrocarriles Españoles para las vías verdes constituidas sobre antiguos trazados de ferrocarril en desuso.
4. La Vía Verde identificada en los Planos de Ordenación se completará en la ciudad consolidada con las actuaciones requeridas en la red viaria y de espacios libres a fin de asegurar su conexión funcional hasta su punto de inicio original localizado en la Estación del FFCC, si bien con una integración de su trazado en los citados espacios públicos calificados en este tramo final.

A tal fin, en este tramo complementario de la Vía Verde en la ciudad consolidada, los proyectos de urbanización o reurbanización de aquellos ámbitos sobre los que transcurría originariamente el trazado ferroviario en desuso deberán integrar la continuidad del trazado de la Vía Verde mediante un diseño recomendado de un carril bici de 1,5 metros y 2,5 metros de acera.

CAPÍTULO VI LOS USOS DE COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.

Artículo 6.6.1. Definición y usos pormenorizados

1. Tienen uso general de comunicaciones e infraestructuras básicas los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte individual y colectivo, y de mercancías, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados o aquellos en que se producen operaciones de rotura de carga y otras labores auxiliares. Así mismo, tienen esta consideración los espacios sobre los que se desarrollan las actividades destinadas al abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas, al suministro de energía eléctrica y gas, al servicio telefónico, a la recogida y tratamiento de los residuos sólidos, y a otros análogos, englobando las actividades de provisión, control y gestión de dichos servicios.
2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:
 - a. Uso pormenorizado de viario.
 - b. Uso pormenorizado ferroviario.
 - c. Uso pormenorizado portuario.
 - d. Uso pormenorizado intercambiador de transporte.
 - e. Uso pormenorizado de servicios infraestructurales.
 - f. Uso pormenorizado de garaje-aparcamiento.
3. Por su caracterización en el modelo urbano-territorial adoptado, los anteriores usos pueden tener la consideración de sistema general cuando así venga establecido en el plano de ordenación estructural en el que se dispone aquel modelo.

SECCIÓN I. USO DE VIARIO

Artículo 6.6.2. Definición

El uso de viario es el que se destina a facilitar el movimiento de los peatones tanto de manera exclusiva (calles peatonales), como en sección compartida con la circulación rodada (con separación por aceras o en calles compartidas), de vehículos privados, transporte colectivo, transporte de mercancías, etc., de bicicletas compartiendo la calzada con los anteriores o en calzadas separadas, y de transporte colectivo en plataformas reservadas. También comprende el estacionamiento de vehículos dentro de la propia red, los servicios del automóvil compatibles con la misma, y las franjas de reserva.

Artículo 6.6.3. Jerarquía, clases y categorías

1. En virtud del papel que desempeña el sistema viario del Plan General respecto a su significado en la estructura de la red, su condición funcional, las características de diseño, la intensidad de tráfico prevista y los usos urbanos asociados se clasifica, por su jerarquía, en cuatro grupos, teniendo los dos primeros la consideración de sistemas generales:
 - a. **Viaro de nivel territorial (RVA):** Con la consideración de sistemas generales, está constituido por aquellas vías que canalizan los flujos nacionales, regionales, provinciales y comarcales, ya sean en tránsito o con término en la ciudad.
 - b. **Viaro urbano principal (RVB):** Con la consideración de sistemas generales, constituye el sistema arterial de la ciudad, complementario al de rango territorial, siendo su función principal asegurar la accesibilidad y movilidad motorizada interior de la ciudad, dando soporte a los principales flujos de tráfico y articulando las diferentes estructuras de la ordenación urbana de la ciudad en zonas y barrios.
 - c. **Viaro urbano secundario:** Aquel que siendo un sistema local tiene como función complementar el viario urbano principal, ordenando la estructura interna de los sectores de la ciudad y las relaciones entre ellos. En términos de tráfico, se trata de la red que canaliza los tráficos generados / atraídos en los distintos sectores urbanos hasta el viario urbano principal, persiguiendo consolidar un sistema mallado de manera no traumática, asumiendo la realidad de las áreas consolidadas.
 - d. **Complementa el viario,** el resto de la red viaria local, constituida por las vías públicas internas de las distintas áreas y cuya función es la de garantizar la movilidad en el interior de las mismas. Esta red, la de mayor extensión, cumple la función de soporte y acceso, tanto rodado como peatonal, a todas las actividades situadas en sus márgenes. El uso como canal de tráfico rodado se diluye, adquiriendo importancia el estacionamiento y el tránsito peatonal. Debido a que constituye el primer encuentro con el espacio público una vez abandonado el privado, la mejora de esta red representa un incremento de la calidad de vida de gran parte de los ciudadanos. Los movimientos de paso son mínimos frente a los de acceso.
2. Dentro de cada una de las clases, y a los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:
 - a. **Red viaria:** Aquellos espacios de la vía pública dedicados a la circulación de personas y vehículos, y al estacionamiento de éstos últimos, así como sus elementos funcionales.
 - b. **Áreas Libres asociadas al viario:** Aquellos espacios destinados a proteger y acondicionar el sistema viario y, en general, a mejorar las condiciones ambientales, estéticas y de integración paisajística de estas infraestructuras.
 - c. **Área estancial y/o sendas peatonales:** Aquellos espacios públicos libres de edificación, adyacentes a la red viaria, cuya función principal es facilitar la permanencia o el tránsito temporal de los peatones en la vía pública, constituyendo elementos cualificadores del espacio urbano por dotar al mismo de mayores oportunidades de relación e intercambio social.
 - d. **Plataforma reservada:** Aquellas bandas pertenecientes a la vía pública destinadas a ser utilizadas por un determinado modo de transporte o tipo de vehículo diseñadas

específicamente para tal fin, y que operan de manera integrada en el conjunto del sistema de transportes.

Artículo 6.6.4. Aplicación y régimen

1. Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los suelos que el planeamiento destine a viario público, y que se representa en la documentación del Plan General y sus planeamientos de desarrollo. En todo caso, tendrán la calificación de viario público los terrenos señalados como dominio público en la Ley 25/1988, de Carreteras del Estado o norma que lo sustituya y en la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.
2. La planificación, proyecto, construcción, conservación y explotación de la red viaria, así como el régimen de protección del dominio público viario y las limitaciones a las propiedades colindantes se regirán, según el tipo de vía, el organismo titular de la misma y la clase de suelo que atraviere, por lo dispuesto en Ley 25/1988, de Carreteras del Estado o norma que lo sustituya, en la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, sus respectivos reglamentos y por las presentes Normas.
3. El uso de la red viaria estará sometido a lo establecido en la Ley sobre Tráfico, Circulación de Vehículos a Motor y Seguridad Vial (RDL 339/1990), en el Reglamento General de Circulación (RD 13/1992), y sus modificaciones.

Artículo 6.6.5. Condiciones de diseño.

1. El viario se diseñará con las dimensiones que se deriven de las intensidades de circulación rodada y peatonal estimadas, del medio atravesado, de la reserva para el estacionamiento y de la implantación, en su caso, de servicio de transporte colectivo, asegurando su conexión con el resto de la red viaria, en las condiciones que se establecen en estas Normas y en la documentación gráfica del Plan General.
2. Las características y dimensiones de la red viaria será acorde con su función, ateniéndose a lo dispuesto en esta Sección, en el Título III y XIV estas Normas.

El trazado de la Variante la Costa Noroeste establecido en los Planos de Ordenación Estructural tiene carácter orientativo debiendo quedar definitivamente establecido mediante el correspondiente Estudio Informativo, que deberá tener presente el criterio de minimizar las afecciones a edificaciones consolidadas sin pérdida de funcionalidad viaria.

3. En el diseño de la red viaria, en todos sus niveles, los suelos que por sus características no puedan ser utilizables por personas o vehículos deberán ser convenientemente urbanizados, según las condiciones del área en que se encuentren, ajardinándose siempre que sea posible.
4. Al diseñar la nueva red viaria, será necesario el establecimiento de arbolado en alineación en aceras, cuando las circunstancias técnicas lo permitan, considerándose aquél como elemento del viario público.
5. El diseño y las medidas de ordenación y regulación de la circulación tendrán entre sus objetivos la reducción del nivel de ruido y de la contaminación atmosférica, producidos por el tráfico rodado. En todo caso, se respetarán las disposiciones contenidas en el Decreto 293/2009 (reglamento de normas sobre la accesibilidad) de la Junta de Andalucía y en la Ley 1/1999, de 31 de Marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, o normas que los sustituyan.

6. En los terrenos calificados como uso de viario podrá, además, disponerse como uso complementario el uso servicios infraestructurales.
7. En cuanto al uso de garajes-aparcamientos públicos, se estará a lo dispuesto en las normas específicas que para este uso se disponen en este Capítulo VI del presente Título.
8. El diseño del viario en los instrumentos de planeamiento de desarrollo estará a lo especificado en el Artículo 3.2.6 del Capítulo II, del Título III de las presentes Normas.

Artículo 6.6.6. Plataformas reservadas.

1. En función del modo de transporte o tipo de vehículo al cual va destinado la plataforma reservada se distinguen los siguientes tipos
 - a. Carril-bus: Reservado al tránsito de vehículos destinados al transporte colectivo.
 - b. Carril-bici. Constituido por aquellas bandas reservadas a la circulación de bicicletas.
 - c. Otros carriles reservados. Aquellos que puntualmente demande algún modo de transporte o alguna actividad específica, tales como ambulancias, bomberos, carga y descarga, etc.
2. En la definición, estudio o proyecto de tramos de vía pública de nueva creación, se deberá tener en cuenta la necesidad o no de incluir plataformas reservadas en su sección.

Artículo 6.6.7. Condiciones específicas de las calles particulares.

1. Se definen como tales las de propiedad privada que figuren con este carácter en los Planes y Estudios de Detalle aprobados que sirvan para dar acceso a parcelas de tipología plurifamiliar. Mientras conserven esta calificación, el Ayuntamiento ejercerá la oportuna inspección, sin perjuicio de su conservación por sus titulares.
2. Su reurbanización se ejecutará por los particulares o entidades promotoras de los respectivos proyectos, y su ejecución se ajustará a las prescripciones y características establecidas por el Ayuntamiento para las vías públicas. Los proyectos se ajustarán a la normativa municipal sobre la materia.
3. Si con posterioridad a la apertura de una calle particular se modificare el plan de ordenación del sector en el que se encuentre incluida, se mantendrá su calificación urbanística de terreno vial a todos los efectos, incorporándose éstas al patrimonio público, de acuerdo con el sistema de actuación previsto en dicha ordenación o en virtud de reparcelación económica.
4. En ningún caso podrán admitirse aperturas de calles particulares que den lugar a aumento de volumen, alturas o densidad de edificación, distintas a las fijadas en el planeamiento.
5. Podrán disponerse calles en fondo de saco que tendrán una longitud máxima de setenta y cinco (75) metros y trazado sencillo, evitando curvas pronunciadas. En su final se proyectarán espacios suficientes que permitan el giro de los vehículos. Se unirán por senderos de peatones que permitan enlaces cómodos y se preverá la instalación de los

servicios complementarios o de infraestructura. No podrán servir a más de cincuenta (50) viviendas.

Artículo 6.6.8. Calles compartidas.

1. Son calles de circulación compartida aquellas que pueden ser utilizadas indistintamente por peatones y automóviles. Tienen, consecuentemente, su mayor acomodo en las vías locales, tanto en las áreas residenciales, como los sectores históricos donde no se puedan conseguir las dimensiones mínimas de acerado que disponen estas Normas o es conveniente mitigar los efectos del paso de vehículos.
2. La gestión del tráfico asegurará que ninguna calle compartida tenga una intensidad de paso vehicular incompatible con el uso de la zona.
3. Las calles compartidas en su diseño se ajustarán a lo establecido en estas Normas.

SECCIÓN II. USO FERROVIARIO Y USO PORTUARIO

Artículo 6.6.9. Regulación del uso ferroviario.

1. El uso ferroviario está constituido por los terrenos e instalaciones que sirven para el movimiento de los ferrocarriles, como modo de transporte de personas y mercancías, así como las instalaciones y establecimientos anexos necesarios para el ejercicio de este servicio público.
2. Las condiciones que se señalan para este uso serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se represente en la documentación gráfica del Plan General y en las fichas particulares de las áreas de planeamiento. También serán de aplicación en los terrenos que aún sin estar expresamente calificados para tales usos, se destinen a ellos por permitirlo las presentes Normas.
3. Los proyectos correspondientes a esta infraestructura, procurarán su perfecta integración en el entorno. Evitarán en lo posible grandes movimientos de tierra y los taludes de los desmontes o terraplenes que resulten imprescindible se tratarán mediante la plantación de especies fijadoras.
4. El sistema ferroviario comprende las siguientes zonas:
 - a. La zona de viales ferroviarios: Constituida por los terrenos ocupados por las vías y sus instalaciones complementarias.
 - b. La zona de instalaciones ferroviarias: Constituida por los terrenos que sirven de soporte a talleres, muelles, almacenes y, en general, de cualquier instalación directamente relacionada con la explotación del ferrocarril.
 - c. La zona de servicio ferroviario: Constituida por los terrenos ocupados por los andenes, estaciones e instalaciones complementarias que permitan la utilización del servicio por los ciudadanos.
5. El uso de los terrenos destinados al establecimiento de infraestructuras de nuevas líneas, construcción de pasos a distinto nivel, y los afectados por proyectos de conservación, entretenimiento y reposición de la línea férrea y sus instalaciones, se regulará por la Ley

39/2.003 del Sector Ferroviario y el Reglamento del Sector Ferroviario aprobado por RD 2387/2004 de 6 de julio.

6. Todos los suelos afectos al sistema ferroviario tendrán la consideración de Sistema General Ferroviario (Comunicaciones e Infraestructuras Básicas) y forman parte de la estructura general y orgánica del Plan General.
7. Así mismo cuentan con la calificación de Sistema General Ferroviario los terrenos en los que se localiza la Estación ferroviaria de pasajeros de la ciudad y sus instalaciones anexas, en el que el uso principal es el propio de la Estación. Esta parte de terrenos del Sistema General Ferroviario (los correspondientes a la Estación de pasajeros y son anexos) son calificados complementariamente con el uso específico de Intercambiador de Transporte con la finalidad de que el régimen de uso y edificabilidad de los mismos cuente con las previsiones adecuadas para su correcto desarrollo y funcionalidad. A tal fin en los terrenos del sistema general ferroviario de la Estación de Pasajeros se regulan en materia de usos y edificabilidad por el apartado 3 del artículo 6.6.12. Con la calificación complementaria de Intercambiador de Transporte se permite en parte de estos terrenos la implantación (como uso compatible limitado) de una Estación de Autobuses, prevista por este Plan General conforme a los criterios de movilidad adoptados por éste siguiendo las directrices de los programas de las Administraciones sectoriales competentes.
8. De igual forma tendrán carácter de Sistema General Ferroviario los terrenos destinados a la carga y descarga de contenedores vinculados a la Estación Ferrocarril de Mercancías que se encuentran incluidos en el ámbito del ARI 07 "RENFE" de conformidad con lo previsto en la Disposición Transitoria Quinta apartado 2 de estas Normas. Hasta tanto se proceda por la Administración General del Estado a la desafectación del uso público ferroviario de estos terrenos, las determinaciones de este Plan General sobre la mencionada área de reforma interior quedarán en suspenso, rigiéndose por las normas propias del uso ferroviario.
9. Conforme a las previsiones del artículo 8.3.8 de estas Normas, las determinaciones de la ordenación de los terrenos y de las edificaciones afectadas por las servidumbres ferroviarias deberán respetar las limitaciones impuestas por la Ley 39/2.003 del Sector Ferroviario, el Reglamento del Sector Ferroviario aprobado por RD 2387/2004 de 6 de julio y la Orden FOM/2230/2005, de 6 de julio, por la que se reduce la línea límite de edificación en los tramos de las líneas de la red ferroviaria de interés general que discurren por zonas urbanas, o en su caso, las normas que sustituyan el contenido de esta legislación vigente.

Artículo 6.6.10. Condiciones particulares del uso portuario.

1. Las condiciones que se señalan en el presente artículo serán de aplicación a los terrenos que en el Plano de Ordenación Estructural o.e.04 denominado "Estructura del Territorio. Sistemas Generales" se representa como Sistema General de Uso Portuario dentro de la categoría de Sistema General de Comunicaciones e Infraestructuras Básicas.

El ámbito del Sistema General Portuario coincide con la delimitación aprobada de la Zona de Servicios Terrestre de los puertos de El Puerto de Santa María por la Orden O.M. FOM/1723/2006 de 10 de mayo, aprobatoria del Plan de Utilización de Espacios Portuarios. Todos los espacios de tierra y fluviales que legalmente forman parte de la Zona de Servicios del puerto del Guadalquivir y del puerto denominado "Puerto Sherry" en El Puerto de Santa María tienen la consideración de Sistema General de Uso Portuario y forman parte de la estructura general y orgánica del Plan General, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 3 siguiente.

2. La ordenación urbanística interior del Sistema General Portuario es objeto del Plan Especial de Ordenación que tendrá como finalidad asegurar las funciones propias de las instalaciones portuarias tales como las enumeradas en el artículo 2 apartado 3 de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, la construcción y reparación naval, las actividades náuticas-deportivas y los usos complementarios que coadyuvan al funcionamiento de los usos portuarios. En la ordenación del espacio portuario se tendrán en cuenta su relación con la ciudad procurando su correcta integración y colaborando en la mejora dotacional de ésta en aquellos espacios no requeridos de manera estricta para su explotación portuaria.

Los edificios existentes localizados en la zona portuaria que por su carácter histórico o artístico deban conservarse, podrán ser destinados a usos públicos o al servicio de los usuarios y visitantes de la infraestructura portuaria.

3. Las obras que realicen las Autoridades Portuarias en el dominio público portuario deberán adaptarse al Plan Especial de ordenación del espacio portuario. Para la constatación de este requisito deberán someterse a informe de la Administración urbanística competente, que se entenderá emitido en sentido favorable si transcurre un mes desde la recepción de la documentación sin que se hubiera evacuado de forma expresa.

Las obras públicas de interés general portuarias en sentido estricto que se realicen en dominio público portuario por las Autoridades Portuarias no estarán sometidas a los actos de control preventivo municipal a que se refiere el artículo 84.1 b), de la Ley 7/1985, de 2 de abril), Reguladora de las Bases de Régimen Local.

SECCIÓN III. USO INTERCAMBIADOR DE TRANSPORTE

Artículo 6.6.11. Definición y aplicación del uso de intercambiador.

1. Los Intercambiadores de Transportes están constituido por los terrenos donde se localizan edificios u otras instalaciones para facilitar la parada, intercambio, contratación, etc, de los servicios de transporte, así como las actividades directamente relacionadas con los mismos. Incluye las instalaciones para hacer posible la parada y el transbordo entre diferentes líneas de transporte o, entre éstas, y otros modos de transporte.
2. Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destina a tal fin y que se representan en la documentación gráfica del Plan General, así como a aquellos terrenos que, sin estar expresamente calificados para tales usos, se destinen a ellos.
3. El Intercambiador previsto por la presente Revisión en el plano S.06.2, en el encuentro de la N.IV con la actual A-491, quedará sin programación hasta tanto no se proceda a la ejecución del Nuevo Acceso a Costa Noroeste que permita que la actual A-491 pase a formar parte efectiva de la Red Urbana de Primer Nivel.

Artículo 6.6.12. Condiciones particulares del uso intercambiador de transporte.

1. Todos los suelos calificados por este Plan como Intercambiador de Transporte tendrán la consideración de sistema general de comunicaciones.

2. Específicamente los terrenos del Intercambiador de Transportes integrado por Estación FFCC-Estación de Autobuses, se adscriben complementariamente al Sistema General Ferroviario, sin perjuicio de la gestión separada e incluso de la atribución de la titularidad dominical de cada estación a cada una de las Administraciones competentes en cada modo de transporte si así fuera preciso.
3. Condiciones de ordenación y diseño.
 - a. Dada la singularidad y especificidad de este uso, no se fija límite de edificabilidad, a fin de materializar la necesaria para asegurar su correcto funcionamiento, siendo usos admisibles complementarios del principal, los usos dotacionales y todos los usos de comunicaciones e infraestructuras básicas. De igual forma se podrá implantar como complementario, y sin pérdida de funcionalidad del principal, el de servicios terciarios en sus categorías de comercio y oficinas.
 - b. En todos los casos cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas Normas.
 - c. El desarrollo de los terrenos calificados Intercambiador de Transporte se realizará mediante Proyecto de Obra, que contendrá, además, un estudio justificativo de la ordenación de la circulación en los accesos y en el interior, y un estudio pormenorizado de las necesidades de aparcamiento.

SECCIÓN IV. USO DE SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES

Artículo 6.6.13. Definición y clases

1. Este uso pormenorizado está integrado por los terrenos e instalaciones destinados y afectados a la provisión de servicios vinculados a dichas infraestructuras, tales como suministro de agua, saneamiento, electricidad, gas, telecomunicaciones, etc., así como las instalaciones necesarias para la producción, almacenamiento y distribución hasta los centros de consumo o venta.
2. A los efectos del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases de Servicios Infraestructurales:
 - a. Abastecimiento de agua
 - b. Saneamiento y depuración de aguas
 - c. Energía eléctrica
 - d. Alumbrado público
 - e. Gas
 - f. Telecomunicaciones
 - g. Residuos sólidos
 - h. Radiocomunicación
 - i. Otros servicios infraestructurales

Artículo 6.6.14. Aplicación y situaciones admisibles

1. Las condiciones que se señalan para estos usos serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se represente en la documentación gráfica del Plan General y, en su caso, en las fichas particulares de las áreas de planeamiento. También serán de aplicación en los terrenos que aún sin estar expresamente calificados para tales usos, se destinen a ellos por permitirlo las presentes Normas.
2. Las situaciones en que pueden admitirse estos sistemas son las propias para la explotación adecuada del servicio público, desde las propiamente industriales (térmicas, hidráulicas, emisores, pozos, embalses, centrales de transformación) a las de distribución y transporte en líneas o canales en el subsuelo (agua, oleoducto, gasoducto), por la superficie (carreteras, depuradoras, etc.) o mediante servidumbres aéreas o terrestres.
3. En todo caso, las instalaciones necesarias se harán en áreas o zonas exclusivas para tal fin, generalmente en edificios exclusivos y exentos apropiados, sin perjuicio de que ciertos servicios puedan hallarse en edificio en posiciones no excluyentes y entre medianerías.

Artículo 6.6.15. Condiciones generales y de desarrollo de las instalaciones

1. Las instalaciones apropiadas anteriores se regirán por sus exigencias tecnológicas de espacio y dimensiones apropiadas a su función, acomodándose a la zona de ordenanzas del Plan General donde se hallaren, tanto del suelo urbano como del no urbanizable. En las instalaciones industriales o de servicios complementarios anexos se adecuará la posible edificación de carácter administrativo a las necesidades de la explotación, admitiéndose comedores para los trabajadores y viviendas del guarda y demás instalaciones de control, sin sobrepasar con estos fines una edificabilidad de 0,3 m²/m² del suelo parcialmente afecto a estos servicios administrativos, talleres, industrias, depósitos y sus zonas de ampliación y de seguridad que existiese en la totalidad de la propiedad.
2. Los proyectos correspondientes a estas infraestructuras, sean terrestres, aéreas o subterráneas, procurarán su perfecta integración en el entorno. Evitarán en lo posible grandes movimientos de tierra y los taludes de los desmontes o terraplenes que resulten imprescindible se tratarán mediante la plantación de especies fijadoras.
3. Condiciones de desarrollo.
 - a. Tanto el planeamiento que desarrolla el Plan General como cualquier documento que se redacte para su ejecución y que afecte a las instalaciones de los Servicios Infraestructurales deberá ser elaborados con la máxima colaboración de las Entidades Gestoras y Compañías Concesionarias.
 - b. Cuando la ejecución de los Servicios Infraestructurales no necesite la expropiación de los terrenos afectados por las instalaciones se podrán establecer sobre los mismos, algunas de las servidumbres previstas en el derecho privado o administrativo, con las condiciones establecidas por la legislación urbanística. A estos efectos, las determinaciones del Plan General llevan implícita la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos en instalaciones correspondientes.

- c. El Ayuntamiento, a través de Planes Especiales o de Ordenanzas Municipales, podrá establecer para cada clase de infraestructuras las disposiciones específicas que regulen sus condiciones.
3. Compatibilidad de usos. Las parcelas calificadas de Servicios Infraestructurales podrán destinarse en su totalidad a los usos alternativos de deportivo, servicios de interés público y social, espacios libres, o a otro uso de los incluidos en el de transporte e infraestructuras básicas.

De igual forma, en las parcelas así calificadas de Servicios Infraestructurales se admitirá como compatible el uso de oficina vinculado con destino a la gestión del correspondiente servicio, y sin posibilidad de segregación independiente.
4. Edificabilidad. Las parcelas calificadas de Servicios Infraestructurales tendrán la edificabilidad estricta exigida para cumplir las funcionalidades exigidas por su normativa sectorial, pudiendo incrementarse ésta para usos de oficinas vinculadas a la gestión de dicho servicio.

Artículo 6.6.16. Las Infraestructuras básicas de abastecimiento, saneamiento y energía que tienen carácter de Sistemas Generales.

1. Forman parte integrante de la ordenación estructural los elementos fundamentales de las infraestructuras básicas identificadas en los Planos Generales de Infraestructuras.
 - a. Sistema General de la Red de Abastecimiento de aguas.
 - b. Sistema General de la Red de Saneamiento y Reutilización.
 - c. Red Básica de Energía Eléctrica: las subestaciones y las redes de alta.
2. No obstante, la consideración de Sistema General de los elementos señalados en el apartado 1 anterior, el carácter de ordenación estructural no se extiende al trazado concreto de las galerías y redes de distribución concreta que lo componen que deberán ser definidas en los Proyectos de Obras de Urbanización específicos.

Artículo 6.6.17. Condiciones particulares para el servicio de abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas

1. Con carácter general se establece que a lo largo de las grandes conducciones de abastecimiento y saneamiento señaladas en los planos de infraestructuras generales y del resto de infraestructuras locales, y a fin de salvaguardar su seguridad:
 - a. No podrán establecerse estructuras, salvo las muy ligeras que puedan levantarse con facilidad.
 - b. No podrán colocarse instalaciones y redes eléctricas que puedan provocar la aparición de corrientes parásitas.
 - c. Se prohíbe la instalación de colectores a cota superior a las de abastecimiento de agua.

- d. Cuando exista un condicionante de interés general que impida el cumplimiento de lo establecido en los puntos anteriores se estudiará y propondrá una solución especial de protección que deberá ser aceptada por el solicitante para su ejecución.
2. En lo concerniente a las disposiciones particulares de las redes de abastecimiento y saneamiento se estará a lo dispuesto para cada una de ellas en el Título XIV de las presentes Normas u Ordenanza que la complemente o sustituya y a las demás disposiciones de carácter sectorial vigentes en cada momento.

Artículo 6.6.18. Condiciones particulares para la red de energía eléctrica.

1. Las condiciones establecidas en las presentes Normas son de aplicación tanto a las instalaciones de transporte, que comprenden los tendidos de líneas y sus estructuras de soporte, como a las de modificación de su tensión.
2. En cualquier clase de suelo, toda instalación de nueva planta, salvo de carácter provisional, tanto de transporte de alta tensión como de transformación, deberá implantarse en los lugares permitidos por el planeamiento, dando origen a sus correspondientes servidumbres. Si ello no fuera posible y no se dañan las condiciones que el Plan se propusiera mantener o mejorar, en suelos con destino a Equipamientos y Servicios Públicos o Espacios Libres por este orden de prelación. Si se produjeran alguno de los supuestos previstos en la legislación urbanística, consecuencia de imprevisiones en el planeamiento, deberá demostrarse que la actuación necesaria no tiene cabida en las reservas que el Plan ha contemplado, así como que con ella no se dañan las condiciones que el Plan se propusiera mantener o mejorar.
3. En el suelo urbanizable, en atención a su previsible transformación urbanística, no se podrá hacer instalación ninguna de alta tensión aérea.
4. Los proyectos de urbanización que traten de las obras para el abastecimiento de energía eléctrica contemplarán las modificaciones de la red necesarias para que las condiciones del área sean las correspondientes al suelo urbano. La ejecución de las obras se acompañará en el tiempo con las del resto de la urbanización dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.
5. En el suelo urbano consolidado, salvo que se justificare cabalmente su improcedencia, todas las instalaciones de abastecimiento de energía serán subterráneas. La ejecución de las obras necesarias podrá ser exigida por el Ayuntamiento sólo cuando estén ejecutadas las que definen alienaciones y rasantes o se hicieren simultáneamente.
6. En el suelo urbano no consolidado y urbanizable, todos los proyectos de urbanización deberán prever la infraestructura de las líneas eléctricas de media y baja tensión de modo subterráneo. En las obras de reurbanización, salvo que se justificare cabalmente su improcedencia, todas las instalaciones de abastecimiento de energía serán subterráneas. En todo caso, en el ámbito de espacios protegidos por razones arquitectónicas o históricas, las obras de reurbanización deberán contemplar la modificación a subterráneo de las líneas existentes.
7. La modernización de las infraestructuras eléctricas de Alta Tensión se realizará de acuerdo con el nuevo marco normativo establecido por la Ley de Regulación del Sector Eléctrico.
8. Las líneas aéreas existentes de Alta Tensión en suelos urbanos y urbanizables se modificarán a subterráneo, o en su caso, y de forma subsidiaria, se alterará su trazado

aéreo para hacerlo coincidir con pasillos aéreos que transcurren por terrenos libres de edificación.

9. Cualquiera solicitud de autorización de modificación de trazado actual de las líneas aéreas de Alta Tensión, sólo se concederá en caso de coincidencia con los trazados de los "pasillos eléctricos" o corredores donde se concentrarán las líneas aéreas de alta tensión.
10. De acuerdo con el Real Decreto 1955/2000 las nuevas subestaciones para la dotación de infraestructura eléctrica a los suelos urbanizables, serán financiadas por los promotores afectados como parte de las cargas de urbanización. Los promotores podrán ser resarcidos de la inversión realizada en función de la potencia sobrante, bien por Endesa, o por los promotores de los sectores próximos, hasta 5 años después de la puesta en servicio de la nueva subestación.
11. Los suelos para la construcción de las nuevas subestaciones tendrán la calificación de zona de servicios infraestructurales.
12. Los terrenos así calificados en suelo urbano no consolidado y urbanizable serán objeto de obtención gratuita a cuenta del desarrollo urbanístico en el sector en el que se localicen. La superficie orientativa de la parcela en que se localice la subestación (tipo compacta estándar de 66/20 kV) será de tres mil metros cuadrados (3.000 m²), con unas condiciones mínimas de 41 metros de largo y 31 de ancho.
13. Las nuevas subestaciones eléctricas se construirán integradas dentro de un edificio específico, debidamente protegido y aislado, siendo prohibido la instalación de subestaciones intemperie.
14. Los centros de transformación, en las nuevas urbanizaciones, se localizarán minimizando su impacto paisajístico en las ordenaciones pormenorizadas. Se evitará su implantación dentro de las zonas verdes y espacios libres; siendo preferente su localización en el interior de las parcelas lucrativas o de equipamiento en edificios adecuados a tal fin.

Sólo cuando de forma justificada se acredite que su implantación en espacio libre es la mejor solución desde el punto de ordenación y paisaje podrá autorizarse dicha elección.
15. En el suelo no urbanizable de especial protección por razones ambientales o paisajísticas se prohíbe el trazado de nuevo tendido aéreo, salvo sustitución del existente.

En el resto del suelo no urbanizable se admite su implantación aérea adoptando como criterio preferente que discurra en paralelo con el trazado de las carreteras y caminos, a una distancia mínima de quince (15) metros de la arista exterior de la vía caso de que la carretera sea principal, y a un mínimo de diez (10) metros, caso de que sea una carretera secundaria o un camino.

En todo caso los trazados aéreos se insertarán en el paisaje siguiendo, siempre que sea posible, la forma del relieve, evitando los trazados que sigan las líneas de máxima pendiente y se procurará su recorrido por las depresiones y partes más bajas del relieve utilizando la topografía, las áreas arboladas o, en su caso, la creación de pantallas vegetales para ocultar los apoyos. Se situarán preferiblemente en las laderas umbrías.

Artículo 6.6.19. Condiciones particulares para la red de gas, oleoductos y las instalaciones de depósitos de hidrocarburos.

1. Las instalaciones de depósito y almacenamiento de hidrocarburos de la Compañía Logística de Hidrocarburos, CLH, S.A., localizadas en el término municipal, tendrán la calificación de Infraestructura Básica en suelo clasificado como no urbanizable,, reconociéndose por este Plan su consideración de actividad de interés económico general conforme a la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del sector de hidrocarburos,

En los terrenos así calificados, que mantendrán su consideración de dominio privado, se permitirán todas las obras e instalaciones necesarias para el mantenimiento, conservación y mejora de las actuales instalaciones, incluyendo las sustituciones y ampliaciones exigidas para el mejor cumplimiento de sus fines de esta actividad de interés económico general sin perjuicio del necesario respeto a las condiciones de protección ambiental y de seguridad exigidas por la legislación vigente en cada momento.

Se entiende que el uso de oficinas, complementario y vinculado a la actividad principal, es un uso admisible.

2. Los oleoductos "Rota-Algeciras" y "Rota-Zaragoza" que transcurren por el subsuelo del término municipal tendrán la calificación de red de infraestructura básica, si bien el suelo del terreno mantendrá la clasificación urbanística que en cada caso se atribuye por este Plan.

Los usos previstos en los terrenos bajo los que transcurre la red, serán los establecidos por este Plan General en función de la clase, categoría atribuida en cada caso, sin perjuicio de que no puedan ser objeto de edificación. En estos casos, deberán las edificaciones permitidas en cada parcela en cada caso (en función de su clase, categoría y calificación), disponerse en la parte de los terrenos de la parcela que no resulten afectados por las limitaciones de la legislación sectorial de hidrocarburos. En todo caso, se respeten las servidumbres y limitaciones de dominio impuestas por el acto administrativo que ampare la ejecución del oleoducto de conformidad con la legislación sectorial de hidrocarburos.

3. No obstante lo anterior, en aquellos casos en que el tramo de los oleoductos transcurra por terrenos para los que el presente Plan General prevé una actuación de urbanización (en sectores, áreas de reforma interior o áreas de regularización), se procederá por regla general a establecer la ordenación pormenorizada de estos ámbitos mediante planeamiento de desarrollo (Plan Parcial o Plan Especial) que deberá prever que los terrenos sobre los que discurran los trazados de oleoductos queden en zonas libres de obstáculos y construcciones, quedando en zonas a lo sumo pavimentadas. No obstante, lo anterior, cuando en el ámbito concreto el trazado de la red de oleoducto transcurra por parcelas con edificaciones construidas, podrá el planeamiento de desarrollo proponer la modificación del trazado previo informe favorable del organismo público competente en la materia de hidrocarburos y de la compañía gestora del servicio público. Estas modificaciones de trazado serán financiadas por aquellos beneficiarios de la alteración.
4. El planeamiento de desarrollo deberá establecer, en su caso, las reservas de suelo necesarias para la localización de las conducciones de la red de distribución de gas a los sectores y áreas que así lo precisen así como las instalaciones complementarias de regulación, medida, telecontrol y protección.

Artículo 6.6.20. Condiciones particulares para la red de telecomunicaciones.

1. En el suelo urbano y urbanizable, toda instalación de nueva planta de tendido de cables para los servicios de telecomunicaciones se ejecutará de forma subterránea, quedando expresamente prohibida la instalación aérea.
2. De no existir Ordenanzas Municipales sobre telecomunicaciones, se aplicará lo dispuesto en el artículo 14.2.20 de estas Normas.

Artículo 6.6.21. Condiciones particulares para las instalaciones de radiocomunicación.

1. La regulación establecida en este artículo se aplica a todas las instalaciones fijas para la infraestructura de telefonía móvil con sistemas radiantes susceptibles de generar o recibir ondas radioeléctricas en un intervalo de frecuencia comprendido entre 10 kHz a 300 GHz".
2. Se excluyen del ámbito de aplicación:
 - a. Los equipos y estaciones de Telecomunicación para la Defensa Nacional, la Seguridad Pública y Protección Civil.
 - b. Las instalaciones catalogadas de aficionados, siempre que reúnan las dos circunstancias siguientes:
 - Sean de potencia media inferior a 250 W.
 - Transmitan de forma discontinua.
3. Condiciones generales de las instalaciones y funcionamiento de las actividades. Las actividades objeto y las instalaciones que estén vinculadas a ellas, han de ser proyectadas, instaladas, utilizadas, mantenidas y controladas ajustándose a las determinaciones de protección de la salud y seguridad, y a los objetivos de la calidad medioambiental. Los titulares de las actividades las han de ejercer bajo los principios siguientes:
 - a. Evitar cualquier instalación que no garantice la protección de la salud, en cumplimiento del Real Decreto 1.066/2.001 de 28 de septiembre o la normativa de protección sanitaria vigente
 - b. Garantizar la cobertura de los servicios de radiocomunicación a la población.
 - c. Prevenir las afecciones al paisaje, obligándose a incorporar las medidas de mimetización o las soluciones específicas que minimicen el impacto visual.
 - d. Compartir infraestructuras siempre que sea técnicamente viable, suponga una reducción del impacto ambiental y paisajístico y cumplan los requisitos de protección de la salud, según la normativa vigente.
4. Prohibiciones y limitaciones a las instalaciones.

Con carácter general y, sin perjuicio de la ordenanza municipal específica, no podrán establecerse instalaciones de radiocomunicación en los siguientes casos:

- a. En los bienes inmuebles con cualquier grado de catalogación o protección.

- b. En el suelo clasificado como no urbanizable de Especial Protección Integral, salvo que sea absolutamente necesario para asegurar la prestación del servicio y no existan terrenos sin protección en la zona sin cobertura.
- c. En parcelas con uso de equipamiento no podrán instalarse ninguna antena de radiocomunicación, excepto aquella que vaya dirigida a las propias necesidades del servicio a que se destine debiendo cumplir los niveles de densidad de emisión admitidos en estas normas para los centros sensibles. No obstante, podrán instalarse sin limitaciones en las parcelas con la calificación de servicios infraestructurales.

La solicitud de implantación de una base de telefonía móvil o de cualquier otro tipo de antena para la radiocomunicación, deberá venir acompañada del proyecto técnico oportuno y justificarse suficientemente la necesidad de la ubicación propuesta, así como aportarse un estudio del impacto visual y ambiental.

- 5. Niveles máximos permitido de exposición a los campos electromagnéticos no ionizantes

Se asegurará en todo caso que las infraestructuras a implantar cumplen con los niveles máximos permitido de exposición a los campos electromagnéticos no ionizantes establecidos en el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctrica, o norma que lo sustituya. Así mismo se cumplirán las exigencias de la Orden CTE/23/2002, de 11 de enero, que establece los mecanismos de control que asegura el cumplimiento de los niveles de exposición a los campos electromagnéticos, o norma que la sustituya.

- 6. Condiciones de implantación.

- A. Estaciones Base de Telefonía Móvil situadas sobre la cubierta de los edificios:

- a. Las antenas y sus correspondientes soportes o mástiles nunca podrán situarse sobre el pretil de remate de fachada de un edificio, debiendo retranquearse de cualquier plano de fachada un mínimo de tres metros (3,00 metros), pudiendo reducirse esta distancia hasta un metro cuando existan obstáculos apreciables para la emisión o/y recepción de las señales radioeléctricas.

La altura máxima de la antena sobre la cubierta será preferentemente de hasta 6 metros admitiéndose excepcionalmente una altura de hasta 9 metros si existen obstáculo en el entorno inmediato que dificulten con la altura ordinario la adecuada propagación de las señales radioeléctricas.

- b. Las construcciones destinadas a albergar los equipos de telefonía tendrán, a todos los efectos, la misma consideración que cualquier construcción en cubierta, debiendo ajustarse a los parámetros de edificabilidad, ocupación y altura establecidos por las distintas condiciones particulares de zona y guardar las debidas condiciones de composición y armonización con el edificio en que se ubiquen. No obstante, se admite una tolerancia en los mencionados parámetros de hasta un 20% previa justificación de necesidades técnicas ineludibles para la implantación de la infraestructura.

- B. Estaciones Base de Telefonía Móvil en superficie libre de parcela.
- a. En suelos calificados con el uso residencial, no se permitirá en ningún caso la instalación de estaciones base de telefonía móvil en la superficie no edificada de la parcela.
 - b. En suelos calificados con el uso industrial, la altura máxima de la antena y su correspondiente mástil será de veintiocho metros (28,00 metros). La edificación destinada a albergar los equipos así como el conjunto formado por antena y mástil, respetarán en todo caso las separaciones a linderos establecidas por la Normativa de Ordenanzas para los distintos tipos de suelo industrial.
 - c. En suelos no urbanizables, la altura máxima del conjunto formado por antena y soporte será de veintiocho metros (28,00 metros) y la separación a los linderos, de la mitad de la altura.

7. Conservación y revisión.

Los operadores están obligados a mantener sus instalaciones en las debidas condiciones de seguridad, estabilidad y conservación así como a incorporar las mejoras tecnológicas que vayan apareciendo y contribuyan a reducir los niveles de emisión de los sistemas radiantes y a minimizar el impacto ambiental y visual. Los operadores tendrán que revisar las instalaciones anualmente. Los titulares de las instalaciones estarán obligados a subsanar las deficiencias de conservación en un plazo máximo de quince días a partir de la notificación de la irregularidad. Cuando existan situaciones de peligro para personas o bienes, las medidas deberán adoptarse de forma inmediata. En los supuestos de cese definitivo de la actividad o existencia de elementos de la instalación en desuso, el operador o, en su caso, el propietario de las instalaciones deberá realizar las actuaciones necesarias para dismantelar y retirar los equipos de radiocomunicación o sus elementos, y dejar el terreno, la construcción o edificio que sirva de soporte a dicha instalación, en el estado anterior al establecimiento de los mismos.

SECCIÓN V. USO DE GARAJE-APARCAMIENTO.

Artículo 6.6.22. Definición y clases.

1. Se define como uso pormenorizado de garaje-aparcamiento el espacio destinado a la estancia de vehículos, que no constituye estacionamiento en la vía pública. Cuando se ubica en espacio edificado adquiere la condición de garaje.
2. A los efectos de estas Normas y del establecimiento de las condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:
 - a. Aparcamiento público: Es el destinado a la provisión de plazas de aparcamiento de uso público. Su régimen de utilización característico es el transitorio o de rotación, en el que cualquier usuario puede acceder a cualquier plaza con estancia, generalmente, de corta o media duración.
 - b. Aparcamiento privado: Es el destinado a la provisión de las plazas de aparcamiento exigidas como dotación al servicio de los usos de un edificio (de conformidad con el artículo 6.2.5 de estas Normas) o a mejorar la dotación al servicio de los usos del entorno (aparcamientos de residentes). Su régimen de utilización predominante es

el estable, en el que sus usuarios acceden a plazas generalmente determinadas y de larga duración. Las plazas de aparcamiento destinadas a mejorar la dotación al servicio de los usos del entorno tienen el carácter de plazas de libre disposición. La conversión de estas plazas en aparcamiento público requerirá el cumplimiento de las condiciones particulares que para la implantación de los mismos se establecen en las presentes Normas, y quedará supeditada a informe favorable de los servicios municipales competentes tras el análisis de la capacidad funcional del aparcamiento para su utilización pública o mixta.

- c. Aparcamiento mixto: Combinación de aparcamiento privado y aparcamiento público construido sobre el subsuelo de terrenos con calificación de uso público y otra parte de uso privado. Será deseable la separación funcional entre ambos, entendiéndose por separación funcional cuando los vehículos que acceden a plazas de aparcamiento público no circulan por el espacio que, en las distintas plantas sirve de acceso directo a plazas del aparcamiento privado.
3. El aparcamiento público estará dotado de acceso peatonal independiente desde la vía o espacio libre público, pudiéndose eximir de esta condición los aparcamientos mixtos en los que no exista ninguna plaza vinculada al uso residencial.
 4. En obras de nueva edificación, los aparcamientos mixtos deberán reunir en su conjunto las condiciones propias de los aparcamientos públicos. No obstante, cuando dispongan de separación funcional, podrán aplicarse parámetros dimensionales conformes con la diferenciación establecida.

Artículo 6.6.23. Condiciones particulares del uso garaje-aparcamiento privado.

1. Aplicación

Las presentes condiciones se aplicarán al uso de garaje-aparcamiento privado que sea establecido como dotación (necesaria) vinculada a los usos concretos de la edificación conforme a las previsiones del artículo 6.2.5.

Las condiciones que se señalan para el uso de garaje-aparcamiento serán de aplicación a obras de nueva edificación y a los edificios o locales resultantes de obras de reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras si su ejecución implica cambio de uso que aconseje la exigencia de su cumplimiento.

2. Condiciones de dotación de plazas de aparcamientos

- a. Son condiciones sobre dotación de plazas de aparcamiento las que se establecen para regular el número de plazas de aparcamiento al servicio de los diferentes usos.
- b. De conformidad con el artículo 6.2.5, se entiende por dotación el número mínimo de plazas de aparcamiento que, necesariamente, y en aplicación de los estándares establecidos en estas Normas, deben realizarse.
- c. Todos los edificios, en función de su uso, dispondrán del espacio suficiente para satisfacer la dotación de aparcamiento de acuerdo con lo establecido en las presentes Normas. La provisión de plazas de aparcamiento en la parcela es independiente de la existencia de garajes-aparcamientos públicos y estacionamientos en las vías de tráfico.

- d. No podrá cambiarse el uso de los espacios destinados a albergar la dotación de plazas de aparcamiento.
 - e. Los garajes se destinarán exclusivamente, salvo otras condiciones particulares definidas en las secciones siguientes, a la estancia de vehículos, con las siguientes excepciones:
 - f. Se admite, con carácter general, el lavado de vehículos.
 - g. Podrán efectuarse operaciones de carga y descarga en garajes-aparcamientos, siempre que esté diferenciada la zona de aparcamiento de vehículos de la de carga y descarga, entendiéndose diferenciadas ambas zonas, a estos efectos, si existe entre ellas una distancia mínima de tres (3) metros.
3. Criterios de cálculo de la dotación de servicio de aparcamiento
- a. La dotación de servicio de aparcamiento de un edificio, local o actividad se determinará, conforme a lo dispuesto en estas Normas, en función del uso al que se destinen, de su superficie, de su localización y, en su caso, del número previsto de usuarios.
 - b. Con carácter general, y salvo que las condiciones particulares de los usos fijen otros criterios, la base para el cálculo de la dotación de servicio de aparcamiento, cuando ésta se exprese en unidades por metro cuadrado, será la superficie edificada destinada a todos los usos del edificio, sin computar los espacios destinados a almacenaje, elementos de distribución, cuartos de instalaciones de servicios y semejantes.
 - c. La dotación de aparcamiento resultante se entenderá referida a plazas para vehículos automóviles, excepto en aquellos casos en los que por las características de los vehículos de los usuarios del edificio o actividad se establezca justificadamente otro tipo de vehículo.
 - d. La dotación total de plazas de aparcamiento correspondientes a un edificio o actividad, será la resultante de la suma de las dotaciones establecidas para cada uno de los usos o actividades que se desarrollen en el mismo. Las plazas de aparcamiento, en cuanto a dotación complementaria del uso principal, quedarán en las licencias municipales vinculadas a la finca en que se desarrolle aquél.
 - e. El número de plazas cubrirá en primer lugar la dotación mínima correspondiente a los usos que la exigen. Si el número de plazas supera la dotación exigida para los distintos usos, el exceso tendrá la consideración de plazas de libre disposición.
 - f. Para usos no residenciales, y a tenor de las características y de las condiciones de sus ámbitos de implantación, el Ayuntamiento podrá exigir dotaciones de aparcamientos superiores a las establecidas en las presentes Normas.

4. Condiciones para la implantación de los aparcamientos privados

Salvo determinación en contra de las condiciones particulares de los usos o de las normas particulares de las Zonas de Ordenanzas del Título XI u ordenanzas particulares de los planeamientos correspondientes, los aparcamientos privados podrán implantarse:

- 1º. En espacios libres de parcelas.
- Sólo el cuarenta por ciento (40%) de los espacios libres de parcela en edificación aislada podrá utilizarse como aparcamiento sobre rasante, siempre y cuando así se contemple en el proyecto de edificación.
 - En los espacios libres que se destinen a aparcamiento de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación, y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado. Conforme a las condiciones particulares de la Zona de Ordenanzas, podrán autorizarse marquesinas o elementos similares que arrojen sombra de los vehículos estacionados.
 - Las promociones autorizadas según normativas anteriores al presente Plan, podrán disponer garajes bajo la rasante del espacio libre de parcela hasta completar las dotaciones mínimas exigidas en función del uso, siempre que se garantice el ajardinamiento del espacio libre y que las plazas resultantes se pongan al servicio de los usos sobre rasante.
 - A los efectos de este artículo los patios de manzana no se considerarán espacio libre de parcela, no pudiendo destinarse a garaje.
- 2º. En espacios edificados:
- En edificios exclusivos sobre o bajo rasante.
 - Plantas bajas o inferiores a la baja de los edificios.
 - Bajo los espacios libres de las parcelas en el supuesto del apartado c) del punto 1 anterior y en las condiciones definidas en las ordenanzas de zona.
 - En plantas de pisos de las edificaciones destinadas a usos exclusivos no residenciales, dispuestos de tal forma que no sean visibles desde cualquier punto de la vía o espacios públicos a los que de frente la parcela.
- 3º. Podrán autorizarse aparcamientos en régimen mancomunado.
- 4º. Con carácter provisional y sujeto a las condiciones que establece la legislación urbanística, podrá autorizarse la utilización de solares vacantes como aparcamiento en superficie, debiendo efectuarse una pavimentación y un cerramiento adecuados.
5. Dimensiones de las plazas de los aparcamientos privados.
- Las plazas de los aparcamientos privados, según el tipo de vehículo a que se destinen, deberán tener, como mínimo, las siguientes dimensiones:

TIPO DE VEHICULO	LONGITUD (cm.)	LATITUD (cm.)
Vehículo de dos ruedas	250	150
Automóviles ligeros	450	225
Automóviles grandes	500	250
Industriales ligeros	570	250
Industriales grandes	900	300

- b. Las dimensiones citadas se entenderán dimensiones libres entre ejes de marcas delimitadoras perimetrales de la plaza, admitiéndose una reducción por existencia de pilares u otros obstáculos fijos, de hasta un diez por ciento (10%) de la anchura en, como máximo, el veinte por ciento (20%) de la longitud de la plaza. Las plazas delimitadas lateralmente por un muro, tabique u obstáculo similar, dispondrán de un sobrecancho de veinte (20) centímetros.
 - c. La superficie mínima obligatoria, incluyendo las áreas de acceso y maniobra, será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veinticinco (25) el número de las plazas de aparcamientos que se dispongan.
 - d. En todos los aparcamientos, sólo se admitirá hasta un diez por ciento (10%) del número total de plazas para automóviles ligeros, siendo obligatoria la dotación de aparcamientos para bicicletas en una proporción de uno (1) por cada diez (10) de vehículos a motor.
 - e. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.
 - f. La dotación de plazas de aparcamiento para vehículos de personas discapacitadas o de movilidad reducida, se regulará por las prescripciones al efecto contenidas en el Decreto vigente para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras y en la Ley 1/1999, de 31 de Marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, o normas que los sustituyan.
6. Condiciones de diseño de los garajes-aparcamientos privados.
- 1º. Accesos:
- a. Los garajes y los establecimientos anexos, dispondrán en todos sus accesos de un espacio de tres (3) metros de anchura y cuatro (4) metros de fondo como mínimo, con piso horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. El pavimento de dicho espacio deberá ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar para nada su trazado. La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial y tendrá una altura mínima de dos (2) metros, en las calles con pendientes, la altura se medirá en el punto más desfavorable.
 - b. En los garajes entre dos mil (2.000) y seis mil (6.000) metros cuadrados, la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de tres (3) metros y deberán tener además una salida directa de emergencia y salvamento. En los superiores a seis mil (6.000) metros cuadrados, deberán existir accesos a dos (2) calles, con entrada y salida independientes o diferenciadas en cada una de ellas. Estos últimos dispondrán de un acceso para peatones.
 - c. Los garajes de superficie superior a dos mil (2.000) metros cuadrados dispondrán de una salida independiente para peatones por cada dos mil (2.000) metros cuadrados de superficie total de garaje o fracción superior a mil (1.000) metros cuadrados.
 - d. Los accesos a los garajes podrán no autorizarse en alguna de las siguientes situaciones:

- d.1 A distancia menor de quince (15) metros, o de cinco (5) de la intersección de las líneas de bordillo de las calles, en tramos curvos de radios menor de diez (10) metros y otros lugares de baja visibilidad.
- d.2 En lugares en los que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones, en lugares de concentración y especialmente en las paradas fijas de transporte público.
- d.3 Con su eje a menos de quince (15) metros del eje de otro acceso de garaje.
- d.4 Con un ancho superior a seis (6) metros de aceras públicas.

Si por tales circunstancias no pudiera solucionarse el aparcamiento en la parcela podrá eximirse del cumplimiento de las dotaciones correspondientes.

- e. Los accesos de vehículos serán bidireccionales o unidireccionales exclusivo. El número de accesos de vehículos y su disposición estará en función del tamaño del garaje y de las características de la red viaria, y las calles de acceso de los vehículos tendrán una anchura mínima de tres (3) metros en cada sentido.
- f. Las puertas de acceso rodado al garaje no podrán invadir, en ningún caso, la vía pública, salvo que se trate de puertas de apertura vertical, en cuyo caso sólo podrán hacerlo puntualmente durante las maniobras de apertura y cierre, debiendo, una vez abierta, quedar a una altura mínima de doscientos cincuenta (250) centímetros sobre la rasante del acerado.

2º. Las rampas tendrán las características dimensionales siguientes:

- a. Para garajes de superficie superior a cuatrocientos (400) metros cuadrados la sección de las rampas serán de tres (3) o seis (6) metros si es rectilínea, según sea unidireccional o bidireccional, y de trescientos cincuenta (350) centímetros si la rampa no es rectilínea. Si la rampa no es rectilínea, es bidireccional y sirve de acceso al exterior, su sección será de seiscientos setenta y cinco (675) centímetros, repartidos en trescientos cincuenta (350) para el carril interior y trescientos veinticinco (325) para el exterior. Para garajes de menos de dos mil (2.000) metros cuadrados que cuenten con un solo acceso unidireccional y uso alternativo de la rampa de acceso, la longitud en planta de la rampa o acceso no podrá superar veinticinco (25) metros.
- b. Las rampas de comunicación entre plantas, para garajes de superficie superior a dos mil (2.000) metros cuadrados, no podrán ser bidireccionales, salvo que su trazado en planta sea rectilíneo.
- c. Las rampas no tendrán una pendiente superior al dieciséis por ciento (16%) en tramos rectos, ni al doce por ciento (12%) en tramos curvos.
- d. En las curvas se dejará el sobrecancho necesario para el giro de los automóviles.
- e. En parcelas inferiores a doscientos (200) metros de los Barrios Singulares la pendiente de la rampa será libre.

- 3º. Anchura mínima libre de los viales de circulación
 - a. De sentido único; Tres (3) metros.
 - b. De dos sentidos de circulación diferenciados: cuatrocientos setenta y cinco (475) centímetros.
 - c. Se admitirá la reducción de la anchura de los viales en los dos sentidos diferenciados de circulación hasta un mínimo de trescientos veinticinco (325) centímetros, siempre que la longitud del tramo no supere los quince (15) metros y quede garantizado el acceso a las plazas.
 - d. En los garajes de planta muy irregular, de funcionalidad reducida por la existencia de pilares, patios, núcleos de comunicación vertical, o en las que existan condiciones de carácter restrictivo derivadas de la catalogación del inmueble, el Ayuntamiento podrá admitir reducciones de la anchura de los pasillos de circulación en aras a la obtención de la dotación de servicio de aparcamiento del edificio.
 - 4º. La altura libre en los garajes será, como mínimo, de doscientos quince (215) centímetros medidos en cualquier punto de su superficie. La altura libre podrá reducirse puntualmente a dos (2) metros por descuelgues de elementos constructivos, conductos o equipos de ventilación, tuberías o similares. En zonas de circulación de vehículos, el gálibo mínimo no será, en ningún caso, inferior a doscientos cinco (205) centímetros. En garajes de viviendas unifamiliares, la altura mínima libre de piso podrá ser de dos (2) metros.
 - 5º. La dimensión del ancho mínimo de las escaleras de los garajes se obtendrá mediante la aplicación de las normas de evacuación vigente en cada momento.
 - 6º. En garajes subterráneos, la ventilación cumplirá las exigencias del Código Técnico de la Edificación. Cuando la ventilación se produzca sobre patios tendrá que distar al menos quince (15) metros de las fachadas de las viviendas.
 - 7º. Los garajes bajo espacios libres de edificación estarán cubiertos de modo que sea posible adoptar sobre su superficie una capa de tierra para el ajardinamiento de ochenta (80) centímetros de espesor.
 - 8º. Sólo se permitirá en los garajes la estancia de vehículos con exclusión de cualquier otra actividad no permitida en las condiciones generales de edificación y uso del bajo rasante.
 - 9º. Aseos: A cada planta de garaje-aparcamiento privado con capacidad para más de 100 plazas, se le dotará de un aseo (retrete y lavabo) por cada 200 plazas o fracción superior a 100. Se dividirán de manera proporcional para ambos sexos y se adecuarán según reglamentación vigente sobre Accesibilidad.
7. Condiciones especiales
- a. Los aparcamientos privados destinados a mejorar la dotación al servicio de los usos del entorno (plazas de libre disposición) de capacidad superior a los tres mil (3.000) metros cuadrados, serán sometidos, previamente a la concesión de la licencia, a informe de los servicios municipales competentes, que valore la necesidad o demanda de aparcamiento en la zona en que se ubique, la influencia sobre el

tráfico de la zona, el impacto sobre los otros usos de la parcela y la zona colindante, la incidencia sobre las infraestructuras y redes de servicio y la capacidad de solventar los problemas de seguridad y evacuación. El Ayuntamiento, a la vista de dicho informe, podrá imponer condiciones específicas o incluso limitar el número total de plazas del garaje-aparcamiento.

- b. Los garajes-aparcamientos de las Grandes Superficies Comerciales se regularán por las condiciones de los Aparcamientos Públicos.
- c. En casos justificados a juicio de los servicios técnicos municipales podrá autorizarse la sustitución de las rampas de acceso y salida por medios mecánicos de elevación debidamente homologados.

Artículo 6.6.24. Condiciones particulares del uso garaje-aparcamiento público.

A. Condiciones de implantación

1. Los aparcamientos públicos y mixtos de iniciativa municipal podrán implantarse, previo informe de los servicios municipales competentes justificativo de su conveniencia en relación con el sistema de movilidad adoptado por este Plan, en los siguientes emplazamientos.
 - a. Bajo la rasante de suelos calificados como espacios libres o/y red viaria siempre que en superficie se mantenga el uso establecido por el Plan y no suponga afectación del arbolado existente. La máxima afectación en superficie para las entradas y salidas de vehículos e instalaciones de acceso peatonal al aparcamiento no podrá superar el ocho por ciento (8%) de la superficie del parque o espacio libre público.
 - b. En las parcelas (sea bajo rasante o en los espacios no edificados) de las parcelas dotacionales públicas, con la finalidad de dar servicio a los usuarios de estas instalaciones, siendo admisibles todas las situaciones contempladas en estas Normas para la implantación de los aparcamientos privados. En ningún caso una parcela calificada de equipamiento podrá ser destinada en exclusividad a uso de aparcamiento en superficie, estando limitado a una máxima ocupación del 25% de la superficie de la misma para este uso.
 - c. En contacto con la red viaria y áreas de protección de viario. A nivel o semienterrados.

Los aparcamientos públicos expresamente previstos por este Plan General se identifican en el Plano de ordenación general sobre movilidad.

No obstante, se posibilita la implantación en otras ubicaciones que cumplan las condiciones de las letras anteriores y que vengan a satisfacer demandas no previstas en función de la evolución del tráfico. La admisibilidad de la implantación de aparcamientos no expresamente previstos deberá ser aprobada por el Pleno del Ayuntamiento con informe técnico que justifique su conveniencia, la idoneidad de su emplazamiento y la congruencia con los criterios de movilidad de este Plan General

2. La construcción de un aparcamiento público quedará condicionada a que la actuación no desnaturalice el uso de los terrenos y a las siguientes condiciones:

- a. La reconstrucción de la situación previa en superficie, si el aparcamiento se construye bajo rasante y dicha situación se encontrara consolidada, sin perjuicio, si así lo dispusiera el Ayuntamiento, de la mejora de esta última.
 - b. El otorgamiento simultáneo a tal superficie del destino que el Plan General fije, en el caso de que no lo hubiese alcanzado.
 - c. La reparación de todos los daños que la actuación pudiera causar.
3. El carácter del aparcamiento público en relación con los usuarios a los que se destina deberá ser acorde con la propuesta del sistema de movilidad adoptada por este Plan General (así como en el Plan de Movilidad que en su desarrollo apruebe el Ayuntamiento), en la que se diferencia entre los aparcamientos de residente, los de rotación (disuasorios) y los de uso mixto (residente y rotación).

Aquellos aparcamientos existentes a la entrada en vigor que no cumplan con el carácter previsto en este Plan, deberán adaptarse a las prescripciones de éste a partir del momento en el que acontezca la finalización de la concesión administrativa actual.

4. Con carácter provisional podrá autorizarse la utilización de solares vacantes como aparcamiento en superficie, debiendo efectuarse una pavimentación y un cerramiento adecuados.

Así mismo, y de forma provisional, podrán acondicionarse parcelas calificadas de espacios libres hasta tanto se proceda a la ejecución de las obras de adecuación para su destino a parques o jardines.

B. Plazas de aparcamiento público

Las dimensiones y condiciones de delimitación serán las reguladas para los aparcamientos privados, con la excepción de que todas las plazas deberán tener, como mínimo, las dimensiones establecidas para los vehículos automóviles grandes.

C. Condiciones de diseño de los garajes-aparcamientos públicos.

Serán de aplicación las condiciones señaladas en el artículo anterior con las siguientes excepciones:

1. Los accesos de vehículos y rampas podrán resolverse mediante:
 - a. Vial de sentido único, de trescientos cincuenta (350) centímetros de anchura mínima si es de directriz recta y de cuatrocientos (400) centímetros si es de directriz curva, utilizándose exclusivamente como entrada o salida de vehículos del garaje.
 - b. Vial de sentido alternativo, exclusivamente de directriz recta, de las mismas características dimensionales que el de sentido único, utilizándose como entrada o salida indistintamente.
 - c. Vial con dos sentidos diferenciados, uno de ellos de entrada y otro de salida, permitiendo el cruce de vehículos. Su anchura mínima total si son de directriz recta será de seiscientos cincuenta (650) centímetros, y si son de directriz curva de setecientos cincuenta (750) centímetros.

2. Los garajes-aparcamientos públicos dispondrá como mínimo:
 - a. Cuando su superficie sea inferior mil quinientos (1.500) metros cuadrados, de un acceso formado por un vial de sentido alternativo, dotado de semáforo en sus extremos.
 - b. Cuando su superficie esté comprendida entre los mil quinientos (1.500) metros cuadrados y los seis mil (6.000) metros cuadrados, dispondrá de un acceso formado por un vial con dos sentidos diferenciados o dos accesos formados por un vial de sentido único independientes, uno de entrada y otro de salida.
 - c. Cuando su superficie sea superior a seis mil (6.000) metros cuadrados, dispondrá de dos accesos, constituidos cada uno de ellos, por un vial con dos sentidos diferenciados. Estos accesos únicamente podrán dar a la misma vía pública cuando la distancia entre los ejes de ambos sea superior a cuarenta (40) metros. Cada uno de los accesos podrá ser sustituido por dos accesos de un vial de sentido único.
3. Los accesos de peatones cumplirán, en todo caso, las disposiciones contenidas en la legislación vigente en materia de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas, así como la normativa vigente en materia de prevención de incendios.
4. Anchura mínima libre de los viales de circulación
 - a. De sentido único; trescientos cincuenta (350) centímetros.
 - b. De dos sentidos de circulación diferenciados: quinientos cincuenta (550) centímetros.
 - c. Se admitirá la reducción de la anchura de los viales en los dos sentidos diferenciados de circulación hasta un mínimo de cuatrocientos (400) centímetros, siempre que la longitud del tramo no supere los quince (15) metros y quede garantizado el acceso a las plazas.
5. La altura libre en los garajes será, como mínimo, de doscientos treinta (230) centímetros en planta primera y de doscientos quince (215) en las restantes. La altura libre podrá reducirse puntualmente a dos (2) metros por descuelgues de elementos constructivos, conductos o equipos de ventilación, tuberías o similares. En zonas de circulación de vehículos, el gálibo mínimo no será, en ningún caso, inferior a doscientos treinta (230) centímetros en primera planta y de doscientos quince (215) en las restantes.
6. Otras condiciones de diseño:
 - a. La ventilación y el saneamiento se regularán por lo establecido para los garajes-aparcamientos privados.
 - b. Aseos: A cada planta de garaje-aparcamiento público con capacidad para más de 40 plazas, se le dotará de un aseo (retrete y lavabo) por cada 80 plazas o fracción superior a 40. Se dividirán de manera proporcional para ambos sexos y se adecuarán según reglamentación vigente sobre Accesibilidad.

- c. La administración urbanística podrá imponer soluciones concretas de diseño más restrictivas y exigente cuando por razones justificadas, basadas en las características de la zona, las condiciones particulares del uso, la afección a elementos catalogados, la dificultad de acceso de vehículos, las características del viario o de la parcela, afección a zonas verdes o arbolado u otros similares así lo aconsejen.
- e. Podrá autorizarse, en casos justificados a juicio de los servicios técnicos municipales, la sustitución de las rampas de acceso y salida por medios mecánicos de elevación debidamente homologados.

TÍTULO VII. RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 7.1.1 Aplicación.

1. Las disposiciones contenidas en el presente Título VII se aplicarán en todo caso a la edificación en el suelo urbano y en el urbanizable que cuente con la ordenación pormenorizada directamente establecida por este Plan General.

Los instrumentos de planeamiento que desarrollen el Plan General para el establecimiento de la ordenación pormenorizada en los ámbitos de las áreas y sectores, deberán ajustarse estrictamente al contenido de las disposiciones que en el presente Título cuentan con el carácter de ordenación estructural, pudiendo adaptar el contenido de aquellas que cuenten con el carácter de ordenación pormenorizada de manera justificada.

2. Los términos y conceptos definidos en los distintos capítulos de este Título tendrán el significado y alcance que se expresa en sus definiciones.
3. (SUSPENDIDO)

Artículo 7.1.2. Tipos de obras de edificación

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

A. **Obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado**, y que pueden ser:

- a. Obras de conservación y mantenimiento: son obras menores cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura portante, ni su estructura arquitectónica, así como tampoco su distribución. Se incluyen en este tipo, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachada, la pintura, la reparación de cubierta y el saneamiento de conducciones.
- b. Obras de consolidación: son obras de carácter estructural que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados de la estructura portante del edificio; pueden oscilar entre la reproducción literal de los elementos dañados preexistentes hasta su permuta por otros que atiendan

únicamente a la estabilidad del inmueble y realizados con tecnología más actualizada.

- c. **Obras de acondicionamiento:** son obras que tienen por objeto mejorar o transformar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte del mismo. Se incluyen en este tipo de obras la sustitución de instalaciones antiguas y la incorporación de nuevos sistemas de instalaciones.
 - d. **Obras de restauración:** son obras que tienen por objeto la restitución de los valores históricos y arquitectónicos de un edificio existente o de parte del mismo, reproduciéndose con absoluta fidelidad la estructura portante, la estructura arquitectónica, las fachadas exteriores e interiores y los elementos ornamentales, cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad o mantenimiento las adiciones deberán ser reconocibles y evitar las confusiones miméticas. En los edificios catalogados, y por así disponerlo la vigente legislación sobre patrimonio, las obras de restauración tendrán siempre un carácter subsidiario frente a las de conservación, consolidación y acondicionamiento.
- B. **Obras de reforma:** son aquellas obras que, manteniendo los elementos de valor y las características esenciales de la edificación existente, pueden hacer modificaciones que alteren la organización general, la estructura arquitectónica y la distribución del edificio. Según los elementos afectados se distinguen los subtipos siguientes:
- a. **Reforma menor:** son obras en las que no se efectúan variaciones en ninguno de los aspectos que definen las principales características arquitectónicas del edificio, como son el sistema estructural, la composición espacial y su organización general. También permitirá aquellas obras de redistribución interior que no afecten a los conceptos anteriores citados ni a los elementos de valor tales como fachadas exteriores e interiores, cubiertas, disposición de crujías y forjados, patios, escaleras y jardines.
 - b. **Reforma parcial:** son obras en las que, conservándose la fachada, la disposición de los forjados en la primera crujía, el tipo de cubierta, así como el resto de los elementos arquitectónicos de valor (patios, escaleras, jardines, etc), permite demoliciones que no afecten a elementos o espacios catalogados y su sustitución por nueva edificación, siempre que las condiciones de edificabilidad de la zona lo permitan. Si la composición de la fachada lo exigiese, también se permitirán pequeños retoques en la misma.
 - c. **Reforma general:** son obras en las que, manteniendo la fachada y la disposición de los forjados en la primera crujía, permiten intervenciones en el resto de la edificación con obras puntuales de sustitución y ampliación (en el resto de crujías) de acuerdo con las condiciones particulares de la zona de ordenanza; respetando, en el caso de pertenecer a alguna tipología protegible, los elementos definidores de la misma y el tipo de cubierta. Si la composición de la fachada lo exigiese, también se autorizarán pequeños retoques en ella.
- C. **Obras de rehabilitación:** Son obras tendentes a mantener el patrimonio edificado y pueden consistir, en general, en cualquiera de las obras descritas en los puntos A y B anteriores, así como la suma de algunos o de todos ellos en una misma intervención.

- D. **Obras de demolición** que, según supongan o no la total desaparición de lo edificado serán de demolición total o parcial.
- E. **Obras de nueva edificación:** son aquellas que suponen una nueva construcción de la totalidad o parte de la parcela. Comprende los subtipos siguientes:
- a. Obras de reconstrucción: son aquellas que tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo en el mismo lugar sus características formales.
 - b. Obras de sustitución: son aquellas mediante las que se derriba una edificación existente o parte de ella y en su lugar se levanta una nueva construcción.
 - c. Obras de ampliación: son aquellas en las que la reorganización constructiva se efectúa sobre la base de un aumento de la superficie construida original. Este aumento se puede obtener por:
 - Remonte o adición de una o más plantas sobre las existentes.
 - Entreplanta o construcción de forjados intermedios en zonas en las que, por su altura, lo permita la edificación actual.
 - Colmatación o edificación de nueva planta que se sitúa en los espacios libres no cualificados del solar y ocupados por edificaciones marginales. No se podrá proceder a colmatar cuando la edificación existente ocupe más superficie que la que correspondería a la parcela por aplicación de la correspondiente ordenanza de zona.
 - d. **Obras de nueva planta:** son las de nueva construcción sobre solares vacantes.
2. Las condiciones particulares de zona y las normas de protección podrán limitar los distintos tipos de obras que se puedan ejecutar en una zona o edificio.

Artículo 7.1.3 Condiciones de la edificación.

1. La edificación cumplirá las condiciones que se establecen en los capítulos siguientes en los términos que resulten de los mismos, las de las ordenanzas de zona o del planeamiento de desarrollo, todo ello sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de uso que le sean de aplicación. En caso de contradicción de las condiciones generales de edificación del presente Título con las particulares de las zonas de ordenanzas del Título XI, prevalecerán las específicas contenidas en dicho Título XI.
2. Las condiciones de edificación se refieren a los aspectos que a continuación se relacionan:
 - a. Condiciones de parcela.
 - b. Condiciones de situación y forma de los edificios.
 - c. Condiciones de estética.
 - d. Condiciones de calidad e higiene.

- e. Condiciones de dotaciones y servicios.
 - f. Condiciones ambientales.
3. Las condiciones de calidad, higiene, de dotaciones y servicios establecidas en estas Normas tienen carácter de normas de aplicación supletoria hasta tanto se proceda por el Ayuntamiento a redactar unas Ordenanzas Municipales con esta finalidad adaptadas a los criterios que emanan del Título VIII de estas Normas.
 4. Las condiciones ambientales se regularán complementariamente por las disposiciones contenidas en el Título VIII relativo a las Normas de Protección, que sean de aplicación así como por las Ordenanzas Municipales en la materia.
 5. Las condiciones de seguridad de los edificios para la mejor protección de las personas que hacen uso de ellos se ajustarán en todo caso a lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación.

CAPITULO II. CONDICIONES DE LA PARCELA

Artículo 7.2.1. Definición.

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

Artículo 7.2.2. Aplicación.

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

Artículo 7.2.3. Definiciones referentes a las condiciones de la parcela.

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

- a. Manzana: Es la superficie de suelo edificado o sin edificar, delimitada externamente por vías públicas o, en su caso, por espacios libres públicos por todos sus lados.
- b. Parcela: Es la unidad de suelo que comprendida dentro de las alineaciones exteriores y contando con las superficies mínimas en cada caso establecidas, tengan atribuida -tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo- por este Plan General (o por los instrumentos de planeamiento que lo desarrollan) edificabilidad y uso, o sólo uso urbanístico independiente. Las parcelas en suelo urbano y en suelo urbanizable con delimitación sectorial para poder ser objeto de materialización del aprovechamiento atribuido deberán cumplimentar los deberes urbanísticos vinculados al proceso urbanístico y edificatorio de conformidad con la legislación y el presente Plan. La superficie de la parcela con ordenación pormenorizada establecida queda vinculada al aprovechamiento atribuido por el planeamiento a todos los efectos. Con carácter general, en función de las características topográficas del terreno, pueden darse dos tipos de parcela:

- Parcela ascendente: Se considera aquella parcela en la cual, por una parte la cota de cualquier punto del interior de la misma se eleva por encima de la rasante de la calle medida en el punto medio entre los extremos de la fachada y, por otra, a medida que nos alejamos del punto considerado sobre una recta perpendicular a la alineación, la cota natural del terreno aumenta progresivamente.
 - Parcela descendente: Se considera aquella parcela en la cual, por una parte la cota de cualquier punto del interior de la misma se encuentra deprimida respecto de la rasante de la calle medida en el punto medio entre los extremos de la fachada y, por otra, a medida que nos alejamos del punto considerado sobre una recta perpendicular a la alineación, la cota natural del terreno disminuye progresivamente
- c. Linderos: Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes. Lindero frontal es el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre público al que dé frente; son linderos laterales los restantes, llamándose testero el lindero opuesto al frontal. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio público tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquél en que se sitúe el acceso de la misma.
- d. Superficie de parcela: Es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

Artículo 7.2.4 Solar

1. Se entiende por solar la unidad predial o parcela susceptible de ser edificada conforme al Plan, ubicada en suelo urbano o urbanizable ordenado ya transformado por ejecución, que se encuentren dotadas de los siguientes servicios y características:
- a. Que la parcela se encuentre totalmente urbanizada conforme a las determinaciones establecidas en el presente Plan, en los instrumentos que lo desarrollan y en los Proyectos de Urbanización, y por ello, dotada de conexión inmediata y directa a las redes y servicios urbanísticos de abastecimiento y saneamiento de agua y suministro de energía eléctrica, todo ello con caudal y potencia suficiente para la edificabilidad y uso previsto por el planeamiento urbanístico que establezca su ordenación pormenorizada y detallada, así como conexión a aquellos otros servicios de telecomunicaciones exigibles por la normativa en vigor.
 - b. Que tengan señaladas alineaciones y rasantes; y.
 - c. Que estén emplazada con frente a una vía pública urbana o espacio libre de dominio público abierto al uso general del peatón, que cuente con los siguientes elementos de urbanización:
 - c.1. alumbrado público.
 - c.2. pavimentación adecuada del tramo necesario de la vía o espacio libre de dominio público que permita, al menos, el acceso rodado hasta la parcela de vehículos de servicios públicos contra incendios y, en su caso, hasta el aparcamiento interior de la parcela si éste fuera exigible de conformidad con las presentes normas.
 - c.3. encintado y ejecución de acera o, en su caso, la adecuación del espacio reservado para el peatón en calles de circulación compartida o en espacios

libres públicos, y en cualquiera de los casos, cumplimiento del espacio reservado al peatón de las condiciones exigidas por el Decreto vigente sobre eliminación de barreras que dificulten su accesibilidad.

- c.4. que cuente el viario o el espacio libre, de dominio público, con la presencia de arbolado suficiente en el nivel establecido en el artículo 8.2.9 de estas Normas.
2. La condición de solar no implica, por sí misma, el derecho al otorgamiento de licencias de edificación o parcelación, cuando la parcela no reúna las condiciones de edificabilidad exigidas en las Normas o esté sujeta a Estudio de Detalle o Unidad de Ejecución previas o simultáneas para el señalamiento de alineaciones y rasantes o para el reparto de cargas y beneficios.
3. Excepcionalmente, el presente Plan General tolera y reconoce la situación de aquellas parcelas existentes a la entrada en vigor del mismo en suelo urbano consolidado con edificación amparada en licencia, que pese a no cumplir el apartado 1.c anterior cuenten con acceso suficiente a través de servidumbre o zona común vinculada sobre terrenos libres de edificación de titularidad privada, pudiendo ser objeto la edificación existente de actuaciones de rehabilitación. A estos efectos, se considerará que el acceso es suficiente si sus dimensiones aseguran a través de él la prestación del servicio contra incendios y el mismo se encuentra expedito para su uso público.

Artículo 7.2.5. Relación entre edificación y parcela.

1. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, debiendo resolver todas las condiciones exigidas por estas normas en el interior de la misma. No obstante, las edificaciones podrán compartir el sistema estructural, debiendo en este caso, acreditarse la constitución de la correspondiente servidumbre recíproca.
2. La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponde según el planeamiento, ya consumida por construcciones.

Artículo 7.2.6. Segregación y agregación de Parcelas.

1. No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas cuando las parcelas resultantes no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento. Las parcelas de dimensión igual o menor que la mínima serán indivisibles.
2. Se podrá autorizar la edificación en parcelas existentes en suelo urbano consolidado a la entrada en vigor del presente Plan General que no cumpliendo las dimensiones mínimas de superficie establecidas en cada zona de ordenanzas en las que se localicen sí puedan cumplimentar el resto de las condiciones de edificación y los requisitos para ser consideradas como solar y no existe la posibilidad de reparcelación con otras colindantes.
3. Toda segregación, deberá cumplimentar los requisitos establecidos en estas Normas para las condiciones de edificación así como presentar una estructura racional de disposición de las parcelas resultantes.
4. Toda parcela de nueva creación por segregación o agregación sólo podrá quedar afectada por una sola calificación urbanística pormenorizada excepto cuando en las normas particulares se dispusiera la convivencia de los usos públicos y privados de

necesaria implantación en una sola parcela para su desarrollo en régimen de propiedad horizontal, precisando en este caso un Estudio de Detalle.

Artículo 7.2.7. Definición e identificación de las parcelas.

Las parcelas se delimitarán e identificarán mediante sus linderos, así como con su calificación pormenorizada (zona de ordenanza particular). El planeamiento que establezca su ordenación pormenorizada, así como en su caso el proyecto de reparcelación le otorgará un código para su correcta identificación. Los solares, además, mediante el nombre de la calle o calles a que den frente y su número de orden dentro de ellas, que estarán reflejados en el plano parcelario municipal, o en los planos de los proyectos de reparcelación, parcelación o compensación que se aprueben, y, en su defecto, en los planos catastrales.

Artículo 7.2.8. Condiciones para la edificación de una parcela.

1. Para que una parcela pueda ser edificada deberá cumplir las siguientes condiciones:
 - a. Estar aprobado definitivamente el planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada y detallada del área en el que se localice.
 - b. Estar calificada con uso edificable.
 - c. Cumplimentar las condiciones de parcela mínima exigida en cada caso, sin perjuicio de la excepción admitida en el apartado 2 del artículo 7.2.6 anterior.
 - d. Que tenga la condición de solar.
 - e. Que se hayan cumplimentado los deberes urbanísticos vinculados a la categoría y clase de suelo de que se trate.
2. Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, deberán cumplir las que sean aplicables debido al uso a que se destine y a la regulación de las condiciones de edificabilidad, retranqueos, alturas, ocupación y demás condiciones exigidas a la edificación según la zona en la que se pretenda localizar.
3. Podrá autorizarse la edificación aun cuando la parcela correspondiente no tenga todavía la condición de solar siempre que se cumplan los requisitos establecidos por estas Normas en función de cada categoría de suelo para garantizar la ejecución de la urbanización necesaria.

CAPITULO III. CONDICIONES DE SITUACION Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

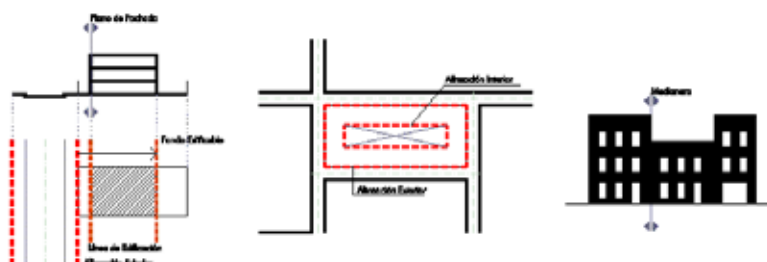
SECCIÓN I. DEFINICIÓN Y APLICACIÓN.

Artículo 7.3.1. Condiciones de situación y forma de los edificios.

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

Artículo 7.3.2. Aplicación.

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



Esquema de plano de fachada y medianería de la edificación

SECCIÓN II. CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA.

Artículo 7.3.3. Tipologías edificatorias en función de la posición del edificio en la parcela.

Se entiende por tipología edificatoria las características de las edificaciones en relación con la forma de disponerlas en la parcela en la que se ubican. Se distinguen las siguientes clases básicas de tipologías edificatorias:

a. Edificación Alineada.

Comprende todas aquellas tipologías que exigen que las edificaciones deban adosarse a linderos o alineaciones determinadas en los Planos de Ordenación Completa, al menos en partes concretas de los mismos. Se diferencian:

- a.1 Edificación Alineada a Vial. Es aquella tipología que exige que las edificaciones deban adosarse a linderos públicos, al menos en partes sustanciales de los mismos, para mantener y remarcar la continuidad de la alineación oficial del sistema vial en el que se apoya.
- a.2 Edificación entre Medianeras: Es aquella tipología en la que la edificación se adosa al menos a dos de los lindes de la parcela para formar agrupaciones con los de las parcelas colindantes. Las fachadas pueden estar o no retranqueadas de las alineaciones públicas. Un tipo especial es la Edificación entre Medianeras en bloque horizontal, que consiste en actuaciones edificatorias unitarias en proindiviso que resuelven de manera mancomunada estructuras, instalaciones y dotaciones, especialmente los aparcamientos.
- a.3 Edificación Adosada. Es la tipología de edificaciones aisladas que exige que se adose la edificación, al menos, a uno de los lindes de la parcela para formar agrupaciones de edificios con las parcelas contiguas.

b. Edificación Exenta

Es la tipología que exige que la edificación se sitúe en la parcela separada de todos sus linderos, tanto los delimitados por las alineaciones públicas como por los linderos privados.

c. Edificación de Tipológica Específica

Comprende aquellas edificaciones que se regulan por una morfología y disposición singular y predeterminada, bien en el planeamiento, bien a través de Plan especial o Estudio de Detalle.

Artículo 7.3.4. Alineación pública o exterior.

1. La alineación pública o alineación exterior es la determinación gráfica, contenida en los Planos de Ordenación Completa o de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, que separa los suelos destinados a viales- o espacios libres de uso público- de las parcelas.

En suelo urbano consolidado el presente Plan General -salvo en las actuaciones puntuales o aisladas relativas a nuevas propuestas de creación o ampliación del viario o de espacios públicos- no pretende alterar las alineaciones públicas existentes a su entrada en vigor y que se contienen en las actas de tira de cuerda y en la documentación oficial del Ayuntamiento sobre planes y proyectos de urbanización ya ejecutados. Por ello, las alineaciones resultantes de las calificaciones de viario identificadas como "existente" señaladas en los Planos de Ordenación Completa pueden ser objeto del ajuste necesario -a fin de corregir las imprecisiones de detalle de la cartografía utilizada como base- con ocasión de cualquier solicitud de licencia sobre las parcelas colindantes, a fin de fijar y declarar en el terreno por la Administración Municipal en el acta de la tira de cuerda, la alineación pública existente de conformidad con los antecedentes administrativos.

No procederá este ajuste cuando de las determinaciones del propio Plan General se deduzca la voluntad de alteración puntual de la existente en dicho tramo a fin de mejorar la permeabilidad y conectividad del sistema viario aun cuando no esté identificada como Actuación Puntual, en cuyo caso podrá aplicarse lo previsto en el artículo 11.1.2 apartado 5 de estas Normas a fin de compensar la afección sobre la parcela edificable.

De igual forma, en todo caso será tomada como nueva alienación pública la establecida en los Planos de Ordenación Completa tanto en suelo urbano consolidado como en el no consolidado cuando se indique con la leyenda de vial o espacio público "propuesto".

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

Artículo 7.3.5. Línea de edificación, alineación interior, fondo edificable.

1. La línea de edificación es la intersección del plano de fachada de la fachada exterior o interior del edificio con el terreno.
2. Alineación interior es la línea, que en su caso sea marcada en los Planos de Ordenación Completa con la que obligatoriamente deberán coincidir las líneas de edificación interiores.

3. Fondo edificable es la línea, que en su caso sea marcada en los Planos de Ordenación Completa que separa la parte de parcela susceptible de ser ocupada por edificación y el espacio libre de la parcela.

Artículo 7.3.6. Alineación virtual

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

Artículo 7.3.7. Fachada y medianería.

1. Plano de fachada o fachadas es el plano o planos verticales que por encima del terreno separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio excepción hecha de los elementos salientes, tales como vuelos, aleros, cornisas, recercados, elementos decorativos o molduras.
2. Medianería o fachada medianera es el lienzo de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

Artículo 7.3.8. Separación a linderos.

1. Separación a linderos es la distancia horizontal entre el plano de fachada y el lindero correspondiente medida sobre una recta perpendicular a éste, y que determina el área de movimiento de la edificación.
2. En aquellos casos en que el planeamiento establezca distintos valores de la separación de la edificación a los linderos laterales y al testero, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciar cual es el testero, se medirán las separaciones de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a las de su entorno, y en la mejor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de parcela.
3. Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones al lindero frontal, al testero o a sus linderos laterales son las establecidas en cada caso en las condiciones particulares de zona. Estas separaciones son distancias mínimas a las que puede situarse la edificación y sus cuerpos salientes.

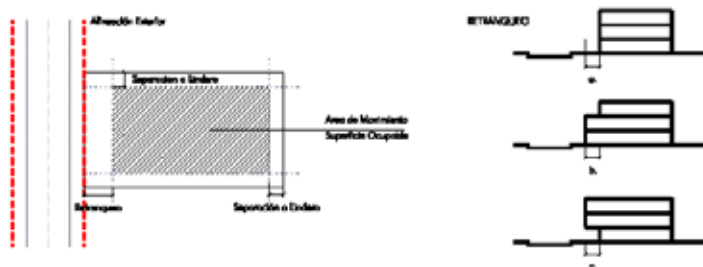
Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio público tendrán la consideración de lindero frontal todos ellos y, por tanto, la separación mínima de la edificación a lindero frontal deberá respetarse en todos ellos, sin perjuicio de entender como frente de la parcela aquél en que se sitúe el acceso de la misma.

4. Con carácter de ordenación pormenorizada se dispone:
 - a. Salvo que las condiciones particulares de zona dispongan expresamente lo contrario, las plantas sótano y cualesquiera otra construcción o instalación resultantes de desmontes, nivelaciones de terreno o excavaciones, deberán respetar la distancia mínima de tres metros a los linderos de la parcela, excepto la parte que sirva para dar acceso desde el exterior a los usos permitidos en los sótanos y siempre que dicha parte no exceda del quince por ciento (15%) de la superficie libre de parcela.

- b. Las pérgolas (cubriciones permeables o diáfanos) podrán adosarse a los linderos públicos o privados, siempre que en este caso no excedan de la máxima altura permitida del cerramiento autorizado.
- c. Las piscinas tendrán un retranqueo mínimo de dos metros al lindero.
- d. Fuera del área de movimiento de la edificación determinada por la separación a linderos, podrán autorizarse divisiones interiores del espacio libre de la parcela mediante paramentos verticales de altura máxima dos (2) metros. No será autorizable ningún tipo de instalación, ni siquiera deportiva, que requiera paramentos verticales de ningún tipo superiores a los dos (2) metros de altura.

Artículo 7.3.9. Retranqueos.

- 1. Retranqueo, es la superficie comprendida entre la alineación exterior y la línea de edificación. El parámetro puede establecerse como valor fijo obligado o como valor mínimo.
- 2. El retranqueo puede ser:
 - a. Retranqueo en todo el frente de alineación de una manzana.
 - b. Retranqueo en las plantas pisos de una edificación.
 - c. Retranqueo en planta baja para formación de pórticos o soportales.
- 3. El retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación a linderos.



Esquema de retranqueo del plano de fachada

Artículo 7.3.10. Edificios colindantes y separaciones entre edificios.

- 1. Edificios colindantes son las construcciones aledañas o del entorno cuya existencia pueden condicionar la posición de los nuevos edificios.
- 2. Se entiende que un edificio está separado de otros cuando existe una banda libre entre ambas construcciones que en su punto más cercano deba contar con la dimensión mínima establecida por estas Normas en función de la zona de ordenanzas de aplicación.

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

Artículo 7.3.11 Área de movimiento de la edificación.

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

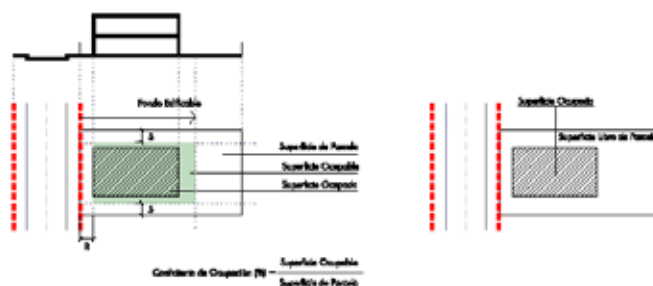
SECCIÓN III. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN.

Artículo 7.3.12 Ocupación, superficie ocupable y coeficiente de ocupación.

1. Ocupación o superficie ocupada es la superficie comprendida dentro de la proyección horizontal de toda la superficie cubierta de la edificación esté o no cerrada, excluidos los aleros según sus condiciones específicas.
2. Superficie ocupable es la superficie de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación. Su cuantía puede señalarse o bien indirectamente, como conjunción de referencias de posición siendo entonces coincidentes con el área de movimiento, o bien directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación. A los efectos del establecimiento de este parámetro se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante y las de edificación bajo rasante.
3. Coeficiente de ocupación es la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela. Su señalamiento se hará bien como cociente relativo entre la superficie ocupable y la total de la parcela, bien como porcentaje de la superficie de la parcela que pueda ser ocupada.

Artículo 7.3.13 Superficie ocupable.

1. La ocupación máxima de parcela que podrá ser edificada es la establecida en las normas aplicables en la zona.
2. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición resultase una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.
3. La superficie de los patios de luces y viveros no se computará como superficie ocupada por la edificación.



Esquema de ocupación de parcela por la edificación

Artículo 7.3.14. Ocupación bajo rasante.

La ocupación bajo rasante será la que en cada caso autoricen las condiciones particulares de zona. Supletoriamente, en caso de indeterminación en dichas condiciones particulares, se aplicará el mismo coeficiente que el establecido para regular la ocupación sobre rasante.

Artículo 7.3.15. Superficie libre de parcela.

1. Superficie libre de parcela es el área libre de edificación como resultado de aplicar las restantes condiciones de ocupación.
2. Los terrenos que quedaren libres de edificación por aplicación de la regla sobre ocupación máxima de parcela, no podrán ser objeto, en superficie, de otro aprovechamiento que el correspondiente a espacios libres al servicio de la edificación o edificaciones levantadas en la parcela o parcelas, o a la dotación de aparcamiento no cerrado.

En el espacio libre comprendido entre la línea de edificación o plano de fachada y la alineación exterior, se permitirá:

- a. la instalación de marquesinas y toldos para proteger la entrada al edificio principal, que deberán respetar las normas que para estos elementos dicten las Ordenanzas Municipales. De no existir éstas, se ajustarán a las normas del apartado 4 del artículo 7.5.15 siguiente.
 - b. Las construcciones auxiliares conforme a la regulación del artículo 7.3.16 siguientes.
 - c. Las instalaciones deportivas descubiertas; no obstante éstas deberán respetar la distancia a linderos establecida si requieren de parámetros verticales de cualquier tipo de altura superior a dos (2) metros. En ningún caso estos parámetros podrán superar los cinco (5) metros de altura.
3. Los propietarios de dos o más parcelas contiguas podrán establecer la mancomunidad de estos espacios libres, con sujeción a los requisitos formales establecidos en el artículo 7.3.45 de estas Normas para los patios mancomunados.

Artículo 7.3.16. Construcciones auxiliares.

1. Salvo que lo prohibieran las normas de zona, se podrá levantar edificación o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de los edificios principales, con destino a portería, garaje particular, locales para guarda o depósito de material de jardinería, vestuarios, lavaderos, despensa, invernaderos, garitas de guarda, etc.
2. Estas construcciones auxiliares deberán cumplir, con las condiciones de ocupación y separación a linderos que se fijan en cada ordenanza de zona, y el volumen construido computará a los efectos de edificabilidad y aprovechamiento.
3. En todo caso, la altura máxima de estas construcciones auxiliares será de tres (3) metros.
4. El presente artículo tiene la consideración de ordenación pormenorizada

SECCIÓN IV. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO.**Artículo 7.3.17. Superficie edificada por planta, superficie edificada total, superficie útil, superficie edificable y coeficiente de edificabilidad neta.**

1. Superficie edificada por planta es la superficie comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de edificación.
2. Superficie edificada total es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.
3. Superficie útil es la superficie comprendida en el interior de sus paramentos verticales, que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de paramentos terminados.
4. Superficie edificable es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela. Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento o bien mediante la conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela o bien con el coeficiente de edificabilidad.
5. Coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la parcela neta, es decir con exclusión de todos los espacios públicos, en la que ha de situarse la edificación. El coeficiente de edificabilidad se indicará mediante la fracción que exprese la relación de metros cuadrados de superficie edificada total (m²t) por metro cuadrado de la superficie neta de parcela (m²s).

Artículo 7.3.18. Cómputo de la superficie edificada.

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

Con carácter general computará íntegramente (100%) la superficie cubierta y completamente cerrada sea cual sea su uso o materiales de cerramiento, excepto las salvedades que se especifican en los apartados siguientes.

1. No se computará como superficie edificada la de los soportales de uso público, pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos aunque estén cerrados en todo su perímetro y las cubiertas en las condiciones establecidas en este Título, las plantas bajas porticadas de uso público o comunitario, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, los elementos ornamentales en cubierta, y la superficie bajo la cubierta si carece de posibilidades de uso, o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.
2. Computarán íntegramente los cuartos de caldera, basuras, contadores y otros análogos, así como las edificaciones auxiliares en plantas sobre rasante.

No obstante, los cuartos integrados en la edificación principal o como edificación auxiliar en la parcela que se destinen a albergar centros de transformación de energía eléctrica que vengan exigidos por la compañía suministradora del servicio público, no computarán como edificabilidad lucrativa, contando con un tratamiento análogo a la edificabilidad de los equipamientos públicos.

3. La superficie edificada de espacios exteriores privativos cubiertos tales como terrazas, porches, lavaderos, tendederos, etcétera, computarán íntegramente a efectos de edificabilidad salvo los supuestos que a continuación se explicitan.

Excepcionalmente no computarán a efectos de edificabilidad aquellas superficies exteriores cubiertas tipo porche velador o marquesina que cumplan todos éstos estos condicionantes:

- Que estén totalmente exentas de cualquier edificación, a una distancia mínima de tres (3) metros de las mismas.
- Que sean totalmente abiertas en los planos verticales, careciendo de todo tipo de cerramientos o parámetros verticales.
- Que encubran una superficie máxima equivalente al 3% de la superficie de parcela.
- Que su altura no supere los tres (3) metros en ningún punto.
- Que respeten las distancias a linderos determinadas para la zona en la que se ubiquen.

En todo caso, los espacios libres exteriores descubiertos (terrazas, tendederos) vinculados a los áticos o a otras plantas no computarán a efectos de edificabilidad.

4. Cómputo de sótanos: No computarán, como superficie construida, aquellas dependencias situadas en planta sótano que sean destinadas a los siguientes usos:
 - a. Garaje-Aparcamiento, en una proporción equivalente, con carácter general, de hasta dos plazas por cada cien metros cuadrados de edificabilidad sobre rasante. En edificios destinados en exclusiva a equipamientos privados, usos de servicios terciarios o/y establecimientos hoteleros, el parámetro aplicable a estos efectos será de tres plazas de aparcamientos por cada cien metros cuadrados de edificabilidad.
 - b. Trastero vinculado a la edificación sobre rasante o almacén vinculado a actividad económica en planta baja, en ambos casos, hasta un máximo del quince por ciento-15%- de la edificabilidad sobre rasante. En parcelas con edificabilidad neta inferior a un metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo, este porcentaje podrá alcanzar hasta el veinte por ciento de la misma.

- c. Instalaciones propias del funcionamiento del edificio como cuartos de calderas, de basuras, aljibes, maquinaria del aire acondicionado, grupos de presión y otros análogos; debiéndose reflejar en el proyecto la instalación de que se trate.
- d. Los aseos vinculados al aparcamiento en planta sótano o a la edificación de la planta baja.

En los demás casos en los que se admitan usos en sótanos, la superficie construida computará al cincuenta por ciento (50%), salvo que se disponga conectada a patio inglés (construido bajo la rasante para hacer habitable el sótano) en cuyo caso computarán íntegramente (al 100%).

De igual modo computarán al cincuenta por ciento (50%), la edificabilidad bajo rasante destinadas a los usos de los apartados a) y b) anteriores, en la parte que exceda de la admitida como máximo sin contabilizar.

Artículo 7.3.19. Consideración del coeficiente de edificabilidad.

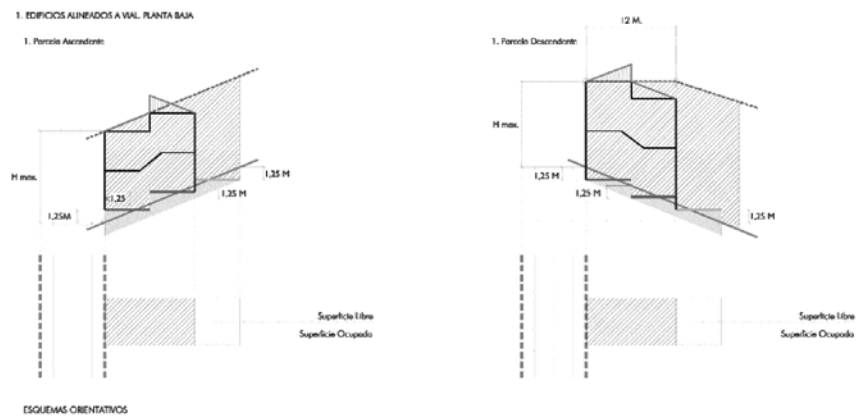
La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen resultase una superficie total edificable menor, será éste el valor a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

SECCIÓN V. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

Artículo 7.3.20. Sólido capaz.

Sólido capaz es el volumen, definido por las restantes determinaciones del planeamiento, dentro del cual debe contenerse la edificación sobre rasante. Según el tipo de parcela, en ámbitos con pendientes significativas, el volumen capaz vendrá determinado de la siguiente manera:

- a. Para el caso de parcelas ascendentes el volumen capaz vendrá delimitado superiormente por un plano situado por encima de la rasante la altura máxima o altura de cornisa y paralelo a la pendiente del terreno.



Esquema de la definición del sólido capaz en edificaciones alineadas a vial

- b. Para el caso de parcelas descendentes el sólido capaz vendrá delimitado por la combinación de dos volúmenes. El primero de ellos definido superiormente por un plano perpendicular al plano de fachada trazado a la cota de la altura máxima, inferiormente por la rasante natural del terreno y lateralmente por el plano de fachada y uno paralelo a éste paralelo a una profundidad de 12 metros. El segundo estará limitado inferiormente por la rasante natural del terreno y superiormente por un plano paralelo a ésta trazado a partir de la intersección entre los planos superior y paralelo al de fachada del volumen anterior.
- c. Para el caso de parcelas que presente frentes a vías paralelas u oblicuas que no formen esquina o chaflán el sólido capaz quedará definido como si se tratase de parcelas descendentes

Artículo 7.3.21 Rasantes, cota natural del terreno y cota de nivelación.

1. Rasante es la línea que señala el planeamiento como perfil longitudinal de las vías públicas tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante se considerará como tal el perfil existente.
2. Cota natural del terreno es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.
3. Cota de nivelación es la altitud que sirve como cota ± 0 de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura.

Artículo 7.3.22. Nivelaciones del terreno y Muros de contención

Con carácter de ordenación pormenorizada se establece la siguiente regulación sobre muros de contención:

1. Para todos los muros de contención en general:
 - a. Las modificaciones del terreno no deberán cambiar el signo de la pendiente natural del terreno.
 - b. Por encima de las alturas máximas definidas para muros de contención, solo podrán sobresalir elementos constructivos ligeros y diáfanos o elementos de vegetación.
 - c. Las edificaciones deberán separarse de la línea de coronación de un muro de contención una distancia superior a la altura de dicho muro.

A los efectos del presente artículo, en ningún caso se considerará muro de contención a la pared medianera.

2. En linderos públicos:

La altura máxima permitida en los muros de contención situados en los linderos públicos será la que tenga el terreno natural a dos metros medidos en horizontal de dicho lindero y en todo caso igual o menor de doscientos cincuenta (250) centímetros. A partir de esta

altura se desmontará el terreno y en su caso el muro siguiente deberá mantener una separación del lindero igual o superior a tres (3) metros.

3. En el interior de la parcela:
 - a. No se permitirán efectuar rellenos para sobreelevar la cota del terreno, salvo en aquéllos inclinados, para formar plataformas horizontales o reducir las pendientes existentes hasta valores menores al cincuenta por ciento (50%), y cuyos desmontes y terraplenes no superen los tres (3) metros de altura.
 - b. La altura máxima de los muros de contención que se permitan en el interior de las parcelas será de tres (3) metros. No obstante, en los casos de terrenos con pendiente superior al cincuenta por ciento (50%), se permitirá un muro de contención para realizar desmontes en el terreno, de hasta cuatro (4) metros.
 - c. La separación mínima entre dos muros de contención consecutivos deberá ser mayor a tres (3) metros, y la diferencia de cota entre sus coronaciones menor a la separación entre ellos.
4. En linderos privados:
 - a. Por regla general para la construcción de muros de contención no se permitirá la modificación del terreno natural en una franja de tres (3) metros de ancho paralela a los linderos privados salvo que:
 - O bien, se realice la modificación conjunta del terreno en dos o más parcelas colindantes, aportando junto con la solicitud de la licencia escrito donde el titular de la parcela colindante, manifieste su conformidad e incluyendo en el Proyecto los planos topográficos (actual y modificado) de las parcelas en cuestión.
 - O bien, se justifique la necesidad de dicha intervención por exigencias de seguridad o/ y, el cumplimiento de otras exigencias derivadas de condiciones de las ordenanzas y normativa de aplicación, como son las derivadas de la dotación de aparcamiento subterráneo.
 - b. En todo caso, los muros de contención deberán atenerse a lo indicado en el punto 2 anterior.

Artículo 7.3.23 Criterios para el establecimiento de la cota de referencia y de la altura.

Tienen carácter de ordenación pormenorizada los siguientes criterios para el establecimiento de la cota de referencia y altura:

1. Edificios con alineación obligatoria a vial: En los edificios cuya fachada deba situarse obligatoriamente alineada al vial, la determinación de la cota de referencia o punto de origen para la medición de altura será diferente para cada uno de los supuestos siguientes:
 - 1.1. Edificios con frente a una sola vía:
 - a. Si la rasante de la calle tomada en la línea de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada a mayor y a menor cota es igual o menor que ciento cincuenta (150) centímetros, la cota de referencia se tomará

en el punto de fachada coincidente con la rasante de calle de cota media entre las extremas.

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

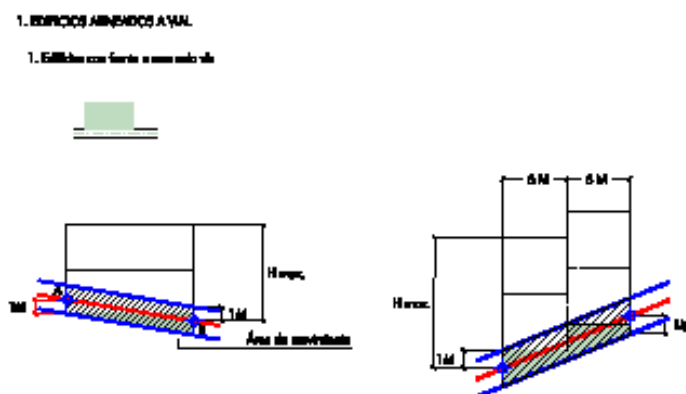
En cada uno de los tramos resultantes, la altura reguladora se medirá considerando únicamente a estos efectos cada tramo como fachada independiente.

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

- a. Si la altura de la edificación es la misma en cada frente de vial, se aplicarán las disposiciones del número 1.1 anterior, pero resolviéndose el conjunto de las fachadas a todos los viales desarrolladas longitudinalmente como si fuesen una sola. Las esquinas habrán de resolverse con tramos de fachada de altura continua de dimensión mínima cinco (5) metros en cada frente a vial.
- b. Si las alturas reguladoras fueran diferentes por motivos de composición estética, y sin incrementar la edificabilidad, se permitirá volver la altura mayor sobre la menor una distancia no superior al fondo edificable o alineación interior establecida y cuando no estuviesen establecidos estos parámetros una dimensión máxima de doce (12) metros y mínima de cinco (5) metros. El paramento originado por la diferencia de altura recibirá tratamiento de fachada.

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

- a. En el caso que las alturas reguladoras fuesen iguales en ambos viales, serán de aplicación las determinaciones sobre sólido capaz establecidas para este tipo de parcelas en el artículo 7.3.20 de las presentes Normas Urbanísticas.
- b. En el caso que las alturas reguladoras fuesen diferentes a los efectos de definir la volumetría en el interior de la parcela se considerarán dos parcelas teóricas, una ascendente y otra descendente, cuyo lindero trasero estará determinado por el lugar geométrico de los puntos equidistantes de ambas alineaciones. A cada una de las parcelas teóricas resultantes les serán de aplicación las determinaciones reguladas en el artículo 7.3.20 para las parcelas ascendentes y descendentes respectivamente.



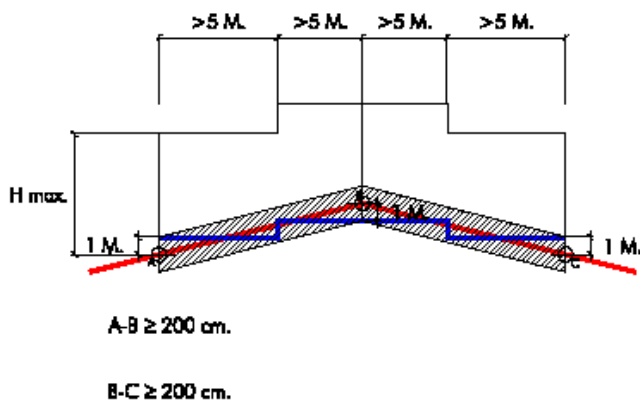
Esquema del establecimiento de la altura reguladora máxima en edificaciones alineadas a vial

- 1.4. Los casos particulares que originen alineaciones muy irregulares, se resolverán por analogía con los criterios expuestos en los apartados anteriores.
 - 1.5. Edificios con frente a plaza: Las dimensiones de las plazas no influirán en la determinación de las alturas de la edificación con frente a ella. Cuando parte de la fachada de un edificio de frente a una plaza y el resto a viales se seguirán las mismas reglas que en el supuesto de apartado 1.2.b. de este Artículo.
2. Edificios exentos:

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

- a. La cota de referencia es la del pavimento terminado de planta baja que podrá establecerse con una variación absoluta superior o inferior a ciento veinticinco (125) centímetros en relación a la cota natural del terreno. En consecuencia, en los terrenos de pendiente acusada la planta baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiéndose sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio con respecto a las respectivas cotas de referencia de las distintas plantas bajas existentes.
- b. La altura máxima de la edificación se fijará en cada uno de sus puntos a partir de la cota de la planta que tenga la consideración de planta baja.
- c. En los casos en que la edificación se desarrolla escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificados que se construyan sobre cada planta o parte de planta que tengan la consideración de planta baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda a cada una de las partes citadas, y la edificabilidad total no deberá ser superior a la que resultará de edificar en un terreno horizontal.

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



Esquema del establecimiento de la altura reguladora máxima en edificaciones que formen esquina o chaflán

En edificios exentos que deban alinearse a vial, de conformidad con el artículo 7.3.28 siguiente, la cota de referencia (pavimento terminado de planta baja) podrá establecerse con una variación no superior a setenta y cinco (75) centímetros por debajo de la cota natural y los ciento veinticinco (125) centímetros por encima de ella.

Artículo 7.3.24. Altura del edificio.

1. Altura de un edificio es la dimensión vertical del sólido capaz.
2. La altura puede expresarse en unidades métricas o en número de plantas.
3. La altura medida en unidades métricas es la distancia desde la cota inferior de origen y referencia hasta cualquiera de los siguientes elementos, y en función de ello será:
 - a. Altura de cornisa: es la medida hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio. Dicho forjado será plano o inclinado. En este último caso la inclinación nunca habrá de superar los 30° sexagesimales.
 - b. Altura total: es la medida hasta la cumbre más alta del edificio.

4. Cuando la altura se expresare en unidades métricas y no se especificara a cual se refiere se entenderá que es la altura de cornisa.
5. En número de plantas indicará el número de plantas por encima de la cota de nivelación (o de referencia) incluida la planta baja. La altura también podrá expresarse abreviadamente con la expresión PB, para indicar la planta baja, seguida en su caso, del signo + y un dígito indicando el número de plantas restantes.

Artículo 7.3.25. Altura máxima.

1. Altura máxima es la señalada por las condiciones particulares de zona como valor límite de la altura de la edificación.
2. A cada altura en unidades métricas corresponde un número máximo de plantas. Estas dos constantes, altura en unidades métricas y número de plantas, deberán cumplirse conjuntamente.
3. Cuando en el interior de la parcela la edificación se desarrolle escalonadamente, los volúmenes edificados que se construyan sobre cada uno de los tramos de forjado que tengan la consideración de planta baja en el interior de la misma conforme a las presentes Normas, no excederán de la altura máxima establecida para la parcela.
4. Con carácter de ordenación pormenorizada se dispone: la altura máxima de cornisa será la resultante del siguiente sumatorio:
 - 4,00 metros desde la cota de referencia hasta la cara inferior del forjado de cubierta de la planta baja.
 - 3,50 metros para las alturas de piso, tomadas entre caras inferiores de los forjados que la delimitan, de las siguientes plantas admitidas.

Una vez establecida la altura máxima de cornisa, se distribuirá entre las diversas plantas conforme a las necesidades del Proyecto respetando en todo caso las alturas libres mínimas establecidas en los artículos siguientes correspondientes.

Artículo 7.3.26. Consideración de la condición de altura.

Con carácter de ordenación pormenorizada, y salvo que la regulación específica de las Zonas de Ordenanzas estableciera otra regulación, se dispone:

1. En los casos en que se señale como condición de altura solamente la máxima ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir la edificación hasta la altura máxima en los casos en que se entienda que, de lo contrario, se estaría agrediendo la imagen urbana del entorno en el que se localiza.
2. La altura de cada planta en hoteles o equipamientos podrá superar hasta el quince por ciento (15%) la altura máxima indicada en el artículo anterior, previa justificación basada en el correcto funcionamiento de la instalación de que se trate, y de acuerdo, en todo caso, con la normativa específica de aplicación en función de la actividad de la que se trate. Esta determinación no será de aplicación en el ámbito del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico y entorno, que estará sujeta a las condiciones transitorias establecidas en el Título XI Capítulo II hasta tanto se apruebe definitivamente dicho Plan Especial.

3. Así mismo, con carácter supletorio, en los casos en que el Plan General o el instrumento de planeamiento de desarrollo, no fije expresamente la altura de la edificación, las nuevas construcciones, cuando sea obligatoria su alineación a vial, no podrán guardar una relación entre altura de cornisa en metros y ancho de calle superior a la proporción dos a uno (2:1).

Artículo 7.3.27. Construcciones e instalaciones por encima de la altura reguladora máxima.

Con el carácter de ordenación pormenorizada se dispone: por encima de la altura máxima sólo se permitirá:

- a. La cubierta del edificio. La altura máxima de la cumbrera será la exigida por cada zona de ordenanza. De no establecer ésta determinación específica, tendrá una pendiente inferior a treinta (30) grados sexagesimales, y nunca superior a metro y medio a partir de la altura de cornisa, y cuyo arranque debe producirse en la cara superior del forjado. El vuelo máximo de la cubierta no podrá superar el de los aleros. Los espacios interiores que resulten bajo la cubierta no serán habitables ni ocupables, salvo que expresamente lo autoricen las condiciones particulares de zona.

No se considerarán fuera de ordenación las cubiertas existentes con pendientes superiores en edificios ejecutados conforme a la normativa del planeamiento urbanístico vigente en el momento de su construcción.

- b. Los petos de barandilla de fachadas (anterior, posterior o laterales) y de patios interiores, así como elementos de separación entre azoteas tendrán una altura máxima de ciento veinte y cinco (125) centímetros si son opacos y de ciento ochenta (180) centímetros si son enrejados o transparentes; en todo caso los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de un máximo de ciento ochenta (180) centímetros de altura. Estas alturas se medirán desde la cara superior del forjado de cubierta.
- c. Las cámaras de aire y elementos de cubierta (tales como piscinas o jardineras) en los casos de terraza o cubierta plana, no podrán superar una altura máxima de ciento veinte (120) centímetros sobre la cara superior del forjado de cubierta.
- d. Los casetones de escaleras y cuartos de máquinas de ascensores e instalaciones se admiten con carácter general en cualquier zona de ordenanzas; así como, en las zonas donde la edificabilidad esté limitada mediante un índice máximo, también se admitirán los lavaderos y porches.

En todo caso, estos elementos tendrán las siguientes limitaciones, sin perjuicio de la aplicación preferente de condiciones específicas establecidas en las normas particulares de la Zona de Ordenanza:

- Ocupación máxima: 10% de la superficie de la cubierta inmediatamente inferior, aunque siempre se podrá disponer de un mínimo de doce (12) m². En las viviendas unifamiliares, a esta superficie se le sumará la que ocupe, en su caso, el ascensor.
- En las edificaciones alineadas a vial o espacio libre público, deberán separarse como mínimo tres (3) metros de la alineación pública.
- Altura máxima: cuatro (4) metros medidos desde la cara inferior del forjado de cubierta hasta el punto más alto de su cubierta para los casetones de escaleras y otras instalaciones. Las casetas de ascensores podrán llegar hasta cuatro con

cincuenta (4'50) metros. Los demás elementos que resulten admitidos, y no cuenten con una regulación específica que estableciera su máxima altura, no podrán contar con una altura superior a tres metros.

- e. Los elementos técnicos de las instalaciones: filtros de aire, depósitos de reserva de agua, de refrigeración o acumuladores, paneles solares, conductos de ventilación o de humos, claraboyas, antenas de telecomunicación, radio y televisión y elementos de soporte para el tendido y secado de ropa.

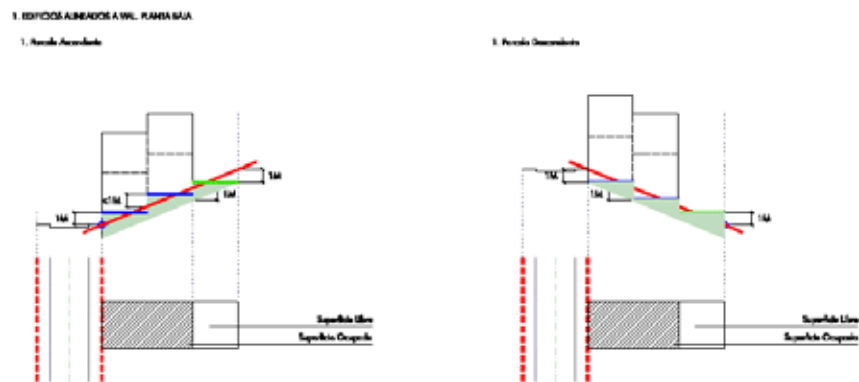
La altura de estos elementos técnicos vendrá determinada por la exigida para su buen funcionamiento, según determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación del Ministerio competente y en su defecto, el buen hacer constructivo, pero en todo caso deberán integrarse en la edificación, no sobresaliendo en ningún caso de un plano virtual trazado a cuarenta y cinco grados (45°) desde la línea de intersección del plano de fachada (sin considerar los cuerpos salientes ni los elementos salientes) con el plano de cara inferior de forjado de techo de última planta ; en cualquier caso, las antenas no deberán superar los 5'50 metros de altura medidos desde la cara inferior del forjado de cubierta.

- f. Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo y puntual, que no conformen un volumen cerrado ni tengan una altura superior a cinco (5) metros con cincuenta centímetros. El Ayuntamiento podrá limitar esta altura cuando no se adecue al entorno urbano o afectara a vistas de parcelas del entorno.
- g. Las pérgolas y toldos, con una altura máxima de dos metros con treinta centímetros (2'30 m) sobre la cubierta. La superficie ocupada por las construcciones permitidas e indicadas en el apartado d de este artículo, más la de los toldos o pérgolas, no podrá superar el veinte por ciento (20%) de la superficie de cubierta.

Artículo 7.3.28. Plantas.

1. Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta.
2. La regulación del Plan General considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio.
 - a. Sótano. Es la planta que tiene el forjado del suelo por debajo de la planta baja.
 - b. Planta baja:
 - Con carácter general, en las edificaciones que deban alinearse a vial, tendrá la consideración de planta baja aquella cuyo suelo esté situado entre los setenta y cinco (75) centímetros por debajo de la cota natural y los ciento veinticinco (125) centímetros por encima de ella, sin perjuicio de otra determinación más específica que establezca las condiciones particulares de zona del Plan General. En el resto de las edificaciones, la planta baja será la que tenga el suelo entre los ciento veinticinco (125) centímetros por encima o por debajo de la rasante del terreno.
 - En el interior de la parcela tendrán consideración de planta baja el (los) plano (s) que, en ningún punto se encuentre(n) deprimido (s) más de setenta y cinco (75) centímetros por debajo de la cota natural del terreno o elevado más de ciento veinticinco (125) centímetros por encima de la misma.

- c. Entrepanta: Es la planta que tiene la totalidad del forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso.
- d. Planta piso: Es la situada por encima del forjado de techo de la planta baja.
- e. Ático: Es la última planta de un edificio cuando su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas y su fachada se encuentra retranqueada del plano de fachada del edificio.
- f. Bajo cubierta: Es la planta situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.



Esquema de la consideración de planta baja en función del tipo de parcela

Artículo 7.3.29. Altura libre y cota de planta piso.

- 1. Altura de piso es la distancia vertical entre las caras inferiores de los forjados de dos plantas consecutivas.
- 2. Altura libre de piso es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado del techo de la planta o, si lo hubiere, del falso techo.
- 3. Cota de planta piso es la distancia vertical medida entre la cota de referencia de la planta baja que se tomará como +/-0 y la cara superior del pavimento terminado de la planta a la que se refiere la medición.

Artículo 7.3.30. Condiciones de los Sótanos.

Con carácter de ordenación pormenorizada se establece que la altura libre de los sótanos no será inferior a doscientos veinticinco (225) centímetros salvo lo dispuesto para garajes en estas Normas.

La altura de piso no será superior a cuatrocientos (400) centímetros. Los espacios, locales o piezas que superen ésta altura, se considerarán de "doble altura", computando a efectos de altura como dos plantas, si bien la segunda no computará a efectos de edificabilidad, y la considerada como primera se ajustará a los criterios de estas Normas sobre cómputo de edificabilidad bajo rasante.

Artículo 7.3.31. Condiciones de las Entreplantas.

Con carácter de ordenación pormenorizada se establece:

1. La construcción de entreplantas únicamente podrán autorizarse siempre que su superficie útil no exceda del cuarenta por ciento (40%), de la superficie útil del local a que esté adscrita, se destine a usos accesorios del principal y no rebase la superficie edificable.
2. La altura libre de piso, por encima y por debajo, de la entreplanta será, en todo caso, igual o superior a doscientos cincuenta (250) centímetros. Esta distancia tendrá valor de mínimo sin perjuicio de que deba exigirse otra mayor en función del uso al que se destine.

Artículo 7.3.32. Condiciones de la Planta baja.

Con carácter de ordenación pormenorizada se establece que, salvo que las condiciones particulares de zona establecieran otros parámetros, y sin perjuicio de las que correspondan en función del uso al que se destine la edificación, la altura libre de piso de planta baja será como mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros y la altura de piso será como máximo de quinientos (500) centímetros, sin perjuicio de lo que establezcan en su caso las ordenanzas de zona. Los espacios, locales o piezas que superen ésta altura, se considerarán de "doble altura", computando como dos plantas, si bien para el cómputo de edificabilidad se estimara como una única planta.

Salvo previsión en contrario de determinaciones específicas de zona de ordenanzas, en los ámbitos en que se admitan entreplantas, la altura libre máxima de planta baja podrá alcanzar hasta los seiscientos (600) centímetros.

Artículo 7.3.33. Condiciones de Planta piso.

Con carácter de ordenación pormenorizada se establece que la altura libre de piso mínima de las plantas piso vendrán determinadas por lo establecido en las presentes Normas para los diferentes usos y en las condiciones particulares de la zona o clase de suelo, y en su defecto, será como mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros. De igual forma si no se dispone otro parámetro por normas particulares, la altura de piso máxima será de cuatrocientos (400) centímetros. Los espacios, locales o piezas que superen ésta altura, se considerarán de "doble altura", computando a estos efectos como dos plantas, si bien para el cómputo de edificabilidad se estimara como una única planta.

Artículo 7.3.34. Condiciones de áticos y plantas bajo cubierta.

Con el carácter de ordenación pormenorizada se establece:

1. Sólo se permitirán los áticos, cuando expresamente lo autoricen las condiciones particulares de zona. En edificaciones unifamiliares no podrán ser objeto de división y deberán estar vinculados a la edificación principal. En zonas de ordenanzas de edificaciones plurifamiliares, pueden contar con acceso independiente desde zonas comunes sin necesidad de estar vinculados a la planta inmediatamente inferior. La altura libre de los áticos será como mínimo de doscientos veinte (220) y nunca superior a doscientos setenta y cinco (275) centímetros.

En todo caso, la superficie edificada de los áticos computa íntegramente.

En su caso, el retranqueo de las plantas de ático se medirá a partir de la alineación determinada, no pudiendo considerarse al efecto la línea de edificación de cuerpos salientes ni de elementos salientes.

2. Los espacios localizados bajo cubiertas, igualmente, sólo se autorizarán donde expresamente lo permitan las condiciones particulares de zona, y si son habitables deberán tener al menos en el cincuenta por ciento (50%) de su superficie una altura libre igual o superior de doscientos cincuenta (250) centímetros. El acceso a este espacio bajo cubierta no podrá realizarse desde zonas comunes de los edificios plurifamiliares, debiendo quedar necesariamente vinculados a las viviendas situadas en la planta inferior. A efectos de edificabilidad computará todo espacio bajo los planos de cubierta realizado con elementos estructurales (forjados o losas) que tenga una altura mayor a uno con setenta y cinco centímetros (1,75) metros, aunque no esté utilizado o acondicionado interiormente para su uso e incluso sea independizado de la parte vividera mediante un cerramiento.

Artículo 7.3.35. Patios.

1. Patio es todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios. También será considerado como tal cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras partes (2/3) de su longitud total.
2. Los patios pueden ser:
 - 2.1. Patio de parcela: Es aquel que está situado en el interior de la edificación o en contacto con alguno de los linderos de la parcela salvo con el frontal. Por su función estos patios pueden ser:
 - a. Patios de ventilación, que son aquellos cuyo fin es ventilar espacios no habitables.
 - b. Patios de luces, si su fin es ventilar e iluminar piezas habitables. Tendrán la consideración de patios vivideros aquellos que reúnan las condiciones de dimensiones y accesos que se establecen en los Artículos siguientes.
 - 2.2. Patio abierto: es aquel que cuenta con una embocadura abierta a la vía pública o a un espacio libre.
 - 2.3. Patio inglés: es el patio abierto por debajo de la rasante de la acera o terreno.
 - 2.4. Patio de manzana: es aquel que tiene definida por el planeamiento su forma y posición en la parcela para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio libre único para todas ellas.

Artículo 7.3.36. Anchura de patios.

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

2. Los patios de cualquier tipo mantendrán uniformes sus dimensiones en toda su altura, salvo que las incrementen.
3. La anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos salientes, salvo lo establecido en las presentes Normas para los patios de manzana.

Artículo 7.3.37. Medición de la altura de los patios.

Salvo que las condiciones particulares de zona establezcan otros criterios, se considerará como altura a efectos de la medición de patios al cociente de la suma de los productos de la altura de cada tramo de fachada por la longitud de cada uno dividido por la longitud total del perímetro que cierra el patio. La altura de cada parámetro se medirá tomando como cota de partida la del pavimento terminado del piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al patio y hasta la cota de coronación del parámetro vertical de más altura en el perímetro del patio.

Artículo 7.3.38. Dimensión de los patios de parcela.

Con carácter de ordenación pormenorizada se establece sobre la dimensión de los patios la siguiente regulación:

1. Sin perjuicio de lo que establezca el Plan General en las condiciones particulares de zona las dimensiones de los patios se ajustarán a las que se indican en los siguientes epígrafes de este artículo.
2. En viviendas unifamiliares la dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a un tercio de su altura ($h/3$), con un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros.
3. En las viviendas plurifamiliares sus parámetros serán los siguientes:
 - a. La dimensión de los patios de parcela se establece en función del uso de las piezas que abren a ellos y de la altura (h) del patio, medidos en la forma señalada en los artículos 7.3.36 y 7.3.37 de las presentes Normas.
 - b. El cuadro siguiente determina las dimensiones mínimas:

Uso del Local	Dimensión Mínima	
	En Relación con la Altura	Absoluta (m)
Patios vivideros	$2/3 H$	5,00
Patios de luces:		
• si iluminan a piezas habitables excepto a cocina	$H/3$	3,30
• si sólo ilumina la cocina	$H/4$	3,00
Patios de ventilación	$H/5$	2,00

En todo caso, en el ámbito del Conjunto Histórico, las determinaciones de los patios se ajustarán a las prescripciones establecidas por el Plan Especial de Protección previsto para su desarrollo.

- c. En consideración a las dificultades que pudieran presentar las construcciones en parcelarios muy irregulares se permitirá una tolerancia de hasta el cinco por ciento

(5%) en el ajuste de los parámetros establecidos en el anterior apartado siempre que se justifique una solución arquitectónica adecuada.

- d. En los patios de planta no rectangular, su forma será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor entre paramentos opuestos, cuyas luces rectas no podrán ser en ningún caso inferiores a tres (3) metros, manteniéndose para el resto de los paramentos enfrentados las distancias mínimas establecidas en el cuadro anterior. A estos efectos se entiende por luz recta la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior medido en el eje del hueco considerado, desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.
 - e. Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde, aún cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único, mancomunado con el edificio colindante, ateniéndose a lo establecido en el Artículo siguiente.
4. A los efectos del apartado 3.b anterior se entiende por patio vividero aquel que resulta accesible y es susceptible de ser usado como una estancia más de la vivienda.

Artículo 7.3.39. Dimensión de los patios abiertos.

Con carácter de ordenación pormenorizada se establece la siguiente regulación sobre dimensión de los patios abiertos a fachada: la embocadura del patio deberá tener un ancho mayor de un tercio de la altura ($h/3$) y como mínimo de seis (6) metros. Esta dimensión mínima deberá salvarse según el sistema de medidas más desfavorable en cada caso, y siempre en todos los puntos de los paramentos enfrentados.

Artículo 7.3.40. Dimensión de los patios ingleses.

Con carácter de ordenación pormenorizada se establece la siguiente regulación sobre dimensión de los patios ingleses: tendrán una anchura mínima de cuatrocientos (400) centímetros y estarán dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas. Si está abierto a fachada se regirá en cuanto a dimensiones por el artículo anterior.

Artículo 7.3.41. Cota de pavimentación.

Con carácter de ordenación pormenorizada se establece:

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

Artículo 7.3.42. Acceso a patio.

Con carácter de ordenación pormenorizada se establece:

1. Los patios vivideros contarán con acceso desde un espacio público, espacio libre privado, portal, caja de escaleras u otro espacio comunitario, a fin de posibilitar la obligada limpieza, policía y disfrute de los mismos.

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

Artículo 7.3.43. Construcciones en los patios.

Con carácter de ordenación pormenorizada se establece:

1. En las zonas de uso determinado de viviendas no se autorizará ninguna construcción de nueva planta ni obras de ampliación que ocupen los patios de parcela salvo en las circunstancias que expresamente queden exceptuadas por las presentes Normas.
2. El planeamiento que desarrolle el Plan General podrá señalar en su ordenación la localización de edificaciones destinadas a usos dotacionales o dotaciones de los edificios en el interior de los patios de manzana. Fuera de este supuesto no cabrá la ocupación por construcciones de los patios de manzana.
3. El patio en viviendas plurifamiliares podrá ser objeto de separación para uso y disfrute exclusivo de las edificaciones en planta baja mediante paramentos de elementos de construcción ligera, y cerrado hasta una altura máxima de ciento cincuenta (150) centímetros.

Artículo 7.3.44. Cubrición de patios.

Con carácter de ordenación pormenorizada se establece:

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

Artículo 7.3.45. Régimen de mancomunidad de espacios libres privativos y patios.

Para las subzonas con un predominante residencial en su categoría plurifamiliar, el espacio libre de parcela resultante de la aplicación de las condiciones de retranqueo y ocupación será mancomunado y deberá dar cumplimiento a las siguientes condiciones:

- a. Se cuidarán sus características morfológicas en aras a la calidad del espacio y las condiciones de soleamiento, no permitiéndose actuaciones que desvirtúen la conformación del tejido interior de las manzanas.
- b. Se permite destinar al uso de aparcamiento un máximo del quince por ciento (15%) de la superficie total del espacio libre de parcela. No se permitirá el acceso rodado al patio excepto, en su caso, al espacio de aparcamiento.
- c. El espacio libre deberá mantener mayoritariamente un carácter comunitario, pudiendo ser privatizado por unidades residenciales un máximo del cuarenta por ciento (40%) de la superficie total del espacio libre de parcela. En todo caso será mancomunado, y no podrá ser privatizado, el espacio resultante del retranqueo en edificaciones correspondientes a la zona de ordenanza ZO-A.

- d. Como mínimo el cuarenta por ciento (40%) de la superficie del espacio libre mancomunado deberá tener un tratamiento ajardinado, con una densidad mínima de arbolado de un (1) árbol cada cincuenta (50) metros cuadrados de la máxima superficie edificable, con un mínimo de dos árboles de gran porte.
- e. La condición de mancomunado del espacio libre deberá resultar inscrita en el Registro de la Propiedad y no podrá cancelarse sin autorización de la administración urbanística municipal ni en tanto subsista alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para alcanzar la dimensión mínima.

CAPÍTULO IV. CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS Y TIPOLOGICAS.

SECCIÓN I CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS.

Artículo 7.4.1. Morfología

1. Se entiende por morfología urbana el resultado volumétrico y espacial de la forma de agrupación de las edificaciones en una zona concreta de la ciudad. Siendo por ello estas características las que dotan de imagen particular y diferenciadora a lo urbano.
2. La clasificación morfológica a efectos de este Plan General, se ha basado en el ámbito de la manzana, ya que esta se concibe como unidad básica de la organización espacial de la ciudad. En cada una de las manzanas pueden convivir diversas tipologías edificatorias si así se permite por el Plan General. Las morfologías básicas son:
 - a. Manzana compacta
 - b. Manzana cerrada
 - c. Manzana abierta
 - d. Manzana con edificación exenta

Artículo 7.4.2. Manzana compacta

Es la disposición morfológica característica de la ciudad tradicional consolidada en el que la edificación se dispone alineada a vial, sin solución de continuidad; su estructura y organización interna se basa en parcelas con edificaciones colindantes, resolviendo cada una de ellas autónomamente los espacios libres interiores necesarios para su ventilación y soleamiento. En ellas predomina la superficie ocupada de la parcela por la construcción con respecto a los espacios libres interiores, que se localizan de forma dispersa o aleatoria en las diferentes parcelas que conforman la manzana.

Artículo 7.4.3. Manzana cerrada

Es aquella que presenta un espacio libre interior o patio interior de manzana de uso público o privado mancomunado, acotado por todos sus lados, y de dimensiones mínimas igual a dos terceras partes (2/3) de la altura de la edificación.

Artículo 7.4.4. Manzana abierta

Que comprende aquellas edificaciones alineadas a vial, en todo o en parte de la longitud de la alineación, en las que las alineaciones interiores se disponen de manera que configuren un espacio libre interior, central y homogéneo, de carácter comunitario para cada parcela o para toda la manzana, pudiendo, en su caso, estar ocupado excepcionalmente en la planta baja.

Artículo 7.4.5. Manzana con edificación exenta

Disposición morfológica que se caracteriza por la ubicación de la edificación separada de los límites de la parcela, y sin definir ningún espacio libre interior de manzana. El espacio libre que rodea exteriormente a la edificación se destina principalmente a jardines, pudiendo parte del mismo ser destinado a aparcamiento.

CAPÍTULO V. CONDICIONES ESTÉTICAS.**Artículo 7.5.1. Definición.**

Condiciones estéticas son el conjunto de normas y parámetros que se dictan para procurar la adecuación formal mínima de edificios, construcciones e instalaciones al ambiente urbano. Tales condiciones hacen referencia a las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación en sus especies y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.

Artículo 7.5.2. Aplicación.

1. Las construcciones y las edificaciones deberán someterse a las condiciones estéticas que para cada tipo de obra y zona en la que se localice se determina en estas Normas.
2. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales, en el la Sección V del Capítulo II del Título VIII y en la normativa de las zonas de ordenanzas de aplicación.
3. En todo caso se aplicarán las disposiciones contenidas en los artículos 8.2.14 a 8.2.17 ambos inclusive de estas Normas.

Artículo 7.5.3. Tratamiento de las plantas bajas.

1. El tratamiento estético de las plantas bajas deberá diseñarse en el proyecto del edificio de forma integrada con el resto de la fachada, debiéndose a tal efecto incluir sus alzados en el proyecto del edificio y ejecutarse conjuntamente con él.
2. En las obras de reforma parcial en los edificios que afecten a la planta baja deberá justificarse que ésta sigue armonizando con el resto de la fachada,

Artículo 7.5.4. Materiales de fachada.

1. Cuando la edificación objeto de la obra afecte a la fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección individualizada, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición entre la nueva edificación y las colindantes.
2. En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno, y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiese.
3. La composición y materiales de las fachadas laterales y traseras se tratarán con la debida dignidad y en consonancia con la fachada principal.

Artículo 7.5.5. Modificación de fachadas.

Se estará a lo dispuesto en el artículo 8.2.14 de estas Normas.

Artículo 7.5.6. Soportales.

En las zonas en las que el planeamiento expresamente lo permita, se admitirá fachadas porticadas configurando soportales, que deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a. No podrán rebasar las alineaciones exteriores con los elementos verticales de apoyo.
- b. Su ancho interior libre será igual o superior a trescientos (300) centímetros, y su altura la que le corresponda a la planta baja del edificio, según las condiciones de uso o la zona en que se encuentre.
- c. Quedar asegurada su continuidad en el frente de la manzana

Artículo 7.5.7. Plantas bajas porticadas.

Cuando se autoricen, conforme al anterior artículo, plantas bajas porticadas que sean accesibles desde el espacio público deberá asegurarse:

- a. la conservación de las mismas con cargo a sus titulares.
- b. los materiales y diseño del suelo destinado a soportal se integrarán adecuadamente con los establecidos para la urbanización de los espacios públicos.

Artículo 7.5.8. Fachadas ciegas.

Por razones de composición del espacio urbano y concordancia con el resto de los edificios, en áreas de uso global residencial, se evitarán las fachadas ciegas, debiendo, en todo caso, mantenerse la iluminación natural de las piezas habitables y locales a través de la fachada.

Artículo 7.5.9. Instalaciones en la fachada.

1. Se prohíbe la instalación vista en fachada de redes de abastecimiento de agua, electricidad y telecomunicaciones.
2. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de veinte (20) centímetros del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.
3. Los aparatos de aire acondicionado que sean visibles desde la vía pública sólo podrán instalarse en la posición que no perjudiquen a la estética de la fachada.
4. Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados alineados a vial, no podrán tener salida a fachada a menos de tres (3) metros sobre el nivel de la acera. Las rejillas de estos equipos deberán estar dirigidas hacia arriba a fin de evitar molestias.
5. Queda expresamente prohibida cualquier tipo de instalación en fachadas de edificaciones con algún nivel de protección.

Artículo 7.5.10. Cuerpos salientes.

1. Son cuerpos salientes los cuerpos de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen del plano de fachada, o de la alineación de la edificación, o de la alineación del espacio libre interior de la manzana.
2. Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja, salvo disposición contraria regulada en las condiciones particulares de zona.
3. Salvo que las normas de zona dispusieran otra cosa, se permiten los cuerpos salientes siempre que no vuelen más del veinte por ciento (20%) de la latitud de la calle, con un máximo de un (1) metro sobre la línea de edificación, y sin que pueda su ancho exceder de un medio (1/2) de la longitud de la fachada.
4. En los edificios alineados a vial los cuerpos salientes deberán separarse la medida de vuelo y como mínimo cuarenta (40) centímetros de la medianería sobre el plano de fachada.
5. En edificios no alineados a vial, los cuerpos salientes deberán respetar la distancia a linderos fijadas para la zona de ordenanza.

Artículo 7.5.11. Elementos salientes.

1. Son elementos salientes, que no forman parte del volumen edificado, las partes integrantes de la edificación o elementos constructivos o decorativos no habitables ni ocupables de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada o de la alineación de la edificación. No tendrán la consideración de elementos salientes los toldos textiles que podrán ser objeto de la correspondiente ordenanza municipal.
2. Los elementos salientes tales como los zócalos, recercados, molduras, jardineras de obra, pilares, aleros o cornisas, gárgolas, parasoles, marquesinas voladas y otros semejantes fijos, limitarán su vuelo de conformidad con las siguientes particularidades:

- a. Se admiten en todas las situaciones los elementos decorativos, escaparates, zócalos, recercados y molduras que podrán sobresalir un máximo de diez (10) centímetros respecto al paramento de fachada. En edificaciones alineadas a vial con aceras de anchura menor de cien (100) centímetros no será permitido saliente alguno en planta baja .
- b. Se admiten los elementos salientes que se sitúen de forma que ninguno de sus puntos se encuentre a una altura inferior a tres (3) metros por encima de la cota de pavimento exterior, y que su vuelo no supere en ningún punto una distancia igual al ancho de la acera menos sesenta (60) centímetros, y con un vuelo máximo de setenta (70) centímetros si son continuos en toda la fachada, y ciento cincuenta (150) centímetros si son discontinuos, en cuyo caso su longitud máxima será de trescientos (300) centímetros y con una separación mínima entre ellos de cien (100).
- c. Las cornisas y aleros de cubierta se consideran elementos salientes incluso si son transitables por tratarse de cubiertas planas. En todo caso, el saliente máximo de cornisas y aleros de cubierta no excederá de sesenta (70) centímetros sobre el plano de fachada o la alineación, sin perjuicio de lo que establezcan las ordenanzas de zona.
- d. En edificaciones no alineadas, cualquier elemento saliente que sobresalga más de setenta (70) centímetros plano de fachada deberá respetar, a partir de ése punto la distancia a lindero fijada para la zona.

Artículo 7.5.12. Elementos salientes no permanentes.

Los elementos salientes no permanentes, tales como los toldos, las persianas, anuncios y similares, se regularán por las correspondientes Ordenanzas Municipales, sin perjuicio de lo que para determinadas zonas pueda establecer el Plan General.

Artículo 7.5.13. Portadas y escaparates.

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a quince (15) centímetros, con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento. En aceras de anchura menor que ciento cincuenta (150) centímetros no será permitido saliente alguno.

Artículo 7.5.14. Medianerías.

1. Los paños medianeros al descubierto deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.
2. Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de las obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia y estética.
3. El Ayuntamiento podrá elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

Artículo 7.5.15. Cerramientos.

1. Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, hasta tanto se edifiquen, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.
2. Sin perjuicio de las normas particulares establecidas que puedan establecerse en el Título XI en función de la zona de ordenanzas, con carácter general las parcelas podrán cerrarse con vallas de altura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros, salvo en zonas de edificación aislada en las que el cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos podrá resolverse:
 - a. Con elementos ciegos de hasta ciento treinta (130) centímetros de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros.
 - b. Por medio de cerramientos de estética acorde con el lugar, que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a veinte (20) metros, ni rebasen una altura de dos (2) metros. Se exceptúan aquellos edificios aislados que, en razón de su destino, requieran especiales medidas de seguridad, en cuyo caso, el cerramiento se ajustará a las necesidades del edificio y requerirá aprobación de la Administración Urbanística Municipal.
3. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.
4. Se permiten las portadas de acceso en el vallado de altura no superior a tres metros y de longitud no superior a cinco metros, pudiendo contar con una cubierta de un ancho máximo de un metro y volar sobre el acerado público un máximo de treinta centímetros.
5. Se exigirán además las disposiciones del artículo 8.2.15 de estas Normas

CAPÍTULO VI. CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE.**Artículo 7.6.1. Definición**

1. Son condiciones de calidad e higiene las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas.
2. Las Normas contenidas en el presente Capítulo podrán ser sustituidas total o parcialmente por Ordenanzas Municipales.
3. En todo caso serán de aplicación las disposiciones contenidas en los Títulos VI y VIII relacionadas con las condiciones de calidad e higiene.

Artículo 7.6.2. Aplicación.

1. Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a obras de nueva edificación y aquellos locales resultantes de obras de reforma total o cambio de uso (se requieran o no,

obras a tal efecto). Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de las mismas.

2. En todo caso, se cumplirán las condiciones que se establecieran para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en la zona en que se encuentre el edificio y cuantas estuvieren vigentes de ámbito superior al municipal.

SECCIÓN I. CONDICIONES DE CALIDAD.

Artículo 7.6.3. Calidad de las construcciones.

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

Artículo 7.6.4. Condiciones de aislamiento y acondicionamiento térmico pasivo.

Las construcciones y edificaciones deberán cumplir las condiciones de transmisión y aislamiento térmico contenidas en la normativa vigente del Código Técnico de la Edificación.

SECCIÓN II. CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS LOCALES.

Artículo 7.6.5. Local.

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

Artículo 7.6.6. Local exterior.

1. Se considerará que un local es exterior si todas sus piezas habitables cumplen alguna de las siguientes condiciones:
 - a. Dar sobre una vía pública, calle o plaza.
 - b. Recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter público.
 - c. Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las condiciones específicas de la norma de zona que le sea de aplicación.
 - d. Dar a un patio que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.
2. Deberá cumplir además las condiciones correspondientes de superficie de huecos y superficie de ventilación.

Artículo 7.6.7. Piezas habitables

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

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

Artículo 7.6.8. Piezas habitables en plantas sótano.

Se permitirán los usos relacionados en el Artículo 6.2.3, siempre que queden garantizadas las condiciones de ventilación e iluminación exigibles por las normas sectoriales aplicables a la materia.

Artículo 7.6.9. Ventilación e iluminación

1. Los huecos de ventilación e iluminación de las piezas habitables deberán cumplir la normativa establecida en el Código Técnico de la Edificación, y en su caso, en la legislación sectorial de aplicación.
2. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes o ventilación forzada para su eliminación.
3. La ventilación de las piezas no habitables tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basura, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes, podrá llevarse a cabo mediante sistemas artificiales de ventilación forzada o por otros medios mecánicos.

Artículo 7.6.10. Servicios higiénicos.

Todos los usos o actividades dispondrán de los servicios higiénicos exigidos por el Código Técnico de la Edificación, la legislación sobre eliminación de barreras, la normativa medioambiental, la de seguridad en el trabajo y cualquier otra norma sectorial aplicable en función del uso.

CAPÍTULO VII. DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS.

Artículo 7.7.1. Definición.

1. Son condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios las que se imponen al conjunto de instalaciones y máquinas, así como a los espacios que ocupen, para el buen funcionamiento de los edificios y los locales conforme al destino que tienen previsto.
2. Las Normas contenidas en el presente Capítulo podrán ser sustituidas total o parcialmente por Ordenanzas Municipales.

Artículo 7.7.2. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para las dotaciones y servicios de los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de acondicionamiento y reforma total, o cambio de uso (se requieran o no obras, a tal

efecto). Serán, asimismo, de aplicación en el resto de las obras en los edificios en las que su provisión no represente desviación importante en los objetivos de las mismas.

2. En todo caso se cumplirán las condiciones que estén vigentes de ámbito superior al municipal o las que el Ayuntamiento promulgue. El Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de las instrucciones contenidas en las Normas Tecnológicas de Edificación.

SECCIÓN I. DOTACIÓN DE SUMINISTRO DE SERVICIOS URBANOS.

Artículo 7.7.3. Dotación de agua potable.

1. Todo edificio deberá disponer en su interior de instalación de agua corriente potable con dimensionado suficiente para las necesidades propias del uso.
2. La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad.
3. No se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificio, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto, y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano. Cuando la procedencia de las aguas no fuera el suministro municipal, deberá justificarse su origen, la forma de captación, emplazamiento, aforos, análisis y garantías de suministro.
4. En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente destinada al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.

Artículo 7.7.4. Energía eléctrica.

Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada a la red de abastecimiento general o a sistema de generación propia realizada de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión o, en su caso, la normativa vigente en cada momento.

Artículo 7.7.5. Gas energético.

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

Artículo 7.7.6. Energías: ahorro y alternativas

1. Las edificaciones que se desarrollen en el ámbito del presente Plan General deberán tener en consideración lo establecido en el Plan Andaluz de Acción por el Clima.
2. Para ello, los edificios de nueva construcción preverán espacios y condiciones técnicas suficientes para la ubicación de instalaciones receptoras de energía solar u otra energía alternativa, suficientes para las necesidades domésticas y de servicio propias del edificio. Esta previsión tendrá en cuenta el impacto estético y visual, sobre todo en zonas de especial significación ambiental.

3. Los edificios de nueva construcción cumplirán las exigencias del Código Técnico de la Edificación en materia de ahorro de energías.

SECCIÓN II. DOTACIONES DE COMUNICACIÓN.

Artículo 7.7.7. Infraestructura común de telecomunicaciones.

1. Todos los edificios, además de las canalizaciones telefónicas y antenas colectivas de televisión y radio, deberán contar con una infraestructura común de telecomunicaciones de conformidad con el RD-Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.

Las instalaciones de telecomunicaciones quedarán definidas teniendo en cuenta la posibilidad inmediata de conectar con la red pública desde el portal hasta cada vivienda.

2. De igual forma se exigirán las disposiciones que sobre telefonía se establecen por el Código Técnico de la Edificación y en las disposiciones vigentes sobre telecomunicaciones.

Artículo 7.7.8. Radio y Televisión

1. Todas las edificaciones estarán adaptadas para la recepción de radio y televisión conforme a las exigencias de la legislación de telecomunicaciones vigente en el momento de su autorización.
2. Cuando el elemento a instalar sea una antena receptora de señales de televisión vía satélite, deberá emplazarse en el punto del edificio o parcela en que menor impacto visual suponga para el medio y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos.

Artículo 7.7.9. Telecomunicaciones.

Cualquier actuación que se deba de realizar sobre el dominio público para la instalación de redes para telecomunicaciones se ajustará a lo establecido en la Ley 32/2003, de 3 de Noviembre, General de Telecomunicaciones.

Artículo 7.7.10. Servicios postales

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

SECCIÓN III. SERVICIOS DE EVACUACIÓN.

Artículo 7.7.11. Evacuación de aguas pluviales

El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida que, por bajantes, les haga llegar a las atarjeas que las conduzcan al alcantarillado urbano destinado a

recoger dicha clase de aguas o por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada.

Artículo 7.7.12. Evacuación de aguas residuales

Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en el Código Técnico de Edificación y deberán cumplir las determinaciones técnicas de la empresa que gestione el servicio.

Artículo 7.7.13. Evacuación de humos, gases y olores.

1. Los gases y vapores que se produzcan en un local o actividad de uso distinto a vivienda, solamente se eliminarán a través de chimenea, que cumplirá las exigencias del Código Técnico de la Edificación.
2. Los conductos no discurrirán visibles por fachadas exteriores y se elevarán como mínimo un (1) metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a diez (10) metros.
3. Sólo cuando la evacuación no pueda discurrir por conducción o patios interiores, se permitirá la salida de humos por fachada, disponiendo de medios de depuración establecidos en el Código Técnico de la Edificación.
4. En toda edificación de nueva planta donde sea posible instalar el uso Recreativo o de Espectáculos Públicos será obligatorio la implantación de canalizaciones interiores verticales hasta la cubierta de los mismos en una proporción de un (1) conducto por cada cien (100) metros cuadrados construidos de locales, con el objeto de albergar las instalaciones correspondientes. Estos conductos dispondrán de una dimensión mínima de cincuenta por cincuenta (50x50) centímetros, y se dotarán de los correspondientes aislamientos térmicos y acústicos.
5. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinente cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.
6. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes.

Artículo 7.7.14 Evacuación de residuos sólidos.

1. La instalación de evacuación de basuras se definirá por su capacidad de recogida y almacenamiento, en función de las necesidades de los usuarios.
2. Complementariamente regirán las condiciones de la legislación vigente sobre Desechos y Residuos Sólidos Urbanos.

SECCIÓN IV. INSTALACIONES DE CONFORT.**Artículo 7.7.15. Instalación de clima artificial.**

1. En toda edificación de nueva planta destinada a vivienda plurifamiliar o a contener usos terciarios, se preverá la disposición en la cubierta de una plataforma técnica para apoyo y alojamiento de las instalaciones que precisen los distintos usos a implantar, previendo la llegada a las mismas de las conducciones de conexión entre los distintos locales y el citado espacio. Tales plataformas o recintos se ajustarán a las exigencias derivadas de las normas acústicas, debiendo preverse para soportar el peso normal de la maquinaria de previsible implantación.
2. Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá disponer de una instalación de calefacción, o acondicionamiento de aire pudiendo emplear cualquier sistema de producción de calor que pueda mantener las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica correspondiente. El proyecto de la instalación buscará la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético.
3. En el caso de instalaciones de calefacción central, la Administración Urbanística Municipal podrá permitir la apertura, en fachada o portal del edificio, de tolvas o troneras destinadas a facilitar el almacenaje de combustible.
4. Salvo en el caso de locales que, por las características peculiares del uso a que se destinen, requieran el aislamiento de luz solar o deban ser cerrados, en los que la ventilación y climatización del local se hará exclusivamente por medios mecánicos, no cabrá la ventilación de un local sólo por procedimientos tecnológicos. La previsión de instalación de aire acondicionado no se traducirá en inexistencia de ventanas, o incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural establecidas para cada uso, sino que los sistemas naturales y mecánicos serán complementarios.
5. Las instalaciones de ventilación quedarán fijadas por la capacidad de renovación del aire de los locales, sobre la base de la seguridad exigida a los locales donde se prevea la acumulación de gases tóxicos o explosivos y a las condiciones higiénicas de renovación de aire. Para la justificación de las características técnicas de los sistemas estáticos de ventilación por conducto se exigirá un certificado de funcionamiento del sistema, emitido por el organismo competente o laboratorio homologado.
6. Sólo se permitirá la instalación de equipos de aire acondicionado o salidas de aire caliente en fachadas o patios, para aparatos de potencia menor a diez mil (10.000) frigorías/hora, y se cumplan las siguientes condiciones:
 - a. Si el aparato tiene potencia inferior a cinco mil (5.000) frigorías/hora, medie una distancia mínima de tres (3) metros desde la rejilla de salida del aire hasta el plano de fachada a que dé frente, y el máximo posible a los huecos de otros locales o viviendas, con un mínimo de un (1) metro hasta los situados en el mismo plano de fachada y ciento cincuenta (150) centímetros a los situados en fachadas laterales, retranqueadas o en ángulo.
 - b. Si el aparato tiene potencia igual o superior a (5.000) frigorías/hora e inferior a diez mil (10.000) frigorías/hora, habrá de mediar una distancia mínima de cinco (5) metros desde la rejilla de salida del aire hasta el plano de fachada a que dé frente, y el máximo de distancia posible a los huecos de otros locales o viviendas, con un mínimo de un (1) metro hasta los huecos situados en el mismo plano de fachada y

ciento cincuenta (150) centímetros a los situados en fachadas laterales, retranqueadas o en ángulo.

7. Si el aparato tiene una potencia igual o superior a diez mil (10.000) frigorías/hora, deberá ubicarse en la cubierta del edificio o dentro de sala de máquinas debidamente acondicionada. A estos efectos podrá entenderse como sala de máquinas los espacios situados a nivel de suelo y los ubicados bajo forjados, acústicamente aislados y separados de la cámara de aire, si ésta existiese. En cualquier caso, las rejillas de salida de aire deben cumplir las condiciones señaladas en el apartado anterior.
8. Las salas de máquinas se aislarán acústicamente y la maquinaria se fijará a sus anclajes interponiendo los elementos antivibratorios que técnicamente se precisen.
9. La disposición de rejillas no perjudicará la estética de las fachadas. Se dispondrán enrasadas con el plano de fachada, con sus lamas perpendiculares al mismo, nunca oblicuas, sea en dirección ascendente (excepto cuando no existan huecos superiores), o descendente (para evitar molestias a los transeúntes). Cuando así se desprenda de los cálculos acústicos serán silenciadoras.
10. Los equipos de climatización, refrigeración o extracción de aire vinculados a fachadas dispondrán la salida del aire a la mayor altura posible, siempre a más de doscientos veinticinco (225) centímetros desde el pavimento del espacio público hasta la base inferior de la rejilla. En ningún caso se producirán goteos al espacio público, debiendo canalizar el agua de condensación a la red de desagües del edificio.
11. La evacuación de aire no se realizará a galerías interiores o pasajes cubiertos; en galerías abiertas o soportales, la evacuación podrá realizarse al espacio interior (si no existen huecos de piezas habitables a la misma) o a la vía pública, conduciendo el aire mediante conductos convenientemente ocultos o arquitectónicamente integrados en la composición del edificio.
12. Las medidas señaladas entre los diferentes elementos a que se alude (rejillas y huecos) se realizarán en verdadera magnitud en el caso de elementos situados en diferentes planos de fachadas, y a través del plano de la fachadas cuando sean coplanarios; no se tendrá en cuenta la existencia de voladizos, balcones ni antepechos.
13. En el ámbito del Conjunto Histórico se establecerán, por el Plan Especial de Protección previsto para su desarrollo, otras medidas adicionales a las señaladas en los apartados anteriores, y que aseguren la correcta integración paisajística de las instalaciones de clima artificial.

Artículo 7.7.16. Aparatos elevadores

1. Se incluyen bajo este concepto los ascensores para el transporte de personas, montacargas, montaplatos, montacoches, así como las escaleras mecánicas.
2. Los ascensores se instalarán conforme a las exigencias y condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación y en la legislación sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.
3. Se podrán instalar montacargas en aquellos casos en que así convenga al funcionamiento del uso y la edificación.

4. Será obligada la instalación de montaplatos, en restaurantes, cafeterías u otros locales de consumo por el público de comidas y bebidas, cuando las áreas de expedición de productos y estancia del público se encuentren en distintas plantas.
5. Las escaleras mecánicas cumplirán las condiciones de diseño y construcción convenientes al uso a que se destinen. La existencia de escaleras mecánicas no eximirá de la obligación de instalar ascensor.
6. En cualquiera que sea la clase de aparato se cumplirán las normas exigidas por el reglamento de Aparatos elevadores y disposiciones complementarias.

CAPÍTULO VIII. CONDICIONES AMBIENTALES.

Artículo 7.8.1. Definición.

1. Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones, cualquiera que sea la actividad que albergue, y a sus instalaciones para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por emisión de radioactividad, perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, humos o partículas, o por sus vertidos líquidos o sólidos. Las Normas contenidas en el presente Capítulo podrán ser completadas por Ordenanzas Municipales.
2. Serán aplicables en todo caso las disposiciones contenidas en los Títulos VI y VII de estas Normas relacionadas con las condiciones ambientales.

Artículo 7.8.2. Aplicación.

1. Las condiciones ambientales son de aplicación en las obras de nueva planta, en las de acondicionamiento y de reforma. La administración urbanística municipal, en todo caso, podrá requerir a la propiedad del inmueble para que ejecute las obras necesarias para ajustarlo a las condiciones que se señalen en estas Normas.
2. Además se cumplirán las condiciones que se establecieron para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en el lugar en que se encuentren y cuantas estén vigentes de ámbito municipal o superior a éste.

Artículo 7.8.3. Compatibilidad de actividades

1. En los suelos urbanos o urbanizables solamente podrán instalarse las actividades que cumplan de modo concurrente los siguientes requisitos:
 - a. que no resulten incompatibles con el modelo territorial y con el modelo urbano conforme a lo dispuesto en el artículo 6.1.6,
 - b. que sean usos permitidos conforme a la calificación urbanística de la parcela en que se pretendan implantar o conforme a las normas de admisibilidad de compatibilidad de la zona de ordenanzas aplicables y lo regulado en el artículo 6.4.3 de estas Normas
 - c. que sean autorizadas por las Normas de Protección Ambiental vigentes en cada momento,

En todo caso las actividades autorizadas deberán mantener en perfecto estado las medidas de corrección o prevención necesarias.

2. En todo caso, y sin perjuicio del respeto de las condiciones particulares sobre compatibilidad establecidas por el planeamiento en cada zona de ordenanzas, para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos no industriales deberá:
 - a. No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones que produzcan molestias.
 - b. No utilizar en su proceso elementos químicos que produzcan molestias.
 - c. Eliminar hacia el exterior los gases y vapores que pudiera producir solamente por chimenea de características adecuadas. Se permitirá la salida de humos por fachada, sin necesidad de conducto a la parte superior del edificio, sólo cuando la evacuación no pueda discurrir por conducción interior o a través de patio interior, siendo además indispensable la depuración de los humos por medio de tecnología contrastada, y debiendo realizarse su salida a una altura mínima de trescientos (300) centímetros sobre rasante, y a un espacio abierto de cinco (5) metros mínimos de anchura.
 - d. Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en escasa cuantía.
 - e. Cumplir las condiciones sobre transmisión de ruidos admisibles.
 - f. Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.

TÍTULO VIII. NORMAS SOBRE CONDICIONANTES AMBIENTALES EN LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA.

CAPÍTULO I. CONDICIONES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.

Artículo 8.1.1. Aplicación.

1. El régimen de protecciones que se regula en este Título deriva, de una parte, de las determinaciones de la legislación sectorial en materia de protección ambiental, de los recursos naturales y de la de bienes demaniales, que el Plan General hace suyas incorporándolas a su normativa sin perjuicio de completarla con un desarrollo normativo congruente con la misma y conforme a la legitimación con que cuenta el planeamiento urbanístico para regular afrontar la protección y mejora de los valores ambientales y paisajísticos municipales.
2. El régimen de protecciones es de aplicación en todas las clases de suelo, sin perjuicio de que parte de la regulación solo sea aplicable a una clase de suelo en razón de sus contenidos.
3. Las medidas ambientales correctoras y compensatorias incluidas en las Prescripciones de Corrección, Control y Desarrollo Ambiental del Planeamiento del Estudio de Impacto Ambiental del presente Plan, así como los propios condicionantes de la Declaración de

Impacto realizados por la Administración Ambiental competente, se consideran determinaciones vinculantes a los efectos oportunos.

4. (SUSPENDIDO)

Artículo 8.1.2. Legislación de aplicación

Para la protección del medio ambiente se estará a lo dispuesto en la legislación vigente de la Comunidad Autónoma Andaluza sobre protección ambiental, siendo en todo caso de aplicación lo previsto en la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

De igual forma serán de aplicación las normas estatales que constituyen la legislación básica sobre protección del medio ambiente.

Artículo 8.1.3. Medidas de protección ambiental en los instrumentos de desarrollo.

1. El planeamiento de desarrollo y los proyectos de urbanización o ejecución de actuaciones, a través de los cuales se materializarán las propuestas contenidas en el Plan, deberán incorporar las siguientes medidas de protección ambiental:
 - a. Se deberá concretar el sistema de saneamiento, abastecimiento y recogida de residuos sólidos urbanos, los cuales han de ampliarse para la totalidad de los terrenos a urbanizar, así como su conexión a las redes municipales de saneamiento y abastecimiento y la inclusión en el sistema de gestión de los residuos sólidos urbanos a nivel municipal. Así mismo, se deberá justificar su conexión a la EDAR de las Galeras, EDAR de las Canteras o sistema de depuración propio.
 - b. Justificar la disponibilidad del abastecimiento de agua para puesta en carga de los nuevos suelos, especificando los consumos según los diferentes usos que se contemplen.
 - c. En relación a la recogida de residuos sólidos urbanos se deberán contemplar la recogida selectiva de los mismos.
 - d. Se deberá garantizar antes de la ocupación de los nuevos suelos o del funcionamiento de las actividades a desarrollar la ejecución y buen estado de los distintos sistemas de abastecimiento y saneamiento, así como el resto de las distintas infraestructuras de urbanización.
 - e. Para los nuevos suelos urbanos y urbanizables con uso industrial se deberá detallar la naturaleza de las actividades a implantar, así como los indicadores y valores mínimos de los vertidos, que se deberán determinar en función de las características mínimas previstas para las instalaciones de depuración, y de las emisiones a la atmósfera, conforme a la normativa vigente sobre calidad del aire.
 - f. En los distintos suelos industriales previstos se deberán tener en cuenta la implantación o no de actividades que generen ruidos, olores, u otros contaminantes atmosféricos, en función de los vientos predominantes y de las características climatológicas de la zona, que deberán quedar detalladas tanto en el planeamiento de desarrollo de los nuevos suelos industriales como en los proyectos respectivos, sin menoscabo de la aplicación de la legislación de protección ambiental aplicable para el desarrollo de las actividades a desarrollar.

- g. Para todos los suelos industriales se deberá garantizar la suficiente separación física de otras actividades o usos (residenciales, recreativas, equipamiento, etc.), para lo cual se recomienda la dotación de espacios libres perimetrales a estos suelos y accesos independientes que impidan molestias a las poblaciones cercanas o al desarrollo de otras actividades.
 - h. Para los sectores de uso dominante industrial en los que por las características de las instalaciones que puedan localizarse en ellos, se generen residuos peligrosos, se deberá garantizar la infraestructura mínima de un punto limpio para la recepción, clasificación y transferencia de residuos peligrosos, con capacidad suficiente para atender las necesidades de las instalaciones que puedan localizarse en el mismo.
 - i. Los planes de desarrollo de las actuaciones previstas por este Plan General incorporan aquellas medidas encaminadas a la reducción de la emisión de la CO₂ a la atmósfera conforme al Convenio firmado de la Red Española de Ciudades por el Clima, que sean exigibles a las actuaciones de planificación. Asimismo los instrumentos de desarrollo formularán sus propuestas de ordenación pormenorizada de conformidad con las directrices y principios contenidos en la Estrategia Andaluza de Desarrollo Sostenible-Agenda 21 Andalucía, así mismo, requerirán informe de la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de Medio Ambiente.
2. Los Proyectos de Urbanización en desarrollo de los instrumentos de planeamiento contemplados en el Plan General deberán, en lo posible, prever la utilización de materiales de tierras y escombros en la ejecución de la red viaria. El material de préstamo para rellenos a utilizar en las obras que se ejecuten como consecuencia del desarrollo del planeamiento u otras obras de mejora de infraestructuras internas deberá proceder de explotaciones debidamente legalizadas y autorizadas por el organismo competente.
 3. Se fomentará, mediante su inclusión en los proyectos de urbanización, la creación y extensión de la red de agua procedentes de recursos no potables, previa autorización del organismo de cuenca, destinada al riego de zonas verdes, bocas contra incendios o limpieza pública, independiente de la red local de abastecimiento/suministro.
 4. Asimismo los planes de ordenación que se formulen en desarrollo del presente Plan General deberán asumir aquellas prescripciones establecidas en Plan Especial de establecimiento de Indicadores de Sostenibilidad Ambiental a que se refiere el artículo 1.1.5 apartado 4 de estas Normas.

Artículo 8.1.4. Vertidos sólidos

1. Se observarán las prescripciones establecidas en el Plan Director Territorial de Residuos urbanos de Andalucía, el Plan de Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía, y en las Ordenanzas Municipales de Limpieza Pública y de Gestión de Residuos Urbanos y Saneamiento.
2. El planeamiento de desarrollo y los proyectos de urbanización o ejecución de actuaciones deberá incorporar las prescripciones del artículo anterior.
3. Se exigirá el cumplimiento de las previsiones del Código Técnico de la Edificación sobre la dotación de cuartos para depósito temporal de residuos en aquellas edificaciones que por dimensión así estén obligadas.

4. Se dará cumplimiento al mandato establecido en la Disposición Adicional Segunda del Decreto 99/2004, de 9 de marzo, (Plan de Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía) y por la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, para disponerse de un Punto Limpio para la recepción, clasificación y transferencia de residuos peligrosos, incluyendo los residuos de envases de productos fitosanitarios, con capacidad suficiente para atender las demandas de las instalaciones localizadas en los mismos.
5. Los residuos de construcción y demolición generados durante la fase de urbanización y construcción de edificios e instalaciones se gestionarán de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.
6. En el plazo máximo de cuatro años desde la entrada en vigor del presente Plan General, y como complemento de las Ordenanzas Municipales de Gestión de Residuos Urbanos y Saneamiento, el Ayuntamiento procederá a elaborar un Plan para la clausura, sellado y adecuación de los puntos de vertido de inertes existentes en el municipio. El citado Plan contendrá, al menos, los siguientes objetivos y determinaciones:
 - a. Clausura, sellado y recuperación de vertederos irregulares existentes en suelo no urbanizable.
 - b. Limpieza y retirada de vertidos de los sectores de suelo urbanizable propuestos.
 - c. Separación selectiva de residuos y su retirada a los vertederos legalmente establecidos.
 - d. Control de la actividad constructiva en el término municipal, establecimiento de medidas de disciplina y de acotamiento de accesos para evitar vertidos ilegales.

Artículo 8.1.5. Vertidos líquidos

1. Las aguas residuales no podrán verter a cauce libre o canalización sin una depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del efluente y valores ambientales de los puntos de vertido, considerándose como mínimo los establecidos en la Ley de Aguas y Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
2. En todo caso, para poder efectuar vertidos a cauces públicos, riberas o embalses, se precisará informe favorable de la Confederación Hidrográfica competente previo a la licencia municipal.
3. En el Suelo Urbano, todo vertido se encauzará a la red general de saneamiento municipal, encauzada ésta a la depuradora. En el caso de las áreas de regularización en posición alejada del núcleo principal cuyo estado actual requiera su gestión inmediata, podrán instalarse, con carácter provisional, depuradoras de bajo costo que eviten el vertido directo al terreno, si la ejecución de las redes generales de conexión se hace depender de actuaciones vinculadas a sectores del II Cuatrienio.

En caso de vertidos industriales se estará a lo regulado en la normativa ambiental y sectorial de aplicación.

4. No se permite la instalación de fosas sépticas en suelo clasificado como urbano o urbanizable. Las fosas sépticas existentes a la entrada en vigor del presente Plan en estas clases de terrenos deberán ser selladas con ocasión de la ejecución de las previsiones del

presente Plan General en materia de infraestructuras básicas y de la realización de las obras de urbanización vinculadas al proceso de transformación urbanística.

5. Durante las fases constructivas se tendrá especial cuidado en garantizar la no afección a la calidad de las aguas superficiales y subterráneas, evitando vertidos incontrolados o accidentales de aceites, grasas y combustibles, por lo que el mantenimiento y entretenimiento de la maquinaria habrá de realizarse en instalaciones autorizadas. Así mismo, deberá evitarse el vertido de productos químicos auxiliares procedentes de obras de fábrica, cuyos residuos habrán de ser adecuadamente recogidos, almacenados y tratados por gestor autorizado.
6. Las redes de abastecimiento y saneamiento habrán de conectarse con las municipales existentes, no permitiéndose a las actividades instalar el vertido directo de aguas residuales de proceso. Las actividades a instalar en la fase de explotación que superen los parámetros de vertido establecidos por la entidad gestora del saneamiento municipal habrán de someter sus afluentes a depuración previa.
7. No estará permitida la localización de instalaciones de tratamiento de residuos sólidos urbanos, industriales o agrícolas contaminantes en las zonas sujetas a posibles riesgos de avenidas e inundaciones o en aquellas en que se puedan producir filtraciones a acuíferos, cursos de aguas o embalses.
8. Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial habrán de decantarse y depurarse previamente en la propia industria, de manera que queden garantizados unos niveles de DBO, de residuos minerales, etc., similares a los de uso doméstico y asumibles por los sistemas de depuración municipales. Las instalaciones cuya producción de aguas residuales tengan parámetros admisibles podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.
Las instalaciones industriales que produzcan vertidos a la red de colectores deberán cumplir los límites regulados en las normas vigentes sobre Vertidos de Sustancias Peligrosas, y por las ordenanzas municipales que le sean de aplicación. En todo caso se ajustará a la Decisión nº 2455/2001/CE del Parlamento Europeo y el Consejo, de 20 de noviembre de 2001, por la que se establece la primera lista de sustancias prioritarias en el ámbito de la Directiva 2000/60/CE, Marco de Aguas.
9. Para las instalaciones de alojamiento turístico, las instalaciones recreativas y las viviendas agrarias aisladas que se ubiquen en suelo no urbanizable deberán contar con instalaciones de depuración de aguas residuales acordes con el volumen y carga contaminante de sus vertidos. Aquellos cuyo consumo supere los trescientos mil (300.000) metros cúbicos anuales deberán contar con sistemas de drenaje, embalses o depósitos, con objeto de realizar una gestión más eficiente del ciclo del agua y fomentar su ahorro.
10. Los productores de residuos peligrosos, y especialmente los talleres de mantenimiento de automóviles, deberán contar con instalaciones de recogida de aceites usados. Estos residuos serán almacenados en envases homologados, acopiándose en lugar adecuado cuidando su estado para evitar accidentes, y una vez llenos trasladándolos a un gestor autorizado. En ninguna circunstancia se permitirá el vertido directo al suelo.

Artículo 8.1.6. Vertidos gaseosos

1. En los proyectos de urbanización de los distintos sectores y áreas de reforma interior se asegurará el cumplimiento de la normativa vigente en materia de calidad del aire.

2. Las emisiones de contaminantes a la atmósfera, cualquiera que sea su naturaleza, no podrán rebasar los niveles máximos de emisión establecidos en la normativa vigente.

Artículo 8.1.7. Licencia en suelos con actividades potencialmente contaminantes

Para todos los suelos donde se haya desarrollado alguna actividad potencialmente contaminante en los que se prevea un cambio de uso o el establecimiento de alguna actividad diferente, la nueva implantación estará condicionada a un procedimiento previo en el que se determine la situación de los suelos, conforme a lo dispuesto en Real Decreto 9/2005, de 14 de enero.

Artículo 8.1.8. Prevención contra el ruido.

1. Las actuaciones urbanísticas y edificatorias respetarán lo dispuesto en la Ley del Ruido de 37/2003, de 17 noviembre, la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y sus Reglamentos, en especial el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica (Decreto 326/2003), así como la Ordenanza Municipal de protección del Medio Ambiente en materia de ruidos y Vibraciones, o normas que los sustituyan, que deberá ajustarse al modelo tipo desarrollado por la Consejería competente y a la citada Ley 7/2007.
2. Las perturbaciones por ruidos y vibraciones no excederán de los límites que establecen la normativa vigente.
3. Ninguna instalación, construcción, modificación, ampliación o traslado de cualquier tipo de emisor acústico podrá ser autorizado, aprobado o permitido su funcionamiento por la Administración competente, si se incumple lo previsto en la legislación en materia de contaminación acústica.
4. El Ayuntamiento aprobará el Mapa de Ruidos y la Zonificación Acústica del municipio en el plazo máximo de un año desde la entrada en vigor del presente Plan General, sin perjuicio de asegurarse el cumplimiento de los plazos máximos establecidos en la Disposición Primera de la Ley 37/2003 o norma que lo sustituya.
5. En cada área acústica deberán respetarse los valores límites que hagan posible el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica.
6. Se consideran Zonas Acústicas Saturadas aquellas donde se supere en más de 10 dBA los valores admitidos en el Anexo Tabla 3 del Reglamento de Contaminación Acústica, debiendo el Ayuntamiento acordar la suspensión de nuevas licencias de actividades molestas, y en su caso, alterará las condiciones de funcionamiento de las existentes.
7. En la determinación de los usos pormenorizados y compatibles de cada uno de los ámbitos del suelo urbano no consolidado y de los sectores del suelo urbanizable que precisen planeamiento de desarrollo para el establecimiento de su ordenación pormenorizada completa deberán efectuarse, con carácter previo, estudios acústico, cuyas medidas de protección propuestas deberán recogerse en el correspondiente instrumento de desarrollo, así como el establecimiento de las áreas de transición acústicas. Estos estudios Acústicos deberán de contar con informe de la Consejería de Medio Ambiente. Así mismo, respetarán los objetivos de calidad acústica establecidos para cada área acústica por el Mapa de Ruidos Municipal.

8. En los distintos suelos industriales previstos se deberán tener en cuenta la implantación o no de actividades que generen ruidos, olores, u otros contaminantes atmosféricos, en función de los vientos predominantes y de las características climatológicas de la zona, que deberán quedar detalladas tanto en el planeamiento de desarrollo de los nuevos suelos industriales como en los proyectos respectivos, sin menoscabo de la aplicación de la legislación de protección ambiental aplicable para el desarrollo de las actividades a desarrollar.
9. En la ordenación pormenorizada de los ámbitos en los que se prevea la implantación de usos industriales y otros de actividades económicas generadores de ruido, se deberá garantizar por los Planes Parciales y Especiales la suficiente separación física de otras actividades o usos (residenciales, recreativas, equipamiento, etc.). A tal fin se seguirán los siguientes criterios:
 - 1º. Se establecerá la dotación de espacios libres perimetrales a estos suelos y accesos independientes que impidan molestias a las poblaciones cercanas o al desarrollo de otras actividades.
 - 2º. En la distribución interna de los usos de actividades económicas en el seno del sector o área, se establecerán los usos industriales más molestos en las manzanas más alejadas de las zonas residenciales existentes o previstas. De igual forma, será preferente la disposición de usos de servicios terciarios no recreativos en las posiciones más cercanas a las zonas residenciales.
10. Los Planes Parciales, Especiales y Estudios de Detalle situarán la línea de edificación, sobre todo, en áreas residenciales, atendiendo a la minoración de ruidos probados por la intensidad de tráfico previsto en el vial al que dé frente, de modo que las viviendas se separarán de las vías principales la distancia necesaria para que el máximo nivel de ruido admitido en el exterior de éstas sea de 55 decibelios.
11. La implantación de cualquiera de los usos correspondientes a "actividades económicas" estará sujeta a las condiciones establecidas en el artículo 6.4.3 de estas Normas.
12. En las Áreas Residenciales afectadas por la emisión de ruidos de las infraestructuras aeroportuarias del aeródromo militar de la Base de Rota, los instrumentos que desarrollen dichos ámbitos deberán adoptar, en su caso, las medidas y acciones necesarias para asegurar, cuando menos que se cumplan en las edificaciones que puedan verse afectadas, los valores límites de inmisión establecidos en el Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el reglamento de Protección contra la Contaminación acústica.

Artículo 8.1.9. Protección contra incendios

1. Las construcciones e instalaciones en su conjunto y sus materiales, deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección establecidas por la Norma Básica de la Edificación vigente, y las normas de prevención de incendios vigentes para cada tipo de actividad.

Tanto el planeamiento urbanístico de desarrollo, como las condiciones de diseño y construcción de los edificios, en particular el entorno inmediato de éstos, sus accesos, sus huecos en fachada y las redes de suministro de agua, deben posibilitar y facilitar la intervención de los servicios de extinción de incendios.

2. La utilización de explosivos en derribos, desmontes y excavaciones requerirá la previa concesión de expresa licencia municipal para ello. La solicitud de esta licencia se formulará aportando fotocopia de la guía y permiso de utilización de explosivos expedidos por la Autoridad Gubernativa.
3. En los ámbitos del suelo urbano no consolidado y en urbanizable colindantes a montes públicos y parques forestales se elaborará con ocasión de la aprobación del Proyecto de Urbanización un Plan de Autoprotección para la lucha contra los incendios forestales y será obligatoria la constitución de una entidad urbanística de conservación para que asuman las prescripciones y vigilancia de dicho Plan de Autoprotección. El Ayuntamiento podrá relevar de la constitución de la entidad urbanística de conservación si asume directamente las obligaciones de protección civil y de protección contra riesgos de incendio.

Artículo 8.1.10. Exigencias sobre el uso de materiales en las construcciones

1. Queda prohibido el uso de productos nocivos o peligrosos para la salud o el medio ambiente.
2. Se potenciará el uso de materiales alternativos al PVC en todo elemento constructivo (carpinterías, paramentos, tuberías, aislamientos, mecanismos, etc.).

Artículo 8.1.11. Condiciones de diseño medioambiental

1. Con el fin de garantizar la seguridad y el bienestar de las personas y la protección del medio ambiente, las edificaciones se deberán proyectar, ejecutar, mantener y conservar de tal forma que se satisfagan los requisitos básicos establecidos en la legislación vigente. Además de los requisitos referidos anteriormente, todo el proceso de la edificación deberá tender a la reducción de impactos ambientales producidos por el edificio y su construcción, atendiendo a principios de protección medioambiental y desarrollo sostenible, tales como:
 - a. La optimización en la utilización de los recursos disponibles, mediante la adecuada reutilización, reciclaje y uso eficiente de los mismos, así como el empleo de recursos renovables.
 - b. La conservación del medio ambiente, mediante el adecuado uso del terreno, la gestión de los residuos generados en las obras y la prevención de emisiones y contaminación.
 - c. La obtención y el mantenimiento de ambientes saludables en el interior de los edificios, mediante la prevención de emisiones nocivas y la contaminación del aire, así como una adecuada ventilación.
 - d. La aplicación de técnicas constructivas tendentes a evitar el uso de materiales contaminantes.
 - e. La consecución de un mayor ahorro en el consumo energético y de agua.
 - f. La adecuación del diseño a las condiciones bioclimáticas.
 - g. La accesibilidad a todos los espacios de las personas con movilidad y comunicación reducida.

2. A los efectos prevenidos en el presente Capítulo y en la medida de las posibilidades físicas concretas para cada edificio o local, de los condicionantes del entorno, del uso a que se destine y de la ordenanza de aplicación, se establecen las siguientes condiciones de diseño arquitectónico:
 - a. Iluminación natural: en el diseño de todo edificio o construcción, la iluminación diurna será preferente y básicamente natural (solar) en las dependencias destinadas a la estancia o al trabajo prolongado de personas, de manera que la iluminación artificial sólo sea considerada como solución excepcional o de emergencia para las horas diurnas, sin perjuicio de determinadas actividades que requieran especiales condiciones de aislamiento lumínico o acústico.
 - b. Alumbrado eléctrico: la instalación de alumbrado eléctrico se diseñará incorporando lámparas y luminarias de máxima eficiencia lumínica, minimizando en lo posible la potencia eléctrica instalada para este destino. En cualquier caso, deberá tenerse en cuenta lo establecido en el artículo 66 de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía.
 - c. Otras energías alternativas: se exigirá lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación sobre dotación de energías alternativas con capacidad suficiente o razonable para las necesidades propias del edificio.
 - d. Energías domésticas: para los usos de calefacción, calentamiento de agua o cocinado de alimentos se procurará la utilización de combustibles líquidos o gaseosos con preferencia a la energía eléctrica.

Artículo 8.1.12. Obligación de restitución medioambiental.

1. Los responsables por acción u omisión de cualquier deterioro del medio ambiente estarán obligados a la restitución del estado original a su costa, mediante la adopción de las medidas de ejecución de las obras precisas para tal fin, las cuales deberán ser aprobadas u ordenadas previamente por el Ayuntamiento, con los plazos y condiciones pertinentes.
2. Los responsables o titulares de explotaciones o usos extractivos, en activo o no, están obligados a rehabilitar el entorno degradado a consecuencia de su propia actividad, de acuerdo con lo establecido en el párrafo anterior.

Artículo 8.1.13. Obligación de evaluación de repercusiones ambientales del proyecto del nuevo acceso viario al puerto comercial desde la A-4.

El trazado propuesto en el presente Plan General relativo al Sistema General Viario de comunicaciones interurbana sobre el "Nuevo acceso al puerto comercial desde la A-4", en cumplimiento de las previsiones del Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz, se entenderá a su paso por terrenos pertenecientes al Parque Natural de la Bahía de Cádiz orientativo, debiendo el proyecto de ejecución ser redactado de conformidad con un estudio informativo de alternativas en el que se elija aquél que manteniendo su funcionalidad menor afección produzca al Parque Natural. En todo caso, el proyecto de ejecución se someterá a evaluación de sus repercusiones en la zona de acuerdo con lo establecido en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad y por la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía así como a informe de la Junta Rectora del Parque Natural.

CAPÍTULO II. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO URBANO.**SECCIÓN I. PROTECCIÓN DE RECURSOS HIDROLÓGICOS.****Artículo 8.2.1 Cauces, Riberas y Márgenes**

1. Se estará a lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Aguas (RDL 1/2001, de 20 de julio, modificado por la Ley 62/2003 y la Ley 11/2005, de 22 de junio de 2005, así como al RD 9/2008, de 11 de enero, que modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por RD 849/1986, de 11 de abril.
2. A los efectos de la ordenación de usos, se diferencian:
 - a. La delimitación del Dominio Público Hidráulico, teniendo en cuenta la máxima crecida ordinaria, estimado en caso carecer de aforos en el tramo en cuestión, a partir de la avenida para el período de retorno de diez (10) años. Cuando para el cumplimiento de los fines del Plan sea necesario el deslinde del Dominio Público Hidráulico, el coste de apeo y deslinde serán por cuenta del promotor de la actuación urbanística.
 - b. Tres (3) zonas cautelares o con riesgo de inundación:
 - La correspondiente al riesgo de inundación para un período de retorno de cincuenta (50) años o calado de la lámina de agua superior a medio (0,5) metros y/o velocidades superiores a 0,50 m³/segundo.
 - La correspondiente al riesgo de inundación para un período de retorno entre cincuenta (50) y cien (100) años.
 - La correspondiente al riesgo de inundación para un período de retorno entre cien (100) y quinientos (500) años.
3. La ordenación de terrenos con riesgos de inundación se ajustará a lo establecido en el Plan Hidrológico de la Cuenca y a las limitaciones de uso que establezca la Administración General del Estado en el ejercicio de la competencia atribuida por el artículo 11 del RDL 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el TR de la Ley de Aguas. De igual modo, la ordenación de los terrenos con riesgo de inundación estará sujeta a las siguientes limitaciones generales:
 - a. En los terrenos con riesgos de inundación de período de retorno de cincuenta (50) años no se permitirá edificación o instalación alguna, temporal o permanente. Excepcionalmente, y por razones justificadas de interés público, se podrán autorizar instalaciones temporales. En cualquier caso, se prohibirán los usos que conlleven un riesgo potencial de pérdida de vidas humanas.
 - b. En los terrenos con riesgos de inundación de períodos de retorno entre cincuenta (50) y cien (100) años no se permitirá la instalación de industria pesada, y de industria contaminante según la legislación vigente o con riesgo inherente de accidentes graves. Además, en aquellos terrenos en los que el calado del agua sea superior a medio (0,5) metro tampoco se permitirá edificación o instalación alguna, temporal o permanente. Asimismo, en los terrenos inundables de cien (100) años de período de retorno y donde, además, la velocidad del agua para dicha avenida sea

superior a medio (0,5) metro por segundo se prohíbe la construcción de edificaciones, instalaciones, obras lineales o cualesquiera otras que constituyan un obstáculo significativo al flujo del agua. A tal efecto, se entiende como obstáculo significativo el que presenta un frente en sentido perpendicular a la corriente de más de diez (10) metros de anchura o cuando la relación anchura del obstáculo/anchura del cauce de avenida extraordinaria de cien (100) años de período de retorno es mayor a 0,2.

- c. En los terrenos con riesgos de inundación de período de retorno entre cien (100) y quinientos (500) años no se permitirá las industrias contaminantes según la legislación vigente o con riesgo inherente de accidentes graves. En estas zonas se prohibirán así mismo, las instalaciones destinadas a servicios públicos esenciales o que conlleven un alto nivel de riesgo en situación de avenida.
4. Las actuaciones programadas que puedan influir sobre el Dominio Público Hidráulico, Zonas de Servidumbre, Policía e inundables, deberán garantizar la evacuación de caudales correspondientes a avenidas de quinientos (500) años de período de retorno.
5. Las autorizaciones de uso que puedan otorgarse dentro de terrenos con riesgos de inundación estarán condicionadas a la previa ejecución de las medidas específicas de defensa contra las inundaciones que correspondieren.
6. Quedan prohibidas las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos, arroyos, ramblas y barrancos, así como en los terrenos con riesgos de inundación durante las crecidas no ordinarias, sea cualquiera el régimen de propiedad y la clasificación de los terrenos.

Con carácter general, en las zonas inundables estarán permitidos los usos agrícolas, forestales y ambientales que sean compatibles con la función de evacuación de caudales extraordinarios. Quedan prohibidos las instalaciones provisionales o definitivas y el depósito y/o almacenamiento de productos, objetos, sustancias o materiales diversos, que puedan afectar el drenaje de caudales de avenidas extraordinarias.

7. En la tramitación de autorizaciones y concesiones, así como en los expedientes para la realización de obras, con cualquier finalidad que puedan afectar al Dominio Público Hidráulico y sus zonas de protección, se exigirá la presentación de un Estudio de Impacto Ambiental en el que se justifique que no se producirán consecuencias que afecten adversamente a la calidad de las aguas o la seguridad de las poblaciones y aprovechamientos inferiores.
8. El Plan Parcial de desarrollo del SUS LA-25 "Área Logística El Madrugador deberá realizar su ordenación pormenorizada conforme a un estudio específico de riesgos de inundabilidad, incorporando el Proyecto de Urbanización las medidas necesarias que contribuyan a revertir los posibles riesgos de inundabilidad del sector que se ejecutarán a cargo del desarrollo urbanístico del ámbito.

El Proyecto de Urbanización del SUOT AE 01 Salinas de Abajo deberá prever las medidas necesarias que contribuyan a revertir los posibles riesgos de inundabilidad del sector que se ejecutarán a cargo del desarrollo urbanístico del ámbito.

El Proyecto de Urbanización del ARG-03 Vega de los Pérez que se formule para el desarrollo del ámbito deberá establecer las medidas de defensa frente a la inundación que contribuyan a revertir los posibles riesgos de inundabilidad de esta área.

Así mismo, en el Suelo Urbano Consolidado correspondiente al Poblado de Doña Blanca se deberán adoptar en el 1º Cuatrienio las medidas necesarias para revertir las inundabilidad del ámbito de acuerdo con el programa de eliminación de riesgos de inundación que la Revisión del Plan General tiene previsto.

Artículo 8.2.2. Protección de los cauces públicos

1. En todo caso se estará a lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1/2.001 (Texto Refundido de la Ley de Aguas).
2. Las márgenes de las riberas están sujetas, en toda su extensión longitudinal:
 - a. A una zona de servidumbre de cinco metros de anchura, para uso público.
 - b. A una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.
3. Sin perjuicio de lo establecido en la legislación estatal de aguas y en los Planes Hidrológicos de cuenca, la ordenación de las zonas de servidumbre y policía en zonas inundables estará sujeta a las siguientes limitaciones, siempre que no sean menos restrictivas que las establecidas en el artículo 14 del Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en cauces urbanos andaluces:
 - a. En la zona de servidumbre no se permiten nuevas instalaciones o edificaciones, de carácter temporal o permanente, salvo por razones justificadas de interés público y siempre que se garantice su adecuada defensa frente al riesgo de inundación así como la ausencia de obstáculos al drenaje, todo ello sin perjuicio de la competencia estatal en la materia.
 - b. En la zona de policía en suelo no urbanizable no se permitirá su ocupación con edificaciones, admitiéndose únicamente las provisionales y las destinadas al esparcimiento de la población siempre que facilite el drenaje de las zonas inundables.
 - c. En suelo urbanizable, la zona de policía se destinará preferentemente a la localización de los espacios libres y se establecerá la ordenación adecuada que facilite el acceso a la zona de servidumbre y cauce; de igual modo, se adoptarán las medidas en el proyecto de urbanización para que se mantenga o mejore la capacidad hidráulica, se facilite el drenaje de las zonas inundables y, en general, se reduzcan al máximo los daños provocados por las avenidas.
4. En todas las urbanizaciones previstas en el suelo urbano no consolidado que lindan con zonas con cauces públicos, lagos o embalses, la zona de 20 metros de anchura, contada desde la línea máxima avenida normal o desde la línea cornisa natural del terreno, deberá destinarse a espacio libre.

De forma específica, los ámbitos de desarrollo urbanístico colindantes con el arroyo de El Presidio, se establece como directriz vinculante de los instrumentos que establezcan la ordenación pormenorizada de los mismos, una reserva de una banda de 20 metros de anchura en contacto con cauces públicos, con destino al sistema de espacios libres.

5. Para la preservación del sistema hidrológico, y sin perjuicio de las determinaciones que oportunamente establezca el organismo de cuenca, el planeamiento de desarrollo

garantizará la suficiente capacidad de desagüe de cualquier escorrentía que afecte a terrenos a ordenar, por lo que se deberán adoptar las medidas constructivas precisas para garantizar la rápida evacuación de las aguas pluviales y evitar el encharcamiento de las zonas más deprimida, evitando, además, procesos de erosión y sedimentación. Las obras a proyectar no podrán agravar, desviar ni impedir la servidumbre de recepción de escorrentías en los predios inferiores.

6. Los movimientos de tierra deberán realizarse adoptando las medidas necesarias para impedir afección a la calidad de las aguas, y el acopio de materiales sobrantes se realizará en lugares previamente acondicionados y con los medios adecuados para evitar el incremento de partículas sólidas en suspensión y de sólidos en las aguas.
7. El planeamiento de desarrollo de los suelos urbanizables acogerá las determinaciones que oportunamente establezca el organismo de cuenca respecto a la ordenación, urbanización y edificación de los sectores que afecten a cauce público.
8. Sin perjuicio de las consideraciones en la autorización del organismo de cuenca, se desaconseja el sometimiento de cauces públicos en tanto discurran por sistemas generales, debiéndose someter al régimen de Informe Ambiental las posibles actuaciones sobre cauces públicos que impliquen algunas de las circunstancias aclaratorias expuestas en el Anexo del Reglamento de Informe Ambiental.
9. En ningún caso los terrenos del Dominio Público Hidráulico pertenecerán a efectos de gestión urbanística al ámbito de los sectores, áreas de reforma interior o áreas de regularización. En aquellos casos en los que la delimitación de un sector o área realizada en los planos de ordenación -por razones de representación gráfica dada la escala empleada- incluya la presencia de terrenos del dominio público hidráulico los mismos quedarán excluidos de la delimitación de la unidad de ejecución, y sin que pueda ser objeto de atribución de aprovechamientos urbanístico ni generar edificabilidad. Por ello, en estos casos será necesario que el planeamiento derivado (Plan Parcial, Plan Especial o en su caso el Estudio de Detalle), procedan al establecimiento de la línea de deslinde del Dominio Público Hidráulico de conformidad con el organismo de cuenca competente, y al ajuste de la edificabilidad total, aprovechamiento total y del resto de parámetros urbanísticos conforme a la superficie del ámbito excluida la perteneciente al dominio público, aplicando proporcionalmente el coeficiente de edificabilidad, de densidad y de aprovechamiento atribuidos por el plan al ámbito.

De igual forma, los terrenos del Dominio Público Hidráulico localizados en el interior de los ámbitos clasificados como suelo urbanizable no sectorizados quedarán excluidos de la delimitación del plan de sectorización, manteniendo su carácter de suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.

10. El canal de regadío que transcurre por el término municipal tendrá la consideración de sistema general de infraestructuras básicas, sin clasificación de suelo.

En todo caso los tramos del canal cuando discurra colindantes a ámbitos de sectores o áreas sujetas a actuaciones de urbanización quedarán excluidos de éstas, manteniendo la titularidad pública adscrita al dominio público hidráulico

El canal no podrá ser ocupado por infraestructura, mobiliario, plantación, tendido de líneas, conducciones ni cualquier otro elemento que impida o dificulte posibles obras de reparación y mantenimiento del canal. Cualquier actuación dentro de los terrenos del canal, soterrado o no, requerirá autorización expresa del organismo público encargado de su gestión.

11. Los Planes Especiales para el desarrollo de la ordenación pormenorizada de las áreas de regularización ARG 39 (Villarana de las Arenillas), ARG 40 (Carretera de Sanlúcar I) y ARG 42 (Pago de las Animas) deberán ser formulada incorporando, además de los objetivos establecidos en el artículo 10.1.8 de estas Normas, la integración ambiental de los arroyos (Villarana o el Presidio) que en cada caso resulte presente en el área, respetando las disposiciones de los apartados 4 y 9 anteriores. En la tramitación de estos Planes Especiales se solicitará el correspondiente informe al organismo competente en materia de protección de aguas.

Artículo 8.2.3. Protección del acuífero

1. Queda prohibido verter en pozos, inyectar o infiltrar en la zona de protección compuestos químicos, orgánicos o fecales, que por su toxicidad, concentración o cantidad, degraden o contaminen las condiciones del agua freática.

Asimismo para la protección del acuífero, se adoptarán las medidas previstas en el artículo 8.1.5 y 14.2.15 sobre el drenaje de aguas pluviales.

2. Quedan prohibidas las captaciones o aflores de agua freática no autorizadas por los organismos competentes.
3. No se autorizarán usos o instalaciones que provoquen eluviación o filtración de materias nocivas, tóxicas, insalubres o peligrosas hacia el acuífero.
4. La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de viviendas permitidas en el suelo no urbanizable, sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías justificadas mediante estudio hidrogeológico o informe de la Administración competente, de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.

En los ámbitos del suelo urbano y urbanizable se procederá al sellado de los pozos ciegos existentes con ocasión de la ejecución de las obras de urbanización de los mismos.

5. Para la obtención de autorización de nuevos vertederos de residuos sólidos es requisito imprescindible la justificación de su emplazamiento mediante los estudios oportunos que garanticen la no afección de los recursos hidrológicos.
6. La zona periférica y exterior delimitada en el Anexo II de la Ley 2/ 1987, de 2 de abril de la Junta de Andalucía, de declaración de la Reserva Natural del Complejo Endorráico de El Puerto de Santa María correspondiente a las Lagunas Salada, Chica y Juncosa estará sujeta a las limitaciones derivadas del artículo 4 de la citada Ley.
7. Se prohíbe la apertura de cualquier pozo en terrenos situados en un radio de ciento cincuenta (150) metros de la delimitación del vaso de las lagunas de San Bartolomé, de las Siete Pilas y Pozo Lozano. De igual forma se prohibirán las fosas sépticas en dicho radio sobre terrenos localizados en suelo no urbanizable, eliminándose las existentes en un plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor de este Plan.
8. Con objeto de proteger la masa de agua subterránea Sanlúcar-Chipiona-Rota- Puerto Santa María en los proyectos de urbanización de los sectores y áreas del suelo urbanizable y urbano no consolidado, así como los proyectos de obras ordinarios de espacios libres públicos y los proyectos de edificación que incluyan el tratamiento de espacios libres de parcela, utilizaran superficies permeables y minimizaran la cuantía de pavimentación u ocupación impermeable a aquellas superficies en las que sea estrictamente necesario.

A tal fin en las zonas ajardinadas se favorecerá la permeabilidad mediante la utilización de acolchados u otras tecnologías con el mismo fin. Con el carácter de recomendación se disponen los siguientes mínimos:

- a. En las aceras de ancho superior a 1,5 m: 20 % como mínimo de superficie permeable.
 - b. Para bulevares y medianas: 50 % como mínimo de superficie permeable.
 - c. Para las plazas y zonas verdes urbanas: 35 % como mínimo de superficie permeable.
9. En el proyecto de adecuación del espacio libre sobre el que se asienta el Humedal de El Manantial se adoptarán las medidas precisas para que el mismo siga conservando su función natural al tiempo que se adopten las soluciones de diseño que pongan en valor el mismo.
 10. Por el presente Plan General se catalogan los pozos concejiles existentes conforme a la regulación establecida en el artículo 9.2.14 apartado 5 de estas Normas.

Artículo 8.2.4. Regulación de Recursos

1. Para la obtención de licencia urbanística o de apertura correspondiente a actividades industriales o extractivas y cualesquiera otras construcciones de conformidad será necesario justificar debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona.
2. Iguales justificaciones deberán adoptarse en la tramitación de todos los Proyectos de Urbanización y para la implantación de usos de carácter industrial, de utilidad pública o interés social y de vivienda en suelo no urbanizable.

SECCIÓN II. PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN.

Artículo 8.2.5. Normas Cautelares para evitar los riesgos de incendios en masas forestales.

1. Los terrenos clasificados como no urbanizables que hayan sufrido los efectos de un incendio forestal no podrán ser objeto de expediente de modificación o revisión de planeamiento general con la finalidad de incorporarlos al proceso edificatorio durante al menos 30 años, a contar desde que se produjo el incendio.
2. A los efectos de lo dispuesto en el artículo 13.1.6 de las presentes normas, se entenderá que existe riesgo de formación de núcleo de población y que por consiguiente es un supuesto de parcelación urbanística ilegal, cuando la división de una parcela en dos o más lotes se produzca en el plazo de tres años anterior o posterior al momento en que acontezca un incendio forestal de los terrenos objeto de segregación, sin necesidad de que concurra ninguna de las circunstancias objetivas o/y subjetivas que revele el peligro de formación del núcleo de población definidas en el citado artículo.
3. De forma prioritaria, la ordenación del suelo urbanizable y urbano no consolidado en contacto con el suelo no urbanizable forestal se resolverá mediante la calificación de usos públicos que no requieran edificación y que disminuyan los riesgos de propagación de incendios.

4. Antes de transcurrir de dos (2) años de la entrada en vigor del Plan General deberá estar elaborado un Plan Local de Emergencia de Incendios Forestales.
5. Conforme a lo establecido en la Ley 5/1999, de 29 de junio, de prevención y lucha contra los incendios forestales, y su Reglamento aprobado por Decreto 247/2001, así como en el Anexo I del Decreto 470/1994, de 20 de diciembre, de prevención de incendios forestales, se recomienda que toda actividad de nueva implantación con incidencia (por su proximidad) en áreas forestales o arboladas, presente ante el Ayuntamiento un Plan de Autoprotección de las instalaciones que establezca medidas de prevención eficaces contra los incendios forestales, como la ejecución de franjas libres de vegetación de diez (10) o quince (15) metros.

Artículo 8.2.6. Directrices sobre vegetación para el desarrollo urbanístico

En el desarrollo urbanístico previsto por el presente Plan de espacios aún no urbanizados, se procurará el sostenimiento de la vegetación arbustiva y arbórea existente, así como el mantenimiento de los rasgos morfotopográficos característicos del espacio a urbanizar.

Artículo 8.2.7. Tala y poda de la vegetación

1. La tala de árboles quedará sometida al requisito de previa licencia urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sea necesario obtener de la autoridad competente en razón de la materia.
2. La poda de la vegetación, tanto de parques y jardines como del viario, no podrá realizarse en primavera, al ser el período reproductor de las especies y afectar a la nidificación de las especies silvestres. Otro tanto procederá para el desbroce de la vegetación existente en el caso de la ejecución de los proyectos de urbanización, que evitará los meses de marzo y junio.

Artículo 8.2.8. Normas generales de protección de la vegetación

1. La realización de actividades agropecuarias o forestales deberá someterse en todo caso a las Normas y Planes Sectoriales que la regulen, sin perjuicio de la aplicación de las presentes Normas.
2. Se considera masa arbórea sujeta a las determinaciones de la presente Norma, todas las localizadas en el término municipal con independencia del régimen de propiedad del suelo.
3. Cualquier actuación en zonas de masas arboladas que impliquen la eliminación de parte de ellas, sólo se autorizará cuando el proyecto garantice:
 - a. El mantenimiento de una cobertura arbolada equivalente al setenta y cinco (75%) de la originaria.
 - b. El cumplimiento de la obligación de reponer cuatro (4) árboles por cada uno de los eliminados en zonas de dominio público, con las especies adecuadas.
4. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado zona verde, deberá ser conservado salvo imposibilidad de implantación del equipamiento o servicio

público. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

5. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas con independencia del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y acceso al edificio.
6. Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.
7. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.
8. La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiere dar su origen. La sustitución se hará por especies de iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado.
9. Los pies arbóreos afectados por actuaciones previstas en el presente Plan General, con carácter general, se trasladarán a los espacios libres y corredores ecológicos propuestos.
10. Asimismo se aplicarán las normas de protección específica de masas forestales, otros hábitats merecedores de interés y arbolado singular a que se refieren el artículo 8.2.10 y el 8.2.11 siguientes.
11. En los aparcamientos al aire libre se exigirá la plantación de un árbol por cada plaza de aparcamiento.

Artículo 8.2.9. Presencia de arbolado suficiente como condición para considerar la parcela como un solar

1. Para que una parcela merezca la condición de solar, deberá contar además de los elementos infraestructurales y requisitos establecidos en el artículo 7.2.4, con una especie arbórea por cada fracción de cincuenta (50) metros cuadrados edificables en el acerado del frente de la parcela, que deberá costearse por el promotor de la obra y plantarse antes de la finalización de las misma.

Cuando las circunstancias concurrentes aconsejaren posponer la plantación, ésta se llevará a cabo en la zona pública indicada por los Servicios Municipales, que publicará una tabla de equivalencias de especies arbóreas, tomándose como unidad la acacia. Esta obligación podrá sustituirse por su equivalente económico para su ejecución subsidiaria por la Administración, valorándose en base al índice según especie o variedad establecido en las Ordenanzas Municipales de Medio Ambiente.

2. Los patios de manzanas deberán ajardinarse al menos en el cuarenta por ciento (40%) de su superficie.

Artículo 8.2.10. Protección específica de masas forestales y hábitats

1. El presente Plan General protege directamente con la clasificación de suelo no urbanizable de especial protección o, en su caso, con la calificación de Sistema General de Espacios Libres (en las diferentes clases de Parques) las principales masas forestales y hábitats de interés relevante en el término municipal, estableciendo estas decisiones en sus planos de ordenación estructural.

De igual forma incorpora con la calificación de Sistema Local de Espacios Libres aquellas otras masas y hábitats de interés que han quedado integradas en los desarrollos urbanísticos pero que cuentan con superficies insuficientes para adquirir la condición de Sistema General (Parque Urbanos). La calificación de Sistema Local de Espacios Libres de carácter vinculantes es directamente establecida por este Plan General en los planos de ordenación completa para los ámbitos del suelo urbano no consolidado ordenados pormenorizadamente así como para los remitidos para planeamiento de desarrollo, incluidos los sectores de suelo urbanizable, estableciendo esta disposición en los planos de ordenación pormenorizada completa así como en las fichas de las diversas actuaciones a fin de que sean respetadas en su integridad por el planeamiento de desarrollo.

2. Los sistemas locales de espacios libres identificados en los Planos de Ordenación completa en el interior de los ámbitos de las áreas o sectores que deban ser objeto de formulación de Plan Especial o Plan Parcial para el establecimiento de la ordenación pormenorizada, deberán respetar la posición de los mismos como vinculante, pudiendo localizar el resto de sistemas locales exigidos para el cumplimiento total del estándar establecido en la ficha para el ámbito, conforme a los criterios establecidos en el artículo 3.2.5.
3. En los siguientes sistemas locales de espacios libres identificados en los planos de ordenación completa, se aplicará el mismo régimen de usos compatible que el establecido en el apartado 5 del artículo 6.5.15 de estas Normas para el sistema general de espacios libres de parques urbanos con población arbolada de pinares o retamales de interés:
 - El sistema local de espacios libres que recae sobre los retamales de Cantarranas en el interior del Sector SUS-RT-01.
 - El sistema local de espacios libres del sector SUS-R-10.
 - El sistema local de espacios libres que recae sobre el retamar en el interior del SUS R-11.
 - El sistema local de espacios libres del Cerrillo Chico en el Sector SUS-R-14,
 - El sistema local de espacios libres del Pinar Los Chopos en el ARI-2 El Galvecito.
 - El sistema local de espacios libres colindante al SG-EL-PU-05 "Pinar de Valdeazahares"
 - El sistema local de espacios libres del Pinar de Las Viñas.
 - El sistema local de espacios libres de la Pinaleta del Polígono de la Carretera de Sanlúcar incluida dentro del Sector SUNC-10 La Ford.

- El sistema local de espacios libres en el interior del Sector de Suelo Urbano No Consolidado Transitorio SUOT R-1 Bahía Blanca, correspondiente al Pinar El Manantial.
- Los sistemas locales de espacios libres de suelo urbano consolidado incluidos en el área urbana de la Urbanización de Vistahermosa.
- Los sistemas locales de espacios libres identificados en el ARI 12 Cuvillo.

En consecuencia, estos terrenos de sistema locales de espacios libres deberán mantener su carácter forestal, particularmente como hábitats óptimos para la conservación del camaleón y para ello sólo se admitirá en ellos la implantación de adecuaciones naturalísticas y recreativas de utilidad pública e interés social que no necesiten de construcciones o instalaciones de carácter permanente, debiendo situarse la ocupación de estas actuaciones recreativas en una superficie menor del 5% del sistema.

4. Asimismo, se respetarán las siguientes zonas arboladas existentes en parcelas calificadas con usos lucrativos:
 - a. La zona arbolada indicada en la ficha correspondiente al AIA 04 Colegio Inglés.
 - b. La disposición del volumen edificable en la parcela calificada de hotelera correspondiente a una parte del antiguo camping de Valdelagrana se realizará de conformidad con el Estudio de Detalle aprobado e informado favorablemente por la Consejería de Medio Ambiente, respetando los pies arbóreos de interés en su interior.

Artículo 8.2.11. El Inventario de Árboles Singulares.

1. De forma específica el presente Plan General protege directamente la conservación de aquellos elementos incluidos en el Documento VIII: Inventario de Árboles Singulares del Término Municipal de El Puerto de Santa María, del presente Plan General.
2. Los elementos inventarios deberán ser conservados, sin que puedan ser destruidos o desplazados de su ubicación actual. El deber de conservación se extiende al suelo soporte de los mismos, en las dimensiones suficientes para asegurar su pervivencia. En los suelos vinculados se deberán realizar las actuaciones necesarias para evitar riesgos de erosión, incendio o cualquier otro que pueda poner en peligro la buena conservación del elemento inventariado.
3. Si las especies inventariadas se encuentran localizadas en parcelas de suelo urbano consolidado con la calificación pormenorizada de uso lucrativo, deberá disponerse la edificación permitida en la parcela (conforme a las condiciones de la Zona de Ordenanza) sin afectar a la zona en la que se localiza la especie protegida, quedando la misma como espacio libre privado. Si la aplicación de las condiciones particulares de edificación de la zona de ordenanzas dificultase o imposibilita dicha protección, se habilita para que mediante la elaboración de un Estudio de Detalle, se proceda a disponer el volumen edificable conforme al objetivo de protección del arbolado, pudiendo alterarse las condiciones de retranqueos u ocupación de la edificación sobre la parcela, incluso posibilitando la implantación de un ático sobre la altura máxima que no ocupe más del cuarenta por ciento de la última planta a fin de redistribuir el volumen edificable permitido, si ello fuera preciso.

4. Si las especies inventariadas se encuentran en suelo urbanizable o urbano no consolidado, se aplicarán idénticas reglas que las previstas en el apartado anterior.
5. El Ayuntamiento podrá ampliar el Inventario de Árboles Singulares mediante inclusión en el mismo de aquellos ejemplares que se consideren destacan en razón a criterios de dendrometría, forma, interés social, cultural, histórico, o rareza botánica, priorizando los ejemplares autóctonos sobre los alóctonos.

SECCIÓN III. PROTECCIÓN DE LA FAUNA

Artículo 8.2.12. Actividades cinegéticas y protección de la avifauna

1. Será necesaria la obtención de previa licencia urbanística para el levantamiento e instalación de cercas, vallados y cerramientos con fines cinegéticos, sin que en ningún caso puedan autorizarse aquellos cerramientos exteriores del coto que favorezcan la circulación de las especies cinegéticas en un solo sentido. Entre la documentación necesaria para la tramitación de la licencia se incluirá un informe del organismo competente en el que se justifique la adecuación del proyecto a la ordenación cinegética.
2. En la solicitud de licencia para la realización de obras que puedan afectar a la libre circulación de especies piscícolas en cauces naturales deberá incluirse, entre la documentación a presentar, los estudios que justifiquen la ausencia de impacto negativo sobre la fauna piscícola.
3. Para la protección del hábitat del camaleón se arbitra por este Plan, una red de espacios libres públicos vinculantes (en especial, el trazado de la Red de sistema local denominada Corredor Verde), que además de las funciones ordinarias de recreo y expansión, cuenta con esta finalidad específica. En el diseño de estos espacios libres, se seguirán las prescripciones del Estudio de Impacto Ambiental, tendentes a evitar una alteración de las condiciones naturales de la vegetación existente en esta red que incida en dicha protección.

SECCIÓN IV. PROTECCIÓN DEL SUELO

Artículo 8.2.13. Actividades extractivas y vertidos

1. Las actividades extractivas deberán ajustarse a las condiciones establecidas en el Título XIII de estas Normas.
2. Los titulares de las licencias de obras serán responsables de que los vertidos de escombros que se originen en las mismas se realicen en los vertederos autorizados por la Administración correspondiente.
3. En la solicitud de licencia urbanística para la realización de cualquier obra o actividad en pendientes superiores al 15% que lleve aparejado algún movimiento de tierra se incluirá en el proyecto de la misma, la documentación y estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad y erosionabilidad de los suelos.
4. Así mismo, podrán exigirse garantías que permitan asegurar la realización de las actuaciones correctoras necesarias para la estabilidad de los suelos.

SECCIÓN V. PROTECCIÓN DEL PAISAJE URBANO Y NATURAL**Artículo 8.2.14. Principios generales de la protección del paisaje**

1. La ordenación y gestión del paisaje establecida por este Plan se apoya en los siguientes principios generales:
 - a. Se reconoce el derecho de los ciudadanos del municipio a disfrutar y mejorar el paisaje heredado, así como a disfrutar de unos niveles de calidad paisajística adecuados en los espacios donde desarrollan sus actividades personales, profesionales y sociales.
 - b. Todas las personas físicas y jurídicas que desarrollen su actividad en el municipio tienen el deber de mantener y mejorar la calidad paisajística de los espacios de dominio público, especialmente aquellos que favorecen la convivencia ciudadana o que permiten el esparcimiento y el ocio de la población, así como de las construcciones y espacios libres de su propiedad o de cuyo uso disfruten temporalmente.
 - c. El Ayuntamiento, a través del órgano u órganos que se determinen, se constituye en el garante último del derecho al paisaje urbano y natural, debiendo ejercer las funciones de información, fomento, asesoramiento, regulación, vigilancia y sanción en relación con la implantación o el desarrollo de los usos e intervenciones con mayor incidencia paisajística.
 - d. Todos los Planes y Ordenanzas Municipales que tengan como objeto materias que pudieran tener relación con el mantenimiento o mejora del paisaje municipal y especialmente aquellos referidos a los usos e intervenciones urbanísticas recogerán expresamente el derecho de los ciudadanos al uso y disfrute de los recursos paisajísticos del municipio, y se ajustarán a los principios y disposiciones contenidas en las presentes Normas.
2. Para la aplicación y desarrollo de los anteriores principios generales el Ayuntamiento elaborará, en el plazo de dos años desde la aprobación definitiva del Plan General, una Ordenanza de Paisaje Urbano.

Artículo 8.2.15. Adaptación al ambiente e imagen urbana

1. La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualizadamente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que, cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de la ciudad deberá ajustarse a las presentes Normas así como a las Ordenanzas de Paisaje Urbano que se aprueben.
2. De igual forma, justificadamente, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética o lesiva para la imagen de la ciudad. El condicionamiento de la actuación podrá estar referido al uso, las dimensiones del edificio, las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación, en sus especies y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.

3. Las construcciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas, y a tal efecto:
 - a. Las nuevas construcciones y alteraciones de las existentes deberán adecuarse en su diseño y composición con el ambiente urbano en el que estuvieren situadas. A tales efectos la Administración Urbanística Municipal podrá exigir como documentación complementaria del proyecto de edificación la aportación de análisis de impacto sobre el entorno, con empleo de documentos gráficos del conjunto de los espacios públicos a que las construcciones proyectadas dieran frente y otros aspectos desde los lugares que permitieren su vista. En los supuestos en que la singularidad de la solución formal o el tamaño de la actuación así lo aconsejen, podrá abrirse un período de participación ciudadana para conocer la opinión tanto de la población de la zona como de especialistas de reconocido prestigio.
 - b. En los lugares de paisaje abierto y natural o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.
4. En todo el ámbito del suelo clasificado como urbano y urbanizable, se prohíben todo tipo de instalaciones aéreas de suministro de servicios públicos. La nueva instalación y la sustitución o ampliación de redes de servicios, se efectuará siempre mediante canalización subterránea. Esto afecta, en particular, a las redes de energía eléctrica y de telecomunicación, aunque sean de baja, media y alta tensión o de servicio supramunicipal.
5. En suelo no urbanizable se prohíbe la publicidad exterior, salvo los carteles informativos, de conformidad con la vigente legislación.
6. En el ámbito del suelo urbano se prohíbe la manifestación de la actividad publicitaria, salvo en aquellos espacios debidamente acondicionados y autorizados por la Administración. Se admitirán los anuncios comerciales en los propios locales promocionados, que deberán adaptarse al ambiente en cuanto a tamaño, diseño y materiales.
7. La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un importante impacto paisajístico tales como canteras, desmontes, etc., deberá realizarse de manera que se minimice su impacto negativo sobre el paisaje, debiéndose justificar expresamente este extremo en las correspondientes solicitudes de licencia, así como en los planes de restauración.
8. Para la atenuación de los impactos negativos se tendrá en cuenta las siguientes normas:
 - a. En los edificios que contengan elementos que no se integren en el medio en que se insertan, la concesión de licencia de obras quedará condicionada a la realización de las obras que eliminen o atenúen los impactos negativos que contengan.

La obligatoriedad de realizar las obras referidas en el número anterior se exigirá cuando las obras solicitadas sean de reestructuración o cuando sean de igual naturaleza que las necesarias para eliminar los referidos impactos negativos.
 - b. Se evitará la edificación en las cimas de las lomas. Cuando el uso a implantar precise de esa ubicación por tratarse de actividades o implantaciones tradicionales

(cortijos, casas forestales, etc.) o requieran esa ubicación por motivos funcionales deberá presentarse documentación suficiente para valorar su incidencia en el paisaje así como las medidas propuestas para su integración.

9. Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno, la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales, el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en vía pública, su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.
10. La Administración Urbanística Municipal podrá exigir la inclusión en la documentación con la que se solicite licencia, de un estudio de visualización y paisaje urbano en el estado actual, y en el estado futuro que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada.
11. La Administración Urbanística Municipal podrá establecer criterios selectivos o alternativos para el empleo armonioso de los materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento, así como de las colaboraciones admisibles.
12. Los Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle, demostrarán, la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal, mediante los correspondientes estudios del impacto. Sobre la base de un análisis del lugar en que se identifiquen sus límites visuales desde los puntos de contemplación más frecuentes, las vistas desde o hacia el sitio a conservar o crear, las siluetas características, así como los elementos importantes en cuanto a rasgos del paraje, puntos focales, arbolado y edificios existentes, se justificará la solución adoptada, que deberá contemplar al menos los siguientes aspectos:
 - a. Creación de una estructura espacial comprensiva tanto del sistema de espacios abiertos (áreas verdes, grandes vías) como del de los espacios cerrados (plazas, calles, itinerarios del peatón).
 - b. Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.
 - c. Establecimiento de criterios selectivos o alternativos para el empleo armónico de los materiales de urbanización, de edificación y de ajardinamiento, así como de las coloraciones permitidas para los mismos.
13. Se aplicarán igualmente las condiciones estéticas de la edificación reguladas en el Capítulo V del Título VII de estas Normas.

Artículo 8.2.16. Integración de fachadas en el paisaje urbano edificado

1. Cuando la edificación sea objeto de una obra que afecte a su fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección individualizada, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisa, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes.

En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características

tipológicas de la edificación, del entorno y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiere.

2. En edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.
3. En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada, debiéndose a tal efecto incluir sus alzados en el proyecto del edificio y ejecutarse conjuntamente de él.
4. Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio.
5. En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terraza, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas una solución de diseño unitario.
6. Las obras tendentes a la buena conservación de los edificios habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés. En las obras de restauración, además, habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores congruentes con la calidad y uso del edificio. En obras de restauración y de conservación o mantenimiento deberán respetarse las características básicas del edificio.
7. En obras de reforma, las fachadas visibles desde el espacio público deberán mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios. En obras de ampliación la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o invariantes de la fachada preexistente manteniéndose los elementos de remate que permitan identificar las características específicas del edificio, diferenciándolas de las propias del nuevo añadido. En obras de reforma total deberán restaurarse adecuadamente la fachada o fachadas exteriores a espacio público y sus remates y satisfacer la normativa específica al respecto de la zona. En obras de acondicionamiento deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio.

Artículo 8.2.17. Integración paisajística de los cerramientos de parcelas y solares.

1. El diseño de los cerramientos definitivos de parcelas urbanas se incluirá siempre en los proyectos de obras o de actividades, con el fin de que el diseño del cerramiento armonice formalmente con las construcciones y los espacios libres privados de la parcela, así como con las características escénicas del sector.
2. Las obras de fábrica deberán mantenerse en todo momento en condiciones óptimas de conservación y ornato, incluyendo el tratamiento de revoco, enlucido o pintura que hubieran sido establecidas en la licencia de obras.
3. Los elementos de forja o metálicos se mantendrán en perfecto estado de conservación, debiendo ser retirados y sustituidos por elementos iguales o similares características formales cuando se queden obsoletos o presenten desperfectos significativos.
4. Las plantaciones que formen parte del cerramiento estarán sujetas a las preceptivas labores de poda y mantenimiento, evitando en cualquier caso que alteren las condiciones de movilidad de los espacios públicos adyacentes.

5. En cerramientos transparentes o semiopacos se evitarán los apantallamientos por medio de elementos no vegetales.
6. Se exigirán además las disposiciones del artículo 7.5.15 de estas Normas

CAPÍTULO III. NORMAS DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES DEMANIALES.

Artículo 8.3.1. Disposición General.

1. Todos los terrenos colindantes con los bienes de dominio público estarán sujetos a las limitaciones de uso que establecen las correspondientes legislaciones sectoriales, sin perjuicio de las normas establecidas por el presente Plan.
2. La regulación relativa a las servidumbres de protección a los bienes demaniales y a los servicios públicos es una limitación al uso de los predios que prevalece, en los términos establecidos en cada regulación sectorial, sobre las condiciones establecidas en la normativa de zona.

Artículo 8.3.2. Servidumbres de las vías de comunicación.

1. Se prohíbe expresamente la incorporación del sistema viario propio de las urbanizaciones a las carreteras de cualquier tipo. En este sentido, todas las parcelas con frente a carreteras tendrán una vía secundaria de acceso independiente de aquellas, no permitiéndose dar acceso a estas parcelas directamente desde las carreteras, sino en los enlaces e intersecciones concretamente previstos. Entre dos enlaces e intersecciones de una misma carretera o camino público, la distancia no podrá ser menor de:
 - En carreteras provinciales: 300 m
 - En carreteras locales: 150 m
 - En caminos vecinales: 80 m
2. En cuanto a las zonas de dominio público, de afección, servidumbres, separación de edificaciones e instalaciones y demás determinaciones relativas a vías de comunicación se estará a lo establecido en la Ley de Carreteras (Ley 25/1988 de 29 de Julio) y sus Reglamentos o normas que los sustituyan, así como a la Ley de Carreteras de la Comunidad Autónoma Andaluza o norma que lo sustituya. En concreto:
 - a. En las carreteras que pertenezcan a la Red de Interés General del Estado, son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras estatales y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y de tres metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.
 - b. En las carreteras que pertenezcan a la Red de Interés General del Estado, la zona de servidumbre de las carreteras estatales consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de ocho metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

- c. En las carreteras que pertenezcan a la Red de Interés General del Estado, la zona de afección de una carretera estatal consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 50 metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.
 - d. En las carreteras que pertenezcan a la red andaluza, la zona de no edificación consiste en dos franjas de terreno una a cada lado de la carretera a una distancia de cien metros (100 m.) en las vías de gran capacidad, de cincuenta metros (50 m.) en las vías convencionales y veinticinco metros (25 m.) en el resto de las carreteras.
 - e. En las carreteras que pertenezcan a la Red de Interés General del Estado, el límite de edificación se sitúa en autopistas, autovías y vías rápidas a 50 metros medidos horizontalmente desde la arista exterior de la calzada más próxima; en el resto de carreteras, la línea límite de edificación se sitúa a 25 metros medidos de igual forma y 100 metros en variante de población (en el caso de todo el trazado. No obstante, en las carreteras estatales que discurren total y parcialmente por zonas urbanas el Ministerio de Fomento podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a las señaladas anteriormente siempre que esté lo permita el planeamiento urbanístico.
3. Será necesaria la previa licencia del órgano administrativo del que dependa la carretera para cualquier actuación en la zona de servidumbre y afección. En aquellas carreteras que discurren por zona urbana, las autorizaciones de usos y obras corresponde al Ayuntamiento, previo informe del Organismo titular de la vía.
 4. En ningún caso podrán autorizarse edificaciones que invadan o afecten de algún modo a las vías públicas o caminos existentes, a las nuevas vías previstas en las Normas o las franjas de protección establecidas en las mismas.
 5. De conformidad con la legislación de carreteras del Estado, son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras estatales y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho (8) metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, de tres (3) metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.
 6. En los sectores de suelo urbanizable y en el urbano no consolidado cuya ordenación pormenorizada completa haya sido diferida por el Plan General a un momento posterior, deberán efectuarse estudios acústico, cuyas medidas de protección propuestas deberán recogerse en los instrumentos de planeamiento y proyectos de urbanización, incluso de edificación, que se formulen y redacten con posterioridad. Estos estudios Acústicos deberán de contar con informe de la Consejería de Medio Ambiente

Artículo 8.3.3. Servidumbres de la red de energía eléctrica

1. Se recomienda no realizar ninguna construcción, ni siquiera de carácter provisional, dentro de los siguientes anchos de reserva:
 - Línea de 380 Kv 30 m

- Línea de 220 Kv 25 m
 - Línea de 138 Kv 20 m
 - Línea de 66 Kv 15 m
 - Línea de 45 Kv 15 m
2. La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar en él, dejando a salvo dicha servidumbre y respetando los anchos de reserva recogidos en el número anterior. En todo caso, se respetarán las distancias y demás determinaciones establecidas en la Normativa reguladora de las Líneas de Alta Tensión.

Artículo 8.3.4. Servidumbre de cauces públicos

Se regulan por lo establecido en el artículo 8.2.2 de estas Normas.

Artículo 8.3.5. Normas de protección del abastecimiento de agua y saneamiento, en el Suelo No Urbanizable.

En las redes de abastecimiento de agua y las redes de saneamiento que transcurran por el Suelo No Urbanizable, se establece una zona de no edificación de cuatro (4,00) metros de anchura total, situada simétricamente a ambos lados del eje de la tubería. En ella no se permiten la edificación, ni las labores agrícolas u otros movimientos de tierras.

Artículo 8.3.6. Protección de las vías pecuarias y caminos rurales.

1. Las vías pecuarias y caminos rurales son bienes de dominio público destinados principalmente al tránsito del ganado y comunicaciones agrarias. La Consejería de Medio Ambiente deberá efectuar el oportuno deslinde de las vías pecuarias.
2. Las vías pecuarias existentes y los trazados alternativos propuestos en este Plan en el término municipal de El Puerto de Santa María son las recogidas en el Documento VI. Propuesta de modificación de trazados de las vías pecuarias del término municipal de El Puerto de Santa María. En el plano de "Ordenación del Suelo No Urbanizable. Clasificación del Suelo" se expresa el trazado resultante propuesto por este Plan.

No obstante, el trazado alternativo correspondiente a la Cañada del Hato de la Carne a la Sierra San Cristóbal, tiene el carácter de indicativo y sin programación, al igual que la actuación viaria que provoca la afección (Acceso a Costa Noroeste). En consecuencia, el trazado definitivo de esta actuación viaria, resultante del Estudio Informativo que deba realizar la Administración de carreteras, determinará así mismo la propuesta del trazado alternativo definitivo de la vía pecuaria que fuera necesario en función de la afección real que dicha actuación viaria provoque en la Cañada del Hato de la Carne a la Sierra San Cristóbal. Y será dicha actuación viaria quien deberá resolver la disponibilidad del concreto trazado alternativo, incluso previendo la realización de un paso a distinto nivel por la CA-31, si fuera necesario.

3. En materia de vías pecuarias será de aplicación lo dispuesto en la Ley Estatal 3/1995, de 23 de Marzo, en el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma Andaluza de 4 de Agosto de 1.998 (Decreto 155/1998), Ley 17/1998, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas (BOJA 152/1999, de 31 de diciembre) y Acuerdo de 27 de marzo del Consejo de Gobierno por el que se aprueba el Plan para la Recuperación y Ordenación de la Red de Vías Pecuarias de Andalucía (BOJA 74/2001, de 30 de junio).

4. Los terrenos de la red de vías pecuarias resultante según la propuesta de este Plan tienen la consideración de suelo no urbanizable perteneciente a la categoría de especial protección por legislación específica, siendo regulados en el artículo 13.4.8 de estas Normas. Asimismo tendrán la consideración de suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, los terrenos pertenecientes a los trazados alternativos (calificados por este Plan como Sistema General Viapecuario), una vez sean adquiridos y afectados a este fin. Hasta el momento de dicha adquisición, podrán tener de conformidad con las previsiones de este Plan General la consideración de sistemas generales (Viapecuario) en suelo no urbanizable (suelo no urbanizable de especial protección por planificación) o sistemas generales (Viapecuario) singulares sin clasificación urbanística cuando transcurran entre terrenos colindantes que cuenten con otra clasificación de suelo diferente a la de no urbanizable, en cuyo caso estarán adscritos a áreas de reparto concretas de otras categorías de suelo a efectos de facilitar su gestión y adquisición con cargo a aquellos desarrollos urbanísticos que provoquen la necesidad de proveer la correspondiente modificación del trazado original.

En todo caso, los tramos de los trazados alternativos una vez sean adquiridos y afectados al dominio público Viapecuario tendrán la misma consideración de suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica vía pecuaria.

5. La obtención de los terrenos afectados por la modificación de trazados de vías pecuarias previstos en el presente Plan se podrán llevar a cabo por las reglas establecidas en el artículo 38 del Decreto 155/1.998, de 21 de julio y por cualquiera de los mecanismos previstos en la legislación urbanística para los sistemas generales o las actuaciones singulares. Aquellos trazados modificativos que tengan la consideración de sistemas generales sin clasificación de suelo, están adscritos a la gestión urbanística de las áreas de reparto de aquellas actuaciones beneficiarias de la desafectación de los trazados actuales.

En las fichas de las actuaciones así como en el Documento VI "Propuesta de modificación de trazado de las vías pecuarias del término municipal de El Puerto de Santa María, se describen los terrenos que en el interior de cada ámbito de actuación (sector o área) deben ser objeto de desafectación, así como los correspondientes tramos de trazado alternativo de vías pecuarias que los sustituyen a fin de asegurar la adquisición de éstos de forma simultánea a la ejecución urbanística de cada ámbito.

En todo caso la ejecución material de las previsiones contenidas en el Plan General y en los instrumentos de desarrollo del mismo que conlleven modificación del trazado de una vía pecuaria no podrá llevarse a cabo si con carácter previo no se produce la resolución de modificación del trazado correspondiente.

6. La Administración autonómica decidirá en el proceso de ejecución urbanística - y conforme al libre ejercicio de sus potestades de gestión y administración de su patrimonio- si considera oportuno incorporarse a los procesos reparcelatorios de aquellos ámbitos en que han quedado incluido los terrenos de los tramos de vías pecuarias actuales que deben ser objeto de desafectación (por quedar dichos terrenos vinculados al proceso urbanizador conforme a las previsiones de este Plan General), patrimonializando los aprovechamientos urbanísticos con el cumplimiento de los deberes vinculados, en cuyo caso (de decirse por la Administración autonómica esta opción de gestión) corresponderá la función expropiatoria de los terrenos de suelo no urbanizable de los trazados alternativos sustitutivos, y el abono de las correspondientes indemnizaciones, a la citada Administración autonómica.

En el caso de que la Administración Autónoma decidiera (antes de iniciarse la formulación de los instrumentos de desarrollo del ámbito) que los terrenos correspondientes a los tramos de vías pecuarias objeto de la propuesta de desafectación pese estar incluidos en áreas o sectores, dichos terrenos no deban generar ni edificabilidad bruta ni aprovechamientos, los correspondientes instrumentos de desarrollo (de planeamiento y gestión) del ámbito en cuestión deberán proceder a la labor de reajustes de aprovechamientos y edificabilidades contenidas en la Ficha del ámbito, excluyendo proporcionalmente las atribuidas por las citadas superficies, sin perjuicio de mantener la carga de urbanización de los mismos de conformidad con el destino público que corresponda por la calificación de espacio libre o viario establecido por este Plan General. La capacidad de reajuste será proporcional a la superficie objeto de desafectación en relación al total de la del ámbito y no podrá superar el máximo del 5% de los aprovechamientos y edificabilidades calculados en la Ficha. En esta hipótesis, la adquisición del tramo correspondiente del trazado alternativo en suelo no urbanizable será financiada por los titulares de terrenos del ámbito en que se integran según la delimitación de este Plan General la superficie objeto de desafectación, incorporando dicha carga en el proyecto de reparcelación. De igual modo en esta hipótesis se valorará tanto el suelo desafectado como el correspondiente al trazado alternativo en situación básica de suelo rural.

En el supuesto de que la Administración Autónoma decidiera reclamar la colaboración de la Administración Local en la tarea de gestión de los trazados alternativos, se podrá suscribir un convenio mediante el cual corresponda a la Administración Urbanística municipal la función de expropiación de los trazados alternativos, aportando la Administración Autónoma los aprovechamientos urbanísticos que correspondan (de los que generen los terrenos de vías pecuarias que deban ser objeto de desafectación por quedar incluidos en áreas o sectores de desarrollo urbanístico) en la cuantía suficiente para financiar la adquisición de las citadas expropiaciones de los trazados alternativos en suelo no urbanizable.

No obstante, los trazados modificativos de las vías pecuarias que no cuenten con clasificación urbanística y se encuentren adscritas a las áreas de reparto, una vez obtenidos gratuitamente por la Administración Urbanística municipal como consecuencia de la gestión de los ámbitos de desarrollo a que se encuentran vinculados, serán ofrecidos a la Administración Autónoma a fin de proceder a las operaciones de modificación de trazado actual, con la consiguiente sustitución de una superficie por otra, manteniéndose la sección de la vía pecuaria.

7. En la ordenación pormenorizada de aquellos tramos de vías pecuarias actuales que deban, por las previsiones del presente Plan General, quedar desafectadas, se establecerán aquellos usos previstos en los Planos de Ordenación completa, siendo su destino mayoritario de usos públicos (espacios libres o/y viario). En los proyectos de urbanización de estos tramos existentes se deberá integrar toda (en el caso de calificación de sistema de espacios libres) o una parte (caso de calificación de sistema viario) de la sección del trazado desafectado como un corredor ecológico o parque lineal, asegurando la continuidad del trazado original. No obstante, en aquellos casos puntuales en los que una parte del trazado histórico de la vía pecuaria pudiera estar ocupado por edificaciones, podrá el planeamiento de desarrollo por razones de interés social, asumir las mismas, sin perjuicio de asegurar la presencia del corredor ecológico en aquella parte no ocupada, y sin perjuicio de la compensación económica que deban realizar los beneficiarios para el acceso a la propiedad de conformidad con la legislación patrimonial de las Administraciones Públicas.

Los trazados alternativos son los que aseguran la continuidad e integridad superficial del conjunto de las vías pecuarias, garantizando la mejora del mismo.

8. Cualquier infraestructura (saneamiento, abastecimiento, electricidad, telefonía, o cruce para enlace viario) que transcurra por suelo no urbanizable o asociada al proceso urbanizador de los ámbitos de las áreas y sectores de desarrollo establecido por este Plan General que se pretenda implantar que afecte a vía pecuaria deberá tramitarse para su posible autorización ante la Consejería competente en materia de medio ambiente conforme a lo establecido en el Capítulo V "Ocupaciones y aprovechamientos en vías pecuarias" del Reglamento de Vías Pecuarias (Decreto 155/1998), o disposición reglamentaria que lo sustituya. Las posibles implantaciones no pueden alterar el tránsito ganadero, ni impedir los demás usos compatibles o complementarios con aquel. En cualquier caso, debe evaluarse las posibles afecciones a la vegetación existente, y si hubiera afecciones a la misma proceder al trasplante de todos aquellos pies arbóreos, arbustivos y de matorral de porte destacado, así como proceder a la revegetación posterior de los terrenos afectados, o a la restitución de la superficie afectada en otro lugar de la vía pecuaria si no fuera posible en la zona de actuación.

No serán autorizables las ocupaciones longitudinales, si existen otras opciones para situar las infraestructuras.

Cualquier proyecto de infraestructura viaria así como el planeamiento de desarrollo del suelo urbano no consolidado y el urbanizable (sectorizado o no sectorizado) que produzca afecciones a alguna vía pecuaria deberá ser informado, con carácter previo a su aprobación definitiva, por la Consejería de Medio Ambiente y sin que puedan comenzar las obras de urbanización sin autorización previa de ésta.

A tal fin, en el documento de planeamiento correspondiente (Plan Parcial, Plan Especial o Plan de Sectorización), o en su caso, Proyecto de Urbanización será necesario incorporar una memoria o anexo descriptivo de las diferentes infraestructuras que afecten en su trazado a las vías pecuarias, con planimetría a escala para evaluar su viabilidad teniendo en cuenta la normativa vigente de vías pecuarias.

Asimismo, antes del comienzo de las obras deberá haber concluido el procedimiento de ocupación de vías pecuarias necesario para ejecutar las obras en el ámbito de las vías pecuarias. La información pública asociada al procedimiento de ocupación podrá entenderse cumplimentada si en la información pública a que deba someterse el documento de planeamiento correspondiente se incluye de forma específica la ocupación de las vías pecuarias.

9. La red de caminos rurales se ajustarán a las siguientes disposiciones:
 - a. Mantendrán sus características técnicas actuales permitiéndose en ellos las obras de acondicionamiento y conservación. A estos efectos, se entiende por acondicionamiento: la mejora puntual de trazado y sección; la mejora y refuerzo del firme; y, la ordenación de accesos, seguridad vial y tratamiento paisajístico.
 - b. La finalidad de los caminos rurales públicos en su uso pacífico, seguro, libre y general, tanto para personas, como para animales y vehículos. Queda prohibido impedir el libre paso por ellos.
 - c. No puede procederse a roturaciones ni a cultivos en caminos rurales de dominio público, ni echar cualquier clase de vertidos.
 - d. La anchura mínima de los caminos rurales será la reflejada en cada caso en los planos de ordenación sobre la red ambiental del municipio.

- e. Los cerramientos se efectuarán a una distancia mínima de 7,50 m. al eje del camino al que dé frente, medidos al plano más desfavorable del cerramiento.
10. En desarrollo del presente Plan General se procederá a formular y aprobar en el I Cuatrienio un Plan Especial o Proyecto de Actuación sobre los Caminos Públicos Rurales con la finalidad de proceder a su adecuación para asegurar la movilidad en el espacio rural, la creación de itinerarios peatonales y su conexión con la red de bici-carriles. Conjuntamente, el Ayuntamiento procederá a las labores de deslinde y recuperación del dominio público de los caminos rurales de titularidad municipal.

Artículo 8.3.7. Protección del litoral

1. La utilización del dominio público marítimo-terrestre se regula según lo especificado en el Título III de la Ley 22/1988, de 28 de Julio, de Costas y el RD 1471/1989, de 1 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la misma.

Las actuaciones que en desarrollo de las previsiones del presente Plan General puedan afectar al Dominio Público Marítimo Terrestre, entre otras el sistema general de espacios libres SG-EL-PL-01.8 Parque del Litoral y las pasarelas peatonales sobre el río Guadalete, o los aliviaderos de saneamiento, deberán contar con el correspondiente título habilitante de la Administración competente en la administración y defensa de dicho dominio

2. Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, de conformidad con lo determinado en los artículos 48.1 y 49 del RD 1112/92 por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley de Costas.
3. Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidos en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas.
4. De forma complementaria, el presente Plan incorpora nuevas propuestas de espacios libres que garantizan tanto el uso como el dominio público de la zona de servidumbre y de tránsito en todas las clases de suelo que no tengan la consideración de suelo urbano consolidado.

Los Sistemas Generales y Locales localizados en zona de servidumbre de protección se destinarán a las funciones propias de esparcimiento y disfrute de la población, no pudiendo localizarse en dicha zona las instalaciones cubiertas y permanentes admitidas como compatibles en los artículos 6.5.15 y 6.5.16 de estas Normas. En todo caso el régimen de uso de estos Sistemas, respetarán las limitaciones y prohibiciones derivadas de la legislación de costa.

Así mismo, en el suelo urbano consolidado, en aquellas parcelas calificadas con usos privativos, se establece la obligatoriedad de constituir servidumbre de uso público en parcelas de titularidad privada aptas para las edificaciones conforme a las determinaciones de los planos de ordenación. El titular de los terrenos dejará expedita la superficie afectada por esta servidumbre de acceso o de tránsito. La cesión de la posesión del tramo de servidumbre de tránsito a favor de la Administración de Costas o de la Administración Municipal a fin de facilitar la ejecución o ampliación del paseos peatonales en estas parcelas, no supondrá merma de la edificabilidad permitida por este Plan a la parcela en cuestión conforme a las ordenanzas aplicables sin perjuicio de que la

implantación de la edificación en el seno de la parcela se realice fuera de la zona de servidumbre de protección.

5. Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.
6. En el plazo máximo de dos (2) años desde la entrada en vigor del presente Plan General, se redactará un Plan de Mejora de la Calidad Ambiental y Paisajística de los ámbitos urbanizados colindantes con el Dominio Público Marítimo Terrestre y afectadas por la Zona de Servidumbre de Protección. Dicho Plan de Mejora tendrá como objetivo principal la recuperación ambiental de la Zona de Servidumbre de Protección, evitar la pérdida de la naturalidad de la zona litoral, procurar la regeneración de las especies vegetales naturales de la zona y establecer las condiciones estéticas de cualquier uso y actividad autorizable.
7. En la Zona de Servidumbre se prohíbe la plantación de especies vegetales no autóctonas.
8. Los accesos que se propongan al Dominio Público Marítimo Terrestre se localizarán en las zonas menos vulnerables, y conservando los ecosistemas existentes. En aquellas zonas en las que existan formaciones dunares y deban establecerse accesos a la playa, estos se llevarán a cabo sobre plataforma de madera elevada sobre las mismas, al objeto de evitar su degradación.
9. Los Planes Parciales o Especiales que deban formularse en suelo urbanizable sectorizado o en el urbano no consolidado sobre terrenos afectados por la Servidumbre de Protección precisarán en su tramitación de un informe de la Administración competente en la defensa de este espacio conforme a lo dispuesto en los artículos 112 a) y 117 de la Ley de Costas.
10. Medidas de protección de la zona de influencia.
 - a. El presente Plan General no procede a clasificar como urbanizable ningún ámbito para el desarrollo de nuevas actuaciones de urbanización en la zona de influencia del litoral.

Los ámbitos de suelos urbanizables (ordenado) que afectan a terrenos de la Zona de Influencia de 500 m, son actuaciones de urbanización que proceden del Plan General de 1992, que cuentan con Plan Parcial aprobado definitivamente y que se encuentran en desarrollo.

Estos sectores de suelo urbanizable del PGOU anterior en desarrollo, son categorizados ahora por la Revisión del PGOU como urbanizables ordenados transitorios o ámbitos de suelo urbano en proceso de consolidación en función de su nivel de ejecución.

En consecuencia, estos ámbitos reconocidos como Ámbitos de Planeamiento Incorporado deberán seguir manteniendo las condiciones y limitaciones impuestas en sus respectivos planeamiento de desarrollo en defensa de la limitación de densidad edificatoria en la Zona de Influencia del litoral de conformidad con las previsiones del artículo 30 de la Ley de Costas.

- b. De forma complementaria el presente Plan establece las siguientes medidas de protección de la zona de influencia del litoral:

- 1º. En los sectores del suelo urbanizable ordenados transitorios y urbano no consolidado, los terrenos localizados dentro de la zona de influencia que además tengan la consideración de zona de servidumbre de protección se califican como sistemas de espacios libres de uso y dominio público. Tendrán la consideración de Sistemas Generales aquéllos que se establezcan como tales en este Plan General; en otro caso, pertenecerán al sistema local.

El planeamiento de desarrollo que establezca la ordenación pormenorizada de estos ámbitos, de forma preferente dispondrá fuera de la zona de servidumbre de protección, de una superficie destinada al sistema de espacios libres con destino a las áreas de juego y recreo para niños que cumplimente las exigencias reglamentariamente establecidas.

De forma justificada en la zona de servidumbre, y fuera de la de tránsito, podrán implantarse instalaciones deportivas públicas descubiertas integradas en el diseño del espacio libre de uso y dominio público.

- 2º. A los efectos de proteger la naturalidad y el paisaje de las playas, la altura de la edificación de la zona de influencia deberá ser tal que minimice su impacto paisajístico. En suelos urbanizables ordenados transitorios y urbanos no consolidados, en playa sin acantilado, la altura de la edificación quedará por debajo de una inclinada del quince por ciento (15%) con respecto del terreno en el plano perpendicular a la costa, a partir del límite de la línea de dominio marítimo terrestre.

11. Aparcamiento para los usuarios de la playa.

Los instrumentos de desarrollo del presente Plan General deberán prever la adecuada dotación de aparcamientos con destino a los usuarios de la playa de conformidad con el sistema de movilidad establecido por este Plan.

Los aparcamientos al servicio de los usuarios de la playa se localizarán fuera del dominio público-marítimo terrestre y de la zona de tránsito; en lugares que eviten la degradación del paisaje y obstrucción de panorámicas.

12. Protección de las dunas. Con el fin de mantener la integridad físico-natural de las formaciones dunares, se prohíbe expresamente la realización en las mismas de:

- Cortes o allanamientos.
- Instalaciones o construcciones de cualquier tipo, a no ser que se justifique debidamente su necesidad y la falta de impacto.
- Extracciones de árido.
- Vertido de residuos sólidos de cualquier tipo.

13. Con la finalidad de proteger las aguas litorales quedan prohibidos todos los vertidos, cualquier que sea su naturaleza y estado físico, que se realicen de forma directa o indirecta desde tierra a cualquier bien de Dominio Público Marítimo Terrestre, que no cuente con la correspondiente autorización administrativa. Se prohíben en todo caso, los vertidos de aguas residuales en la zona de servidumbre de protección y en la zona de influencia. Cualquier vertido de aguas pluviales al Dominio Público Marítimo Terrestre deberá contar con la correspondiente autorización de vertido.

14. Las disposiciones contenidas en el presente artículo pertenecen a la ordenación estructural del Plan General.

Artículo 8.3.8. Servidumbres de las vías ferroviarias

1. Las ordenaciones de los terrenos cruzados o colindantes con las líneas férreas respetarán las limitaciones impuestas en el Capítulo III de la Ley 39/2003, de 17 de noviembre del Sector Ferroviario, el Reglamento del Sector Ferroviario aprobado por R.D. 2387/2004, de 30 de diciembre y a la Orden FOM/2230/2005, de 6 de julio, y por las normas del presente Plan.
2. En el suelo no urbanizable, la línea límite de edificación se situará a 50 metros de la arista exterior de la plataforma sobre la que se asienta la línea férrea.
3. De conformidad con lo dispuesto en la Orden FOM/2230/2005, en los tramos de las líneas de la red ferroviaria de interés general que discurran por zonas urbanas (suelo urbano y urbanizable) y siempre que lo permita el planeamiento urbanístico correspondiente, queda establecida la línea límite de edificación a una distancia de veinte metros de la arista exterior más próxima de la plataforma.

Los Planes Parciales podrán ampliar la zona límite de edificación conforme a las recomendaciones del Estudio de Impacto Acústico.

4. Los terrenos de la zona del dominio público ferroviario tendrán la consideración de Sistema General de Comunicaciones (Ferroviario), conforme a la regulación del artículo 6.6.9 de estas Normas.
5. Las actuaciones urbanísticas que se desarrollen en terrenos colindantes con el sistema general ferroviario están obligadas a vallar, a su cargo, las lindes con éste o a establecer medidas de protección suficientes para garantizar la seguridad de las personas y bienes. Cuando las condiciones generadas por la nueva urbanización aconsejen la supresión de pasos a nivel, se imputará su ejecución a los promotores de la urbanización y será exigible a éstos la construcción del paso a distinto nivel sustitutivo. Para estos puntos de cruce, tanto en suelo urbano como urbanizable, será preceptivo el desarrollo de un Estudio de Detalle, cuya aprobación requerirá la conformidad de la Administración competente en materia ferroviaria.
6. En el suelo no urbanizable en los casos en que se produzcan líneas de cruces carretera-ferrocarril, será inedificable el área delimitada por las intersecciones de las zonas de afección de la carretera y el ferrocarril.
7. Para realizar en las zonas de protección cualquier tipo de obras o instalaciones, será necesario la previa autorización de ADIF (u organismo que lo sustituya que asuma sus competencias) quien podrá establecer las condiciones en las que deba ser realizada la actividad de que se trate.
8. En los sectores de suelo urbanizable y en el urbano no consolidado que se localicen colindantes con el Sistema General Ferroviario deberán efectuarse estudios de impacto acústico, cuyas medidas de protección propuestas deberán recogerse en los instrumentos de planeamiento y proyectos de urbanización, incluso de edificación, que se formulen y redacten con posterioridad. Estos estudios Acústicos deberán de contar con informe de la Consejería de Medio Ambiente

Artículo 8.3.9 Afecciones en zonas de seguridad de la Defensa Nacional

Será preciso en los terrenos incluidos en las zonas de seguridad de las instalaciones de interés para la Defensa Nacional, contar con la autorización del Ministerio para la realización de obras, instalaciones y edificaciones.

Artículo 8.3.10. Servidumbre de la red de oleoductos.

De conformidad con las previsiones del artículo 6.6.19 apartado 2 de estas Normas los terrenos bajo los que transcurren los oleoductos "Rota-Algeciras" y "Rota-Zaragoza" estarán sujetos a las limitaciones que se contienen en dicho precepto, debiendo respetarse las servidumbres y limitaciones de dominio impuestas por el acto administrativo que ampare la ejecución del oleoducto de conformidad con la legislación sectorial de hidrocarburos.

Artículo 8.3.11. Servidumbres aeronáuticas

1. Serán de aplicación a las servidumbres aeronáuticas las siguientes disposiciones correspondientes a la legislación sectorial:
 - a. Servidumbres Aeronáuticas establecidas conforme a la Ley 48/60, de 21 de julio sobre Navegación Aérea, y Decreto 584/72, de 24 de febrero de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Decreto 249/174, de 9 de agosto y por Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre.
 - b. Real Decreto 2054/2004, de 11 de octubre, por el que se modifican las servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Jerez (B.O.E. núm. 252, de 19 de octubre).
 - c. Propuesta de Servidumbres Aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de Jerez aprobado por Orden del Ministerio de Fomento de 23 de julio de 2001 (B.O.E. nº 190, de 9 de agosto).
2. En el Plano de Ordenación Estructural nº4. Ordenación del Suelo No Urbanizable del presente Plan General se delimitan las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Jerez y se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las citadas Servidumbres Aeronáuticas, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), así como el gálibo de los vehículos, modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), incluidas las grúas de construcción y similares que se pretenda localizar en terrenos incluidos en la delimitación de las mencionadas Servidumbres; salvo que se demuestre que no se compromete la seguridad, ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en los apartados 7º y 9º del Decreto 584/72, sobre Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Decreto 2490/74 y Real Decreto 1541/2003. El término municipal del Puerto de Santa María se encuentra afectado por la superficie de limitación de altura de las servidumbre aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Jerez, la elevación del plano horizontal de la superficie de aproximación asciende a 171 metros
3. En los terrenos incluidos en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales, la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las

palas, etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), debe incluir justificación expresa en la que se garantice que ningún elemento sobrepasará las Superficies Limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas representadas en el Plano de Ordenación del Suelo No Urbanizable, indicando la altitud (respecto al nivel del mar) del terreno sobre el que se actúa y la altura de los elementos a implantar y requerirá resolución favorable del órgano competente en materia de aviación civil conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto sobre Servidumbres Aeronáuticas.

4. Se deberá proceder a la anotación en el correspondiente Registro de la Propiedad de conformidad con lo dispuesto en el artículo 51 del RDL 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y al Real Decreto 1093/1977, la afección por servidumbres aeronáuticas.

TÍTULO IX. NORMAS SOBRE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO, ETNOLÓGICO Y ARQUEOLÓGICO

CAPÍTULO I. NORMAS GENERALES SOBRE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO. ARQUITECTÓNICO, ETNOLÓGICO Y ARQUEOLÓGICO

SECCIÓN I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 9.1.1. Aplicación normativa

1. Las Normas del presente Capítulo tienen por objeto el establecimiento de disposiciones que, en desarrollo de la legislación vigente, aseguren una ejecución de las previsiones de ordenación del presente Plan General en armonía con los valores de protección del patrimonio histórico, al tiempo que propicien el fomento de las actuaciones de conservación y rehabilitación de éste.
2. (SUSPENDIDO)
3. En todo caso, será de aplicación preferente en los inmuebles catalogados y protegidos las disposiciones emanadas de la Consejería de Cultura sobre la base de sus títulos competenciales, en caso de incompatibilidad de las determinaciones del presente Plan.
5. En todo caso, serán de aplicación a todos los inmuebles integrantes del Catálogo General del Plan General de El Puerto de Santa María las normas relativas a los deberes de conservación y rehabilitación del patrimonio protegido, así como las especialidades en el régimen de declaración de ruina que afectan a edificios catalogados, que se contienen en la Sección II de este Capítulo I de este Título IX del presente Plan General.

Artículo 9.1.2. Catálogo General de Protección del Patrimonio Arquitectónico, Etnológico y Arqueológico del PGOU de El Puerto de Santa María.

1. El Plan General constituye el Catálogo General de Protección del Patrimonio Arquitectónico, Etnológico y Arqueológico de El Puerto de Santa María, como instrumento para la adecuada protección de conjuntos y elementos que presentan valores históricos, urbanos, arquitectónicos, etnológicos y arqueológicos de interés en el municipio, sea cual sea su clase y categoría de suelo. El Catálogo se integra por los siguientes documentos:

- a. El Catálogo Exterior, de conjuntos y elementos de interés arquitectónico y etnológico localizados fuera del ámbito del Conjunto Histórico y de su entorno de El Puerto de Santa María.
 - b. Catálogo de Protección Arqueológica.
 - c. El Pre-Catálogo de Elementos Protegidos del ámbito del Conjunto Histórico y de su entorno de El Puerto de Santa María.
2. El Catálogo Exterior al ámbito del Conjunto Histórico y de su entorno de El Puerto de Santa María se regula por las disposiciones establecidas en el Capítulo II de este Título IX.
 3. El Catálogo de Protección Arqueológica se regula por lo dispuesto en el Capítulo III de este Título IX.
 4. El Pre-Catálogo de Elementos Protegidos del ámbito del Conjunto Histórico y de su entorno de El Puerto de Santa María se regula por lo dispuesto en la sección segunda del Capítulo IV del Título XI de estas Normas y por lo dispuesto en el Capítulo I y II de este Título.

Artículo 9.1.3. Obras sobre inmuebles BIC o inscritos en el CGPHA.

1. De conformidad con el artículo 33 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía, será necesario obtener autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, con carácter previo a las restantes licencias o autorizaciones que fueran pertinentes, para realizar cualquier cambio o modificación que los particulares u otras Administraciones Públicas deseen llevar a cabo en inmuebles objeto de inscripción como Bien de Interés Cultural o su entorno.

Será preceptiva la misma autorización para colocar cualquier clase de rótulo, señal o símbolo en fachadas o en cubiertas de Monumentos, en los Jardines Históricos y en sus respectivos entornos.

2. Será necesario comunicar a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico la realización de cualquier obra o intervención en bienes de catalogación general, con carácter previo a la solicitud de la correspondiente licencia, a fin de que ésta valore el proyecto y formule en su caso las medidas correctoras que se estimen imprescindibles para la protección del bien.
3. La solicitud de autorización o la comunicación, establecidas, respectivamente, en los apartados 1 y 2 de este artículo, deberán acompañarse del proyecto de conservación regulado en el Título II de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía, correspondiente a la intervención que se pretenda realizar.
4. En las actuaciones no sometidas a licencia se actuará según lo establecido para ello en el artículo 34 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía

Artículo 9.1.4. Cautelas en materia de protección del patrimonio histórico para el desarrollo del ARI-08 Monasterio de la Victoria.

Para el desarrollo y ejecución de la actuación de renovación prevista en este Plan General en el ARI-08 localizada en el entorno del Monasterio de la Victoria, se establecen las siguientes

medidas complementarias de las indicadas en la ficha correspondiente al citado ARI del Anexo de estas Normas:

- a. La ordenación volumétrica será establecida por un Estudio de Detalle, que deberá contar en su tramitación con el informe favorable de la Consejería competente en materia de Cultura, conforme a lo previsto en el artículo 28 de la Ley 14/2007, y verificar el respeto en el entorno del Monasterio de los valores propios del BIC, así como para evitar las actuaciones que perjudiquen a su contemplación, apreciación o estudio.
- b. El Estudio de Detalle asegurará el mantenimiento mayoritario del carácter de espacio libre vinculado al Monasterio de los terrenos calificados por el Plan como SG-EQ-S-15.2, no pudiendo disponer el Estudio de Detalle sobre este espacio una ocupación del mismo con edificación que supere el 25% de su superficie.
- c. En todo caso el proyecto de intervención en el SG-EQ-S-15.2 deberá contar con el informe favorable de la Consejería de Cultura, debiendo acreditarse para permitir la implantación del nuevo volumen edificable permitido por el Estudio de Detalle, la imposibilidad de reciclar alguna zona edificada del interior del Monasterio para su adecuación eficaz a Equipamiento Cultural de rango Ciudad y la acreditación de que la configuración del nuevo volumen edificatorio cuenta con garantías de integración no generadora de impacto visual en el Monasterio declarado BIC.

SECCIÓN II. CONSERVACIÓN ESPECÍFICA DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO CATALOGADO.

Artículo 9.1.4. Ámbito de aplicación de las normas de conservación específica de inmuebles catalogados.

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo siguiente, las disposiciones establecidas en la presente Sección sobre conservación, rehabilitación y declaración de ruina son aplicables con carácter general a los inmuebles incluidos en cualquiera de los Catálogos de elementos arquitectónicos y etnológicos y espacios urbanos relevantes del presente Plan General. Se aplicarán supletoriamente, en lo no regulado en la presente Sección por lo dispuesto en el Título XVI de estas Normas.
2. Las obligaciones de conservación del patrimonio arqueológico se establecen en el Capítulo III de este Título IX.

Artículo 9.1.5. Conservación de los Bienes Inmuebles Declarados de Interés Cultural o incluidos en el Catálogo General del PHA. Prevalencia de los instrumentos de aplicación de la legislación del Patrimonio Histórico.

1. La conservación, consolidación y mejora de los bienes inmuebles declarados de interés cultural, o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, se atenderá a lo dispuesto en la Ley 16/1.985 de 25 de Junio, de Patrimonio Histórico Español y en la Ley 14/2007 de 25 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía, sin perjuicio de lo establecido en el Plan General y en los instrumentos de ordenación que lo desarrollen o complementen.
2. Los instrumentos de aplicación de la Legislación de Patrimonio Histórico y las resoluciones, órdenes o actos administrativos derivados de ella, prevalecerán sobre las determinaciones contenidas en el presente Plan General.

3. No será necesaria la modificación del presente Plan para la aplicación de las Resoluciones, Órdenes y Acuerdos de los Órganos competentes de la Administración Autónoma sobre materias o inmuebles cuyas competencias de autorización de obras y actuaciones no estén delegadas en el Ayuntamiento.

Artículo 9.1.6. Régimen Jurídico de los derechos y deberes de los Inmuebles incluidos en el Catálogo General del Plan de El Puerto de Santa María

1. Los propietarios de bienes integrantes del Patrimonio Histórico de la Ciudad tienen el deber de conservarlos, mantenerlos y custodiarlos de manera que se garantice la salvaguarda de sus valores.
2. Los propietarios de edificios y elementos incluidos en las diversas secciones del Catálogo del presente Plan General, además de las obligaciones genéricas de conservación del apartado anterior y del artículo 16.1.3, deberán realizar las obras de conservación y adaptación necesarias para adecuarlos a sus condiciones estéticas, ambientales, de seguridad, salubridad y ornatos públicos exigidas en las normas del Plan General o instrumentos que lo desarrollen o complementen.
3. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre rehabilitación urbana establecidas en el artículo 16.1.5 de estas Normas
4. Las obras que se deriven de estos deberes se ejecutarán a costa de los propietarios si estuviesen contenidas en el límite del deber normal de conservación y se sustituirán económicamente y con cargo a fondos públicos cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general.
5. Cuando un edificio catalogado o parte de él haya sido desmontado, alterado o derribado, total o parcialmente, sin autorización expresa, además de las sanciones que legalmente correspondan, el promotor, el constructor y el director de las obras, solidariamente, quedarán obligados a reponerlo conforme a sus características anteriores. A tal fin deberán presentar en el plazo máximo de dos meses el proyecto de reposición, redactado siguiendo las instrucciones de la Administración Urbanística Municipal, y en su caso de otras Administraciones competentes, y procederán a la restitución en el plazo establecido en la orden de ejecución dictada por aquélla en atención a la naturaleza de las obras. En ningún caso se derivará de estas actuaciones ilegales beneficio económico alguno representado en un mayor aprovechamiento de los espacios resultantes o del volumen edificable consolidado con anterioridad al inicio de las obras ilegalmente ejecutadas.
6. Cuando sea ordenada la realización de obras de conservación y rehabilitación a los propietarios de un edificio catalogado que superen el contenido económico normal del deber de conservar, tendrán los titulares de los inmuebles derecho a una ayuda económica equivalente al importe del exceso, salvo que la Administración opte por la expropiación o por la sustitución del propietarios incumplidos.
7. Los propietarios y poseedores de edificios protegidos estarán obligados a soportar y facilitar la ejecución de las obras de conservación y rehabilitación que de forma subsidiaria se asuman por la Administración.
8. Las disposiciones del presente artículo y los siguientes de este Capítulo serán igualmente de aplicación a las edificaciones incluidas en el Pre-catálogo del ámbito del Conjunto Histórico y de su entorno de forma cautelar hasta tanto se establezca por el Plan Especial

de Protección un régimen específico para los inmuebles que resulten definitivamente catalogados.

En todo caso, los inmuebles, integrantes del entorno del entorno de Bienes de Interés Cultural o incluidos en el ámbito del Conjunto Histórico, requerirán la autorización de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico en los expedientes de ruina de los que se pudiera derivar la autorización para su demolición total o parcial, hasta tanto el Plan Especial de protección no alcance la aprobación definitiva, en cuyo caso la Administración Urbanística Municipal podrá solicitar el traspaso de competencias de acuerdo con el artículo 40 de la LPHA y sin perjuicio de lo establecido en el artículo 38 de la LPHA o norma que lo sustituya.

Artículo 9.1.7. Normas de declaración de la ruina en los edificios protegidos

1. Los edificios, elementos, instalaciones o conjuntos catalogados cuya rehabilitación resulta forzosa quedarán exceptuados del régimen común de declaración de ruina, rigiéndose de forma preferente por la regulación establecida en el artículo 37 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, y subsidiariamente por las siguientes normas:
 - 1º. Quedaran suspendidos los efectos relativos a la demolición (restringida a los aspectos a que se refiere a la norma 7ª siguiente) cuando se hallen en estado ruinoso hasta tanto se proceda a la aprobación del proyecto de rehabilitación. En todo caso se adoptarán las medidas urgentes para mantener la estabilidad y seguridad del edificio y evitar los daños a personas y bienes.
 - 2º. En la misma resolución que se decida sobre la situación de ruina, se emitirá pronunciamiento sobre el cumplimiento o no de los deberes de conservación exigibles al propietario.
 - 3º. Cuando se haya constatado que el edificio presenta deficiencias que lo hagan merecedor de una declaración de ruina, la Administración podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva.
 - 4º. Si no se llega al acuerdo con el propietario sobre la rehabilitación definitiva, el municipio podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias para eliminar el estado físico de ruina, con otorgamiento simultáneo de la ayuda económica o proceder a la expropiación o sustitución del propietario en aquellos casos en los que se ponga de relieve un incumplimiento de los deberes de conservación.
 - 5º. La ayuda económica se otorgará por un importe equivalente a la cantidad en la que exceda el coste de las obras necesarias de las exigibles a su titular con la finalidad de que sea destinada a la financiación de las obras de rehabilitación.
 - 6º. De ordenarse la realización de las obras de rehabilitación y el particular no presentase el proyecto de intervención en el plazo otorgado al efecto o no ejecutase la obras en el plazo establecido en el proyecto autorizado, la Administración acordará la ejecución subsidiaria, y con carácter urgente, de las obras imprescindibles para mantener la estabilidad, y declarará el incumplimiento del deber de rehabilitar, y procediendo a la sustitución del propietario incumplidor para acometer la rehabilitación definitiva mediante agente rehabilitador.

- 7º. Constatado el estado ruinoso de un edificio catalogado, el proyecto de intervención concretará los elementos cuya demolición se hace imprescindible para garantizar la seguridad y procederá a la definición de las medidas a adoptar para la conservación de los valores del edificio que han motivado su catalogación. Para llevar a cabo las labores de demolición, con el alcance anteriormente indicado, en los edificios catalogados será preciso justificar que su conservación es técnicamente imposible.
 - 8º. La Administración Urbanística Municipal notificará a la Consejería de Cultura la incoación y resolución de los expedientes de ruina que afecten a bienes inmuebles catalogados. En los casos de expedientes que afecten a edificios catalogados con niveles de protección integral se solicitará informe a la citada Consejería sobre el interés histórico-artístico del edificio en cuestión, y la posibilidad de su inclusión en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz; sin dicho informe no podrá resolverse el expediente abierto.
 - 9º. Serán exigibles las normas generales sobre presentación de documentación que deba acompañar a la solicitud de declaración de ruina.
 - 10º. En la visita de inspección se tomarán las fotografías pertinentes para verificar el estado del inmueble así como para realizar el inventario de elementos a conservar.
2. En el caso de edificios incoados o declarados como Bienes de Interés Cultural y sus entornos, será de aplicación lo establecido en la Ley de Patrimonio Histórico Español y en la Ley 14/2007 de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía.
 3. La demolición ilegal, la ruina sobrevenida o la provocación de ruina por abandono, negligencia o incumplimiento de una orden de ejecución de los edificios incluidos en los Catálogos que complementan al Plan General, comportará la obligación de su reedificación total o parcial con idénticos parámetros a los de la edificación catalogada, todo ello con independencia de las sanciones que, en su caso, resulten pertinentes.
 4. La demolición de un edificio catalogado, con independencia de las causas que lo hayan originado, no supone la modificación de las condiciones de edificabilidad, siendo ésta la que se determine por su nivel de catalogación en el planeamiento urbanístico y en las fichas del catálogo, o en otro caso la edificabilidad consolidada por el edificio preexistente.
 5. La declaración de ruina de un edificio catalogado en el que se constate el incumplimiento del deber de conservar, es causa de expropiación o de sustitución del propietario incumplidor para la aplicación de la ejecución forzosa de la rehabilitación.
 6. Serán de aplicación supletoria, para lo previsto en el presente artículo, las disposiciones del régimen general de declaración de ruina reguladas en el artículo 16.2.2 de estas normas.

Artículo 9.1.8. Especialidades de la ruina inminente en edificios protegidos

1. La declaración de ruina inminente de edificios protegidos se limitará a ordenar la demolición de los elementos estrictamente necesarios para garantizar la seguridad de las personas y ordenará las medidas de preservación del inmueble incluyendo la previsión de la reparación de los elementos retirados. Si el deterioro del edificio fuera generalizado se indicará la altura máxima de demolición del mismo a fin de posibilitar las labores de intervención posteriores. En el informe técnico municipal que sirva de objeto para declarar

el estado de ruina inminente deberá incluir el inventario de los elementos que deben ser objeto de reposición.

2. En lo demás será de aplicación lo previsto en el artículo anterior.

SECCIÓN III. PROTECCIÓN DE ÁMBITOS DE INTERÉS ETNOLÓGICO.

Artículo 9.1.9. Definición.

A los efectos del presente Plan General son bienes integrantes del Patrimonio Etnológico aquellos usos y actividades del territorio que forman parte de la identidad cultural del municipio y que, además, han dejado restos físicos identificables, ya sea bienes inmuebles o muebles, y en especial las relacionadas con:

- Crianza y envejecimiento de vinos.
- Náuticas y pesqueras.
- Agropecuarias.
- Extracción de la sal.
- Molinos de Marea.
- Pozos Concejiles

Artículo 9.1.10. Bienes de carácter etnológico.

Se entiende por bienes inmuebles de carácter etnológico, aquellas instalaciones o equipamientos cuyo modelo constructivo es expresión de conocimientos adquiridos arraigados y transmitidos consuetudinariamente y cuya factura se acomoda, en el conjunto o parcialmente a una clase, tipo o forma arquitectónicas utilizadas tradicionalmente por la comunidad de El Puerto de Santa María.

Se entiende por bienes muebles de carácter etnológico, todos aquellos objetos que constituyen la manifestación o el producto de las actividades arraigadas y transmitidas consuetudinariamente bien sean laborales, estéticos y lúdicos de la comunidad en el término municipal de El Puerto de Santa María.

Artículo 9.1.11. Condiciones de la protección.

1. La protección de los inmuebles integrantes del Patrimonio Etnológico del municipio de El Puerto de Santa María se entenderá como conjunción de las medidas tutelares derivadas de la normativa de protección del Patrimonio Arquitectónico y/o Arqueológico contempladas en el presente Plan General
2. En todo caso, los bienes inmuebles y muebles de carácter etnográfico se registrarán respectivamente por lo dispuesto en la legislación de protección del patrimonio histórico vigente que les sea, en su caso, de aplicación.

CAPÍTULO II. NORMAS SOBRE PROTECCIÓN DE CONJUNTOS Y ELEMENTOS DE INTERÉS ARQUITECTÓNICO Y ETNOLÓGICO LOCALIZADOS FUERA DEL CONJUNTO HISTÓRICO Y ENTORNO. EL CATÁLOGO EXTERIOR

SECCIÓN I. DISPOSICIONES GENERALES DEL CATÁLOGO EXTERIOR

Artículo 9.2.1. Secciones del Catálogo Exterior al Conjunto Histórico de El Puerto de Santa María.

El Catálogo Exterior de conjuntos y elementos de interés arquitectónico y etnológico localizados fuera del ámbito del Conjunto Histórico y de su entorno de El Puerto de Santa María, atendiendo a la variedad de los elementos que se incluyen en el mismo, se integra por las siguientes secciones:

- Sección I. Conjuntos Edificados de Interés, que se regula por lo dispuesto en la Sección II de este Capítulo II del Título IX.
- Sección II. Edificaciones de Interés Arquitectónico, Tipológico, Industrial, Etnológico y Obras de Ingeniería, que se regula por lo dispuesto en la Sección III de este Capítulo II del Título IX.

Artículo 9.2.2. Carácter de las disposiciones del Capítulo III del Título IX. (SUSPENDIDO)

Artículo 9.2.3. Tipologías de Intervenciones sobre edificios catalogados

A los efectos de aplicación del régimen de las intervenciones sobre edificios catalogados, establecido en este Capítulo sobre elementos del Catálogo Exterior, en sus Secciones I y II, serán de aplicación las definiciones de las obras establecidas en el Título VII de Condiciones Generales de Edificación.

Artículo 9.2.4. Subsanción de las intervenciones admitidas en las Fichas del Catálogo Exterior.

1. Sobre un edificio catalogado el propietario podrá solicitar la modificación de la ficha del Catálogo Exterior respecto a los elementos a proteger y sus determinaciones, según los siguientes casos:
 - a. Si los elementos a proteger o el edificio hubieran desaparecido, el solicitante deberá aportar documentación escrita, fotográfica, planimétrica o cualquier otra que pueda aportarse, encaminada a conocer el edificio y los elementos que lo integraban, con las posibles reformas que pudieran haber sufrido a lo largo del tiempo.
 - b. Si los elementos a proteger o el edificio se encuentra en un estado de ruina que resultase imposible su conservación, el solicitante deberá aportar además de la documentación a que se hace referencia en el apartado a), un informe técnico con el estado de conservación del edificio.
 - c. Si los elementos a proteger no se corresponden con los definidos en la tipología a que pertenece o las reformas los han desvirtuado en forma, posición y relaciones con el resto de elementos, el solicitante deberá aportar la documentación a que se

hace referencia en el apartado a), acompañada de una memoria descriptiva de la situación actual del edificio y las reformas sufridas.

2. La documentación aportada en cada caso, junto con un informe emitido por el/ los Servicios correspondientes del Ayuntamiento, será remitida a la Comisión Provincial de Patrimonio, quien estimará la procedencia o no, de la modificación propuesta para la ficha de Catálogo. Si dicha Comisión Provincial de Patrimonio lo considerase oportuno, podrá requerir al solicitante documentación complementaria a la aportada y/o autorización para visitar el inmueble en cuestión.
3. La consideración de la procedencia de la modificación de la ficha de catálogo, con informe previo de la Consejería competente en materia de cultura, provocará la incoación de los siguientes expedientes:
 - a. A una Modificación Puntual del Catálogo, tramitada como Modificación de elementos del Plan General, en los siguientes casos:
 - 1º. cuando la alteración de la ficha del Catálogo afecte al Nivel de Protección del inmueble señalado en la misma.
 - 2º. cuando la alteración de la ficha del Catálogo afecte a la admisibilidad de tipos de obras diferentes de las señaladas en este Título y en la ficha para los inmuebles del Nivel 1 y Nivel 2, salvo aquellas obras de restauración o reforma menor que no estando expresamente prevista en la ficha pueden autorizarse mediante la formulación de un Plan Especial conforme al apartado b) siguiente.
 - 3º. cuando la alteración de la ficha del Catálogo tenga por objeto reconocer la admisibilidad del tipo de obra de "reforma general" en los inmuebles del Nivel 3, en los casos en que ésta no esté expresamente permitida en la ficha correspondiente.
 - 4º. cuando la alteración de la ficha del Catálogo tenga por objeto reconocer la admisibilidad del tipo de obra de reforma general en los inmuebles del Nivel 4, en los casos en que ésta esté expresamente prohibida en la ficha correspondiente.
 - b. A la incoación de un expediente de Plan Especial específico de Protección del Inmueble en los casos de los Niveles 1 y 2, para admitir obras de restauración o de reforma menor en estos cuando no estuvieran previstas, debiendo contar en el procedimiento de su aprobación con el informe favorable de la Consejería competente en materia de cultura.

Artículo 9.2.5. Información sobre intervención en edificios catalogados

1. Previamente a la redacción del documento técnico necesario para intervenir en un edificio catalogado habrá de contarse con un informe técnico municipal en el que se especifiquen las obras que se podrán realizar sobre el mismo, indicando que elementos o zonas pueden ser intervenidos y cuáles no de conformidad con las fichas del Catálogo.
2. En toda actuación en un inmueble catalogado, deberán tenerse presente las consideraciones que se derivan de "La Carta Arqueológica" como un elemento imprescindible a la hora de configurar la intervención.

SECCIÓN II. CONJUNTOS EDIFICADOS DE INTERÉS DEL CATÁLOGO EXTERIOR

Artículo 9.2.6. Clases de Conjuntos Edificados de Interés objeto de catalogación.

1. El presente Plan incorpora al Catálogo Exterior, en su Sección I, las siguientes clases de Conjuntos Edificados de Interés: Patrimonial, Tipológico y Ambiental.
2. En función de su nivel de protección, los Conjuntos Edificados de interés se han clasificado en los siguientes niveles:
 - Nivel 1, que se corresponde con los Conjuntos Edificados de Interés Patrimonial.
 - Nivel 2, correspondientes a los Conjuntos Urbanos de Interés Tipológico.
 - Nivel 3, correspondientes a los Conjuntos Urbanos de Interés Ambiental.

Artículo 9.2.7. Nivel 1. Conjuntos Edificados de Interés Patrimonial.

1. El presente Plan General incluye como Conjuntos Edificados de Interés Patrimonial, con Nivel 1 de Protección, a las agrupaciones de construcciones que, constituyendo una unidad o contando con homogeneidad, presentan un relevante interés histórico, arquitectónico o etnológico y que se corresponden con aquellos conjuntos de mayor valor patrimonial de la ciudad localizados fuera del Conjunto Histórico.
2. Se incluyen en este Nivel I de la Sección Primera del Catálogo Exterior, los Conjuntos así identificados en las fichas del Catálogo de este Plan General.

En el Nivel 1 de Conjuntos pretende asegurar el mantenimiento de las edificaciones que lo componen, independientemente de que éstas estén o no catalogadas individualmente.

3. En las edificaciones protegidas en el interior del Conjunto, que se encuentren individualmente catalogadas en la Sección siguiente, se permiten las obras de conservación, consolidación, restauración o rehabilitación conforme al alcance de la intervención permitida en su ficha correspondiente.

En el resto de las edificaciones que integran cada Conjunto, en el caso de que no estén individualmente catalogadas, se permiten las obras de conservación, consolidación, restauración, rehabilitación (reforma menor), salvo que proceda su demolición por desvirtuar el conjunto.

No obstante, en la ficha individualizada del Catálogo correspondiente al Poblado de Doña Blanca se permiten otras intervenciones de mayor alcance en edificaciones existentes en el interior del conjunto que no cuentan con una protección individualizada, con la finalidad de permitir obras de reforma (siempre que no afecte a los elementos estructurales y a la fachada) e incluso permitir la ampliación en cuerpo independiente de la edificación en el interior de la parcela a fin de no afectar a la imagen externa.

Artículo 9.2.8. Nivel 2. Conjuntos Urbanos de Interés Tipológico.

1. El presente Plan General incluye con Nivel 2, a los conjuntos edificatorios y urbanizaciones representativos de los movimientos sociales de principios de siglo y del movimiento moderno en la ciudad y que conforman cada uno de ellos una unidad.

Se identifican y delimitan los conjuntos urbanos de interés tipológico en los Planos de Ordenación relativos a la protección y en la ficha correspondiente del Catálogo de este Plan.

El valor de los conjuntos con protección parcial radica en la propia tipología de los inmuebles, su volumetría y relación con el espacio urbano.

2. En el Nivel 2 de Conjuntos Edificados pretende asegurar el mantenimiento de las edificaciones que lo componen, independientemente de que éstas estén o no catalogadas individualmente.

En las edificaciones individualmente protegidas en su interior se permiten las obras de conservación, consolidación y rehabilitación (reforma menor y reforma parcial) con el alcance establecido en estas normas que sean de aplicación y en su ficha correspondiente.

En el resto de las edificaciones que integran cada Conjunto, en el caso de que no estén individualmente catalogadas, se permiten las obras de conservación, consolidación, restauración, rehabilitación (reforma menor, reforma parcial y reforma general) y sustitución parcial con protección tipológica. No obstante, la ficha individualizada del Catálogo podrá permitir otras intervenciones de mayor alcance en edificaciones existentes en el interior del conjunto que ya presentan un grado de adulteración relevante de su tipología original o incluso limitar el ámbito de protección excluyendo estas edificaciones si pueden diferenciarse.

3. En estos conjuntos se permiten las obras de reurbanización y adecuación del espacio libre de la parcela a ellas vinculadas.

Artículo 9. 2. 9. Nivel 3. Conjuntos Urbanos de Interés Ambiental.

1. El presente Plan General incluye con Nivel 3, Conjuntos de interés Ambiental, una serie de conjuntos unitarios edificatorios, correspondientes a urbanizaciones y hoteles representativos de la arquitectura de interés vinculada al turismo de la ciudad.

Se identifican y delimitan cada una unidad que constituye un conjunto urbano de interés ambiental en los Planos de Ordenación relativos a la protección y en la ficha correspondiente del Catálogo de este Plan.

2. Se incluyen en este nivel las urbanizaciones y complejos que, aunque no poseen un interés arquitectónico excepcional o relevante, sobresalen del resto por el uso en el diseño arquitectónico de elementos tradicionales, elementos importados o la combinación de ambos, consolidando un modo representativo de construir.

3. Los conjuntos de interés con protección ambiental, deben mantener las edificaciones catalogadas individualmente que lo componen que se integran en la Sección III siguiente, pudiéndose sustituir el resto de edificaciones siempre que se asegure el respeto de los siguientes aspectos:

- a. Su integración urbana, definida por la trama, el parcelario, las alineaciones y la distancia de las edificaciones a éstas.
- b. La relación interior entre los diversos espacios no edificados del conjunto y las construcciones que lo integran.
- c. La forma y el aspecto de los edificios (interior y exterior), definidos a través de su estructura, altura, volumen, estilo, escala, materiales y color.

En las edificaciones catalogadas individualmente en la Sección III siguiente incluidas en estos conjuntos podrán ser objeto de las obras que le resulten permitidas por su nivel de catalogación.

4. En estos conjuntos se permiten las obras de reurbanización y adecuación del espacio libre de la parcela a ellas vinculadas.

SECCIÓN III. EDIFICACIONES DE INTERÉS DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y ETNOLÓGICO PROTEGIDAS INDIVIDUALMENTE POR EL CATÁLOGO EXTERIOR

Artículo 9.2.10. Niveles de protección de Edificaciones de Interés del Catálogo Exterior.

1. El presente Plan General incorpora en la Sección II de su Catálogo Exterior, las edificaciones y construcciones individualmente consideradas que cuentan con valores patrimoniales, arquitectónicos, tipológicos, etnológicos, ambientales y obras de ingeniería merecedores de protección y que se localizan fuera del Conjunto Histórico de El Puerto de Santa María.
2. En la Sección II del Catálogo Exterior se establece los siguientes niveles de protección:
 - a. Nivel 1, de Protección Integral Supramunicipal, que se corresponde con las edificaciones declaradas o incoadas BIC, o inscritas en el CGPHA.
 - b. Nivel 2, de Protección Integral, correspondientes a Edificios de Elevado Interés Arquitectónico Singular.
 - c. Nivel 3, de Protección Parcial correspondiente a los edificios de interés tipológico, industrial, etnológico y obras de ingeniería
 - d. Nivel 4, de Protección Ambiental, correspondiente a Edificios de Interés Ambiental y Elementos Singulares de Interés

Artículo 9.2.11. Nivel 1. Edificaciones de Protección Integral Supramunicipal (edificios incoados o inscritos en el CGPHA)

1. Definición y objetivos.

Se incluyen en la Sección Segunda del Catálogo Exterior de Edificaciones de Interés del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María con el Nivel 1 de Protección Integral Supramunicipal, los edificios y construcciones que cuentan con valores, históricos, artísticos, arquitectónicos o etnográfico de una singular relevancia reconocido

por declaración derivada de la legislación supralocal, y por ello, son merecedores una protección integral.

En esta categoría se incluyen los inmuebles declarados Bienes de Interés Cultural, o inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía, o incorporados en expedientes administrativos incoados para ser declarados o inscritos en el citado Catálogo.

Los edificios y construcciones de Protección Integral Supramunicipal son los identificados en los Planos de Ordenación y en las fichas del Catálogo Exterior con la leyenda correspondiente al Nivel 1.

De igual forma, tendrán la consideración de Nivel 1 los inmuebles que puedan ser inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía con posterioridad a la fecha de elaboración de este Catálogo.

2. Alcance de la Protección Integral.

El nivel (1), de protección Integral Supramunicipal, de estos inmuebles, garantiza la plena conservación de los mismos, sus condiciones estructurales y tipológicas, la volumetría y los elementos, tanto interiores como exteriores, que los conforman.

La protección se extiende a la parcela en la que se ubica, de la que habrá de respetar su forma, dimensiones y ocupación.

3. Intervenciones admisibles y prohibidas con carácter general.

En los inmuebles catalogados con el Nivel 1 (protección integral supramunicipal) del Catálogo Exterior se permiten, de forma general, las obras de conservación y mantenimiento, consolidación del patrimonio edificado, incluso las obras imprescindibles de restauración dirigidas exclusivamente al refuerzo de los elementos estructurales del inmueble.

Excepcionalmente podrán extenderse a otros elementos, incluyendo incluso pequeñas reformas menores, dirigidas a mejorar la legibilidad y puesta en valor de las instalaciones del inmueble siempre que así se prevea en su ficha respectiva del Catálogo y cuente con autorización expresa de la Administración autonómica competente.

En defecto de previsión en la ficha del Catálogo podrán admitirse las citadas obras previa redacción de un Plan Especial específico, debiendo contar con el informe favorable de la Consejería de Cultura.

Sin perjuicio de lo anterior cualquier intervención en estos inmuebles exigirá la elaboración de un proyecto de conservación con arreglo a lo previsto en el artículo 22 de Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía. De conformidad con éste, los proyectos de conservación responderán a criterios multidisciplinarios, y se ajustarán al contenido que reglamentariamente se determine, incluyendo, como mínimo, el estudio del bien y sus valores culturales, la diagnosis de su estado, la descripción de la metodología a utilizar, la propuesta de actuación desde el punto de vista teórico, técnico y económico y la incidencia sobre los valores protegidos, así como un programa de mantenimiento.

En todo caso para cualquier intervención sobre inmuebles BIC o inscritos en el CGPHA se seguirán las previsiones del artículo 9.1.3 de estas Normas, conforme al régimen de los artículos 33 y 34 de Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

4. Deber de restauración.

Los edificios y las construcciones incluidas en este nivel de protección deberán ser objeto de restauración total mediante la reposición de los elementos originales si por cualquier circunstancia se arruinasen o demolicen.

5. Usos.

Los usos admisibles en los inmuebles catalogados con el Nivel 1, serán aquellos que siendo conformes con la calificación urbanística otorgada por este Plan sean compatibles con la relevancia histórica, artística, arquitectónica o etnográfica, sus valores y su significación. En caso de sustitución de su uso histórico o tradicional, serán preferentes los equipamientos y los SIPS que no comporten riesgos para la conservación del inmueble.

6. Protección de la imagen y paisaje.

Quedan prohibidos todo tipo de rótulos de carácter comercial o similar, así como los tendidos eléctricos aéreos, antenas, conducciones aparentes, aparatos de climatización, etc., que discurran o se dispongan en sus fachadas o cubiertas, o alteren la visión de los mismos.

El Ayuntamiento deberá elaborar en el plazo máximo de dos años unas Ordenanzas con la finalidad de establecer medidas complementarias que eviten la contaminación visual o preceptiva de los edificios inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía en cumplimiento de las previsiones del artículo 19 de la Ley 14/2007. Estas Ordenanzas serán aprobadas previo informe de la Consejería de Cultura.

Hasta tanto se proceda a la aprobación de las citadas Ordenanzas, se aplicarán los requerimientos de condiciones estéticas derivadas de la proximidad con elementos catalogados establecidas en el artículo 9.2.18 siguiente.

7. Cautelas. Las intervenciones sobre los bienes incluidos en el entorno declarado del bien protegido con el Nivel 1 deberán contemplar un análisis de la repercusión de la misma sobre éste, que garantice el mantenimiento de la adecuada relación de la pieza protegida con la que es objeto de la intervención.

Para los monumentos declarados histórico-artísticos con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, y los bienes afectados por el Decreto de 22 de abril de 1949, sobre protección de castillos españoles, que gozan de la condición de BIC, que carezcan de un entorno de protección, se les asignará uno dependiendo de si se ubican en suelo urbano (cincuenta metros), o urbanizable y no urbanizable (doscientos metros).

Artículo 9.2.12. Nivel 2. Edificaciones de Elevado Interés Arquitectónico Singular. Protección Integral

1. Definición y objetivos.

Se incluyen en la Sección Segunda del Catálogo Exterior de Edificaciones de Interés del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María con el Nivel 2 correspondiente a "Edificios de Elevado Interés Arquitectónico Singular" los edificios y construcciones que cuentan igualmente con valores, históricos, artísticos, arquitectónicos o etnográfico de una singular relevancia, a pesar de que aún no hayan sido reconocidos por declaración específica derivada de la legislación supralocal. Por ello, son merecedores de un régimen que asegure su protección integral.

En concreto se incluyen aquellos otros inmuebles, que no estando en las circunstancias administrativas del Nivel 1 el presente Plan los incorpora en el Catálogo por constatar en ellos relevantes valores históricos, artísticos, arquitectónicos o etnográficos, en especial los que forman parte del Inventario de Bienes Reconocidos del Patrimonio Histórico Andaluz.

Las edificaciones y construcciones catalogadas por este Plan como "Edificios de Interés Arquitectónico Singular", con protección integral son los identificados en los Planos de Ordenación y en las fichas del Catálogo Exterior con la leyenda correspondiente al Nivel 2.

2. Alcance de la Protección del Nivel 2.

El nivel (2), cuenta con un régimen de protección integral, que garantiza la plena conservación de los inmuebles así catalogados, sus condiciones estructurales y tipológicas, la volumetría y los elementos, tanto interiores como exteriores, que los conforman.

La protección se extiende a la parcela en la que se ubica, de la que habrá de respetar su forma, dimensiones y ocupación.

3. Intervenciones admisibles y prohibidas con carácter general.

En los inmuebles catalogados con el Nivel 2 del Catálogo Exterior se permiten, de forma general, las obras de conservación y mantenimiento, consolidación del patrimonio edificado, incluso las obras imprescindibles de restauración dirigidas exclusivamente al refuerzo de los elementos estructurales del inmueble.

Con carácter ordinario podrán autorizarse intervenciones para la realización de obras de restauración parcial de mayor alcance que las de refuerzo de los elementos estructurales pero siempre que se dirijan a mejorar la legibilidad del edificio y de sus instalaciones, incluso las de acondicionamiento, reforma menor o redistribución del espacio interior para la puesta en valor del inmueble para usos propios admitidos siempre que se realice sin alteración de las características estructurales y exteriores de la edificación y no desmerezcan los valores protegidos ni afecten a elementos constructivos a conservar. Este grado específico de intervención no podrá realizarse si se encuentra prohibido en la ficha respectiva del Catálogo.

Se prohíben las ampliaciones -verticales y horizontales- y la demolición total o parcial de elementos que afecten a los valores del edificio. No obstante, podrán demolerse los cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original salvo que por el paso del tiempo éstos sean significativos de otras épocas históricas de valor. Las partes suprimidas quedarán debidamente documentadas.

Con carácter ordinario se encuentran prohibidas las obras de reforma general y parcial. No obstante, en las fichas respectivas de algunos inmuebles del Nivel 2, en aquellos casos en los que hayan acontecido alteraciones significativas, carentes de valor, que no puedan ser consideradas como pertenecientes al devenir histórico del edificio y que hayan alterado su lectura y significado, podrán admitirse la realización de obras de reforma parcial sobre las partes del edificio carentes de valor. En estos casos en la reposición se utilizarán materiales originales. Con carácter general, para habilitar el grado de intervención de reforma parcial deberá venir autorizado en su ficha respectiva; en otro caso, deberá elaborarse un Plan Especial con previo informe de la Consejería de Cultura.

No obstante, y sin necesidad de que venga habilitado en la ficha de manera específica, en aquellos edificios de este Nivel 2 que sean destinados a usos de concurrencia del público

(tales como hoteles, plazas de toros y parroquias) podrá autorizarse las intervenciones de reforma parcial dirigidas a dotar de seguridad e incorporación de mejoras técnicas a las instalaciones existentes siempre que se asegure la salvaguardia de los valores protegidos. No obstante, en la ficha respectiva podrán limitarse estas intervenciones admitidas en atención a las características específicas del inmueble.

4. Deber de restauración.

Los edificios y las construcciones incluidas en el Nivel 2 de protección deberán ser objeto de restauración total mediante la reposición de los elementos originales si por cualquier circunstancia se arruinasen o demolicen.

5. Usos.

En el Nivel 2 se mantendrán los usos actuales implantados en los edificios y construcciones que resulten compatibles con los valores de la construcción, permitiéndose igualmente los usos históricamente vinculados a la fundación original de los edificios protegidos. En caso de sustitución del uso actual, se destinarán, preferentemente, a equipamientos o servicios de interés público y social que no comporten riesgos para la conservación del inmueble.

6. Protección de la imagen y paisaje.

Quedan prohibidos todo tipo de rótulos de carácter comercial o similar, así como los tendidos eléctricos aéreos, antenas, conducciones aparentes, aparatos de climatización, etc., que discurran o se dispongan en sus fachadas o cubiertas, o alteren la visión de los mismos. De igual forma se aplicarán los requerimientos de condiciones estéticas derivadas de la proximidad con elementos catalogados establecidas en el artículo 9.2.18 siguiente.

Artículo 9.2.13. Nivel 3. Edificios de interés tipológico. Protección Parcial.

1. Definición y objetivos. Se incluyen en la Sección Segunda del Catálogo, con el Nivel 3 de Protección Parcial, los Edificios de Interés Tipológico y que se corresponde con aquellos edificios, construcciones e instalaciones de notable interés individual por que la concepción global del mismo cuenta con valores tipológicos, etnológicos o ingenieriles representativos de un modo de hacer arquitectura o ingeniería en una determinada época, mereciendo ser conservados manteniendo su tipología, ya sea residencial, dotacional, industrial o vernácula. Estos edificios, construcciones e instalaciones sin ser monumentales, tienen un valor histórico para El Puerto de Santa María incorporándose a la memoria colectiva de la comunidad por ser expresión significativa de una época o contexto socioeconómico que forma parte del recuerdo de la historia local.

Los edificios comprendidos en esta categoría de Protección Parcial son los identificados con el Nivel 3 en los Planos de Ordenación Completa y en las fichas correspondientes a este Nivel del Catálogo Exterior de Edificaciones de Interés de este Plan General.

2. Alcance de la Protección del Nivel 3.

Los edificios y construcciones catalogados con el Nivel 3, con carácter general deben mantener los elementos definitorios de su estructura arquitectónica o espacial y de los que representen valor intrínseco, garantizándose la plena conservación de sus condiciones estructurales y tipológicas, la volumetría aparente y los elementos, tanto interiores como exteriores, que los conforman. No obstante, el grado de protección específica y alcance de las intervenciones se determina en su ficha individualizada del Catálogo.

La protección se extiende a la parcela en la que se ubica, de la que habrá de respetarse su forma, dimensiones y ocupación.

3. Intervenciones admisibles y prohibidas con carácter general.

En los inmuebles catalogados con el Nivel 3, de Protección Parcial, se permiten, de forma general, las obras de conservación y mantenimiento, consolidación, acondicionamiento, restauración y reforma menor. Se posibilitará asimismo la reforma parcial, salvo que se encuentre expresamente prohibida en su ficha respectiva. Para autorizar la reforma general deberá estar expresamente habilitada en la ficha respectiva.

En las edificaciones catalogadas con el Nivel 3 correspondiente a instalaciones hoteleras se permitirán con carácter ordinario las obras de reforma parcial y las de rehabilitación que incluyan la reforma general con la finalidad de mejorar y adecuar las instalaciones hoteleras existentes a los requerimientos exigidos por la normativa sectorial o para la modernización de las mismas y siempre que se salvaguarden los valores específicos del inmueble.

De igual forma, en los edificios destinados al uso público o a actividades abiertas al público se permitirán con carácter ordinario las obras de reforma parcial y las de rehabilitación (reforma general) exigidas para asegurar la funcionalidad y seguridad de las instalaciones con salvaguardia de los valores específicos del inmueble.

En el caso de las infraestructuras actualmente en explotación podrán acometerse, al igual que en los edificios destinados al uso público o a las actividades abiertas al público, todas las obras anteriores y las de rehabilitación, destinadas a la mejora de la seguridad y funcionalidad del servicio y la adecuación ambiental de las mismas.

Se prohíben las obras de demolición y obras de nueva edificación (reconstrucción, sustitución y ampliación) que afecten a los valores del edificio. No obstante, podrán demolerse los cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original.

4. Deber de restauración.

Los edificios y las construcciones incluidas en este nivel de protección deberán ser objeto de restauración total si por cualquier circunstancia se arruinasen o demolicen parcialmente.

5. Usos.

En el caso de edificaciones, los usos principales de los inmuebles con el Nivel 3 serán los originales vinculado a su fundación y origen, así como los autorizados en las normas particulares de la zona de ordenanza a que pertenezca, siempre y cuando la intervención no altere las características principales del edificio.

En el caso de instalaciones de ingeniería singular catalogadas (acueducto, puentes, grandes obras de ingeniería hidráulica, etc.), los usos propios, mientras sigan en explotación, son los vinculados a su origen y funcionalidad pudiendo compatibilizarse, en el caso de los embalses, con otros usos recreativos que resulten seguros y no perjudiquen a su funcionalidad. En caso de que las infraestructuras queden en desuso, serán destinadas a aquellos usos de interés público que resulten adecuados y no desnaturalicen la construcción objeto de protección.

En el caso de las instalaciones catalogadas vinculadas a procesos industriales, productivos o agrarias, los usos admisibles son los propios de su funcionalidad, así como las clases de equipamiento que garanticen la puesta en valor del edificio y la actividad que en él se desarrollaban.

Artículo 9.2.14. Nivel 4. Edificaciones de Interés Ambiental y Elementos Singulares de Interés.

1. Definición y objetivos. Se incluyen en la Sección Segunda del Catálogo, con el Nivel 4, con Protección Ambiental, aquellos otros edificios y construcciones que merecen ser protegidos porque reúnen valores comunes del área donde se asientan y ayudan a mantener la imagen que la edificación ofrece al espacio exterior, evitando que las actuaciones atenten contra la trama existente en la ciudad consolidada, todo ello para asegurar la armónica integración en el entorno y en el ambiente.

Los edificios con un régimen de Protección Ambiental son los identificados con el Nivel 4 en los Planos de Ordenación Completa y en las fichas correspondientes a este nivel del Catálogo Exterior de Edificaciones de Interés de este Plan General.

El régimen de protección de las edificaciones y construcciones incluidas en el Catálogo con el Nivel 4 se ajustará a lo dispuesto en apartado 3 a 4 siguientes.

2. De igual forma, se integran en el Nivel 4 con un régimen específico de protección, que se determina en el apartado 4 siguiente, las partes de las edificaciones e instalaciones que representan elementos singulares de interés que se identifican en el Catálogo Exterior con esta denominación.
3. Para las edificaciones del apartado 1, identificadas con el Nivel 4, se permitirán las obras de conservación y mantenimiento, consolidación, acondicionamiento, restauración, reforma (en cualquiera de sus clases) y rehabilitación. Con carácter general (salvo prohibición expresa de la ficha del Catálogo) se permitirán las obras de renovación parcial (sustitución y ampliación), siempre que se garantice la conservación tipológica, la fachada y los elementos singulares.

Los usos principales de los inmuebles con el Nivel 4 serán los originales vinculado a su fundación y origen, así como los autorizados en las normas particulares de la zona de ordenanza a que pertenezca, siempre y cuando la intervención no altere las características principales del edificio.

4. Para aquellas partes de edificaciones que contienen algún elemento de interés singularmente valorado, que se relaciona en el apartado 2 del artículo anterior, la protección del Nivel 4 determina el mantenimiento de los elementos de interés, los cuáles deben consolidarse o integrarse en la nueva edificación o espacio urbano, independientemente del tipo de intervención que se produzca.
5. Asimismo se catalogan en este Nivel 4 en el apartado anterior de Elementos de Interés singularmente valorados, los pozos concejiles, identificados en los planos de ordenación y catalogación localizados en suelo urbano no consolidado, suelo urbanizable o no urbanizable.

La catalogación de los pozos concejiles identificados requiere en todo caso la conservación y mantenimiento de los mismos, debiendo quedar exentos de nueva edificación y liberados de usos contrarios a sus valores.

Los pozos concejiles catalogados quedarán integrados en espacios libres en caso de localizarse en suelos clasificados como urbanizable o urbano no consolidado, o con un

régimen equivalente a los suelos de protección especial por planificación urbanística por valores hidrológicos y patrimoniales en el caso de localizarse en terrenos la clasificación de suelo no urbanizable.

Artículo 9.2.15. Condiciones particulares de parcelación y agrupación en inmuebles protegidos.

1. Las parcelas con edificaciones individualmente protegidas por el Catálogo exterior localizadas en suelo urbano consolidado no podrán ser objeto de segregaciones, salvo que supongan la recuperación del parcelario histórico.

Las parcelas con edificaciones catalogadas localizadas en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable podrán ser objeto de las operaciones de reparcelación necesarias para la actividad de ejecución urbanística; no obstante, una vez aprobado el proyecto de reparcelación no podrá ser objeto de segregación la parcela resultante vinculada a la edificación.

Las parcelas con edificaciones catalogadas localizadas suelo no urbanizable podrán ser objeto de segregación, previo informe favorable de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura.

2. Los requisitos que regulan las condiciones de agregación de las parcelas protegidas son los siguientes:
 - 2.1 Las parcelas con niveles 1, 2 y 3 de la Sección Segunda del Catálogo nunca podrán agregarse, salvo que se acredite que supongan la recuperación del parcelario histórico y cuente con informe de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico.
 - 2.2 Las parcelas con los niveles 4 podrán agregarse siempre que concurren las siguientes circunstancias:
 - a. Que la agregación no perjudique a ninguno de los valores que justifican la protección.
 - b. Que se dé algunas de las siguientes situaciones:
 - b.1. Una parcela no catalogada podrá agregarse con una protegida como 4 y por una (1) sola vez.
 - b.2. Podrán agregarse varias parcelas catalogadas como 4 siempre que el carácter unitario de la edificación conjunta lo justifique (manzanas unitarias, fachadas continuas, etc.).

Artículo 9.2.16. Edificabilidad de inmuebles individualmente catalogados.

1. La edificabilidad de las parcelas catalogadas con los niveles de protección 1 y 2 será la existente que tengan materializada.
2. La edificabilidad de las parcelas catalogadas con los niveles 3 y 4 será la resultante de aplicar las condiciones particulares establecidas por el planeamiento a la zona en la que se localice la parcela o edificio protegido siempre que, en todo caso, la edificabilidad

resultante sea compatible con las condiciones de protección del edificio indicadas en su ficha correspondiente.

Artículo 9.2.17. Condiciones de uso; garaje y exenciones dimensionales en inmuebles individualmente catalogados.

1. En las edificaciones protegidas podrán albergar el uso pormenorizado y cualquier uso de los permitidos como compatibles según su calificación siempre que éstos no supongan contradicciones o pongan en peligro los valores culturales y arquitectónicos que se protegen.
2. Condiciones específicas para el uso de garaje.
 - a. El uso de garaje en edificaciones catalogadas con Nivel 1 y Nivel 2 queda prohibido, sin perjuicio de tolerar los existentes.
 - b. En edificios catalogados con Nivel 3, cuando no exista, queda prohibido el garaje en sótano bajo la rasante de los elementos protegidos; excepcionalmente se permitirá en el Nivel 3 en las zonas de parcelas donde no exista edificación o no se encuentran protegidas siempre y cuando el acceso a él no afecte a los elementos protegidos ni a sus relaciones. En planta baja, se permitirá en el interior de la parcela si dispone de espacios idóneos que no afecten a los espacios protegidos ni a sus relaciones.
3. Los edificios catalogados, en sus espacios y elementos protegidos, quedarán eximidos del cumplimiento de los parámetros dimensionales expresados en las Normas Generales de Uso. No obstante deberán reunir características espaciales y dimensionales suficientes para desarrollar con dignidad y seguridad el uso para el que se rehabilita.

Artículo 9.2.18. Condiciones estéticas derivadas de la proximidad con elementos individualmente catalogados.

1. Las construcciones e instalaciones próximas a edificios protegidos individualmente con Niveles 1, 2 y 3 deberán adecuarse a las edificaciones protegidas especialmente en lo referente a alturas, disposición volumétrica y de medianera, tratamientos de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada.
2. A tal efecto para la solicitud de licencia o informe urbanístico deberán presentar planos conjuntos con la totalidad de los edificios catalogados, de forma que se justifique la situación. Si la importancia de la actuación lo hiciere preciso la administración urbanística municipal exigirá la tramitación de un Estudio de Detalle en que se recojan las directrices específicas de los órganos competentes.
3. No obstante, en los edificios con Niveles 1 y 2 será preferente la aplicación de las normas de cautelas y protección de imagen establecidas en los artículos 9.2.11 y 9.2.12 anteriores.

CAPÍTULO III. NORMAS SOBRE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA DEL PLAN GENERAL DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA.

Artículo 9.3.1. El Patrimonio Arqueológico de El Puerto de Santa María

1. El Patrimonio Arqueológico está constituido por los bienes muebles e inmuebles de carácter histórico susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y tanto si se encuentran en la superficie o en el subsuelo. Asimismo, forman parte de este Patrimonio los elementos geológicos y paleontológicos relacionados con la historia de la humanidad y sus orígenes y antecedentes.
2. Forman parte del Patrimonio Arqueológico:
 - a. Los paquetes de depósitos antrópicos y estructuras ligados a los mismos bajo la cota cero.
 - b. Edificios emergentes singulares susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, en los que tal estudio suponga un enriquecimiento del conocimiento que tenemos sobre ellos.

En consecuencia, el Patrimonio Arqueológico de El Puerto de Santa María se integra por aquellas parcelas catastrales del término municipal, que como tales están incluidas en el Catálogo del presente Plan, las que se incluyan en la Carta Arqueológica Municipal que fuese aprobada con posterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General, así como en aquellas otras en los que se pueda comprobar la existencia de restos arqueológicos de interés, susceptibles de ser estudiadas con metodología arqueológica y que requieren de un régimen cautelar que preserve el interés público.

3. En cualquier caso, serán de aplicación los artículos 44 de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español y de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía, referentes a la notificación inmediata a las administraciones competentes en los casos de hallazgos casuales de restos arqueológicos en el transcurso de obras o remociones de tierra. La actividad arqueológica aplicable en estos casos dependerá de la naturaleza y valor científico de los restos aparecidos, y tendrá el carácter de urgente a los efectos del artículo 5.4 del Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.
4. (SUSPENDIDO)

Artículo 9.3.2. Catálogo de Protección Arqueológica.

1. El presente Plan incorpora los yacimientos arqueológicos y áreas cauteladas susceptibles de presencia de restos arqueológicos en su Catálogo de Protección Arqueológica.
2. En el Catálogo de Protección Arqueológica se establecen tres niveles de protección:
 - a. el Nivel de Protección Arqueológica Integral (PAI)
 - b. el Nivel de Protección Arqueológica Preferente (PAP)
 - c. el Nivel de Protección Arqueológica Genérica (PAG)

Artículo 9.3.3. Protección Arqueológica Integral.

1. El Nivel de Protección Arqueológica integral (PAI) es el asignado a los bienes arqueológicos que deberán ser conservados íntegramente para su estudio científico y disfrute cultural.
2. En el Nivel de Protección Integral se encuentra aquellos yacimientos arqueológicos que cuentan con declaración de Bien de Interés Cultural (BIC) por sus valores arqueológicos sean de modo único o por su concurrencia con otros arquitectónicos. También se incluyen aquellos otros yacimientos en los que sin contar con dicha declaración son merecedores del máximo nivel de protección, por contar con riesgos altos en atención a sus valores.

Los yacimientos de Protección Arqueológica Integral se identifican en los planos de ordenación y en las fichas del Catálogo con la leyenda PAI.

Este nivel de protección se extenderá automáticamente a cualquier bien inmueble que adquiera la condición de Zona Arqueológica conforme a la Ley de Patrimonio Histórico Andaluz así como a todos los inmuebles de caracterización arqueológica que puedan ser inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía con posterioridad a la fecha de aprobación de este catálogo.

3. En los inmuebles catalogados con el Nivel de Protección Arqueológica Integral no se permitirá actuación alguna al menos que estén relacionadas con la investigación, protección, conservación y puesta en valor de los mismos.
4. En los yacimientos con Protección Integral se permitirán las siguientes actuaciones:
 - Actuaciones arqueológicas autorizadas por órgano competente en materia de Patrimonio Histórico de acuerdo con el Decreto 168/2006 de 17 de junio por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.
 - Mantenimiento y conservación.
 - Las actuaciones recomendadas en la ficha correspondiente.
5. En el caso de que se produzcan situaciones de cualquier tipo, ya sea movimientos de tierras u otro tipo de ejecución de obras que pueden producir afecciones, sobre áreas declaradas como BIC Zonas Arqueológicas o yacimientos arqueológicos recogidos en el Catálogo del Patrimonio Histórico Andaluz con carácter individual o colectivo, el Ayuntamiento deberá dar traslado a la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía sobre estos proyectos y se emitirá informe favorable y/o modificaciones que fueren necesarias en las actuaciones de los proyectos presentados. En caso de que se determine necesario, la Comisión Provincial podrá emitir informe desfavorable, impidiendo la ejecución de dichos proyectos.
6. En el caso de que en el suelo y vuelo del yacimiento existan edificaciones consolidadas no declaradas bienes de interés cultural, se permitirán las obras de conservación y consolidación de las mismas. Una vez alcancen las edificaciones existentes la situación legal de ruina, las posibilidades edificatorias sobre la parcela se dictaminarán por la Consejería de Cultura tras la oportuna intervención arqueológica, y a raíz de su resolución se habilitará, en su caso, la incoación de una innovación puntual del Plan General para asegurar su declaración de inedificabilidad y su calificación como espacio libre vinculado a fines arqueológicos si así resultara oportuno tras el mencionado dictamen.

En el caso de que la edificación bajo la que se encuentre el yacimiento sea un elemento con declaración de bien de interés cultural, las obras permitidas sobre la edificación se corresponderán con las propias de su régimen de protección.

- 7 En el caso de que los yacimientos de protección integral se encuentren en suelo urbanizable o en suelo urbano no consolidado los usos de la zona concreta en que se localicen serán calificados de espacios libres públicos a fin de asegurar sus valores.
- 8 En el caso de que los yacimientos de protección integral se encuentren en suelo no urbanizable, se atribuye un régimen similar a la categoría de especial protección de conformidad con las previsiones del Título XIII, y están prohibidas las obras de desmonte, las extracciones de áridos, las explotaciones mineras y los depósitos de residuos. Cuando se determine su localización exclusivamente por un punto de coordenadas, la delimitación del Área de Protección Arqueológica abarcará a todos los terrenos incluidos en un radio de 150 metros.

Artículo 9.3.4. Nivel Protección Arqueológica Preferente.

1. El Nivel de Protección Arqueológica Preferente (PAP) se aplica a aquellas parcelas ubicadas en áreas de las que se poseen datos científicos que suponen la existencia de elementos arqueológicos emergentes y/o soterrados de valor histórico destacable, y cuya valoración tras la intervención arqueológica permitiría su posible integración en la trama urbana.

Engloba a los yacimientos arqueológicos inventariados en el SIPHA o en la cartografía de yacimientos de arqueología de la Consejería competente en materia de cultura, que no se encuentran catalogados con protección integral.

2. Los yacimientos de Protección Arqueológica Preferente se identifican en los planos de ordenación y en las fichas del Catálogo con la leyenda PAP.

Este nivel de protección se extenderá automáticamente a cualquier yacimiento arqueológico aparecido con posterioridad a la aprobación del Plan General o a las estructuras arqueológicas de yacimientos ya conocidos previamente cuando su grado de conservación así lo determine, a propuesta de la Consejería de Cultura.

En este nivel de protección se admiten con carácter ordinario las actuaciones arqueológicas señaladas para los yacimientos de protección integral en el artículo anterior.

El régimen jurídico al que se encuentran sometidos los terrenos incluidos en la delimitación de las Áreas de Protección Arqueológica Preferente será el establecido en el presente Plan, según su clasificación y calificación urbanísticas, y sin perjuicio de las limitaciones y cautelas derivadas de las normas de protección arqueológicas siguientes y de las establecidas en el artículo 9.3.9.

3. La concesión de licencia municipal de obras para los actos de uso del suelo y subsuelo en parcelas del suelo urbano con ordenación directamente establecida por este Plan General incluidas en Yacimientos de Protección Preferente estará supeditada a la presentación del informe Previo a que se refiere el artículo 9.3.9 siguiente y de la intervención arqueológica propuesta en la ficha del Catálogo, o en su caso, de la exigida por la Consejería competente a la vista del Informe Previo.
4. Por regla general, y salvo determinación específica en algún yacimiento en concreto, la intervención preferente exigida en la ficha del Catálogo para cada uno de los Yacimientos

del nivel Preferente, es la de sondeos arqueológicos (previo a la autorización de la obra) y completado en su caso con control de movimientos de obras (durante la ejecución). El Informe Previo ratificará o podrá elevar el contenido de la intervención arqueológica propuesta (previa a la autorización de la obra) que se señala como preferente en la ficha del Catálogo para cada yacimiento en concreto en función de los nuevos vestigios aparecidos en parcelas colindantes o información surgida, todo ello con posterioridad a la aprobación del presente Plan General.

El Informe Previo será remitido a la Consejería competente en materia de protección cultural, siguiéndose las actuaciones conforme las reglas y previsiones del artículo 9.3.9 siguiente.

5. En parcelas del suelo urbano consolidado o no consolidado con ordenación pormenorizada directamente establecida por este Plan General que se encuentren incluidas en las zonas delimitadas como de Protección Arqueológica Preferente, cuando aparezcan vestigios de interés que sea necesario preservar, la materialización de la edificabilidad atribuida por este Plan quedará condicionada conforme a las previsiones del apartado 6 del artículo 9.3.9 siguiente.
6. En los ámbitos de los Sectores de suelo urbanizable así como en los sectores y áreas del suelo urbano no consolidado remitidas a planeamiento de desarrollo en los que se encuentre identificado algún terreno perteneciente a la delimitación de yacimientos del Nivel de Protección Preferente, deberá realizarse antes de la formulación del Plan Parcial o Plan Especial una intervención arqueológica de prospección del ámbito.

El Informe de resultados de la prospección será remitido a la Consejería competente en materia de cultura, que en base al mismo podrá determinar en esta fase de formulación del planeamiento de desarrollo la ejecución de otras intervenciones arqueológicas complementarias (en caso de ser necesario ampliar la investigación) o, en su defecto, emitirá certificado de finalización de trabajos arqueológicos previos y en su resolución se determinarán aquellas zonas del sector o área que quedan sujetas a la realización de sondeos previos al inicio de obras de urbanización o edificación, debiendo recogerse esta determinación en el Plan Parcial o Especial.

De estimarse necesario realizar las intervenciones arqueológicas complementarias en la fase de formulación del planeamiento, una ejecutadas las mismas, sus resultados serán elevados a la Consejería competente en materia de cultura, quien a su vista resolverá sobre los condicionantes arqueológicos existentes para la actuación urbanística, y que serán tenidos presentes para el establecimiento de la ordenación pormenorizada del Sector a fin de salvaguardar los valores arqueológicos que de forma efectiva, en su caso, se pongan de relieve.

7. En las parcelas de suelo no urbanizable con Nivel de Protección Arqueológica Preferente se aplicarán idénticas reglas de protección arqueológica preventivas que las establecidas en el apartado 3 anterior, debiéndose presentar el Informe Previo del artículo 9.3.9.

Artículo 9.3.5. Nivel Protección Arqueológica Genérica.

1. Este grado de protección se asigna a las áreas susceptibles de albergar la presencia de restos arqueológicos según establece el artículo 47 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía. Se aplica a zonas en las que existen vestigios de carácter externo o superficial, por su proximidad a un yacimiento arqueológico u otro indicio de la existencia de restos arqueológicos de interés.

2. Se adscriben al Nivel de Protección Arqueológica Genérica, las áreas identificadas en los planos de ordenación y en el Catálogo con la leyenda PAG.
3. El régimen jurídico al que se encuentran sometidos los terrenos incluidos en la delimitación de las Áreas de Protección Arqueológica Genérica será el establecido en el presente Plan según su clasificación y calificación urbanísticas, así como a las siguientes normas particulares sobre protección arqueológica preventiva:
 - a. En las Áreas de Protección Arqueológica Genérica, la solicitud de licencias, en caso de que las mismas conlleven obras que contengan remociones de tierra (ya sean de edificación o de infraestructuras y redes de servicios), deberán presentar en el Ayuntamiento, conjuntamente con el resto de documentación requerida en función del tipo de obras, un Informe Arqueológico Previo redactado de conformidad con las previsiones del artículo 9.3.9 siguiente que será remitido a la Consejería competente.
 - b. Por regla general, y salvo determinación específica en algún yacimiento en concreto, la intervención preferente exigida en la ficha del Catálogo para cada uno de los Yacimientos del nivel de Protección Arqueológico, es como medida preventiva una prospección y, como medida de seguimiento, el control de movimientos de tierras.

La Consejería competente a la vista del Informe Previo y de la aparición de nuevas vestigios en terrenos colindantes o información surgida con posterioridad a la aprobación del presente Plan General, podrá elevar la intervención exigida de conformidad con las previsiones del artículo 9.3.9 siguiente.

4. En materia de usos y aprovechamientos, en las parcelas de suelo urbano con ordenación directa del Nivel de Protección Arqueológica Genérica se aplicarán idénticos criterios que los establecidos en el apartado 5 del artículo anterior y del apartado 6 del artículo 9.3.9.
5. En el caso de que en los ámbitos de los sectores de suelo urbanizable o áreas del suelo urbano no consolidado en las que no se establece directamente la ordenación pormenorizada, se localizaran yacimientos de Protección Genérica se procederá a aplicar idénticas reglas que las establecidas en el apartado 6 del artículo anterior para integrar los resultados de la intervención en la formulación del planeamiento de desarrollo.
6. En las parcelas de suelo no urbanizable con Nivel de Protección Arqueológica Genérica se aplicarán idénticas reglas de protección arqueológica preventivas que las establecidas en el apartado 3 anterior.

Artículo 9.3.6. Protección arqueológica cautelar sobre estructuras emergentes

1. Los inmuebles del Catálogo Exterior clasificados en el Nivel 1 y 2 están sometidos a un régimen cautelar en defensa del patrimonio arqueológico.
2. Para todos estos inmuebles, cualquier petición de licencia para realización de obras sobre ellos, habrá de incluir el correspondiente proyecto de obras y un informe arqueológico, en documento separado o no, redactado por técnico competente, en el que se indiquen las intervenciones arqueológicas a realizar sobre él, para una correcta actuación sobre el mismo o para una mejor documentación de éste, de conformidad con el artículo 9.3.9 siguiente.
3. El coste de éstas será abonado íntegramente por los promotores de las obras, de conformidad con el artículo 48.1 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio

Histórico de Andalucía, sin perjuicio de las ayudas económicas que a tal fin pudieran corresponderles.

4. El tipo de excavación arqueológica a aplicar en el caso de Inmuebles catalogados con Nivel 2 será el análisis arqueológico de estructuras emergentes, conforme al artículo 3.d) del Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas, o norma que lo sustituya.

En el caso de inmuebles catalogados con Nivel 1, la intervención será la establecida en las Instrucciones Particulares aprobadas por la Consejería competente en materia de cultura, para cada uno de los Bienes de Interés Cultural o, en su defecto, el de Estructura Emergentes por la determinada por la propia Dirección General de Bienes Culturales.

Artículo 9.3.7. Protección arqueológica complementaria en el ámbito del conjunto histórico

En el ámbito del Conjunto Histórico y entorno, transitoriamente y hasta tanto se proceda a la aprobación del Plan Especial de Protección se aplicarán en materia de protección arqueológica las siguientes reglas:

- a. En el caso de tratarse de parcelas localizadas en áreas arqueológicas incluidas en el Catálogo de Protección Arqueológica, se aplicarán las normas del presente Capítulo establecidas para el Nivel asignado al área en que se localicen.
- b. En el caso de tratarse de parcelas con edificaciones protegidas individualmente en el Precatálogo de Edificaciones del Conjunto Histórico y entorno, se aplicarán, así mismo, las normas de protección cautelar de estructuras emergentes del artículo 9.3.6 anterior establecidas en su apartado 4 párrafo primero, salvo que se trate de Bienes de Interés Cultural que se aplicará lo dispuesto en el párrafo segundo de dicho apartado.

Artículo 9.3.8. Normas Generales de Protección del Patrimonio Arqueológico

1. Con carácter general en los terrenos relacionados con el Patrimonio Arqueológico se aplicarán las siguientes disposiciones:
 - a. la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español
 - b. la Ley 14/2007, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía.
 - c. el Decreto 19/1995, de 7 de febrero por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.
 - d. el Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas, así como la resolución de 4 de julio de 2006, por la que se delegan en los titulares de las Delegaciones Provinciales de la Consejería de Cultura, determinadas competencias para la tramitación y autorización de las actividades arqueológicas no incluidas en un proyecto general de investigación.
2. Será necesaria la previa autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico para la realización de todo tipo de excavaciones y prospecciones arqueológicas, terrestres o subacuáticas; el análisis de estructuras emergentes; la reproducción y estudio del arte rupestre; las labores de consolidación, restauración y restitución arqueológicas; las actuaciones de cerramiento, vallado, cubrición y documentación gráfica, así como el estudio con metodología arqueológica de los

materiales arqueológicos depositados en los museos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

3. La actividad arqueológica se sujetará al régimen de autorizaciones previsto la legislación de protección del patrimonio histórico y se extenderá hasta el límite del aprovechamiento urbanístico que la persona o entidad promotora tuviera atribuido sobre el subsuelo.
4. En el caso de que se dé el comienzo de cualquier tipo de obras sobre áreas donde exista yacimiento arqueológico, sin tener pertinente autorización por parte del Director General de Bienes Culturales o en el caso de que se haya producido hallazgo casual de restos arqueológicos por motivos de obras, sin ser mencionado antes de 24 horas, el Ayuntamiento notificará a la Consejería competente en materia de cultura de esta situación y procederá a la suspensión de la licencia de obras, si fuera necesario para la protección del patrimonio arqueológico. Desde la Consejería competente en materia de cultura se establecerán las medidas cautelares de protección que considere convenientes, tales como Control de Arqueológico de movimientos de tierra o Intervención Arqueológica con Sondeos o Excavación en Área, dependiendo de la tipología y potencialidad de los vestigios afectados o hallados de modo casual.

En el caso que procediera a la suspensión de licencias, para reanudación de las obras, será preciso previo a la concesión de licencia municipal, la aprobación del proyecto por la Delegación Provincial de Cultura, la cual decidirá en función de los hallazgos, su anotación, acotación de su ámbito, en su caso modificación del proyecto técnico, o expropiación si la naturaleza de los restos

Artículo 9.3.9. Procedimiento a seguir en las solicitudes de licencia en áreas con yacimientos de protección preferente o genérica.

1. La concesión de licencia municipal de obras para los actos de uso del suelo y subsuelo en parcelas del suelo urbano incluidas en Yacimientos de Protección Preferente o Genérica estará supeditada a la presentación de un informe Previo.

Este informe redactado por técnico competente consistirá en el estudio bibliográfico de historiadores y consultas de Informes de la Consejería competente en materia de cultura redactado por arqueólogos que realizaron excavaciones en solares cercanos. Los resultados de este trabajo se concretarán en un Informe Arqueológico de los Terrenos, que será aportado por el promotor de la obra como parte de la documentación de la solicitud de licencia e incluirá los resultados del mismo.

Así mismo, el Informe Previo expresará la clase de intervención arqueológica propuesta como preferente en la ficha del Catálogo de este Plan General para cada yacimiento, o en su caso, una propuesta de intervención superior si procediese.

2. El Informe Previo será remitido a la Consejería competente en materia de protección cultural, quien a su vista, autorizará el inicio de la ejecución de la intervención arqueológica propuesta en la ficha del Catálogo, o en su caso, podrá elevar el contenido de la intervención arqueológica en función del estudio del Informe Previo, en especial por la aparición de nuevos vestigios o información surgida con posterioridad a la aprobación del presente Plan General. La Consejería determinará las condiciones de ejecución de la actividad arqueológica que deba acometerse.
3. En el caso de que la intervención propuesta en la ficha del Catálogo fuera, simplemente la de Control de Movimientos Obras, y la Consejería competente en materia de cultura, a la vista del Informe Previo, y estimara necesario ampliar la investigación, en los terrenos

pertencientes, podrá determinar de forma complementaria antes de emitir su autorización la necesidad de realizar una Prospección Arqueológica, la ejecución de Sondeos estratigráficos o una excavación arqueológica extensiva.

La Prospección es una exploración superficial y sistemática del terreno realizada con metodología científica dirigida al estudio, investigación o detección de vestigios arqueológicos o paleontológicos.

La ejecución de esta prospección se realizará con el correspondiente visado de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, con cargo a los presupuestos previstos en el Reglamento de Actividades Arqueológicas, aprobado según Decreto 168/2003, de 17 de junio.

Los resultados de esta Prospección serán remitidos a la Consejería competente en materia de protección cultural, quien tras emitir la diligencia de finalización de la intervención podrá, a su vista, adoptar alguna de las siguientes decisiones:

- b.1. en el caso de que la actividad de prospección arqueológica tenga un resultado negativo, comunicar al Ayuntamiento que no se existen impedimentos para proceder a la concesión de la licencia desde el punto de vista de la cautela arqueológica.
- b.2. autorizar (desde el punto de vista arqueológico) las obras pretendidas así como el inicio de las mismas (tras la correspondiente licencia municipal), si bien condicionando su ejecución al establecimiento de otras medidas complementarias de cautelas arqueológicas (encaminadas a su control y seguimiento), consistente en un Control Arqueológico de Movimientos de Tierras durante la ejecución de las obras.
- b.3. suplementar las medidas cautelares (previas al inicio de las obras), si se estima riesgo cierto de afecciones sobre vestigios, determinando en este caso la necesidad de acometer una intervención arqueológica consistente bien en la ejecución de Sondeos estratigráficos o una excavación arqueológica extensiva.

En este último caso, se procederá de conformidad con la regulación del apartado 5 siguiente.

4. En el caso de que la intervención propuesta en la ficha del Catálogo sea la de Control de Movimientos de Tierras, y la Consejería -a la vista del Informe Previo- no estimara necesario ampliar dicha intervención, procederá a confirmar esta determinación y autorizar (desde el punto de vista arqueológico) las obras pretendidas así como el inicio de las mismas (tras la correspondiente licencia municipal), si bien condicionando su ejecución al establecimiento de las citadas medidas de cautelas arqueológicas (encaminadas a su control y seguimiento), consistente en un Control Arqueológico de Movimientos de Tierras durante la ejecución de las obras.
5. En el caso de que la intervención propuesta en la ficha del Catálogo sea la ejecución de sondeos o excavación extensiva, ésta se deberá acometerse conforme a las previsiones del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, las directrices establecidas por la Consejería competente en materia de cultura y a las disposiciones de estas Normas.

El coste de la intervención arqueológica de sondeos o excavación extensiva será abonado íntegramente por los promotores de las obras, de conformidad con el artículo 48.1 del

Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio) Histórico de Andalucía, sin perjuicio de las ayudas económicas que a tal fin pudieran corresponderles.

Los resultados de la intervención arqueológica consistente en el sondeo o, en su caso, excavación extensiva se concretarán en un informe arqueológico del terreno (mediante memoria preliminar o memoria científica final) que deberá ser remitido a la Consejería competente en materia de cultura, conjuntamente con el acta de finalización de la intervención arqueológica.

En el caso de que estas actividades arqueológicas tengan un resultado negativo, la Consejería competente en materia de cultura emitirá el certificado final en el que autorice la realización de las obras pretendidas en el proyecto presentado, al haberse cumplimentado las cautelas arqueológicas impuestas.

En otro caso, y a la vista de los resultados de la concreta intervención suplementaria ejecutada, la citada Consejería, decidirá -en función de los hallazgos arqueológicos localizados- su anotación, acotación de su ámbito, o en su caso modificación del proyecto técnico con la integración o conservación de los restos arqueológicos, o expropiación si la naturaleza de los vestigios descubiertos lo requiriese.

6. En parcelas del suelo urbano consolidado o no consolidado con ordenación pormenorizada directamente establecida por este Plan General que se encuentren incluidas en las zonas delimitadas como de Protección Arqueológica Preferente o Genérica, su uso y aprovechamiento urbanístico será el que sea posibilitado por el planeamiento en función de su calificación urbanística pormenorizada y sin perjuicio de las limitaciones establecidas resultantes de los trámites anteriores, y garantizando en todo caso, los valores ciertos merecedores de protección arqueológica revelados de la intervención concreta impuesta conforme a las reglas siguientes:

- a. En el caso de suelo urbano consolidado cuando la parcela tuviese asignada una calificación de usos privativos, y la Consejería de Cultura, tras intervención arqueológica finalmente exigida, y los resultados de la misma, determinase por su interés la conservación al aire libre de los vestigios existentes revelados, se mantendrá aquella calificación urbanística si puede materializarse la edificabilidad sobre rasante atribuida por el planeamiento en el resto de la parcela no afectada por los vestigios.

En otro caso de impedirse la materialización de la edificabilidad otorgada sobre rasante (y siendo imposible proceder a una redistribución de aprovechamientos con garantías de solidaridad de beneficios y cargas por tratarse de suelo urbano consolidado), se procederá a la incoación de un expediente de innovación del Plan General para calificar (total o parcialmente) la parcela con el destino de uso de espacios libres y prever la correspondiente indemnización de la edificabilidad inicialmente atribuida de imposible materialización.

- b. Si el ámbito de suelo urbano no consolidado tiene establecida la ordenación pormenorizada directamente por este Plan General, la intervención arqueológica requerida deberá realizarse previamente a la redacción del Proyecto de Urbanización y si el resultado de dicha intervención pone de relieve la existencia de vestigios de valor que merecen ser conservados in situ se procederá a la alteración de la ordenación pormenorizada si ello resulta necesario mediante la formulación de un Plan Especial, y se redistribuirá esta carga en el seno del proceso reparcelatorio.

7. En los ámbitos de suelo urbanizable o urbano no consolidado sin ordenación pormenorizada establecida, se procederá a realizar las intervenciones arqueológicas con anterioridad a la formulación del planeamiento de desarrollo de conformidad con las reglas establecidas en el apartado 6 del artículo 9.3.4 y apartado 4 del artículo 9.3.5

Artículo 9.3.10. Hallazgos casuales.

La aparición de hallazgos casuales de restos arqueológicos, por cualquier motivo y en cualquier punto del término municipal, se rige por lo dispuesto en la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía y por el Decreto 19/1995 por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.

En cualquier caso serán de aplicación los artículos 44 de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español y en la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía, referente a la notificación inmediata a las administraciones competentes en los casos de hallazgos casuales de restos arqueológicos en el transcurso de obras o demoliciones de tierra.

A tal fin, la aparición de hallazgos casuales de restos arqueológicos deberá ser notificada inmediatamente a la Consejería de Cultura o al Ayuntamiento, los cuales una vez constatada tal circunstancia, podrán ordenar la interrupción inmediata de los trabajos por el plazo de un mes establecido en la legislación vigente, sin derecho a indemnización.

En caso de que resulte necesario, la Consejería de Cultura podrá disponer que la suspensión de los trabajos se prorrogue por tiempo superior a un mes, quedando en tal caso obligada a resarcir el daño efectivo que se causara con tal paralización.

La Consejería y el Ayuntamiento se informarán recíprocamente en el plazo de cuarenta y ocho (48) horas, de la aparición de los restos arqueológicos de que tengan conocimiento, y de la adopción de las medidas cautelares que, en su caso, hayan adoptado.

La actividad arqueológica aplicable en estos casos dependerá de la naturaleza y el valor científico de los restos aparecidos y tendrán el carácter de urgente a los efectos del artículo 5.4 del Decreto 168/2003 de 17 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas

La existencia de restos arqueológicos que deban ser conservados "*in situ*", lleva implícita la declaración de necesidad de ocupación y utilidad pública a efectos de expropiaciones.

En ningún caso podrán considerarse como hallazgos casuales los elementos arqueológicos descubiertos en las Áreas de Protección Arqueológica.

CAPÍTULO IV. LA PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO Y DE SU ENTORNO. EL PRECATÁLOGO

SECCIÓN I. DISPOSICIONES DEL PLAN GENERAL SOBRE EL ÁMBITO DEL CONJUNTO HISTÓRICO Y SU ENTORNO.

Artículo 9.4.1. La protección del Conjunto Histórico y de su entorno. (SUSPENDIDO)

Artículo 9.4.2. Principios y criterios para la protección del Conjunto Histórico y de su entorno.

La protección del Conjunto Histórico y de su entorno de El Puerto de Santa María se garantiza mediante el cumplimiento de la normativa estatal y autonómica que resulte aplicable; así como de lo establecido en las presentes Normas Urbanísticas, debiéndose respetar en todo caso los siguientes criterios:

1. La conservación del Conjunto Histórico comporta el mantenimiento de su estructura urbana y arquitectónica, así como de las características generales de su ambiente y de su espacio público.
2. Se considerarán excepcionales las sustituciones de inmuebles, aunque sean parciales, y sólo podrán realizarse las que contribuyendo a la mejora general del ámbito, permita el presente Plan siempre que sean, además, autorizadas específicamente por la Consejería de Cultura o, en su caso, las que permita el Plan Especial de Protección y Mejora del ámbito del Conjunto Histórico y de su entorno, previsto por este Plan General, una vez sea aprobado definitivamente de acuerdo con el Informe de la Dirección General de Bienes Culturales.
3. Sólo serán admisibles los usos que resulten compatibles con las exigencias de conservación y protección del Conjunto Histórico, debiéndose fomentar la implantación de todos aquellos que, respetando dichas exigencias, contribuyan al mantenimiento del Conjunto Histórico como una estructura urbana viva.

Artículo 9.4.3. Del Plan Especial de Protección y Mejora del Conjunto Histórico y de su entorno de El Puerto de Santa María.

1. En el plazo de un año desde la entrada en vigor del presente Plan General se procederá a aprobar un Plan Especial de Protección y Mejora en el ámbito del Conjunto Histórico y de su entorno, delimitado en los planos de ordenación.

Este Plan Especial tendrá como finalidad los siguientes objetivos y criterios de actuación:

- a. La protección del patrimonio urbano, definida como conservación de un área urbana con particular significación histórica y cultural, en tanto es el núcleo fundacional de la ciudad, el origen del Puerto de Santa María.
 - b. La ordenación del área y de sus relaciones con el contexto urbano, estableciendo las condiciones de su desarrollo futuro, y las normas que regularán la edificación y los usos del suelo.
 - c. La mejora del área, concebida como la creación activa de las condiciones para la mejor calidad de vida de su población, permanente y flotante, y para la mayor productividad y competitividad de las actividades allí localizadas.
2. El citado Plan Especial tendrá el siguiente alcance y objeto:
 - a. Elaborar el Catálogo definitivo de elementos a proteger en el ámbito del Conjunto Histórico declarado, y en las zonas de su entorno delimitadas en el presente Plan General.

Este Catálogo deberá desarrollar y completar el Precatálogo incorporado por este Plan General, que tiene carácter transitorio hasta la aprobación definitiva del Plan Especial, asignando a cada inmueble su Nivel de Protección final, así como

ampliando la catalogación a aquellos otros que, tras un estudio más particularizado, así lo demandasen sus valores.

De forma complementaria, el Plan Especial establecerá las determinaciones particulares en el régimen de protección e intervención en los inmuebles catalogados. En todo caso, el Plan Especial asegurará una protección integral en aquellos inmuebles precatalogados en este Plan General con el Nivel A.

- b. Establecer definitivamente las ordenanzas particulares aplicables a las diferentes áreas homogéneas de edificación del Conjunto Histórico y de las zonas de su entorno, en razón a sus características tipológicas y arquitectónicas.
 - c. Establecer definitivamente la ordenación pormenorizada en relación a los usos específicos y alturas de cada una de las parcelas incluidas en la delimitación del ámbito del Plan Especial.
 - d. Establecer los objetivos y mecanismos de rehabilitación residencial, en coordinación con los instrumentos previstos en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.
 - e. Identificar y establecer las determinaciones urbanísticas completas en aquellos ámbitos que por representar espacios en desuso pueden ser objeto de intervenciones de revitalización y mejora ambiental del Conjunto Histórico y de su entorno.
 - f. En su caso, completar las determinaciones de protección arqueológica del ámbito dispuestas por este Plan.
 - g. Establecer normas suplementarias de conservación y mejora del paisaje urbano.
 - h. Redactar un Plan de Descontaminación Visual de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 apartado 2 de la Ley 14/2007
 - j. Establecer las determinaciones para la protección del paisaje y prevención de la contaminación visual, entre las que se encontrarán la prohibición de instalaciones en fachada.
3. Los ámbitos delimitados por el Plan Especial, en congruencia con la finalidad del apartado e) anterior, que requieran una actuación integrada de renovación, aun cuando sea parcial, de tejidos existentes o aquellas parcelas respecto a las que las nuevas determinaciones del Plan Especial supongan un incremento de aprovechamiento considerable, tendrán automáticamente la consideración de suelo urbano no consolidado debiendo establecerse las medidas oportunas que aseguren la mejora dotacional, la solidaridad de beneficios y cargas así como la recuperación de plusvalías por parte de la comunidad."

Artículo 9.4.4. Régimen transitorio cautelar.

1. Hasta tanto no se apruebe definitivamente el preceptivo Plan Especial de Protección y Mejora previsto en el artículo anterior, las parcelas del ámbito del Conjunto Histórico declarado, así como las de las zonas de su entorno, de El Puerto de Santa María se ajustarán a las siguientes determinaciones.
 - a. Parcelas con edificaciones incluidas en el Precatálogo: se ajustarán transitoriamente a las determinaciones de la Sección siguiente de este Capítulo IV del Título IX.

- b. Parcelas con edificaciones sin valores específicos o sin edificar: se ajustarán transitoriamente a las determinaciones del Capítulo II del Título XI.
2. Asimismo, y hasta tanto no se apruebe definitivamente el Plan Especial y se obtenga por el Ayuntamiento la delegación de competencias conforme al artículo 40 de la LPHA, cualquier intervención sobre los inmuebles incluidos en el Conjunto Histórico declarado y su zona de respeto será autorizada de forma previa por la administración competente en materia de Patrimonio Histórico.

También quedan prohibidas cautelarmente el régimen de segregaciones en el ámbito del Conjunto Histórico hasta la aprobación del Plan Especial previsto en el apartado 1 anterior.

Así mismo, y de forma cautelar hasta tanto no se apruebe definitivamente el Plan Especial, la ejecución de sótanos, garajes o aparcamientos, en parcelas del Conjunto Histórico que cuenten con alguno de los niveles de protección establecidos en siguiente artículo, no será autorizable con carácter general, salvo en el caso que su inclusión sea compatible con el mantenimiento de los valores patrimoniales del inmueble y en todo caso, estará condicionada al resultado de la intervención arqueológica que se realice previamente al inicio de las obras, debiendo contar con el informe favorable de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico.

3. Con el objeto de preservar los recursos escénicos del ámbito del Conjunto Histórico y Entorno y hasta tanto no se apruebe definitivamente el Plan Especial se establecen las siguientes determinaciones de ordenación y gestión paisajística específicas:
 - a. Queda prohibida la implantación de torres u otras estructuras para la colocación de tendidos aéreos de baja tensión o de telecomunicaciones, así como los tendidos aéreos de cualquier tipo sobre el viario público y los espacios libres.
 - b. Los cerramientos de locales comerciales deberán estar convenientemente enfoscados y enlucidos, debiendo armonizar cromáticamente con los paramentos de la edificación o aplicando tonalidades que no generen contrastes cromáticos acusados con la propia edificación o con las del entorno. En ningún caso se admitirán acabados brillantes o tonalidades llamativas en los elementos metálicos de acceso, debiendo adecuarse a las tonalidades predominantes en los elementos de protección de los huecos de fachada.
 - c. La localización de nuevas infraestructuras de telefonía móvil deberá estar suficientemente justificada, previa acreditación de las que existentes son insuficientes o que no es posible obtener una cobertura adecuada con su localización fuera del ámbito del Plan Especial. De estar justificada su emplazamiento, se exigirán además, todas aquellas medidas de mimetización necesarias para evitar su impacto visual. Las antenas existentes dispondrán de un (1) año para realizar un estudio paisajístico que demuestre que no alteran de modo significativo el paisaje del Conjunto Histórico y su entorno. En caso negativo, deberán ser retiradas en el plazo que otorgue la Administración, teniendo en cuenta un período razonable para que hayan sido suficientemente amortizadas.
 - d. En las edificaciones se cumplimentarán las exigencias que sobre descontaminación visual se establecen en los artículos siguientes y se cumplimentarán, igualmente, las condiciones estéticas reguladas para las distintas zonificaciones y usos establecidos por el presente Plan Especial.

SECCIÓN II. DISPOSICIONES SOBRE EL PRECATÁLOGO DEL CONJUNTO HISTÓRICO Y SU ENTORNO.

Artículo 9.4.5. Del Precatálogo del Conjunto Histórico.

1. Con carácter cautelar, los edificios de valor patrimonial individual constatado se incluyen en el Catálogo General del Plan General de El Puerto, dentro de la sección correspondiente al Precatálogo del ámbito del Conjunto Histórico declarado y de las zonas de su entorno delimitadas por este Plan General.
2. Con carácter general, de forma cautelar y subsidiaria hasta la aprobación definitiva del Plan Especial de Protección y Mejora del ámbito del Conjunto Histórico y zonas de su entorno, y a los efectos de la aplicación de las normas contenidas en esta Sección, se establecen los siguientes niveles de protección:
 - a Nivel A. Edificios con Protección Integral
 - b. Nivel B. Otros Edificios con Protección Individualizada.
3. Las condiciones generales de intervención para cada Nivel de los edificios protegidos en esta Sección, se regula por lo dispuesto en los artículos siguientes, si bien dichas intervenciones generales quedan condicionadas y limitadas por las específicas que imponga la Consejería de Cultura.

En todo caso, previamente a la intervención en los edificios del Precatálogo se seguirá analógicamente lo previsto en el artículo 9.2.5.

4. En los casos de rehabilitación de edificios no serán de aplicación las exigencias dimensionales establecidas en las Condiciones Generales de Edificación.
5. Los elementos protegidos, nunca podrán considerarse fuera de ordenación en razón de sus dimensiones, posición o mayor altura de las permitidas por el Planeamiento.
6. En todo caso, serán de aplicación a todos los inmuebles integrantes del Precatálogo del ámbito del Conjunto Histórico declarado y de su entorno de El Puerto de Santa María las normas relativas a los deberes de conservación y rehabilitación del patrimonio protegido, así como las de declaración de ruina que se regulan en la Sección II del Capítulo I anterior de este Título IX.

Artículo 9.4.6. Régimen de los edificios con Nivel A del Precatálogo del ámbito del Conjunto Histórico y entorno.

1. Definición y objetivos.

Se incluyen en el Nivel A de protección, en todo caso, los bienes inmuebles del ámbito del Conjunto Histórico o de sus zonas del entorno, que cuentan con una singular relevancia local, autonómica y/o nacional. En concreto, se incluyen los declarados BIC o inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía. Así mismo se incluyen en el Nivel A, aquellos otros que sin estar declarados BIC o inscritos en el mencionado Catálogo autonómico, el presente Plan General los identifica de forma cautelar como merecedores de protección integral por sus relevantes valores históricos, artísticos, arquitectónicos o etnográficos. En ambos casos, estos bienes presentan un excepcional

interés por su relevancia histórica, artística, arquitectónica o etnográfica, sus valores y su significación local y autonómica.

2. Alcance de la Protección.

Para los inmuebles del Nivel A del Precatálogo se aplicará idéntico régimen sobre alcance de protección que el establecido en el apartado 2 del artículo 9.2.11 para el Nivel 1 del Catálogo.

3. Intervenciones admisibles.

Se aplicara para los inmuebles del Nivel A del Pre-catálogo, idéntico régimen que el establecido en el apartado 3 del artículo 9.2.11 para los inmuebles del Nivel 1 del Catálogo.

Cualquier actuación sobre los bienes precatalogados con el Nivel A, habrá de ser autorizada por la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

De conformidad con el artículo 9.1.3 de estas Normas, será en todo caso de aplicación preferente el régimen establecido en el Capítulo III del Título III de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico Andaluz en lo concerniente a los inmuebles incluidos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, siendo las disposiciones incluidas en este Plan de aplicación en todo aquello que no se opongan al citado régimen.

4. Deber de restauración.

Los edificios y las construcciones incluidas en el Nivel A de protección deberán ser objeto de restauración total mediante la reposición de los elementos originales si por cualquier circunstancia se arruinasen o demolicen.

5. Usos.

Los usos admisibles en los inmuebles precatalogados con el Nivel A, serán aquellos que siendo conformes con la calificación urbanística otorgada por este Plan sean compatibles con la relevancia histórica, artística, arquitectónica o etnográfica, sus valores y su significación. En caso de sustitución de su uso histórico o tradicional, serán preferentes los equipamientos y los SIPS, que no comporten riesgos para la conservación del inmueble.

6. Protección de la imagen y paisaje.

Se aplicarán en materia de protección y paisaje a los inmuebles precatalogados con Nivel A idénticas disposiciones que las establecidas en el apartado 6 para los inmuebles incluidos en el Catálogo con Nivel 1 (Protección Integral).

7. Cautelas.

Las intervenciones sobre los bienes incluidos en la delimitación del entorno del bien protegido con el Nivel A habrán de contemplar un análisis de la repercusión de la misma sobre éste, que garantice el mantenimiento de la adecuada relación de la pieza protegida con la que es objeto de la intervención, sin perjuicio de la necesaria autorización previa del órgano competente en materia de cultura.

Artículo 9.4.7. Régimen de los edificios con Nivel B del Precatálogo del Conjunto Histórico y de su entorno.

1. Definición y Objetivos.

El Nivel B de protección es el asignado a aquellos edificios o elementos con valor arquitectónico, que sin alcanzar el grado monumental o artístico singular de los anteriormente calificados con el Nivel A de protección, sin embargo por sus características arquitectónicas, formales o su significación en la evolución histórica del Puerto de Santa María deben ser objeto de una protección individualizada, parcial sobre sus elementos más relevantes, y en todo caso ambiental, sobre la globalidad del mismo.

Se incluyen así mismo, los edificios que poseen elementos de interés relacionados con la tipología, composición, sistema constructivo u ornamental significativos de los inmuebles tradicionales del municipio, al tiempo que articulan la trama urbana y contribuyen a la configuración del paisaje urbano en la ciudad histórica. Y en atención a estos valores son merecedores de conservación y protección cautelar, controlándose las acciones que sobre ellos se efectúen.

2. Alcance de la Protección.

El Nivel B protege cautelarmente la concepción global del edificio, su tipología y composición, incluyendo los elementos que la generan, así como las envolventes y ornamentación. La protección se extiende a la parcela en la que se ubica, de la que habrá de respetar su forma, dimensiones y ocupación. No se permite la segregación salvo que supongan la recuperación del parcelario histórico.

3. Intervenciones admisibles.

En los inmuebles catalogados con Nivel B, se permiten, de forma general, las obras de conservación y mantenimiento, las de consolidación, las de acondicionamiento y las de restauración parcial dirigida a mejorar la legibilidad o puesta en valor del inmueble. De forma excepcional, se podrá admitir la rehabilitación consistente en la reforma menor o/y parcial, en aquellos elementos edificados que, tras un estudio específico, quede acreditado su ausencia de valores.

Hasta tanto, se apruebe el Catálogo del Plan Especial del Conjunto Histórico previsto, en el que concrete su definitivo nivel de protección, y régimen específico de actuaciones de intervención, no se admitirán las intervenciones dirigidas a la consecución de un mayor volumen edificable que el existente.

Igualmente se prohíben las ampliaciones -verticales y horizontales- y la demolición total o parcial de elementos que afecten a los valores del edificio. No obstante, podrán demolerse los cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original salvo que por el paso del tiempo éstos sean significativos de otras épocas históricas de valor.

Cualquier actuación sobre los bienes precatalogados con el Nivel B, habrá de ser autorizada por la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

4. Deber de restauración.

Los edificios y las construcciones incluidas en este nivel de protección deberán ser objeto de restauración total mediante la reposición de los elementos originales si por cualquier circunstancia se arruinasen o demolicieren.

5. Usos.

Los usos admisibles en los inmuebles precatalogados con el Nivel B, serán aquellos que siendo conformes con la calificación urbanística otorgada por este Plan sean compatibles con la relevancia histórica, artística, arquitectónica o etnográfica, sus valores y su significación. En caso de sustitución de su uso histórico o tradicional, serán preferentes los equipamientos y los SIPS, que no comporten riesgos para la conservación del inmueble.

6. Cautelas.

Las intervenciones sobre inmuebles preexistentes y las edificaciones de nueva planta en parcelas colindantes a los protegidos en este nivel, evitarán toda actuación que perjudique la contemplación de estos debiendo procurar la integración armónica en las soluciones de volumen, cubierta y composición de fachada.

TÍTULO X. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO**CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES****Artículo 10.1.1. Determinaciones generales del Plan General en el Suelo Urbano**

1. Al objeto de definir la ordenación y proceder al desarrollo urbanístico del Suelo Urbano el Plan General dispone las siguientes determinaciones:
 - a. La delimitación de los perímetros de las superficies que lo conforma.
 - b. La delimitación de los ámbitos de Suelo Urbano Consolidado por la urbanización, así como los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidados.
 - c. El señalamiento de los ámbitos de planeamiento específico, distinguiendo entre aquellos ámbitos cuya ordenación pormenorizada y detallada, en el momento de la entrada en vigor del Plan se difiere a un momento posterior, de aquellos ámbitos en los que se procede a incorporar un planeamiento de desarrollo anterior aprobado que se asume.
 - d. La delimitación de Áreas de Reparto y fijación del aprovechamiento medio en Suelo Urbano No Consolidado.
 - e. La delimitación de zonas con usos, características y aprovechamiento determinado que definen la utilización de los terrenos incluidos en cada una de ellas.
 - f. La identificación y delimitación de los Sistemas Generales señalando si son usos existentes o previstos.
 - g. La delimitación de los espacios libres y zonas verdes, así como de las zonas deportivas, puntualizando el carácter público o privado de la titularidad de cada una de ellas, con independencia de los sistemas generales.
 - h. El emplazamiento de los centros de servicios y equipamientos, públicos y privados, que forman parte del equipamiento urbano comunitario.
 - i. La determinación de las características morfológicas y tipológicas de la edificación y de la ordenación urbana de cada zona definida.

- j. El trazado y características de la red viaria pública, con jerarquización en función del tráfico previsto; el señalamiento de alineación y rasante para los terrenos con ordenación detallada y los criterios para su fijación en aquellas zonas objeto de planeamiento detallado posterior.
 - k. La previsión y localización de los aparcamientos públicos con justificación de su localización y adecuada relación con el transporte público.
 - l. La reglamentación detallada en el Suelo Urbano ordenado del uso pormenorizado, volumen o aprovechamiento y condiciones edificatorias de los terrenos y construcciones, así como las características tipológicas y estéticas de la ordenación, de la edificación y de su entorno.
 - m. Los criterios, objetivos y directrices para la ordenación detallada de las áreas de reforma interior no ordenadas.
 - n. Las características y trazado estructurante de las redes de infraestructura básica (agua, alcantarillado y energía eléctrica).
 - o. Previsiones sobre programación del desarrollo urbanístico de las zonas, consolidadas o no consolidadas.
 - p. Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.
2. Los terrenos clasificados como Suelo Urbano vienen ordenados y estructurados en virtud del número 1 anterior, mediante la superposición espacial de los siguientes grupos o niveles de determinaciones específicas:
- a. Áreas Homogéneas de Edificación en suelo urbano consolidado.- para el establecimiento de las determinaciones estructurales de uso global, densidad y edificabilidad para las diferentes unidades geográficas y urbanísticas homogéneas del suelo urbano consolidado.
 - b. Calificación urbanística pormenorizada, en el suelo urbano consolidado y en el no consolidado de ordenación completa. La calificación se integrada por:
 - b.1. el uso urbanístico pormenorizado
 - b.2. zona de ordenanza de aplicación que expresa la tipología, altura y edificabilidad de la parcela.
 - c. Ámbitos del suelo urbano no consolidado con expresión de sus determinaciones estructurales y pormenorizadas preceptivas.
3. Los preceptos del presente Título X tienen la consideración de ordenación estructural en la regulación contenida en los mismos que de conformidad con las previsiones del artículo 10.1 de la LOUA deban contar con dicho carácter, el resto se entienden que cuentan con el carácter de ordenación pormenorizada preceptiva.

Artículo 10.1.2. La delimitación de terrenos con clasificación de Suelo Urbano.

1. El presente Plan General de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.3.3 de estas Normas delimitada los terrenos como suelo urbano en los que concurra alguna de las circunstancias expresadas en el apartado 1 del citado precepto.
2. La delimitación de los perímetros de la clase de Suelo Urbano se realiza en los Planos de Ordenación siguientes: Plano de Ordenación Estructural: OE.02 Clasificación del suelo y en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa.

Artículo 10.1.3. La delimitación de la categoría de Suelo Urbano Consolidado.

El presente Plan General en aquellos terrenos en los que concurran las características establecidas en el artículo 2.3.4 de estas Normas procede al reconocimiento de su perteneciente a la categoría de suelo urbano consolidado.

A tal fin delimita los perímetros del Suelo Urbano Consolidado en los Planos de Ordenación siguientes: Plano de Ordenación Estructural: OE.03 Suelo Urbano y Urbanizable: Categorías, Sectores del Suelo Urbano y Urbanizable, Sistemas Generales, y en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa.

Artículo 10.1.4. Los ámbitos pertenecientes a la categoría de Suelo Urbano No Consolidado.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 2.3.5 de estas Normas el presente Plan General delimita los perímetros del Suelo Urbano No Consolidado en el Plano de Ordenación Estructural, diferenciando:

- a. Sectores de Suelo Urbano No Consolidado. (S-SUNC) para actuaciones de urbanización de ejecución sistemática y ordenación pormenorizada remitida a planeamiento de desarrollo.

En concreto, el presente Plan delimita los siguientes sectores:

De uso global Residencial:

SUNC-01 CANTARRANAS 1.
SUNC-02 CANTARRANAS 2.
SUNC-03 CANTARRANAS 3.
SUNC-04 ENSANCHE NOROCCIDENTAL 1.
SUNC-05 ENSANCHE NOROCCIDENTAL 2.
SUNC-06 EL CARACOL.
SUNC-07 EL CHINARRAL 2.
SUNC-11 LA SALUD

De uso global Actividades Económicas

SUNC-08 PRYCA OESTE.
SUNC-09 PRYCA NORTE.
SUNC-10 FORD.

- b. Áreas de Reforma Interior y Áreas de Regularización:

b.1. Áreas de Reforma Interior con objetivos de renovación urbana y compleción (ARI).

Son áreas urbanas que presentan signos de obsolescencia para las que se prevé una actuación de reforma o renovación urbana mediante la oportuna identificación de un ámbito de ordenación integrada y de ejecución sistemática. Se identifican en los Planos de Ordenación y Fichas con la denominación "ARI". Se delimitan las siguientes:

De Uso Global Residencial:

ARI-02	EL GALVECITO
ARI-05	CALLE MAR DE LAS ANTILLAS
ARI-06	LAS MARÍAS
ARI-07	RENFE
ARI-08	MONASTERIO DE LA VICTORIA
ARI-10	CASINO
ARI-11	LA CHINA
ARI-13	CALLE ZARZA

De Uso Global Actividades Económicas:

ARI-01	CLUB MEDITERRANEO
ARI-03	FUENTERRABÍA 1
ARI-04	FUENTERRABÍA 2
ARI-09	CAÑO MOLINO
ARI-12	EL CUVILLO.
ARI-14	CABALLO BLANCO

b.2 Las Áreas de Regularización e Integración Urbana-Ambiental ARG.

Son áreas que proviniendo de una situación rural presentan, en la actualidad, un grado de consolidación de la edificación irreversible y que son objeto de actuaciones de integración urbana y mejora ambiental, con la finalidad de lograr su normalización al resultar la mayor parte de las edificaciones compatibles con el modelo territorial adoptadas sin perjuicio de prever su adecuada urbanización y obtención de los suelos públicos conforme a su posición. Se identifican en los Planos de Ordenación y Fichas con la denominación "ARG" y se delimitan las siguientes áreas:

ARG-01	CANTARRANAS 6
ARG-02	EL CHINARRAL 1
ARG -03	VEGA DE LOS PÉREZ
ARG -04	PAGO WINTHUYSEN 2 Y LA CARIDAD 2
ARG-05	CANTARRANAS 5
ARG -06	EL BARRERO-HACIENDA LAS CATORCE
ARG -07	HACIENDA DOS PALMERAS
ARG -08	LOS NARANJOS
ARG -09	LAS MARÍAS
ARG -10	LA CERERÍA
ARG -11	LAS BANDERAS-EL PALOMAR 2
ARG -12	LA BELLEZA
ARG -13	MONTES DE OCA
ARG -14	LA MANUELA
ARG -15	LOS PERALES
ARG -16	LAS VEGUETAS
ARG-17	EL ALMENDRAL
ARG -18	BELLA BAHÍA

ARG -19	CAMINO VIEJO DE ROTA
ARG -20	BERBÉN
ARG -21	ALTOS DEL BERBÉN
ARG -22	LAS MARÍAS 2
ARG-23	VENTA DURANGO
ARG -24	LA OROPÉNDOLA 1
ARG -25	LA OROPÉNDOLA 2
ARG -26	LA OROPÉNDOLA 3
ARG -27	LA HERRADURA
ARG-28	HIJUELA DEL TIO PRIETO
ARG -29	ALMENDROS 2
ARG-30	VALDEAZAHARES
ARG -31	SAN ANTONIO
ARG -32	EXTENSIÓN DEL SAUCE
ARG -33	CANTARRANAS OESTE
ARG -34	PRYCA
ARG -35	LOS DESMONTADOS 2
ARG -36	PAGO WINTHUYSEN 1
ARG -37	PAGO SERRANO +LA ESTACADILLA
ARG -38	VEGUETAS 2-IMBRUSQUETA-LAS CEPAS-ALBARIZAS
ARG -39	VILLARANA DE LAS ARENILLAS
ARG -40	CARRETERA DE SANLUCAR 1
ARG -41	PAGO ALMAJAR-LA NEGRA
ARG -42	PAGO LAS ANIMAS
ARG -43	CANTARRANAS 3
ARG -44	HOYO 15
ARG -45	CARRETERA DE SANLUCAR 2
ARG -46	EL CARRIL
ARG -47	LOS DESMONTADOS 1

El presente Plan diferencia aquellas que cuentan con ordenación pormenorizada completa establecida por el propio Plan General o bien remitidas a planeamiento de desarrollo.

- c. Ámbitos de Incrementos de Aprovechamientos (AIA) de ejecución asistemática incluidas en área de reparto.

Los Ámbitos de Incrementos de Aprovechamientos (AIA) con fines de renovación parcial y progresiva en un área homogéneas de edificación, que por presentar signos de obsolescencia o/y presentarse nuevas oportunidades de revitalización, su planeamiento de desarrollo -en cumplimiento de las previsiones de este Plan General- les atribuye un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al que resultaba conforme al planeamiento anterior para fomentar la consecución de nuevos objetivos urbanos y previendo nuevos espacios dotacionales. Los ámbitos de incrementos de aprovechamientos conjuntamente con los suelos dotacionales adscritos de su área de reparto constituyen ámbitos de transferencias de aprovechamientos.

El presente Plan General de forma directa, no prevé ningún supuesto de esta tipología de actuación del suelo urbano no consolidado, si bien faculta directamente al Plan Especial de Protección y Mejora del Conjunto Histórico declarado y sus zonas del entorno, para que puedan ejercitar esta identificación en aquellos casos en los que reconociéndose un incremento de aprovechamiento considerable, y no pudiendo delimitarse una unidad de ejecución, se requiera la obtención vinculada de suelos dotacionales.

- d. Ámbitos de Incrementos de Aprovechamientos (AIA) de ejecución asistemática excluidas de área de reparto.

Se corresponde con las parcelas que representan un ámbito homogéneo de edificación a las que el presente Plan les atribuye un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al que resultaba conforme al planeamiento anterior y que quedando excluidas de ámbitos de unidades de ejecución tampoco se procede a su inclusión en Áreas de Repartos. Su ejecución se realiza mediante actuación asistemática sin transferencias de aprovechamientos urbanísticos

El presente Plan delimita en esta tipología de actuación en los siguientes ámbitos:

- AIA-1. LA ANGELITA.
- AIA-2. CALLE GALEÓN.
- AIA-3. CAMINO DEL SARMIENTO
- AIA-4. CENTRO INGLÉS.
- AIA-5. LAS PALMAS
- AIA-6. EL FARO
- AIA-7. CASINO-BAHÍA.

- e. Actuaciones Urbanizadoras No Integradas, en Suelo Urbano No Consolidado e incluidas en Áreas de Reparto.

Se trata de Actuaciones Aisladas (AA), que podrán ser de Equipamiento, de Espacios Libres y de Viario, cuya adquisición se vincula a áreas de reparto del suelo urbano no consolidado. Se identifican en el artículo 10.3.4 de estas Normas.

- f. Suelo Urbano No Consolidado de carácter Transitorio.

Se corresponde a actuaciones urbanísticas del anterior Plan General que se revisa que cuentan con ordenación pormenorizada aprobada con anterioridad -y es asumida por el presente Plan General- cuya ejecución se encuentra iniciada y no culminada en el momento de la entrada en vigor de éste. Los ámbitos del SUNC Transitorio o en ejecución se identifican en el artículo 10.2.14 de estas Normas.

Artículo 10.1.5. División en Zonas de Ordenanzas e identificación de las Áreas Homogéneas de Edificación

1. El Suelo Urbano ordenado pormenorizadamente de forma completa se divide en las Zonas de Ordenanzas que se establecen y regulan en el Título XI de estas Normas en cuanto a condiciones de ordenación generales y específicas, condiciones de volumen, de uso, estéticas, así como, de la edificación, aplicables a cada parcela en función de su calificación urbanística pormenorizada.
2. Las zonas de ordenanzas se subdividen, cuando proceda, en subzonas en función de caracteres específicos de condiciones de edificación. Las condiciones generales establecidas para cada zona de ordenanzas serán de aplicación en cada subzona que la integran, salvo en los casos de contradicción con las determinaciones específicas establecidas en cada subzona.
3. Complementariamente, el presente Plan General establece en sus Planos de Ordenación Estructural los ámbitos de las Áreas Homogéneas de Edificación en suelo urbano consolidado para el establecimiento de las determinaciones estructurales de uso global, densidad y edificabilidad para las diferentes unidades geográficas y urbanísticas homogéneas del suelo urbano consolidado aun cuando alguna parcela del ámbito cuente con un uso pormenorizado diferenciado al resto.

Las determinaciones sobre densidad, uso global y edificabilidad global de los ámbitos del suelo urbano no consolidado se expresan en sus fichas respectivas del Anexo así como en los planos de ordenación.

Artículo. 10.1.6. Ámbitos de ordenación pormenorizada completa en Suelo Urbano No Consolidado

1. Los ámbitos con ordenación pormenorizada completa del Suelo Urbano No Consolidado coinciden con las Áreas de Reforma Interior (de renovación urbana (identificadas como ARI), las Áreas de Regularización e Integración (con fines de normalización que se identifican como ARG), y los Sectores de esta categoría de urbano no consolidado que indican a continuación.

2. Las Áreas de Reforma Interior con fines de renovación urbana -ARI- de ejecución sistemática que cuentan con ordenación completa establecida por este Plan General son las siguientes:

ARI-03	FUENTERRABÍA 1
ARI-04	FUENTERRABÍA 2
ARI-05	CALLE MAR DE LAS ANTILLAS
ARI-06	LAS MARÍAS
ARI-08	MONASTERIO DE LA VICTORIA
ARI-09	CAÑO MOLINO
ARI-10	CASINO
ARI-14.	CABALLO BLANCO

3. Las Áreas de Regularización e Integración Urbana y Ambiental con fines de normalización (ARG) que cuentan con ordenación completa establecida por este Plan General son las siguientes:

ARG -03	VEGA DE LOS PÉREZ
ARG -08	LOS NARANJOS
ARG -09	LAS MARÍAS 1
ARG -10	LA CERERÍA
ARG -20	BERBÉN
ARG -21	ALTOS DEL BERBÉN
ARG -22	LAS MARÍAS 2
ARG -24	LA OROPÉNDOLA 1
ARG -25	LA OROPÉNDOLA 2
ARG -26	LA OROPÉNDOLA 3
ARG -27	LA HERRADURA
ARG -29	ALMENDROS 2
ARG -32	EXTENSIÓN DEL SAUCE
ARG -33	CANTARRANAS OESTE
ARG -34	PRYCA
ARG -43	CANTARRANAS 4
ARG -44	HOYO 15
ARG -45	CARRETERA DE SANLUCAR 2

4. Los sectores de suelo urbano no consolidado de ejecución sistemática que cuentan con ordenación completa establecida por este Plan General son las siguientes:

SUNC-05	ENSANCHE NOROCCIDENTAL 2.
SUNC-06	EL CARACOL.

5. Las condiciones de edificación y ordenación particulares aplicables a las parcelas resultantes de la ordenación pormenorizada completa de los diferentes ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado se rigen por la regulación establecida del Título XI de estas Normas sobre zonas de ordenanza que les resulten de aplicación conforme al Plano de Ordenación Completa. De igual se aplican las normas del Título VI y VII de este Plan.

Los ámbitos del suelo urbano no consolidado en régimen transitorio, identificados como API por este Plan General, se rigen por lo dispuesto en el artículo 10.1.9 de estas Normas.

Artículo 10.1.7. Ámbitos de Ordenación pormenorizada diferida en Suelo Urbano No Consolidado.

1. Ámbitos de Ordenación Diferida son los ámbitos territoriales que precisan de la formulación y aprobación de un instrumento de planeamiento de desarrollo para establecer su ordenación pormenorizada completa y detallada.
2. Los Ámbitos de Ordenación Diferida coinciden con las siguientes Áreas de Reforma Interior, Áreas de Regularización y Sectores del Suelo Urbano No Consolidado en los que el presente Plan remite su ordenación completa y detallada a un instrumento de planeamiento de desarrollo futuro, bien a un Plan Especial en el caso de Áreas de Reforma Interior o de Regularización, bien un Plan Parcial en los Sectores, conforme a las determinaciones estructurales y preceptivas que se establecen en este Plan General.
3. En los ámbitos de los sectores de suelo urbano no consolidado, que se especifican a continuación, se elaborará para cada uno de ellos, un Plan Parcial que estará sometido a las determinaciones y criterios establecidos en la ficha correspondiente al ámbito del Anexo de estas Normas así como a lo dispuesto en el Título III para los Planes Parciales:

De uso global Residencial:

SUNC-01 CANTARRANAS 1.
SUNC-02 CANTARRANAS 2.
SUNC-03 CANTARRANAS 3.
SUNC-04 ENSANCHE NOROCCIDENTAL 1.
SUNC-07 EL CHINARRAL 2.
SUNC-11 LA SALUD

De uso global Actividades Económicas

SUNC-08 PRYCA OESTE.
SUNC-09 PRYCA NORTE.
SUNC-10 FORD.

4. Las áreas de reforma interior con objetivo de renovación que precisan la elaboración de un Plan Especial para el establecimiento de su ordenación pormenorizada son:

ARI-01 CLUB MEDITERRANEO
ARI-02 EL GALVECITO
ARI-07 RENFE
ARI-11 LA CHINA
ARI-12 EL CUVILLO
ARI-13 CALLE ZARZA

5. Los ámbitos de ordenación diferida correspondiente a las áreas de regularización e integración en suelo urbano no consolidado con fines de normalización (ARG) que precisan desarrollar un Plan Especial para el establecimiento de su ordenación pormenorizada completa son las identificadas en el artículo siguiente.
6. Con carácter general se dispone que los Planes Parciales y Especiales adopten con carácter preferente como normas particulares sobre condiciones de edificación y ordenación de los suelos edificables lucrativos resultantes de la ordenación pormenorizada completa la regulación que sobre zonas de ordenanza se dispone en el Título XI de caracterización tipomorfológica similar, sin perjuicio de las especificaciones necesarias para asegurar objetivos de ordenación específicos.

Artículo 10.1.8. Los Planes Especiales de Integración Urbana y Mejora Ambiental de las áreas con fines de normalización.

1. Se elaborará un Plan Especial de Integración Urbana y Mejora Ambiental para cada uno de los siguientes ámbitos de áreas de regularización del Suelo Urbano No Consolidado:
 - ARG -1 CANTARRANAS 6
 - ARG-02 EL CHINARRAL 1
 - ARG -04 PAGO WINTHUYSEN 2 Y LA CARIDAD 2
 - ARG-05 CANTARRANAS 5
 - ARG -06 EL BARRERO-HACIENDA LAS CATORCE
 - ARG -07 HACIENDA DOS PALMERAS
 - ARG -11 LAS BANDERAS-EL PALOMAR 2
 - ARG -12 LA BELLEZA
 - ARG -13 MONTES DE OCA
 - ARG -14 LA MANUELA
 - ARG -15 LOS PERALES
 - ARG -16 LAS VEGUETAS
 - ARG-17 EL ALMENDRAL
 - ARG -18 BELLA BAHÍA
 - ARG -19 CAMINO VIEJO DE ROTA
 - ARG-23 VENTA DURANGO
 - ARG-28 HIJUELA DEL TIO PRIETO
 - ARG-30 VALDEAZAHARES
 - ARG -31 SAN ANTONIO
 - ARG -35 LOS DESMONTADOS 2
 - ARG -36 PAGO WINTHUYSEN
 - ARG -37 PAGO SERRANO +LA ESTACADILLA
 - ARG -38 VEGUETAS 2-IMBRUSQUETA-LAS CEPAS-ALBARIZAS
 - ARG -39 VILLARANA DE LAS ARENILLAS
 - ARG -40 CARRETERA DE SANLUCAR 1
 - ARG -41 PAGO ALMAJAR-LA NEGRA
 - ARG -42 PAGO LAS ANIMAS
 - ARG -46 EL CARRIL
 - ARG -47 LOS DESMONTADOS 1
2. Son criterios y objetivos generales de los Planes Especiales de Integración Urbana y Mejora Ambiental:
 - a. Lograr la normalización e integración urbanística a través de la mejora ambiental, dotacional e infraestructural del área.

- b. La ordenación pormenorizada se adaptará en la medida de lo posible a la realidad existente y a la estructura de la propiedad.
 - c. La configuración de una red viaria suficiente adaptada al carácter de estos ámbitos. Por ello, la red viaria secundaria se localizará con carácter general aprovechando los trazados de los carriles actuales sin perjuicio de ampliar su sección y la apertura de otros necesarios en ámbitos libres de edificación que vengan a completar los existentes para asegurar la correcta funcionalidad urbana y accesibilidad a las parcelas. Se emplearán criterios compositivos y de diseño para estos viarios, donde la sección (preferentemente entre 5 y 9 metros), los materiales de carácter blando, la no distinción entre calzada y acera, la inclusión de arbolado de alineación permita que la dotación infraestructural no suponga una sustancial transformación del singular medio periurbano en el que se insertan.
 - d. Establecimiento como tipología predominante de la edificación unifamiliar aislada en parcela, sin perjuicio de poder introducir otras tipologías residenciales (como las actuaciones de ciudad jardín en condominio) que generen tejidos mestizos, sin llegar a desnaturalizar la morfología característica del ámbito y permitan la liberación de espacios libres.
 - e. Procurarán materializar una pequeña oferta de servicios terciarios.
 - f. Los sistemas locales dotacionales (de espacios libres y de equipamientos) se ajustarán a los siguientes criterios:
 - 1º. Se ubicarán preferentemente en zonas libres de edificación y en posiciones que contribuyan a crear centralidades. Se asegurará la preservación de las masas arbóreas, preferentemente con destino al sistema de espacios libres.
 - 2º. El Plan Especial respetará los estándares mínimos de espacios libres o/y equipamientos públicos señalados para cada área en su respectiva Ficha del Anexo de estas Normas que se establecen en atención a los usos e intensidades previstos y características de la población y al grado de consolidación de la edificación. En caso de no establecerse estándar en la ficha, se tomará como referencia 35 metros cuadrados de suelo de uso público por cada 100 metros cuadrados de edificabilidad del ámbito.
 - g. Se corregirán los déficits y carencias en materia de infraestructuras urbanas básicas dotándolo de los servicios necesarios para su correcto funcionamiento.
3. Criterios de gestión

El Plan Especial decidirá si la gestión urbanística del ámbito se realiza mediante delimitación de unidades de ejecución o bien mediante actuaciones asistemáticas con aplicación de Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos. A tal fin el Plan Especial se encuentra legitimado para identificar zonas del mismo en las que existiendo una consolidación de la edificación de menor intensidad y contando con superficie suficiente para constituir ámbitos integrados puedan ser objeto de delimitación de unidades de ejecución a instancia de los interesados durante el proceso de tramitación del mismo, pudiendo determinarse la gestión por el sistema de compensación si así es solicitado por la mayoría de los interesados.

En el caso de que se decida su gestión por actuaciones asistemática se elaborarán, de forma complementaria, por el Ayuntamiento unas Ordenanzas en las que se establezcan

las cuotas correspondientes de los costes de urbanización y las compensaciones económicas sustitutivas a fin de facilitar la aplicación de las transferencias de aprovechamientos en desarrollo de las previsiones de las presentes Normas (en especial lo dispuesto en el artículos 10.2.8) y del Plan Especial.

4. Criterios de programación.

La formulación de los Planes Especiales se realizará preferentemente en el I Cuatrienio, sin determinación de prioridades entre ellos. No obstante será condición para su efectiva gestión urbanística prever en su formulación su efectiva conexión con las redes generales de infraestructuras.

5. Las áreas de regularización ARG-05, ARG-28 y ARG-30 además, de los criterios señalados en los apartados 2 a 4 anteriores, tendrán como objetivo complementario de la ordenación pormenorizada establecer la límite de edificación en coordinación con la Consejería competente en materia de carretera de interés autonómico, y en su caso, la graduación del régimen de fuera de ordenación de las edificaciones que finalmente queden afectadas por la misma.

Artículo 10.1.9. Ámbitos de Planeamiento Incorporado (API) en Suelo Urbano

1. Ámbitos de Planeamiento Incorporado (API) son ámbitos territoriales del Suelo Urbano en los que el presente Plan General de Ordenación Urbanística asume genéricamente las determinaciones del planeamiento de desarrollo aprobado con anterioridad a su entrada en vigor, sin perjuicio de la alteración puntual de algunas de sus determinaciones. Los Ámbitos de Planeamiento Incorporado aparecen identificados en los Planos de Ordenación Completa con las siglas API
2. Son Ámbitos de Planeamiento Incorporado los siguientes:

En el Suelo Urbano se delimitan los siguientes ámbitos territoriales como de Planeamiento Incorporado respecto a los cuales se asumen (en los términos que a continuación se expresan) los siguientes instrumentos de planeamiento aprobados definitivamente en desarrollo del Plan General anterior:

a. En suelo urbano consolidado:

- Ámbito de Planeamiento Incorporado API- R-01 La Torre. Planeamiento asumido: Plan Parcial PP-CO-9 aprobado definitivamente el 25-09-1998
- Ámbito de Planeamiento Incorporado API-R-02 San José del Pino. Planeamiento asumido: Plan Especial PERI San José del Pino aprobado definitivamente el 04-11-2005
- Ámbito de Planeamiento Incorporado API-R-03 Caja de Agua. Planeamiento asumido: Plan Especial PERI CC-17 aprobado definitivamente el 06-10-2006
- Ámbito de Planeamiento Incorporado API- R-06 Bahía Blanca. Planeamiento asumido: Plan Parcial PP- CO-1 aprobado definitivamente el 23-11-2005.
- Ámbito de Planeamiento Incorporado API- R-EQ-07. Golf Vistahermosa: Planeamiento asumido: PAU y Plan Parcial PAU- CO-1: aprobado definitivamente el 04-07-2003. No obstante, el presente Plan General reconoce que al momento de su aprobación, las parcelas M10,M11 y M15 no han alcanzado aún la condición de solar.

- b. En suelo urbano no consolidado transitorio o en proceso de consolidación:
- Ámbito de Planeamiento Incorporado API-R-04_ARIT 01. Santa Clara. Planeamiento asumido: Plan Especial PERI Santa Clara aprobado definitivamente el 04-05-2004
 - Ámbito de Planeamiento Incorporado API- EQ-05_ARIT 02. Santa Catalina. Planeamiento asumido: Plan Especial PERI CO-7 Santa Catalina aprobado definitivamente el 04-07-2003. No obstante, por el presente Plan General se procede a incorporar expresamente las siguientes alteraciones en la ordenación del citado Plan Especial: la eliminación de la rotonda prevista en Avda. de la Libertad, la eliminación de las dos viviendas previstas en el Plan Especial acumulando la edificabilidad asignada a las mismas al equipamiento privado, así como, la calle secundaria, y la previsión de una mejora del sistema de espacios libres que se identifica en los planos de ordenación pormenorizada completa de esta Revisión.
3. El régimen de los Ámbitos de Planeamiento Incorporado es el siguiente:
- a. Las condiciones particulares por las que se rigen las API, son las correspondientes al planeamiento pormenorizado inmediatamente antecedente, aprobado y vigente que el presente Plan General asume con carácter general en los términos de la Disposición Transitoria Primera de las Normas y sin perjuicio de aquellas alteraciones puntuales que de forma expresa incorpore el Plan General . Las condiciones particulares se encuentran detalladas en los documentos de planeamiento originales a los que se realiza directa remisión.
 - b. A efectos de una interpretación cabal de las determinaciones de Ámbito de Planeamiento Incorporado en lo concerniente a aquellos aspectos concretos y específicos a las mismas, se utilizarán las determinaciones particulares del planeamiento pormenorizado asumido interpretadas conforme a los antecedentes administrativos del mismo, sin perjuicio de que las remisiones que en su caso realicen al Planeamiento General debe entenderse sustituidas por la regulación establecida en las presentes Normas.
 - c. Particularmente las representaciones gráficas que figuran en los Planos de Ordenación correspondientes, tienen exclusivo valor de mera referencia de la situación del ámbito de planeamiento en relación con la ciudad. Las determinaciones gráficas de la ordenación, son las que expresamente se reflejan en el planeamiento pormenorizado de origen asumido salvo que en el presente artículo se exprese la voluntad de alterarlas.
 - d. En el caso de discrepancia entre las determinaciones del planeamiento antecedente y las que incorpora el presente Plan de Ordenación se consideran predominantes las determinaciones específicas de los expedientes de origen salvo las excepciones que se establecen en este precepto. En todo caso prevalecerá lo dispuesto por el presente Plan General para el API correspondiente cuando se deduzca la voluntad de revisar las determinaciones específicas de los expedientes de origen.
 - e. Los Ámbitos de Planeamiento Incorporado quedan sometidas al cumplimiento de las condiciones generales de uso e higiene, de los edificios, y de protección definidas en los correspondientes Títulos de las presentes Normas Urbanísticas. No obstante, se mantiene el régimen de usos compatibles regulado en las Ordenanzas

Particulares del planeamiento incorporado, si bien, a efectos de su integración en el régimen general de usos instituido por el Plan General, dichos usos compatibles tienen el carácter de permitidos, según se admitan en parte o en todo el edificio, y ello sin perjuicio de que en función de las condiciones particulares de los usos regulados en estas Normas, dichos usos compatibles puedan tener otro carácter.

- f. En los Ámbitos de Planeamiento Incorporado de Suelo Urbano que tienen calificaciones de uso residencial, la densidad máxima de viviendas se corresponde con la asignada por el documento asumido de planeamiento pormenorizado aprobado definitivamente con anterioridad. De igual forma el número máximo de viviendas en cada parcela resultante, será el establecido por el instrumento asumido de planeamiento pormenorizado.
- g. En los Ámbitos de Planeamiento Incorporado localizados en terrenos con la clasificación de Suelo Urbano Consolidado, la alteración de cualquiera de sus determinaciones requerirá la Modificación Puntual del Plan General, sin perjuicio de aquellos reajustes que puedan realizarse mediante la formulación de un Estudio de Detalle conforme a las determinaciones de estas Normas establecidas en el Título III.

Artículo 10.1.10. Actuaciones Urbanizadoras No Integradas en Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano No Consolidado.

1. Actuaciones urbanizadoras No Integradas son ámbitos territoriales del Suelo Urbano Consolidado y del Suelo Urbano No Consolidado en los que se disponen actuaciones de adquisición de terrenos o/y urbanización para las que el Plan General no prevé la delimitación de unidades de ejecución y cuya ejecución se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la legislación que sea aplicable por razón de la Administración Pública actuante.
2. En el Suelo Urbano se identifican por el presente Plan tres tipos de actuaciones urbanizadoras no integradas:
 - a. Actuaciones Aisladas en Suelo Urbano No Consolidado: de adquisición de terrenos y urbanización.
 - b. Actuaciones Aisladas o Puntuales en Suelo Urbano Consolidado: de adquisición de terrenos o/ y urbanización o reurbanización:
 - c. Áreas de Mejora de Urbanización en la Ciudad Consolidada (sólo de reurbanización).

CAPITULO II. REGIMEN JURÍDICO DEL SUELO URBANO

SECCIÓN I. EL SUELO URBANO CONSOLIDADO

Artículo 10.2.1. Estatuto de derechos y deberes de los propietarios de terrenos del Suelo Urbano Consolidado

1. El propietario del Suelo Urbano Consolidado cuanta con los siguientes derechos:

- a. La facultad de materializar, mediante la edificación, el aprovechamiento urbanístico correspondiente atribuido por el planeamiento, previo cumplimiento de los deberes urbanísticos establecidos en esta categoría de suelo.
 - b. La facultad de destinar las edificaciones realizadas a los usos autorizados por la ordenación urbanística, desarrollando en ella las actividades precisas.
2. Son deberes urbanísticos del propietario de terrenos del Suelo Urbano Consolidado:
 - a. Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo.
 - b. Realizar la edificación en los plazos y condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.
 - c. Completar la urbanización en el supuesto de que la parcela no mereciera la condición de solar.
 - d. Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

Artículo 10.2.2. Régimen del Suelo Urbano Consolidado.

1. El Suelo Urbano Consolidado por la urbanización, además de las limitaciones específicas de uso y edificación que le impone las presentes Normas, estará sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela mereciera la calificación de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, mediante las garantías contenidas en las presentes Normas.
2. Para autorizar la ejecución de obras de edificación simultáneas a las de urbanización en terrenos urbanos que no hayan adquirido la condición de solar se exigirá lo previsto en el artículo 14.1.9 apartado 1.
3. Con la finalidad de facilitar el cumplimiento del deber de completar la urbanización al propietario del Suelo Urbano Consolidado para que su parcela alcance la condición de solar, la Administración Urbanística Municipal podrá asumir la ejecución de las obras precisas mediante el abono por aquél de su coste económico. Esta asunción por la Administración de la ejecución de las obras de urbanización será obligatoria en aquellos supuestos en los que las mismas sirvan a una pluralidad de parcelas y no puedan o resulte desaconsejable ejecutarlas de forma separada, conservando en todo caso la Administración el derecho al reintegro que se exigirá proporcionalmente a cada propietario de parcela beneficiada en el momento de la solicitud de licencia debidamente actualizado. La Administración Urbanística Municipal podrá elaborar tarifas oficiales de precios de las distintas unidades de obras para aplicarlas en función de los distintos elementos que sean necesarios ejecutar para alcanzar la condición de solar.
4. El Plan establece plazos de edificación en el Suelo Urbano Consolidado. La no iniciación en el plazo fijado al efecto de la edificación de las parcelas y solares, incluidos los que cuenten con edificación deficiente o inadecuada, comporta la inclusión de la parcela o solar en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.
5. Los propietarios de solares sin edificar, ubicados en el Suelo Urbano Consolidado, deberán presentar el proyecto definitivo con petición de licencia de edificación e inicio de

la edificación dentro de los plazos máximos establecidos en la Ordenanza Municipal reguladora del Registro de Solares.

De forma subsidiaria, en ausencia de esta Ordenanza, se aplicarán en suelo urbano consolidado los siguientes plazos, que en todo caso se entenderán como máximos: en el plazo de dos años desde la entrada en vigor del Plan para la solicitud de licencia, y el de inicio de las obras en el plazo establecido en la propia licencia. Los plazos señalados no se alterarán aunque durante los mismos se efectuaran varias transmisiones de dominio.

6. En el caso de que las parcelas del Suelo Urbano Consolidado estuviesen calificadas con destino a usos públicos, el régimen de utilización de las edificaciones existentes será el correspondiente a la categoría de fuera de ordenación integral, pudiendo ejercitar su propietario la facultad de instar la expropiación de los terrenos y edificaciones una vez transcurrido el plazo de cuatro años desde la aprobación del presente Plan sin que la Administración hubiese iniciado el correspondiente expediente a tal efecto. Hasta tanto se proceda a su efectiva adquisición por la Administración, el propietario estará obligado a conservar el terreno y las edificaciones en él existentes en las debidas condiciones de seguridad y ornato.

SECCIÓN II. EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Artículo 10.2.3. Las diversas tipologías de intervención en la categoría de Suelo Urbano No Consolidado.

1. El presente Plan General delimita el Suelo Urbano No Consolidado en el Plano de Ordenación Estructural, diferenciando las siguientes tipologías de intervención a efectos de ordenación y gestión urbanística:
 - a. Sectores de Suelo Urbano No Consolidado (S-SUNC) para su ejecución sistemática, y correspondientes a vacíos urbanos interiores o colindantes a la ciudad consolidada.
 - b. Áreas de Reforma Interior o de Regularización e Integración, diferenciando:
 - b.1. áreas de reforma interior: zonas urbanas objeto de reforma o renovación urbana mediante una actuación de ejecución sistemática. Se identifican en los Planos de Ordenación y Fichas con la denominación "ARI".
 - b.2. áreas de regularización e integración urbana-ambiental. Estos ámbitos tienen por objetivo la normalización de actuaciones irregulares realizadas con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General, y que son asumidas por éste al ser compatibles con su modelo territorial, previendo su correcta urbanización y mejora de calidad urbana y ambiental.

En estas áreas identificadas como ARG (con fines de normalización) el presente Plan General no prevé como necesario la delimitación de unidades de ejecución, sin perjuicio de estar incluidas en Áreas de Reparto. El Plan posibilita que el modo de cumplimiento de los deberes básicos exigidos a los propietarios del Suelo Urbano No Consolidado sea decidido en la fase de gestión, bien mediante la delimitación de unidades de ejecución cuando puedan establecerse ámbitos que cumplan con los requisitos legales para ello, bien mediante transferencias de aprovechamientos urbanísticos. En los

casos en los que deba formularse un Plan Especial esta decisión se adoptará justificadamente en el mismo.

- c. Actuaciones Urbanizadoras No Integradas, en Suelo Urbano No Consolidado e incluidas en Áreas de Reparto, identificadas como Actuaciones Aisladas (AA), que podrán ser de Equipamiento, de Espacios Libres y de Viario.
 - d. Ámbitos de Incremento de Aprovechamiento, no incluidas en áreas de reparto.
 - e. Suelo Urbano No Consolidado de carácter transitorio correspondiente a actuaciones urbanísticas sistemáticas previstas en el anterior Plan General derogado que presentan un avanzado estado ejecución pero sin alcanzar su culminación.
2. Así mismo tendrán la consideración automática de suelo urbano no consolidado aquellos terrenos incluidos en ámbitos de unidades de ejecución para la revitalización y mejora ambiental o en los ámbitos de incremento de aprovechamientos que el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico y su entorno, proceda a delimitar conforme a las prescripciones de este Plan General.

La gestión de las unidades de ejecución que se delimiten por este Plan Especial se ajustará a las prescripciones del artículo 10.2.7 de estas Normas.

Si las actuaciones del Plan Especial identificadas como suelo urbano no consolidado se incluyen en áreas de transferencias de aprovechamientos urbanísticos, se ajustarán a lo dispuesto en el artículo 2.4.6 de estas Normas y a reglas análogas que las señaladas en el apartado 4 del artículo 10.2.8 siguiente.

3. Desde el punto de vista del establecimiento de la ordenación pormenorizada completa, el régimen jurídico del Suelo Urbano Consolidado se diferencia en los siguientes supuestos:
 - a. Suelo Urbano No Consolidado con ordenación completa establecida por este Plan General.
 - b. Suelo Urbano No Consolidado con ordenación pormenorizada completa diferida.

Artículo 10.2.4. Régimen del Suelo Urbano No Consolidado ordenado

1. En el Suelo Urbano No Consolidado con ordenación completa o detallada, la entrada en vigor del Plan General determina:
 - a. La vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del sector o área del Suelo Urbano en el marco de una unidad de ejecución.
 - b. La afectación legal de los terrenos al cumplimiento de la justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios en los términos que se deriven del sistema de actuación elegido así como de los deberes del artículo anterior.
 - c. La potestad de los propietarios de patrimonializar el aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del 90% (u otra porcentaje, establecido por la legislación urbanística vigente al momento de la aprobación del instrumento redistributivo) del aprovechamiento medio del área de reparto al que se adscriba, bajo la condición del ejercicio de la facultad de participar en las actuaciones de transformación urbanística y asunción de los deberes a ellas vinculadas. En otro caso, tendrá derecho a la indemnización del

- valor legal de los terrenos y la correspondiente a la imposibilidad de ejercitar la facultad de participación.
- d. El derecho de los propietarios a la iniciativa y promoción de su transformación en los términos del sistema de actuación elegido; no obstante, si la actuación es asistemática, este derecho se concreta en el de edificar la parcela en la hipótesis de que sea edificable previa adquisición de los excesos de aprovechamientos y conversión de la misma en la solar.
 - e. La afectación legal de los terrenos obtenidos por el municipio a los destinos previstos en el planeamiento.
2. Para el otorgamiento de licencia de obras de edificación en ámbitos de unidades de ejecución se precisa que tras la aprobación del correspondiente proyecto de reparcelación y de urbanización, las parcelas se urbanicen de forma completa para que alcancen la condición de solar. Únicamente se admitirá la urbanización y edificación simultánea previo cumplimiento de las condiciones establecidas en estas normas.
 3. El régimen del Suelo Urbano No Consolidado con ordenación directa de los ámbitos las áreas de regularización e integración (ARG) se ajustará a lo dispuesto en el artículo 10.2.8 de este Capítulo.
 4. Los ámbitos de incremento de aprovechamiento sin delimitación de áreas de reparto, deberán realizar las actuaciones de ajustes entre el aprovechamiento objetivo y el subjetivo, debiendo compensar a la Administración su derecho a la recuperación de plusvalías correspondientes al diez por ciento del aprovechamiento objetivo, conforme a las prescripciones del artículo 10.2.9 de estas Normas.

Artículo 10.2.5. Régimen del Suelo Urbano No Consolidado con ordenación detallada diferida

1. La formulación y redacción del planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada completa y detallada precisa para legitimar la actividad de ejecución se realizará en los plazos establecidos en las previsiones de programación de este Plan. Cuando en la ficha correspondiente se adscriba el desarrollo del área o sector a uno de los dos cuatrienios, se entenderá que el deber de formulación y presentación del correspondiente instrumento de ordenación pormenorizada detallada debe cumplimentarse en el plazo máximo de dos años desde el inicio del respectivo cuatrienio. De no establecerse ningún plazo en las fichas correspondientes del Anexo; el Ayuntamiento determinará de forma bianual los Planes Especiales y Planes Parciales que deben formularse en los dos años siguientes conforme a los criterios relativos al orden preferencial del desarrollo establecidos en este Plan.
2. Hasta tanto se proceda a la aprobación definitiva del Plan Especial o en su caso Plan Parcial, se impedirá la realización de obras que dificulten la ejecución posterior del mismo.
3. Una vez aprobado el correspondiente Plan Especial, los terrenos quedarán sometidos al régimen del Suelo Urbano No Consolidado con ordenación detallada establecida, siéndoles de aplicación lo dispuesto en el artículo anterior.

Artículo 10.2.6. Delimitación de Áreas de Reparto y determinación del Aprovechamiento Medio

En Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización se establecen las Áreas de Reparto que a continuación se indica, siendo su delimitación la que se establece en el Plano de Ordenación Estructural OE.04 "Áreas de Reparto en Suelo Urbano y Urbanizable" y la determinación de su Aprovechamiento Medio, la que también se señala a continuación. La unidad de aprovechamiento está referida a un metro cuadrado edificable de uso residencial libre en tipología plurifamiliar en manzana.

SECTORES, AREAS DE REFOMA INTERIOR Y ÁREAS DE REGULARIZACIÓN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO				
ÁREA DE REPARTO	ÁMBITOS			A. MEDIO UA/M2
AR-SUNC-01	S-SUNC-R1		CANTARRANAS 1	0,2107
AR-SUNC-02	S-SUNC-R2		CANTARRANAS 2	0,2110
AR-SUNC-03	S-SUNC-R3		CANTARRANAS 3	0,2105
AR-SUNC-04	S-SUNC-R4		CRECIMIENTO NOROCCIDENTAL 1	0,3209
AR-SUNC-05	S-SUNC-R5		CRECIMIENTO NOROCCIDENTAL 2	0,2971
AR-SUNC-06	S-SUNC-R6		EL CARACOL	0,4625
		AA-5	AMPLIACION PARQUE EL CEMENTERIO	
		AA-9	CONEXIÓN RONDA DEL FERROCARRIL CON EL ENTORNO DEL MONASTERIO DE LA VICTORIA TRAMO 2	
		AA-17	COMPLECION ROTONDA AVD VALENCIA	
AR-SUNC-07	S-SUNC-R7		EL CHINARRAL	0,2249
AR-SUNC-08	S-SUNC-AE8		PRYCA OESTE	0,1849
		AA-18	CONEXIÓN A-491 CON NUEVA RONDA PERIURBANA TRAMO 1	
		AA-20	AMPLIACION NUDO CAMINO DEL JUNCAL	
AR-SUNC-09	S-SUNC-AE9		PRYCA NORTE	0,3545
		AA-19	CONEXIÓN A-491 CON NUEVA RONDA PERIURBANA TRAMO 2	
AR-SUNC-10	S-SUNC-AE10		LA FORD	0,2561
AR-SUNC-11	ARG-47		LOS DESMONTADOS 1	0,2250
AR-SUNC-12	S-SUNC-R11		LA SALUD	0,1752
AR-SUNC-13	ARI-01		CLUB MEDITERRANEO	0,45
		AA-12	CONEXIÓN C/JAVIER MERELLO-AZUCENA	
		AA-24	APERTURA DE VIARIO DE VIARIO C/OCÉANO ÍNDICO	
AR-SUNC-14	ARI-02		GALVECITO	0,2329
AR-SUNC-15	ARI-03		FUENTERRABÍA 1	0,3251
AR-SUNC-16	ARI-04		FUENTERRABÍA 2	0,3295
AR-SUNC-17	ARI-05		CALLE MAR DE LAS ANTILLAS	0,2576
AR-SUNC-18	ARI-06		LAS MARIAS	0,4212
		AA-04	EQUIPAMIENTO AVENIDA DE LA LIBERTAD	
AR-SUNC-19	ARI-07		RENFE	0,3324
		AA-23	CALLE SARMIENTO	
		AA-6	REURBANIZACIÓN RONDA DEL FERROCARRIL	
AR-SUNC-20	ARI-08		MONASTERIO DE LA VICTORIA	0,5300
		AA-1	ESPACIO LIBRE EN CALLE LA MORA	
		AA-2	PARQUE DEL LITORAL 04	
		AA-3	PARQUE DEL LITORAL 01	
		AA-7	RECONFIGURACIÓN DEL ENTORNO MONASTERIO DE LA VICTORIA	

		AA-8	CONEXIÓN RONDA FERROCARRIL Y ENTORNO MONASTERIO DE LA VICTORIA-TRAMO 1	
		AA-16	ESPACIO LIBRE EN CALLE SAN JAVIER	
		SG-EQ-S-28	ESTACION DFE AUTOBUSES	
AR-SUNC-21	ARI-09		CAÑO DEL MOLINO	0,4954
AR-SUNC-22	ARI-10		CASINO	0,4621
AR-SUNC-23	ARI-11		LA CHINA	0,8115
AR-SUNC-24	ARI-12		CUVILLO	0,3490
AR-SUNC-25	ARI-13		CALLE ZARZA	0,9721
AR-SUNC-26	ARI-14		CABALLO BLANCO	0,4884

SECTORES, ÁREAS DE REFORMA INTERIOR Y ÁREAS DE REGULARIZACIÓN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO				
ÁREA DE REPARTO	ÁMBITOS			A. MEDIO UA/M2
AR-SUNC-27	ARG-03		VEGA DE LOS PÉREZ	0,2481
	ARG-08		LOS NARANJOS	
		AA-21	AREA DOTACIONAL VEGA DE LOS PEREZ	
AR-SUNC-28	ARG-33		CANTARRANAS OESTE	0,2360
		AA-14,1	ÁREA DOTACIONAL CANTARRANAS	
AR-SUNC-29	ARG-09		LAS MARÍAS 1	0,4007
	ARG-22		LAS MARÍAS 2	
		AA-10.1	AREA DOTACIONAL LAS MARIAS	
AR-SUNC-30	ARG-24		LA OROPÉNDOLA 1	0,2485
	ARG-25		LA OROPÉNDOLA 2	
	ARG-26		LA OROPÉNDOLA 3	
		AA-22	ESPACIO LIBRE EN LA OROPÉNDOLA	
AR-SUNC-31	ARG-10		LA CERERÍA	0,2300
	ARG-20		BERBÉN	
	ARG-21		ALTOS DEL BERBÉN	
	ARG-27		LA HERRADURA	
	ARG-29		ALMENDROS 2	
	ARG-32		EXTENSIÓN DEL SAUCE	
	ARG-34		PRYCA	
	ARG-43		CANTARRANAS 4	
	ARG-44		HOYO 15	
	ARG-45		CARRETERA DE SAN LUCAR	
	ARG-05		CANTARRANAS 5	
	ARG-28		HIJUELA DEL TIO PRIETO	
	ARG-30		VALDEAZAHARES	
		AA-11	ÁREA DOTACIONAL ROMPESERONES	
	AA-10.2	ÁREA DOTACIONAL LAS MARÍAS		
	AA-14.2	ÁREA DOTACIONAL CANTARRANAS		
	AA-13	ESPACIO LIBRE LA HERRADURA		
AR-SUNC-32	ARG-01		CANTARRANAS 6	0,2250
AR-SUNC-33	ARG-02		EL CHINARRAL 1	0,2250
AR-SUNC-34	ARG-04		PAGO WINTHUYSSSEN I I-LA CARIDAD 2	0,2250
AR-SUNC-35	ARG-06		EL BARRERO-HACIENDA LAS CATORCE	0,2250

AR-SUNC-36	ARG-07		HACIENDA DOS PALMERAS	0,2250
AR-SUNC-37	ARG-11		LAS BANDERAS-EL PALOMAR 2	0,2250
AR-SUNC-38	ARG-12		LA BELLEZA	0,2225
AR-SUNC-39	ARG-13		MONTES DE OCA	0,2250
AR-SUNC-40	ARG-14		LA MANUELA	0,2250
AR-SUNC-41	ARG-15		LOS PERALES	0,2250
AR-SUNC-42	ARG-16		LAS VEGUETAS	0,2250
AR-SUNC-43	ARG-17		EL ALMENDRAL	0,2250
AR-SUNC-44	ARG-18		BELLA BAHÍA	0,2226
AR-SUNC-45	ARG-19		CAMINO VIEJO DE ROTA	0,2250
AR-SUNC-46	ARG-23		VENTA DURANGO	0,2250
AR-SUNC-47	ARG-31		SAN ANTONIO	0,2250
AR-SUNC-48	ARG-35		LOS DESMONTADOS 2	0,2250
AR-SUNC-49	ARG-36		PAGO WINTHUYSEN 1	0,2250
AR-SUNC-50	ARG-37		PAGO SERRANO +LA ESTACADILLA	0,2250
AR-SUNC-51	ARG-38		VEGUETAS 2-IMBRUSQUETA-LAS CEPAS-ALBARIZAS	0,2250
AR-SUNC-52	ARG-39		VILLARANA DE LAS ARENILLAS	0,2250
AR-SUNC-53	ARG-40		CARRETERA DE SANLUCAR 1	0,2250
AR-SUNC-54	ARG-41		PAGO ALMAJAR-LA NEGRA	0,2250
AR-SUNC-55	ARG-42		PAGO LAS ANIMAS	0,2250
AR-SUNC-56	ARG-46		EL CARRIL	0,2250

Artículo 10.2.7. El estatuto de las actuaciones del Suelo Urbano No Consolidado en ámbitos en los que se establezca o prevea la delimitación de unidades de ejecución.

1. Los propietarios del suelo urbano no consolidado incluidos o adscritos a unidades de ejecución tienen la facultad de participar en la ejecución de las actuaciones de urbanización en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios afectados en proporción a su aportación.

Esta facultad se concreta en los siguientes derechos y potestades:

- a. El derecho a la patrimonialización del aprovechamiento urbanístico subjetivo establecido por la legislación y resultante del cumplimiento de los deberes. Dicho aprovechamiento subjetivo para el conjunto de propietarios de terrenos comprendidos en una unidad de ejecución, caso de que ejerciten su facultad de incorporación al proceso de transformación urbanística y asuman la financiación de todas las cargas vinculadas, será el que resulte de aplicar a la superficie del ámbito el noventa por ciento (90%) del aprovechamiento medio del área de reparto (u otro porcentaje, establecido por la legislación urbanística vigente al momento de su ejecución).

Si el titular no ejercita la potestad de incorporarse al proceso urbanístico o ésta es de imposible ejercicio será indemnizado conforme a lo dispuesto en la Ley del Suelo 8/2007 o la que resulte vigente en el momento de la ejecución. Si pese a incorporarse, no asumen la financiación de los costes de urbanización se detraerá del aprovechamiento subjetivo la parte correspondiente para sufragar dichos gastos conforme a lo dispuesto en la legislación y en las bases del régimen del sistema de actuación aplicado.

- b. En el sistema de compensación, la facultad de instar el establecimiento del sistema y competir, en la forma determinada legalmente, por la adjudicación de la gestión del mismo. En todo caso tendrá derecho a la facultad de incorporación al proceso de transformación urbanística mediante su adhesión a la Junta de Compensación o solicitar la expropiación forzosa.
 - c. En el sistema de cooperación, la facultad de decidir si la financiación de los gastos de urbanización y gestión, los realiza mediante pago en metálico o mediante aportación de parte de sus aprovechamientos urbanísticos subjetivos.
 - d. En el sistema de expropiación por gestión indirecta, la facultad de competir en unión con los propietarios afectados por la adjudicación del sistema, pudiendo ejercitar el derecho de adjudicación preferente en los términos legalmente formulados; y en todo caso, a instar la efectiva expropiación en los plazos previstos para la ejecución de la unidad, pudiendo solicitar la liberación de la misma para que sea evaluada por la Administración su procedencia.
 - e. La facultad de ceder los terrenos voluntariamente por su valor a aquél que ostente la condición de agente urbanizador o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización.
2. Los deberes vinculados al proceso de transformación urbanística en el Suelo Urbano No Consolidado en ámbitos en los que el presente Plan establezca o prevea la delimitación de unidades de ejecución, son:
- a. Cuando el sistema de ejecución sea el de compensación, la facultad de propietario de incorporarse a la actuación urbanizadora, lleva implícita el deber de promover la transformación de los terrenos en las condiciones y con los requerimientos exigibles establecidos en la legislación urbanística y en el presente Plan; este deber integra el de presentación del correspondiente Plan Especial, cuando se trate de un ámbito de planeamiento específico sin ordenación detallada, así como la presentación de la documentación requerida para el establecimiento del sistema.
 - b. Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a viales como dotaciones, y que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos, e incluso los excluidos pero adscritos a la unidad de ejecución a los efectos de su obtención.
 - c. Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio la superficie de los terrenos, ya urbanizados, en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico lucrativo correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad pública de planificación y que asciende al diez por ciento (10%) del aprovechamiento medio del área de reparto en que se integra la unidad de ejecución (u otro porcentaje, establecido por la legislación urbanística vigente al momento de su ejecución).
 - d. Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento entre los incorporados al proceso de transformación urbanística, con anterioridad a la ejecución material del mismo, lo cual exigirá la aprobación del proyecto de reparcelación de modo previo al inicio de las obras de urbanización.
 - e. Ceder la superficie de terrenos en los que deban localizarse los excedentes de aprovechamiento que tenga la unidad de ejecución respecto del aprovechamiento medio del área de reparto. Estos excesos se podrán destinar a compensar a

propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones no incluidas en unidades de ejecución, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior.

- f. Costear la urbanización interior del ámbito, y en el caso del sistema de compensación ejecutarla en el plazo establecido al efecto.

De igual forma deben financiar las obras exteriores de conexión a las redes generales existentes o previstas para el reforzamiento de las mismas, a fin de garantizar la adecuada integración y funcionalidad de estos ámbitos. Para asegurar una distribución equitativa en los costes de ejecución del reforzamiento de las infraestructuras generales exteriores, se establece una participación de los ámbitos del suelo urbano no consolidado de diez euros con (10,00) por unidad de aprovechamiento urbanístico que deberá ser anualmente actualizada conforme a las reglas de estas Normas.

Así mismo se incluirán los costes de la desafectación de vías pecuarias y adquisición del trazado alternativo que correspondan proporcionalmente al área o sector (según la adscripción realizada en la Ficha del ámbito) en aquellos casos que los trazados alternativos se encuentren en el exterior del ámbito, salvo que los terrenos de vías pecuarias en el interior del ámbito que deban ser desafectadas cuenten con atribución de aprovechamientos urbanísticos y la Administración autonómica no renuncie a la apropiación de dichos aprovechamientos, correspondiendo en este caso, el coste de adquisición del trazado alternativo a dicha Administración, todo ello de conformidad con el artículo 8.3.6 apartado 6 de estas Normas.

- g. Conservar las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos hasta su recepción municipal, y cuando así proceda, conforme a este Plan, con posterioridad a dicha recepción.
- h. Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.
- i. Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.
- j. Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.
- k. Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.
3. Los propietarios de parcelas localizadas en ámbitos con la ordenación detallada establecida por el Plan General en los que éste no ha procedido a delimitar directamente los ámbitos de las unidades de ejecución pero se prevea su ejecución sistemática, podrán solicitar a la Administración Urbanística que proceda a la delimitación de la unidad y al establecimiento del sistema de ejecución a fin de que pueda operarse de forma simultánea la distribución de beneficios y cargas que se deriven del planeamiento. En todo caso, la delimitación de los ámbitos de la unidad de ejecución se realizará antes de que finalice el plazo establecido en las previsiones de programación para la aprobación del correspondiente proyecto de reparcelación.
4. Los terrenos incluidos en Unidades de Ejecución delimitadas directamente en el presente Plan se corresponden con los ámbitos de Áreas de Reforma Interior con fines de

renovación (ARI) y los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado, que en todo caso deben ejecutarse sistemáticamente.

5. De igual modo constituyen ámbitos susceptibles de ejecución sistemática a través de la delimitación de unidades de ejecución, las áreas de regularización e integración (ARG), remitidas a planeamiento desarrollo, si así se decide por su respectivo Plan Especial de Integración Urbana y Mejora Ambiental salvo que éste se justifique la imposibilidad o dificultad de dicha ejecución sistemática. En cualquiera de ambos supuestos se aplicarán las especialidades establecidas en el apartado 2 y 3 del artículo siguiente.

Artículo 10.2.8. Especialidades en el régimen de las actuaciones del suelo urbano en áreas de regularización (ARG)

1. Con carácter general los derechos y deberes vinculados al proceso de transformación urbanística de los terrenos incluidos en áreas de regularización e integración urbana-ambiental (ARG) son idénticos a los establecidos en el artículo anterior relativo a las actuaciones de urbanización del suelo urbano no consolidado en régimen de unidades de ejecución.

No obstante, en el proceso de gestión de las áreas de regularización e integración (ARG) se tendrán presente las siguientes especialidades derivadas de la situación de consolidación por la edificación de estos ámbitos:

2. Los gastos de la reparcelación económica (ya sea en régimen de ejecución sistemática o asistemática) vinculados al proceso de normalización para la válida patrimonialización del aprovechamiento urbanístico reconocido por este Plan en cada una de las parcelas edificables del área de regularización, aun cuando se encuentre ya materializado, comprenderá todos los necesarios para proceder a satisfacer los deberes urbanísticos vinculados a estas actuaciones de urbanización. En concreto, se entienden incluidos los siguientes conceptos:
 - a. Las compensaciones económicas sustitutivas que deban percibir los titulares de terrenos calificados por el planeamiento -que establezca la ordenación completa- con destino de usos públicos que estén incluidos en el ámbito del área de regularización cuando no puedan ser adjudicatarios de parcelas resultantes con aprovechamientos lucrativos en el proceso de reparcelación.

No obstante, no se integrarán entre los costes de compensación económica los correspondientes a los terrenos calificados con destino público que en el interior del ámbito de la actuación se encuentren ya cedidos al Ayuntamiento de modo formal o, incluso, cuando la citada cesión obligatoria pueda obtenerse de modo gratuito en virtud de lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 30 del Real Decreto 1093/1997 tras la tramitación e emisión de la correspondiente certificación prevista en el artículo 31 del mismo.

- b. Las compensaciones económicas dirigidas a financiar la adquisición de los terrenos calificados por este Plan General con usos públicos que estando excluidos de las áreas de regularización se encuentran adscritos a las mismas a efectos de gestión por integrarse en el mismo área de reparto y que se corresponden con los excesos de aprovechamientos (indicados en la Ficha del área del Anexo a estas Normas) descontados el porcentaje en el que se fija el derecho de recuperación de plusvalías perteneciente a la Administración.

- c. La compensación económica sustitutiva del deber de cesión de parcelas edificables correspondiente a la Administración en concepto de recuperación de plusvalías cuando no puedan adjudicarse parcelas edificables a éste.
- d. Los gastos de urbanización interior del área de regularización.

Así mismo deberán financiar los costes necesarios para que el área quede plenamente conectada a las redes generales viarias, de saneamiento, de suministro de agua y energía eléctrica exteriores a la actuación a través de las conexiones previstas en el planeamiento. Para asegurar un reparto proporcional se establece una cuota de diez (10,00) euros por unidad de aprovechamiento que deberá ser actualizada anualmente.

Así mismo se incluirán los costes de la desafectación de vías pecuarias y adquisición del trazado alternativo que correspondan proporcionalmente al área (según la adscripción realizada en la Ficha del ámbito) en aquellos casos que los trazados alternativos se encuentren en el exterior del área, salvo que los terrenos de vías pecuarias en el interior del ámbito que deban ser desafectadas cuenten con atribución de aprovechamientos urbanísticos y la Administración autonómica no renuncie a la apropiación de dichos aprovechamientos, correspondiendo en este caso, el coste de adquisición del trazado alternativo a dicha Administración, todo ello de conformidad con el artículo 8.3.6 apartado 6 de estas Normas.

- e. El coste que genere la redacción de los instrumentos de gestión urbanística y los proyectos de urbanización.
 - f. Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, obras e instalaciones legalmente edificadas que exija la ejecución de este Plan.
3. La inclusión de una parcela con una calificación urbanística de uso lucrativo en un área de regularización supone el reconocimiento y asunción por este Plan General de lo materializado en ella, de modo que la edificación existente que se haya localizado en la misma, una vez cumplimentado los deberes establecidos en este Capítulo, no quedará en régimen de fuera de ordenación por aquellas divergencias que presente la construcción efectivamente materializada con las condiciones de edificación (edificabilidad, altura, ocupación, tamaño de parcela) establecidas por este Plan en las Normas Particulares reguladoras de las diversas zonas de ordenanzas en atención a la calificación asignada a la citada parcela. No obstante, si el volumen edificado resultase ser superior al permitido como máximo por aplicación de las normas particulares de la zona de ordenanza o del Plan Especial, se reconocerá el derecho a patrimonializar el mismo por parte del interesado, condicionado a que la diferencia de la edificabilidad materializada con el aprovechamiento objetivo atribuido sea considerada como exceso de aprovechamiento urbanístico, debiendo ser objeto de la correspondiente compensación económica al margen del cumplimiento del resto de obligaciones establecidas para esta subcategoría de suelo urbano no consolidado por estas Normas.

En las áreas de regularización se aplicarán igualmente las previsiones establecidas en el artículo 10.2.13 de estas Normas.

4. En el caso de que en las áreas de regularización (ARG), de conformidad con las previsiones de estas Normas, no se procediera -por el Plan Especial o, en su caso por la Administración Actuante- a delimitar unidades de ejecución para su gestión sistemática, los deberes y facultades vinculados al proceso de incorporación urbanística en régimen asistemático son:

- A. Deberes urbanísticos en las áreas de regularización (ARG) cuando no se proceda a la delimitación de unidades de ejecución:
- a. Proceder a ajustar el aprovechamiento subjetivo con el objetivo, mediante la aplicación de las transferencias de aprovechamientos urbanísticos o en su caso mediante compensaciones económicas sustitutivas.
 - b. Ceder, con ocasión de la aprobación de las transferencias de aprovechamientos urbanísticos los terrenos destinados por la ordenación urbanística a usos públicos incluidos en el área de reparto correspondiente en cuantía proporcional a los excesos de aprovechamientos que sobre el medio cuenta la parcela edificable; o en otro caso, se admitirá la compensación económica sustitutiva para la válida patrimonialización de esos excesos de aprovechamientos. Si se realiza el pago de la compensación económica sustitutiva el importe será abonado a la Administración Urbanística, quedando afectado a la indemnización correspondiente a los titulares de suelo con usos públicos.
 - c. Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio la superficie de los terrenos, ya urbanizados, en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico lucrativo correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad pública de planificación y que asciende al 10% del aprovechamiento medio del área de reparto (u otro porcentaje, establecido por la legislación urbanística vigente al momento de su ejecución).
- No obstante este deber será sustituido por el del pago de su compensación económica cuando la cuantía del aprovechamiento correspondiente a la Administración no sea suficiente para poder materializarse en parcela independiente superior a la mínima establecida por el planeamiento. Esta compensación económica sustitutiva será afectada a los fines del Patrimonio Municipal del Suelo.
- d. Financiar las obras de urbanización requeridos por la integración urbana y ambiental de las áreas de regularización (ARG), y la conversión en solar de las parcelas edificables de las mismas. Se financiará por cada una de las parcelas el coste proporcional de todos los gastos de infraestructuras requeridos para lograr la completa urbanización del ámbito y su conexión a las redes generales.
- En el cálculo de los deberes que deben satisfacer en este modo de gestión los titulares de las ARG, se aplicarán igualmente las reglas establecidas en el apartado 2 anterior.
- B. Los propietarios de las parcelas edificables del área de regularización de gestión asistemática, podrán materializar el total aprovechamiento urbanístico objetivo atribuido por el planeamiento a la misma mediante:
- a. La cesión por parte del Ayuntamiento de su derecho al aprovechamiento mediante compensación económica sustitutiva, o en caso, de contar con superficie suficiente, mediante cesión de parcela edificable, y además por,
 - b. Transferencia del aprovechamiento urbanístico subjetivo correspondiente a otra parcela y que le permita adquirir el exceso del aprovechamiento objetivo atribuido sobre el medio del área de reparto. De forma supletoria a la

realización de transferencias podrá admitirse la compensación económica sustitutiva conforme a la previsión del apartado 4.A.b anterior

El régimen de las transferencias de aprovechamientos urbanísticos se complementa con la regulación del artículo 2.4.6 de estas Normas.

5. Podrá adoptarse el modo de ejecución asistemática regulada en el apartado 4 anterior para la gestión de las Áreas de Regularización e Integración Urbana (ARG) si así se decide por el Plan Especial o, en su caso, por la Administración Urbanística en el momento de iniciar el proceso de gestión, al resultar de imposible o difícil ejecución por actuación sistemática. No obstante, en este caso se establecerá la distribución equitativa de gastos de reparcelación a que se refiere el apartado anterior mediante las correspondientes Ordenanzas.

Artículo 10.2.9. El estatuto de las actuaciones del Suelo Urbano No Consolidado no incluido en unidades de ejecución y sin delimitación de Área de Reparto: los Ámbitos de Incremento de Aprovechamiento (AIA).

1. Los propietarios de parcelas en el suelo urbano no consolidado de los Ámbitos de Incremento de Aprovechamiento (no incluidas en Unidad de Ejecución y además no adscritas a Área Reparto alguna), están obligados a:
 - a. Ejecutar la urbanización, que alcanza a las obras que afectan a la vía o vías que den frente la parcela, así como las correspondientes a todas las demás infraestructuras, nuevas o complementarias a las existentes, necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes que estén en funcionamiento, así como el refuerzo de estas redes, si fuera preciso para la correcta utilización de los servicios públicos.
 - b. Compensar económicamente la sustitución del deber de ceder la superficie de suelo ya urbanizada precisa para materializar el aprovechamiento lucrativo correspondiente a la participación del Municipio en las plusvalías o su equivalente económico, y que se corresponde con el diez por ciento de la diferencia del incremento de aprovechamiento.
 - c. Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.
 - d. Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.
 - e. Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.
 - f. Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.
2. Los propietarios en esta subcategoría de suelo urbano no consolidado tienen derecho al noventa por ciento del aprovechamiento objetivo atribuido por el Plan a la parcela de la que son titulares, u otro porcentaje, establecido por la legislación urbanística vigente al momento de su ejecución.
3. Los propietarios de las parcelas edificables podrán materializar el total aprovechamiento urbanístico objetivo atribuido por el planeamiento a la parcela por cesión del

Ayuntamiento de su derecho al aprovechamiento mediante la oportuna compensación sustitutiva. Esta compensación económica sustitutiva procederá en el caso de que el derecho municipal no alcance para poder exigir su materialización en una parcela mínima segregada de la principal.

4. Los Ámbitos de Incremento de Aprovechamiento sin delimitación de Áreas de Reparto:

AIA-1.	LA ANGELITA.
AIA-2	CALLE GALEÓN.
AIA-3	CAMINO DEL SARMIENTO
AIA-4	CENTRO INGLÉS.
AIA-5	LAS PALMAS
AIA-6	EL FARO
AIA-7	CASINO-BAHÍA.

Artículo 10.2.10. La urbanización y edificación simultáneas en el Suelo Urbano No Consolidado.

Excepcionalmente podrá autorizarse la ejecución de obras de edificación simultáneas a las de urbanización en terrenos urbanos que no hayan adquirido la condición de solar, siempre que se de cumplimiento a lo previsto en el artículo 14.1.9 de estas Normas.

Artículo 10.2.11. Orden de prioridades en el desarrollo de las actuaciones sistemáticas

1. El desarrollo del Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización incluido en unidades de ejecución se llevará a cabo de acuerdo con el programa y plazos establecidos en el Plan General o, en su defecto, en las figuras de planeamiento, o conforme a las previsiones del artículo 88 de la Ley andaluza 7/2002.
2. En los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado en los que su ordenación detallada se encuentra diferida a la formulación de un Plan Especial, los plazos de ejecución de la urbanización y demás deberes se realizarán conforme al plan de etapa contenidos en dichos planes de desarrollo, que deberán respetar el orden de prioridades establecidos en este Plan.
3. De no fijarse plazos de ejecución concretos, por dichos Planes Especiales se entenderá que el plazo para la aprobación del proyecto redistributivo y proyecto de urbanización correspondiente será de 18 de meses, a contar desde la aprobación definitiva del instrumento de ordenación que establezca la ordenación pormenorizada completa. Las obras de urbanización, deberán iniciarse en el plazo de 12 meses de la aprobación del proyecto de urbanización y acabadas en el plazo de treinta (30) meses. Por causas justificadas podrán prorrogarse estos plazos por un período máximo no superior a la mitad de los inicialmente establecidos.
4. Igual regla que la establecida en el apartado anterior se aplicará en los supuestos en los que el presente Plan General establezca directamente la ordenación urbanística pormenorizada completa de los ámbitos sujetos a unidades de ejecución en el Suelo Urbano No Consolidado, a contar desde el transcurso del primer bienio del respectivo cuatrienio al que esté adscrito a efectos de programación.
5. No obstante, si se adopta la actuación por gestión asistemática en defecto de previsión por parte del Plan Especial, se dispone que la ejecución se desarrollará en el plazo de los cuatro años del respectivo cuatrienio en el que se programe.

Artículo 10.2.12. Plazos de edificación en el Suelo Urbano No Consolidado.

1. Los propietarios de las parcelas resultantes tras la ejecución del planeamiento en el Suelo Urbano No Consolidado en ámbitos en los que se delimite una unidad de ejecución, deberán solicitar y obtener la licencia de edificación dentro del plazo que se señale en cada caso concreto por el planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada completa y contado desde que la parcela mereciese la calificación de solar. Para los casos en que no se establezca expresamente, se considera como plazo de edificación, el de tres años, a contar desde la finalización de la urbanización, excepto en el caso de parcela con destino urbanístico de uso de vivienda protegida, que se regirá por los plazos establecidos en el Título V de estas normas.
2. Los propietarios de las parcelas no edificadas en el Suelo Urbano No Consolidado a ejecutar mediante actuaciones asistemáticas deberán solicitar y obtener la licencia de edificación en el plazo de dos años desde el momento de aprobación del planeamiento que establezca la ordenación detallada y la obra urbanizadora haya convertida la parcela en solar.
3. Los plazos señalados no se alterarán aunque durante los mismos se efectuaran varias transmisiones de dominio.

Artículo 10.2.13. Edificaciones existentes en áreas de regularización en el Suelo Urbano No Consolidado.

1. De forma transitoria, se considerarán en situación análoga de Fuera de Ordenación Tolerado establecido en el artículo 1.1.9 apartado 3 de estas Normas los edificios construidos en parcelas localizados en las áreas de regularización (ARG) hasta que se proceda a aprobar el correspondiente proyecto de reparcelación y abonar los costes derivados del cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, o en su caso, hasta el momento en el que procedan al cumplimiento de los deberes urbanística en la modalidad de actuación asistemática conforme las previsiones de estas Normas.
2. En el caso de que las edificaciones e instalaciones emplazadas en cualquier clase de suelo que se hubieran implantado sin licencia y que pudiendo ser legalizados conforme a las determinaciones de las presentes normas, no se haya procedido aún a ello, se requerirá para la finalización de este régimen transitorio, además del cumplimiento del requisito establecido en el párrafo anterior, la declaración administrativa de legalización o de compatibilidad de la edificación con el nuevo planeamiento.
3. En el caso de edificación existente construida sin licencia deberá presentarse proyecto de legalización en el plazo requerido por el expediente de protección de legalidad.
4. Si las acciones de protección de legalidad hubieran prescritos, ello no exonerará de complementar los deberes vinculados a las actuaciones de las áreas de regularización establecidos en el artículo 10.2.9 así como el deber de presentar la solicitud de declaración de compatibilidad de la edificación con la nueva ordenación y reconocimiento de condiciones de habitabilidad a fin de acceder a los servicios urbanos y a la patrimonialización urbanística de lo edificado en el plazo máximo de dos años desde el inicio de la fase de gestión del respectivo ámbito

Artículo 10.2.14. Relativo al Suelo Urbano no Consolidado en ejecución o de carácter transitorio

1. Pertenecen a la categoría de Suelo Urbano No Consolidado con carácter transitorio y hasta tanto se proceda a la culminación de las obras de urbanización vinculadas a los mismos, los siguientes ámbitos de ordenación y ejecución sistemática (unidades de ejecución) que provienen de áreas de reforma interior o sectores con actividad de ejecución iniciada conforme a las previsiones del PGOU anterior, derogado por esta propia Revisión:

- Áreas de Reforma Interior de carácter transitorio:

ARIT 01. Santa Clara. API-R-04: Plan Especial PERI Santa Clara.

ARIT 02. Santa Catalina. API-EQ-05: Plan Especial PERI CO-7 Santa Catalina.

ARIT 03. Gaonera: con Estudio de Detalle aprobado. (ED.CC-13)

2. Las condiciones particulares de edificación por las que se rigen estos ámbitos son las establecidas en el presente Plan General para las zonas de ordenanza en la que se incluyan las parcelas resultantes de la ordenación pormenorizada salvo que se hayan identificado como Ámbitos de Planeamiento Incorporado (en el Suelo Urbano No Consolidado) en el artículo 10.1.9 apartado 2.2º, en cuyo caso se ajustarán al régimen previsto en el citado precepto.
3. En los ámbitos del suelo urbano no consolidado transitorio, la gestión se desarrollará de acuerdo con las previsiones de los instrumentos de ejecución urbanística que se encontrasen aprobados antes de la entrada en vigor del presente Plan. El aprovechamiento subjetivo será el correspondiente al patrimonializado derivado del Proyecto de Reparcelación que estuviese aprobado al tiempo de la entrada en vigor del Plan General.

En el caso de que no contasen con proyecto reparcelatorio aprobado, su régimen de derechos y deberes será el establecido por este Plan General para la clase y categoría de suelo equivalente de la que provengan conforme al Plan General anterior; de tal modo que los ámbitos que fueran suelo urbano no consolidado en el anterior Plan, el régimen será el establecido en el presente Título de estas Normas para los ámbitos del suelo urbano no consolidado con delimitación de unidades de ejecución. Si provienen de sectores de suelo urbanizable programado del anterior Plan General, y siempre que no cuenten con proceso reparcelatorio aprobado, se aplicará el régimen de derechos y deberes propios del suelo urbanizable ordenado transitorio conforme a lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 12.1.12 de estas Normas excepto en lo concerniente a la letra c) que no será exigible.

4. Las obras de urbanización aun pendientes deberán ser objeto de finalización en el plazo máximo de 12 meses desde la entrada en vigor del presente Plan. Una vez finalizado este plazo podrá declararse su incumplimiento y procederse a sustituir el sistema de actuación.
5. El plazo de edificación de las parcelas incluidas en estos ámbitos será de dos años desde la finalización de las obras de urbanización.
6. Asimismo tienen la consideración de áreas de regularización transitorias, los siguientes ámbitos de EMAS del PGOU de 1992 en el que se ha procedido al inicio de las obras de urbanización, sin que hayan culminado y estando pendiente su recepción:

- ARGT-01. Arenas Cárdenas.
- ARGT-02. La Caridad.
- ARGT-03. La Valenciana.
- ARGT-04. Los Romanos.
- ARGT-05. El Palomar.

El presente Plan General asume las actuaciones reparcelatorias aprobadas, sin perjuicio de la recoger ajustes puntuales en la ordenación pormenorizada derivado de la adecuación al territorio de la ejecución de las obras de urbanización. La finalización de las obras de urbanización, y en su caso, de otros deberes pendientes, deberá realizarse en el plazo máximo de un año desde la entrada en vigor del presente Plan.

CAPÍTULO III. LAS ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS EN SUELO URBANO.

Artículo 10.3.1. Disposiciones generales

Se incluyen en este capítulo aquellos terrenos del Suelo Urbano Consolidado y del Suelo Urbano No Consolidado en las que se prevén actuaciones urbanizadoras para las que el Plan General no prevé la delimitación de unidades de ejecución y cuya ejecución se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la legislación que sea aplicable por razón de la Administración Pública actuante.

Artículo 10.3.2. Clases de Actuaciones Urbanizadores No Integradas en Suelo Urbano.

En el Suelo Urbano se identifican dos clases de actuaciones urbanizadoras no integradas: Actuaciones Aisladas y Actuaciones de Mejora Urbana.

- a. Son Actuaciones Aisladas o Puntuales, aquellas que se dirigen a la obtención de suelo y consiguiente urbanización en parcelas calificadas con usos públicos previstos en el Plan para la mejora puntual de la red viaria, del sistema de espacios libres o los equipamientos. En el presente Plan sólo se contemplan en Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización.
- b. Son Actuaciones de Mejora Urbana, las que tienen como finalidad principal la reurbanización de los espacios públicos y su nivel infraestructural en áreas de la ciudad que presentan síntomas de deterioro y/o deficiencias puntuales, sin perjuicio de que en su interior puedan desarrollarse Actuaciones Aisladas para la adquisición de terrenos con destino a la mejora dotacional o de la red de espacios y viarios públicos.

Artículo 10.3.3. Actuaciones Puntuales en Suelo Urbano Consolidado.

- 1. Los objetivos de ordenación de las Actuaciones Puntuales en Suelo Urbano Consolidado son la obtención, y consiguiente urbanización, de espacios públicos destinados la apertura de nuevos viarios o ensanche puntual de los existentes para mejorar la conectividad y permeabilidad de la trama urbana, así como la obtención de nuevos suelos para espacios libres y/o equipamientos.
- 2. La obtención de terrenos para las Actuaciones Puntuales en suelo urbano consolidado se realizará mediante la expropiación forzosa. También se podrán obtener mediante reserva de aprovechamiento, compra o permuta con los propietarios y cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico.

3. A efectos expropiatorios todas las Actuaciones Puntuales del Suelo Urbano consolidado que impliquen obtención del suelo, se consideran de utilidad pública e interés social.
4. Las Actuaciones Puntuales en Suelo Urbano Consolidado se identifican en los planos de ordenación completa con la leyenda AP.

Artículo. 10.3.4. Actuaciones Aisladas en el Suelo Urbano No Consolidado.

1. Son Actuaciones Aisladas en Suelo Urbano No Consolidado, aquellas actuaciones puntuales, no incluidas en unidades de ejecución, que se dirigen a la obtención de suelo y consiguiente urbanización en parcelas calificadas con usos públicos previstos en el Plan para la mejora puntual de la red viaria, del sistema de espacios libres o los equipamientos.
2. Las Actuaciones Aisladas en esta categoría de suelo se encuentran incluidas en Áreas de Reparto.
3. El presente Plan identifica las Actuaciones Aisladas en Suelo Urbano No Consolidado en las fichas del Anexo de estas Normas como Actuaciones Urbanizadoras No Integradas y en los planos de ordenación completa, y son:

- AA-01. Espacio Libre C/ La Mora.
- AA-02. Parque del Litoral -04.
- AA-03. Parque del Litoral 01.
- AA-04. Equipamiento Avda. La Libertad.
- AA-05. Parque del Cementerio.
- AA-06. Ronda del Ferrocarril RV-B-3.5.
- AA-07. Reconfiguración entorno Monasterio.
- AA-08. Conexión Ronda Ferrocarril y entorno Monasterio de La Victoria -1
- AA-09. Conexión Ronda Ferrocarril y entorno Monasterio de La Victoria -2
- AA-10.1. Área Dotacional. Las Marías
- AA-10.2. Área Dotacional . Las Marías
- AA-11. Área Dotacional 2. Rompeserones
- AA-12. Conexión C/Javier Merrello-Azucena (sólo reurbanización)
- AA-13. Espacio Libre. La Herradura
- AA-14.1. Área Dotacional. Cantarranas
- AA-14.2. Área Dotacional . Cantarranas
- AA-16. Espacio Libre C/ Granja San Javier.
- AA-17. Compleción Rotonda Avda. Valencia.
- AA-18. Conexión A-491 ronda periurbana tramo 1.
- AA-19. Conexión A-491 ronda periurbana tramo 2.
- AA-20. Ampliación Nudo Camino del Juncal.
- AA-21. Área Dotacional Vega de Los Pérez.
- AA-22. Espacio Libre en La Oronpéndola.
- AA-23. Viario C/Sarmiento.
- AA-24. Viario C/ Océano Indico (sólo reurbanización).
- AA-25. Sistema General SG-EQ-28. Estación de Autobuses.

4. La obtención de terrenos para las Actuaciones Aisladas en Suelo Urbano No Consolidado se realizará mediante la expropiación forzosa u ocupación directa, mediante transferencias de aprovechamientos si se incorpora a un ámbito de aplicación de esta técnica, o bien, mediante cesión gratuita mediante adscripción expresa a unidades de ejecución excedentarias pertenecientes a su misma Área de Reparto.

Artículo 10.3.5. Actuaciones de Mejora de Urbana en Suelo Urbano Consolidado.

1. Son Actuaciones de Mejora Urbana en Suelo Urbano Consolidado aquellas que afectan a ámbitos homogéneos de ciudad sobre los que se proponen actuaciones de reurbanización y recualificación del sistema de espacios públicos, al objeto de mejorar los actuales niveles de urbanización y resolver carencias puntuales del sistema de infraestructuras y servicios básicos, en aplicación de las Normas de Urbanización que se contienen en las presentes Normas Urbanísticas.
2. En el área que se identifica como Actuación de Mejora Urbana será preceptiva la formulación de un Programa de Reurbanización que programe y defina las obras necesarias, sin perjuicio de que se ejecuten mediante proyectos ordinarios.
3. Son Actuaciones de Mejora Urbana en Suelo Urbano Consolidado las siguientes:
 - a. AMU-01. Barriada de El Tejar
 - b. Las que se incorporen en programas municipales dirigidos a la intervención de mejora de la urbanización existente en las áreas urbanas de la ciudad consolidada identificadas en el apartado 1 del artículo 5.1.8 de estas Normas.
 - c. Las que se incorporen en futuros Programas de Rehabilitación de otros barrios y zonas urbanas de la ciudad.
4. A estas actuaciones podrán, conforme a las previsiones del artículo 75.2.d de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, destinarse parte de los recursos del Patrimonio Municipal del Suelo siempre que se dirijan a la mejora, conservación y rehabilitación de las zonas degradadas en la ciudad consolidada.

TÍTULO XI. DE LAS ZONAS DE ORDENANZA EN EL SUELO URBANO**CAPÍTULO I. DISPOSICIONES PRELIMINARES****Artículo 11.1.1. Definición.**

1. Se define como Zona de Ordenanza en el suelo urbano aquella área de suelo que presenta un tejido urbano característico y diferenciado, por disponer de un determinado uso global o un uso pormenorizado mayoritario y tipologías edificatorias homogéneas que permitan identificarla con respecto a otras zonas complementarias de la ordenación urbana.
2. En el suelo urbano con ordenación pormenorizada completa, el presente Plan General identifica catorce (14) Zonas de Ordenanzas, que se subdividen, cuando proceda, en Subzonas en función de caracteres específicos de algunas de las condiciones particulares.
3. La regulación de estas Zonas de Ordenanzas establecidas en los capítulos siguientes de este Título serán de aplicación directa en el suelo urbano consolidado así como en los ámbitos del suelo urbano no consolidado ordenados pormenorizadamente, salvo que en las fichas anexas de estas Normas de los respectivos ámbitos de actuación, se especifique una regulación concreta de condiciones de edificación.

En todo caso, regirán en los ámbitos de suelo urbano no consolidado las determinaciones sobre densidad y edificabilidad máxima indicadas en las fichas respectivas para cada manzana o parcela identificada.

El planeamiento de desarrollo de aquellos ámbitos del suelo urbano no consolidado que deban establecer su ordenación pormenorizada usarán las presentes Zonas de Ordenanzas como referencia, pudiendo establecer variaciones sobre las mismas de forma justificada.

4. La regulación establecida para la zona de ordenanza de grandes superficies comerciales incorpora las condiciones de implantación de nuevas edificaciones que pudieran admitirse en el suelo urbanizable con delimitación de sectores.
5. Las determinaciones del presente Título tienen la consideración de ordenación pormenorizada salvo aquellas que determinan la densidad y uso global de los ámbitos homogéneos de edificación.

Artículo 11.1.2 Las condiciones particulares de las Zonas de Ordenanza.

1. Las condiciones particulares de zona son aquellas que, junto con las generales establecidas en los Títulos VI y VII, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su localización.
2. Las condiciones particulares que, a continuación se establecen, podrán verse alteradas en los siguientes supuestos.
 - a. Mediante planes especiales podrán alterarse puntualmente las condiciones particulares de las Zonas de Ordenanzas, siempre que no impliquen incremento de la edificabilidad ni de la densidad ni supongan alteraciones sustanciales que desnaturalicen la configuración que para cada una de ellas se establecen en los Capítulos siguientes.
 - b. Mediante modificaciones puntuales del Plan General de Ordenación Urbanística, podrán alterarse alguna de las condiciones expuestas para cada una de las Zonas de Ordenanzas, siempre y cuando la aplicación de las mismas haya evidenciado desajustes con la realidad urbana que regula.
3. Con carácter general se permite en todas las Zonas que puedan establecerse usos dotacionales en parcelas disconformes con las dimensiones establecidas en las ordenanzas correspondientes, siempre que las características del servicio que preste lo justifique.
4. La preexistencia de espacios arbóreas de buen porte puede justificar, a juicio del Ayuntamiento, el incumplimiento de alguna de las disposiciones relativas a retranqueos, alineaciones y distancia de los volúmenes edificados, debiéndose, en ese caso, ordenar el volumen resultante mediante un Estudio de Detalle, sin que ello implique modificación del Plan.
5. En parcelas de suelo urbano consolidado que resulten parcialmente afectadas por una calificación de uso y dominio público, podrá su titular, voluntariamente, ceder gratuitamente a la Administración la parte de la misma afecta al uso y dominio público, en cuyo caso el cómputo de la edificabilidad total materializable en el resto de la parcela calificada con usos privados se aplicará sobre la superficie íntegra de los terrenos de su titularidad originaria. Esta regla no podrá ser aplicada si la parte de la parcela afecta a

usos públicos es superior a un veinte por ciento (20%) de la original. En todo caso, se mantendrán el resto de las condiciones generales de la Zona de Ordenanza y sin alteración de la altura asignada, sin perjuicio de que la ocupación sobre parcela neta resultante establecida podrá en estos casos incrementarse en un diez por ciento (10%) y el retranqueo exigible reducirse en el frente de la parte en contacto con la superficie objeto de cesión hasta la mitad. En parcelas resultantes de superficie igual o superior a mil (1.000) metros cuadrados será necesario elaborar un Estudio de Detalle para la ordenación de los volúmenes.

6. En los casos en que las características del parcelario consolidado lo justifiquen, se permitirá un margen de tolerancia de hasta el cinco por ciento (5%) en la aplicación de los parámetros de posición y forma establecidos en cada una de las Zonas de Ordenanza para las edificaciones de nueva planta. De la aplicación de este ajuste no podrá derivarse incremento de las edificabilidades máximas resultantes de la estricta aplicación de los parámetros establecidos.
7. En los edificios protegidos prevalecerán las condiciones establecidas en su correspondiente ficha del Catálogo de Protección.

Artículo 11.1.3. Unidad edificatoria y tipos de obras permitidas.

1. Unidades edificatorias.

Ninguna de las parcelas existentes a la aprobación provisional del presente Plan General de Ordenación Urbanística será inedificable por causa de sus dimensiones, sean tanto superficiales como de frente y fondo de parcela, siempre que cumpla las previsiones de la Disposición Transitoria Segunda de estas Normas Urbanísticas.

2. Tipos de Obras.
 - a. Con carácter general se permiten todos los tipos de obras, salvo que se establezca alguna limitación dentro de la regulación específica de las Zonas o Subzonas de Ordenanzas.
 - b. Los edificios e instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan General que resulten afectados por el régimen de fuera de ordenación regulado en el artículo 1.1.9 "Edificios y usos fuera de ordenación" de estas Normas Urbanísticas, estarán sujetos en cuanto a las actuaciones permitidas al régimen regulado en dicho artículo.
 - c. En casos debidamente justificados por necesidades de adaptación del edificio a leyes o normas de superior rango aprobadas con posterioridad a la construcción del edificio (nuevas normas de evacuación para casos de incendio, accesibilidad, eliminación de barreras arquitectónicas, etc.), se podrán autorizar obras encaminadas a dotarlas de escaleras de incendios, dotación de ascensores, de espacios destinados a instalaciones o/y otras similares que, de manera justificada, no impliquen más ampliación que la estrictamente necesaria a tales fines, que en cualquier caso no podrá suponer incremento de la superficie habitable (cocinas, dormitorios, salas, cuartos de baño, etc.).

Artículo 11.1.4. Zonas de Ordenanza.

1. El presente Plan General de Ordenación Urbanística, en consonancia con sus objetivos y criterios de ordenación, distingue las siguientes Zonas y Subzonas de Ordenanza, a los efectos de establecimiento de sus condiciones de edificación y uso, en parcelas con usos lucrativos en el suelo urbano con ordenación pormenorizada:

ZO-CH. Ordenanzas (supletorias) de aplicación al Conjunto Histórico y áreas de entorno.

Se diferencian las subzonas establecidas en el artículo 11.2.2

ZO-MC.	Edificación Plurifamiliar en Manzana.
ZO-MC-1.	Manzana Compacta
ZO-MC-2.	Manzana Cerrada
ZO-A.	Edificación Plurifamiliar en Ordenación Abierta.
ZO-A1.	Ordenación Abierta Tipo 1
ZO-A2.	Ordenación Abierta Tipo 2
ZO-A3.	Ordenación Abierta Tipo 3
ZO-A4.	Ordenación Abierta Tipo 4
ZO-OM.	Ordenanza de Mantenimiento
ZO-CJ.	Ciudad Jardín
ZO-CJ-1.	Ciudad Jardín Tipo 1
ZO-CJ-2.	Ciudad Jardín Tipo 2
ZO-CJ-3.	Ciudad Jardín Tipo 3
ZO-CJ-4.	Ciudad Jardín Tipo 4.
ZO-CJ-5.	Ciudad Jardín Tipo 5
ZO-CJ-6.	Ciudad Jardín Tipo 6
ZO-UAD.	Vivienda Unifamiliar Adosada
ZO-UAD-1.	Vivienda Unifamiliar Adosada Tipo 1.
ZO-UAD-2.	Vivienda Unifamiliar Adosada Tipo 2.
ZO-UAD-3.	Vivienda Unifamiliar Adosada Tipo 3.
ZO-UAS.	Vivienda Unifamiliar Aislada
ZO-UAS-1.	Unifamiliar Aislada Tipo 1.
ZO-UAS-2.	Unifamiliar Aislada Tipo 2.
ZO-UAS-3.	Unifamiliar Aislada Tipo 3.
ZO-VTP.	Vivienda Tradicional Popular.
ZO-VTP-1.	Tradicional Popular Tipo 1. Con una variante, significada como ZO-VTP.1a.
ZO-VTP-2.	Tradicional Popular Tipo 2.
ZO-ST.	Servicios Terciarios.
ZO-ST-H.	Establecimientos Hoteleros
ZO-ST-CO.	Englobando las categorías de Comercial (ST-C), Oficinas (ST-O) y Recreativo y Espectáculos Públicos (ST-R).
ZO-ST-AT	Apartamentos Turísticos.
ZO-GSC.	Grandes Superficies Comerciales.
ZO-ES.	Estaciones de Servicios.
ZO-CG.	Campo de Golf.
ZO-IN.	Edificación Industrial
ZO-IN-0.	Industria Nido.
ZO-IN-1.	Industria Grado 1.
ZO-IN-2.	Industria Grado 2.
ZO-IN-3.	Industria Grado 3.
ZO-IN-B.	Industria Bodeguera.
ZO-IN-SA.	Industria-Servicios Avanzados.

ZO-API.	Áreas de Planeamiento Incorporado.
ZO-API-R-1.	Área de Planeamiento Incorporado La Torre.
ZO-API-R-2.	Área de Planeamiento Incorporado San José del Pino.
ZO-API-R-3.	Área de Planeamiento Incorporado ARIT 01 Caja de Agua.
ZO-API-R-4.	Área de Planeamiento Incorporado ARIT 02 Santa Clara.
ZO-API-R-5.	Área de Planeamiento Incorporado ARIT-06 La China.
ZO-API-R-6.	Área de Planeamiento Incorporado ARIT-04 Santa Catalina.

Artículo 11.1.5. Discrepancias no sustanciales con las disposiciones generales de edificación y las particulares de Zonas de Ordenanza para edificaciones ejecutadas sin licencia o sin ajustarse a las mismas.

1. A los efectos del apartado 4 del artículo 48 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo (Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía) y en aplicación del principio de proporcionalidad, se considerará disconformidad no sustancial con la ordenación urbanística aquellas discrepancias que las edificaciones ejecutadas (sin licencia o sin ajustarse a su título habilitante) en parcelas del suelo urbano calificadas por el planeamiento con usos privados presenten con las prescripciones de la ordenación no estructural establecidas por este Plan General en las condiciones generales de edificación y en las particulares de cada Zona de Ordenanza siempre que se encuentren dentro de los límites de tolerancia indicados en el apartado 2 siguiente, y en todo caso se traten de edificaciones con destino a usos admisibles (como principal o compatible) en la parcela en función del régimen de la Zona de Ordenanzas aplicable.
2. Los límites de tolerancia para la consideración de disconformidad no sustancial serán establecidos por una Ordenanza Municipal de conformidad con las previsiones de estas Normas y el del Decreto 60/2010. Las citadas Ordenanzas establecerán, entre otros:
 - a. El máximo exceso de edificabilidad admisible respecto al atribuido por el planeamiento a la parcela
 - b. La máxima discrepancia de la altura del conjunto del edificio ejecutado, de la establecida en las condiciones particulares de cada Zona o Subzona de Ordenanzas.
 - c. El máximo porcentaje de ocupación de la parcela por la edificación que exceda del admitido por las condiciones ordinarias de la Zona o Subzona de Ordenanza.
 - c. La máxima discrepancia tolerada de otras condiciones de edificación, como es la del retranqueo de la edificación.
 - d. La tolerancia de las edificaciones auxiliares.
3. Así mismo tendrán igual naturaleza y consideración de discrepancias no sustanciales, aquellas otras tolerancias expresamente admitidas en las condiciones particulares establecidas en la regulación de cada una de las Zonas de Ordenanzas en los capítulos siguientes de este Título.
4. Para proceder a la legalización de las edificaciones con contradicciones no sustanciales deberá tramitarse el expediente previsto en artículo 51 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo (Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía en el que se establezca la indemnización por equivalencia del exceso construido. Para el reconocimiento de la dificultad de reposición deberá valorarse además del cumplimiento de los requisitos de tolerancia admitidos por la Ordenanza Municipal reguladora de esta

materia (relacionados con la evaluación de la superficie que excede y la incidencia de la obra edificada en el resto del conjunto edificatorio), el grado de visibilidad de la obra desde la vía pública a fin de determinar el alcance de su impacto, la solidez de la obra a fin de determinar la dificultad de restitución íntegra, y la afección del cumplimiento de las normas dirigidas a eliminar las barreras arquitectónicas.

De forma complementaria a la exigencia establecida en el párrafo anterior, en las parcelas edificadas incluidas en ámbitos de suelo urbano no consolidado con fines de regularización se aplicará el régimen de obligaciones vinculados al proceso de transformación del suelo previsto en el artículo 10.2.8 de estas Normas.

5. No será de aplicación la regulación establecida en los apartados anteriores para aquellas edificaciones localizadas sobre terrenos que deban destinarse al destino de uso y dominio público, en el ámbito del Conjunto Histórico y su entorno, en las áreas urbanas incluidas en la Zona de Influencia del Litoral, ni respecto a las edificaciones incluidas en el Catálogo que deben ajustarse en todo caso a su régimen específico.
6. Las edificaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General con licencia que presenten discrepancias con las determinaciones de la Zona de Ordenanza establecidas en los Capítulos siguientes, se ajustarán al régimen específico de fuera de ordenación regulado en el Título I de las presentes Normas. No obstante tampoco se considerarán en régimen de fuera de ordenación si las discrepancias que presenten las edificaciones ejecutadas con licencia se sitúan en los límites establecidos por la Ordenanza reguladora específica prevista en el apartado 2 anterior, pudiendo realizarse en dichas edificaciones todas las obras de buena conservación y de reforma menor y parcial, y sin que proceda abono alguno por el concepto señalado en el apartado 4.

CAPÍTULO II. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ORDENANZAS DE APLICACIÓN EN EL CONJUNTO HISTÓRICO Y ENTORNO.

SECCIÓN I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 11.2.1. Ámbito de aplicación y objetivos

1. El presente Capítulo II tiene por objeto la regulación transitoria de las condiciones de edificación en el ámbito delimitado en este Plan General para la redacción del Plan Especial de Protección y Mejora del Conjunto Histórico declarado BIC y de sus áreas de entorno de conformidad con el artículo 9.4.3 de estas Normas.

Las condiciones de edificación reguladas en el presente Capítulo tienen una vigencia transitoria hasta tanto acontezca la aprobación definitiva y entrada en vigor del citado Plan Especial.

Las condiciones de edificación reguladas en el presente Capítulo tienen por ello un objetivo cautelar, estableciendo las disposiciones necesarias para asegurar la adecuada protección del ámbito del Conjunto Histórico declarado y de aquellas áreas colindantes que se encuentran en su entorno hasta el establecimiento por el citado Plan Especial del régimen definitivo de protección, catalogación y condiciones de edificación en su ámbito territorial.

Estas ordenanzas, de carácter transitorio, se asientan en los siguientes criterios.

- a. Asegurar que en los edificios incluidos en el Precatálogo las únicas intervenciones admisibles sean las relacionadas con las obras de conservación y rehabilitación. A tal fin se procede a ampliar la relación de edificaciones protegidas en el Catálogo del Plan General anterior.
- b. Impedir, de manera cautelar, la sustitución de los usos en las bodegas existentes no incluidas en el Precatálogo.
- c. Asumir el resto de contenidos de las Ordenanzas del Plan General anterior para su aplicación a aquellas parcelas en las que no se localicen edificaciones incluidas en el Precatálogo de esta Revisión.

Artículo 11.2.2. Ordenanzas transitorias para la protección del Conjunto Histórico y de su entorno.

En el ámbito del Conjunto Histórico declarado así como en las áreas de su entorno se aplicarán las siguientes Subzonas:

- | | |
|-----------|--|
| ZO.CH.1. | Parcelas con uso residencial Barrio Bajo |
| ZO.CH.2. | Parcelas con uso residencial Barrio Alto |
| ZO-CH-IN. | Parcelas con uso Industrial, diferenciando las destinadas a usos industriales genéricos (ZO-CH-IN-G) de las destinadas a usos bodegueros en el Conjunto Histórico (ZO-CH-IN-B) |
| ZO-CH-ST. | Parcelas con usos de servicios terciarios en Conjunto Histórico. |

Complementariamente, las condiciones de parcelación, edificación y usos de cada una de estas Subzona se condicionarán por la aplicación de las disposiciones de protección en las parcelas que cuenten con edificación individualmente protegida en el Precatálogo del Conjunto Histórico y su entorno, diferenciando las que se integran con Nivel A y las que se integran con Nivel B .

Artículo 11.2.3. Situación de las parcelas.-

Hasta tanto se apruebe el preceptivo Plan Especial de Protección, las parcelas pertenecientes a la Zona de Ordenanza del Conjunto Histórico de El Puerto de Santa María estarán en una de las situaciones siguientes:

- a. Parcelas con edificaciones con valor patrimonial individual incluidas en el Precatálogo, ya sea con Nivel A o Nivel B que se identifican en el plano de Ordenación Completa con la leyenda CH-PA o CH-PB.

De forma complementaria se superpone en el Plano de Ordenación Completa la leyenda de la Subzona de Ordenanzas a la que pertenecen de las indicadas en el artículo anterior.

- b. Parcelas con edificaciones sin valores específicos o sin edificar:

Estas parcelas aparecen en el Plano de Ordenación Completa sólo con la leyenda de la Subzona de Ordenanzas a la que pertenecen de las indicadas en el artículo anterior.

Artículo 11.2.4. Parcelas con edificaciones con valor patrimonial individual.

1. Los edificios de valor patrimonial individual se incluyen en el Precatálogo del Conjunto Histórico declarado y entorno de El Puerto de Santa María, diferenciando los Niveles A y B.
2. Se ajustarán a las disposiciones establecidas en el Capítulo IV del Título IX de las presentes Normas así como a las disposiciones del artículo 11.2.7 o 11.2.8 siguientes en atención a su nivel de Precatalogación.

Artículo 11.2.5. Parcelas con edificaciones sin valores específicos

1. Se identifican exclusivamente con la calificación pormenorizada correspondiente a la Subzona concreta a la que pertenezcan de las establecidas para el Conjunto Histórico y entorno por este Plan General:
 - ZO.CH.1. Parcelas con uso residencial Barrio Bajo
 - ZO.CH.2. Parcelas con uso residencial Barrio Alto
 - ZO.CH.OM. Parcelas con uso residencial con Ordenanza de Mantenimiento
 - ZO-CH-IN. Parcelas con uso Industrial, diferenciando las destinadas a usos industriales genéricos (ZO-CH-IN-G) de las destinadas a usos bodegueros en el Conjunto Histórico (ZO-CH-IN-B)
 - ZO-CH-ST. Parcelas con usos de servicios terciarios en Conjunto Histórico.
2. Las parcelas con edificaciones sin valores patrimoniales individuales o parcelas sin edificar se ajustarán a lo dispuesto por las condiciones particulares de la Subzona en la que se localicen.
3. En las parcelas sin valor patrimonial específico, se admiten, con carácter transitorio, las siguientes intervenciones:
 - a. En parcelas privativas sin edificar: Una vez hayan alcanzado la condición de solar: las obras de nueva planta.
 - b. En las edificaciones existentes que representen sustituciones recientes: Sin perjuicio de fomentarse la rehabilitación, se permitirán intervenciones de cualquier clase, con sujeción a lo establecido en las condiciones de su Subzona de Ordenanza y sin que el resultado final suponga un mayor volumen edificable que el existente a la entrada en vigor del presente Plan General.
 - c. En las construcciones, que sin presentar valores patrimoniales individuales, mantienen los invariantes constructivos del Conjunto Histórico: Las de rehabilitación,

y de forma excepcional y sólo en caso de expresa declaración de ruina, las de demolición y nueva planta.

4. Las actuaciones que se lleven a cabo en estos edificios deberán respetar las condiciones de edificación señaladas en los artículos siguientes para cada Subzona, y en todo caso se adaptarán a la estructura urbana y arquitectónica del Conjunto Histórico y a las características generales de su ambiente.
5. En las parcelas específicamente calificadas con Ordenanza de mantenimiento, las intervenciones serán las admitidas conforme al régimen establecido en el artículo 11.2.11.

Artículo 11.2.6. Preferencia de las intervenciones.-

Con carácter general se establece como criterio de actuación preferente en el ámbito de la Zona de Ordenanza ZO-CH "Conjunto Histórico" las intervenciones de conservación y mantenimiento, consolidación, acondicionamiento y restauración, orientadas a la recuperación de la edificación, la dotación de condiciones de habitabilidad y la puesta en valor de los elementos patrimoniales, tanto aparentes como ocultos, así como las obras de rehabilitación.

Artículo 11.2.7. Régimen de las parcelas protegidas individualmente en el Precatálogo con Nivel A pertenecientes a Subzonas del Conjunto Histórico y entorno. ZO- CH-PA.

Las parcelas con edificaciones con valor patrimonial individual incluidas en el Precatálogo con Nivel A (Protección Integral), que se identifican en el plano de ordenación completa con la trama y leyenda CH-PA, y de forma complementaria con la Subzonas a la que pertenezcan se rigen en cuanto a condiciones particulares de la edificación, intervención y protección por lo dispuesto en el artículo 9.4.6 de estas Normas.

En cuanto a su régimen de usos, se aplicarán las siguientes:

- 1º. El uso pormenorizado:
 - a. En parcelas pertenecientes a la Subzona (ZO-CH-1 Barrio Bajo o a la Subzona, ZO-CH-2 Barrio Alto), se establece como uso pormenorizado el residencial.
 - b. En parcelas pertenecientes a la Subzona ZO-CH-ST, es uso pormenorizado el de Servicios Terciarios, y en aquellas destinadas en la actualidad a hotel, específicamente su categoría será la de establecimiento hotelero.
 - c. En parcelas pertenecientes a la Subzona Industrial: el uso pormenorizado será el industrial para aquellas específicamente calificadas de IN-G (industria genérica), y en parcelas específicamente calificadas de IN-B (bodeguero), el uso pormenorizado será el de bodega.
- 2º. Usos compatibles: se admite el uso propio correspondiente a la tipología de la edificación originaria y el existente, si éste fuera diferente, y no perjudicara a los valores del edificio. De forma transitoria, no se admiten otros usos compatibles, salvo el de su destino a equipamientos de uso público. En todo caso, en materia de usos compatibles prevalecerán las instrucciones particulares de la Consejería de Cultura en todos aquellos inmuebles declarados BIC.

Artículo 11.2.8. Régimen de las parcelas protegidas individualmente en el Precatálogo con Nivel B pertenecientes a Subzonas del Conjunto Histórico y entorno. ZO-CH-PB.

Las parcelas con edificaciones con valor patrimonial individual incluidas en el Precatálogo con Nivel B, que se identifican en el plano de ordenación completa con la trama y leyenda CH-PB, y de forma complementaria con la Subzonas a la que pertenezcan, se rigen en cuanto a condiciones particulares de la edificación, intervención y protección por lo dispuesto en el artículo 9.4.7 de estas Normas.

En cuanto al régimen de usos (pormenorizado y compatibles) se aplicarán las mismas reglas que las establecidas en el artículo anterior para las parcelas con edificación protegida en el Nivel A con subzonas del Conjunto Histórico y entorno.

Artículo 11.2.9. Régimen de las parcelas que sin contar con edificaciones protegidas individualmente se les atribuye la Subzona ZO-CH.1 (calificación de uso residencial en el Barrio Bajo).

1. Aplicación.

El régimen establecido en el presente artículo se aplica a las parcelas que teniendo atribuida en el Plano de Ordenación Completa la leyenda correspondiente a la Subzona ZO-CH.1 no cuenten con edificación o, de existir, ésta no resulta incluida en el Precatálogo. Se corresponde con las parcelas -sin valores patrimoniales específicos- calificadas con uso pormenorizado de residencial que se localizan en el Barrio Bajo. El Barrio Bajo es el área urbana del Conjunto Histórico comprendida en los siguientes límites: Río Guadalete, Avenida de la Estación, calle Cielo, calle Doctor Muñoz, calle Santa Lucía, Plaza de Elías Ahuja, calle Valdés, grafiada en los planos de ordenación.

De igual forma se aplicará supletoriamente estas condiciones a aquellas parcelas que no contando con otra calificación pormenorizada se localizan en las áreas identificada como entorno del Conjunto Histórico.

2. Unidad edificatoria.

La unidad de intervención a efectos edificatorios es la parcela catastral existente, cuyas formas y dimensiones aproximadas se recogen en los planos de ordenación completa. No se admitirá proyecto sobre parte de la parcela, sino proyecto unitario sobre las unidades catastrales completas.

3. Condiciones particulares de parcelas.

Transitoriamente para la Subzona CH1 quedan prohibidas las parcelaciones y segregaciones hasta que establezca el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico dicha regulación. Se admitirán las agregaciones para la recuperación del parcelario histórico, y excepcionalmente, previa autorización de la Consejería competente en materia de cultura, y por una sola vez se podrá agregar una (1) parcela a otra (1) parcela, debiendo ser la parcela resultante de una superficie inferior a ochocientos (800) metros cuadrados y una longitud de fachada inferior a veinte (20) metros.

4. Condiciones particulares de posición de la edificación en la parcela.

Transitoriamente se asumen las condiciones reguladas en el artículo 10.2.5 de las Normas del Plan General anterior para la zona de ordenanza CH, que se incorpora, por remisión, a estos efectos al presente Plan General.

5. Condiciones particulares de posición de ocupación de la edificación en la parcela.

Transitoriamente se asumen las condiciones de ocupación (sobre rasante y bajo rasante) reguladas en el artículo 10.2.6 de las Normas del Plan General anterior para la zona de ordenanzas CH, que se incorpora, por remisión, a estos efectos al presente Plan General.

6. Condiciones particulares de edificabilidad.

Transitoriamente la edificabilidad de las parcelas de la presente Subzona que no cuenten con edificación individualmente protegidas se regula de la forma siguiente: la superficie edificable total o superficie máxima construible en cada una de las parcelas se determinará como resultante de la aplicación de los parámetros de ocupación (sobre rasante) y altura máxima establecidos de conformidad con las disposiciones del presente artículo.

7. Condiciones particulares de volumen y forma de la edificación.

Transitoriamente se asumen para las parcelas no edificadas que cuenten con la atribución de esta Subzona de ordenanzas, las condiciones que sobre altura, sobre construcciones por encima de la altura máxima y sobre patios se regulan en el artículo 10.2.8 de las Normas del Plan General anterior aplicables a la zona de ordenanzas CH de éste, y que se incorpora por remisión, a estos efectos, al presente Plan General.

8. Condiciones particulares estéticas.

Transitoriamente se asumen las condiciones estéticas reguladas en el artículo 10.2.9 de las Normas del Plan General anterior, que se incorpora, por remisión, a estos efectos al presente Plan General.

9. Condiciones particulares de uso.

Con carácter general, el uso característico de las parcelas calificadas por este Plan General como CH-1, será el residencial, admitiéndose como compatibles idénticos usos que los establecidos en el apartado 2 del artículo 11.3.12 de estas Normas para el régimen de la Zona de Ordenanza " (ZO-MC).

No obstante, toda parcela edificada que el presente Plan General califique con la leyenda "CH-1" que en el momento de la entrada en vigor de éste estuviera destinada efectivamente a establecimiento hotelero, su calificación pormenorizada de la misma será la coincidente con dicho uso, regulándose la compatibilidad por las normas específicas que para dicha calificación se establece en el Título VI de estas Normas.

Artículo 11.2.10. Régimen de las parcelas que teniendo atribuida la Subzona ZO-CH.2 no cuentan con edificaciones protegidas individualmente.

1. Aplicación.

El régimen establecido en el presente artículo se aplica a las parcelas que teniendo atribuida en el Plano de Ordenación Completa la leyenda correspondiente a la Subzona ZO-CH.2 no cuenten con edificación o, de existir, ésta no resulta incluida en el Precatálogo. Se corresponde con las parcelas -sin valores patrimoniales específicos- calificadas con uso pormenorizado de residencial que se localizan en el Barrio Alto. El Barrio Alto se corresponde con el área urbana del Conjunto Histórico comprendida en los siguientes límites:

Ámbito comprendido entre las traseras de las unidades parcelarias con frente a calles Cielos, Doctor Muñoz Seca, Plaza de España y Santa Lucía y las siguientes calles: Los Moros, Plaza del Ave María, San Francisco, Avenida Fuentebravía, Durango, Santa Fe, Espelete, Cruces, Avenida Fuentebravía, San Francisco de Paula, Zarza, Espíritu Santo, Rosa, Santísima Trinidad, Avenida de Sanlúcar y Toneleros, grafiada en los Planos de Ordenación.

2. Unidad edificatoria.

La unidad de intervención a efectos edificatorios es la parcela catastral existente, cuyas formas y dimensiones aproximadas se recogen en los planos de ordenación completa.

No se admitirá proyecto sobre parte de la parcela, sino proyecto unitario sobre las unidades catastrales completas.

3. Condiciones particulares de parcelas.

Transitoriamente para la Subzona ZO-CH2 quedan prohibidas las parcelaciones y segregaciones hasta que establezca el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico dicha regulación. Se admitirán las agregaciones para la recuperación del parcelario histórico, y excepcionalmente, previa autorización de la Consejería competente en materia de cultura, y por una sola vez se podrá agregar una (1) parcela a otra (1) parcela, debiendo ser la parcela resultante de una superficie inferior a novecientos (900) metros cuadrados y una longitud de fachada inferior a veinticinco (25) metros

4. Condiciones particulares de posición de la edificación en la parcela.

Transitoriamente se asumen las condiciones de ocupación (sobre rasante y bajo rasante) reguladas en el artículo 10.2.6 de las Normas del Plan General anterior para la zona de ordenanzas CH, que se incorpora, por remisión, a estos efectos al presente Plan General.

5. Condiciones particulares de posición de ocupación de la edificación en la parcela.

Transitoriamente se asumen las condiciones reguladas en el artículo 10.2.6 de las Normas del Plan General anterior para la zona de ordenanzas CH, que se incorpora, por remisión, a estos efectos al presente Plan General.

6. Condiciones particulares de edificabilidad.

Transitoriamente la edificabilidad de las parcelas de la presente Subzona que no cuenten con edificación individualmente protegidas se regula de la forma siguiente: la superficie edificable total o superficie máxima construible en cada una de las parcelas se

determinará como resultante de la aplicación de los parámetros de ocupación (sobre rasante) y altura máxima establecidos de conformidad con las disposiciones del presente artículo.

7. Condiciones particulares de volumen y forma de la edificación.

Transitoriamente se asumen para las parcelas no edificadas que cuenten con la atribución de esta Subzona de ordenanzas, las condiciones que sobre altura, sobre construcciones por encima de la altura máxima y sobre patios se regulan en el artículo 10.2.8 de las Normas del Plan General anterior aplicables a la zona de ordenanzas CH de éste, y que se incorpora por remisión, a estos efectos, al presente Plan General.

8. Condiciones particulares estéticas.

Transitoriamente se asumen las condiciones estéticas reguladas en el artículo 10.2.9 de las Normas del Plan General anterior, que se incorpora, por remisión, a estos efectos al presente Plan General.

9. Condiciones particulares de uso.

Con carácter general, el uso característico de las parcelas calificadas por este Plan General como ZO-CH-2, será el residencial, admitiéndose como compatibles idénticos usos que los establecidos en el apartado 2 del artículo 11.3.12 de estas Normas para el régimen de la Zona de Ordenanza " (ZO-MC).

No obstante, toda parcela edificada que el presente Plan General califique con la leyenda "CH-2" que en el momento de la entrada en vigor de éste estuviera destinada efectivamente a establecimiento hotelero, su calificación pormenorizada de la misma será la coincidente con dicho uso, regulándose la compatibilidad por las normas específicas que para dicha calificación se establece en el Título VI de estas Normas.

Artículo 11.2.11. Régimen de las parcelas que tienen atribuida la Subzona ZO-CH.OM.

Transitoriamente, las parcelas calificadas con la ordenanza de mantenimiento de la edificación (ZO-OM) ubicadas en el ámbito del Plan Especial del Conjunto Histórico y entorno, se regirán por lo dispuesto en el Capítulo V de este Título para la Ordenanza de Mantenimiento, excepto en lo concerniente a las actuaciones de sustitución que se regirán por lo dispuesto en artículo 11.2.9 o 11.2.10 anterior en función de si la parcela se localiza en el Barrio Bajo o Alto.

No obstante, en las parcelas no edificadas que tienen atribuida esta Subzona ZO-CH.OM, que se correspondan con parcelas edificables pertenecientes al ámbito del Plan Especial Jardín del Cano (aprobado definitivamente el 30- 09- 93) su régimen de edificación será el establecido en este instrumento de ordenación detallada, que a estos simples efectos se considera vigente, hasta tanto se proceda a la materialización de la edificabilidad reconocida por dicho instrumento.

Artículo 11.2.12. Régimen de las parcelas que teniendo atribuida la Subzona ZO-CH.IN no cuentan con edificaciones protegidas individualmente.

1. Aplicación.

El régimen establecido en el presente artículo se aplica a las parcelas que teniendo atribuida en el Plano de Ordenación Completa la leyenda correspondiente a la Subzona

ZO-CH.IN no cuenten con edificación o, de existir, ésta no resulta incluida en el Precatálogo.

Se corresponde con las parcelas -sin valores patrimoniales específicos- calificadas con uso pormenorizado de industrial, diferenciándose entre el industrial genérico (ZO-CH-IN.G) y el industrial bodeguero (ZO-CH-IN.B), que se localizan en el Conjunto Histórico y entorno.

2. Unidad edificatoria.

La unidad de intervención a efectos edificatorios es la parcela catastral existente, cuyas formas y dimensiones aproximadas se recogen en los planos de ordenación completa. No se admitirá proyecto sobre parte de la parcela, sino proyecto unitario sobre las unidades catastrales completas.

3. Condiciones particulares de parcelas.

Transitoriamente, se prohíben las segregaciones, y se admiten, excepcionalmente, la segregación exclusivamente con parcela no protegida y con la finalidad de ampliación de las instalaciones industriales (genéricas o bodegueras).

4. Condiciones particulares de posición de la edificación en la parcela.

En parcelas edificadas, la separación a linderos, serán las existentes. En parcelas sin edificar se aplicarán iguales condiciones que las establecidas en el apartado 4 del artículo 11.2.10 anterior.

5. Condiciones particulares de posición de ocupación de la edificación en la parcela.

En parcelas edificadas, las condiciones de ocupación, serán las existentes, pudiendo admitirse un incremento de la ocupación actual hasta un máximo del quince por ciento para necesidades de ampliación o modernización de las instalaciones industriales genéricas o bodegueras.

En parcelas sin edificar se aplicarán iguales condiciones que las establecidas en el apartado 5 del artículo 11.2.10 anterior.

6. Condiciones particulares de edificabilidad.

Transitoriamente la edificabilidad de las parcelas de la presente Subzona que no cuenten con edificación individualmente protegidas se regula de la forma siguiente: la superficie edificable total o superficie máxima construible en cada una de las parcelas se determinará como resultante de la aplicación de los parámetros de ocupación (sobre rasante) y altura máxima establecidos de conformidad con las disposiciones del presente artículo.

7. Condiciones particulares de altura.

En el caso de las parcelas calificadas de IN-B, las condiciones de altura y patio, serán las existentes.

Transitoriamente se asumen para las parcelas no edificadas que cuenten con la atribución de la Subzona de ordenanzas ZO-CH-IN-G, las condiciones que sobre altura, sobre construcciones por encima de la altura máxima y sobre patios se regulan en el artículo

10.2.8 de las Normas del Plan General anterior aplicables a la zona de ordenanzas CH de éste, y que se incorpora por remisión, a estos efectos, al presente Plan General.

8. Condiciones particulares de uso.

En el caso de las parcelas calificadas con la Subzona ZO-CH- IN-B, las condiciones sobre uso (pormenorizado y compatible) se regulan por lo dispuesto en el artículo 6.4.4 apartado 3 de estas Normas en función de que sea uso a conservar o no.

En el caso de las parcelas calificadas de ZO-CH-IN-G, las condiciones sobre uso (pormenorizado y compatible), se regulan por lo dispuesto en el artículo 6.4.4 apartado 1 de estas Normas.

Artículo 11.2.13. Régimen de parcelas con calificación de Servicios Terciarios en el ámbito del Conjunto Histórico y entorno (ZO-CH-ST) no protegidas individualmente.

Asimismo las parcelas calificadas específicamente como servicio terciario (ZO-CH-ST) en el ámbito del Conjunto Histórico y entorno, se regirán en cuanto a las condiciones de usos por las disposiciones específicas de la regulación establecida en el artículo 6.4.6 apartado 2, no obstante, las parcelas específicamente calificadas en este ámbito con la categoría de establecimiento hotelero, se regulará por el régimen de usos del artículo 6.4.10 apartado 1.

Las demás condiciones de parcela, posición, ocupación, altura, edificabilidad, y estéticas de las parcelas calificada con ZO-CH-ST, serán las establecidas en artículo 11.2.9 o 11.2.10 anterior en función de si la parcela se localiza en el Barrio Bajo o Alto.

CAPÍTULO III. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA "EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR EN MANZANA" (ZO-MC).

Artículo 11.3.1. Definición y aplicación.

1. Las áreas que integran esta ordenación se corresponden con suelos residenciales en su mayoría colmatados en los que la edificación se dispone alineada a vial como elemento conformador de la imagen de la trama de ciudad. Las condiciones particulares reconocen y consolidan la estructura existente, teniendo en consideración la incidencia de la nueva edificación en altura en orden a una adecuada recomposición del paisaje urbano. También integran esta ordenación áreas de suelo vacante. En estos supuestos se pretende, mediante la edificación alineada a vial, reforzar el carácter ordenador y estructurante que el Plan General encomienda a significados ejes viarios.
2. En esta zona se da la presencia de:
 - a. Suelos que han ido consolidándose mediante un proceso edificatorio parcela a parcela, conservando los valores urbanos de diversidad característicos de los desarrollos tradicionales, conformando manzanas compactas, identificadas en los Planos de Ordenación Completa con las siglas (MC-1) correspondientes a "Manzana Compacta".
 - b. Suelos en los que se implantan unidades edificatorias objeto de proyecto unitario, caracterizadas por la localización del espacio libre mancomunado de parcela en el interior de la manzana, conformado como patio generalmente cerrado, o bien abierto, elemento estructurante definitorio de la tipología, que introduce un factor

de uniformidad en el ambiente urbano en el que se insertan. Estas condiciones particulares se aplicarán en las manzanas identificadas en los Planos de Ordenación Completa con las siglas (MC-2), correspondientes a "Manzana Cerrada".

Artículo 11.3.2. Condiciones de parcelación.

1. Las condiciones de parcela mínima a los efectos de nuevas segregaciones se fijan en las siguientes:
 - a. Subzona ZO-MC-1 "Manzana Compacta":
 - Superficie mínima: Doscientos cincuenta (250) metros cuadrados
 - Frente mínimo: Quince (15) metros
 - Fondo mínimo: Quince (15) metros
 - Las parcelas existentes en suelo urbano a la entrada en vigor del presente Plan General que sean adscritas por éste a la zona de ordenanza ZO-MC-1 podrán ser edificadas aún cuando cuenten con una superficie y dimensiones inferiores a las exigidas a efectos de segregación, sin perjuicio de ajustarse al resto de condiciones de edificación de los artículos siguientes de este Capítulo establecidas para la ZO-MC-1.
 - b. Subzona ZO-MC-2. "Manzana Cerrada":

La manzana se considerará una unidad a efectos edificatorios, y objeto, pues, de proyecto unitario caracterizado por la presencia del patio de manzana como estructura espacial definidora de esta tipología edificatoria. No se permiten por tanto segregaciones de la manzana.
2. Se permite la agregación de parcelas, sin limitación de número o superficie.
3. Será preceptiva la previa aprobación de un Estudio de Detalle para la edificación de parcelas superiores a tres mil (3.000) metros cuadrados, salvo en el caso de la Subzona ZO-MC-2 "Manzana Cerrada"

Artículo 11.3.3. Alineaciones.

1. Con carácter general la edificación se situará alineada a vial, o sobre la línea de edificación en el caso de que esta determinación aparezca grafiada en los planos de Ordenación Completa, y se adosará a las medianeras colindantes.
2. No obstante lo establecido en el apartado 1 anterior, por motivos de composición de la fachada 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 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 tres (3) metros, y en todo caso, en tramos de fachada de longitud igual o superior a veinticinco (25) metros. El soportal tendrá una altura libre mínima de tres (3) metros.

- b. En la planta última del número máximo de plantas permitido, para formación de pérgolas, barandas, belvederes o similares, siempre que ello no de lugar a la aparición de medianeras vistas en las edificaciones colindantes. Los paramentos de la propia edificación que pudieran resultar como testeros del retranqueo proyectado deberán tener un tratamiento conjunto con la fachada del edificio.

Artículo 11.3.4. Ocupación sobre rasante.

1. En la Subzona ZO-MC-1 "Manzana Compacta": Cien por cien (100%) de la superficie de la parcela en planta baja, cuando se destine en su totalidad a usos no residenciales, y hasta el ochenta por ciento (80%) en el resto de los casos. Hasta el ochenta por ciento (80%) de la superficie de la parcela en resto de plantas.

En el caso de manzanas de configuración lineal cuyo ancho no supere en ningún caso los dieciséis (16) metros, se permitirá ocupar el cien por cien (100%) de la parcela en todas las plantas, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de higiene y habitabilidad del inmueble.

2. En la Subzona ZO-MC-2 "Manzana Cerrada": La edificación podrá ocupar la totalidad del espacio comprendido entre las alineaciones exteriores e interiores. La alineación interior será obligatoria cuando aparezca grafiada con línea continua, y será alineación máxima cuando se represente como línea discontinua. No se podrá edificar más allá de la alineación interior. En ningún caso la máxima ocupación podrá superar el setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie neta de la parcela.
3. En edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del Plan General, la instalación de ascensores no computará a efectos de ocupación si se ajustan a las dimensiones mínimas exigidas por las normativas sectoriales.

Artículo 11.3.5. Ocupación bajo rasante.

1. En la Subzona ZO-MC-1 "Manzana Compacta" se podrá ocupar la totalidad de la parcela
2. En la Subzona ZO-MC-2, "Manzana Cerrada" se podrá ocupar la totalidad del espacio comprendido entre las alineaciones exteriores e interiores, más el equivalente al treinta por ciento (30%) de la superficie destinada a patio de manzana, siempre que se respete lo establecido en la normativa general sobre conservación del arbolado existente.

Artículo 11.3.6. Patios.

1. En ningún caso se permitirán patios ingleses.
2. En la Subzona MC-2 "Manzana Cerrada" se permitirán patios de manzana así como patios de luces y ventilación. En el caso de alineaciones interiores máximas se permitirán además patios abiertos a líneas de fondos edificables.
3. Aquellos patios de manzana que por condiciones de protección contra incendios deban ser accesibles a los vehículos de extinción y salvamento, contarán con un adecuado acceso desde el exterior para tal fin. De igual forma, se organizará el patio de modo que permita la aproximación y maniobra de los mismos en su interior.

4. Los patios de manzana podrán destinarse a jardín o instalaciones deportivas descubiertas. Con este último uso se podrá ocupar como máximo el treinta por ciento (30%) de la superficie del patio.

El patio deberá ajardinarse al menos en un cuarenta por ciento (40%) de su superficie y urbanizarse íntegramente. Al menos se alcanzará una densidad de un árbol por cada cincuenta (50) metros cuadrados o fracción de superficie del patio de manzana, con al menos dos árboles en patios que no alcancen el mínimo.

5. Los patios de manzana cerrada deberán estar comunicados con el espacio público a través de al menos dos fachadas distintas mediante pasajes de ancho mínimo cuatro (4) metros cada uno de ellos y altura libre mínima igual a la planta baja del edificio. En el caso de patios de manzana abierta se permite que la comunicación con el espacio público exterior se realice sólo a través de la fachada abierta, con un paso mínimo de seis (6) metros de ancho. Cumplirán, en todo caso, las condiciones mínimas de evacuación establecidas por el Código Técnico de la Edificación.

Artículo 11.3.7. Altura de las edificaciones.

1. La altura máxima de las edificaciones se fija en número de plantas en el Plano de Ordenación Completa del Plan General. El ámbito de fijación de altura será el de la manzana, o submanzana, cuando se establece más de una altura en el ámbito de la manzana. La cota de referencia se fijará por las reglas establecidas por el apartado 1 del Artículo 7.3.23 de estas Normas para los edificios con alineación obligatoria a vial.
2. Para el caso de inexistencia de determinación de altura en los planos, el número máximo de plantas se determinará mediante la redacción de un Estudio de Detalle, que armonice la edificabilidad permitida y demás condiciones de edificación a la morfología y tipologías del entorno.
3. Las alturas máximas serán las establecidas en el Artículo en el 7.3.25.
4. En los supuestos de agregación de parcelas que tengan asignadas diferentes números de plantas, las parcelas resultantes podrán igualar el número de plantas de cualquiera de las parcelas agregadas, si bien la edificabilidad del conjunto no podrá ser superior a la suma de las edificabilidades que correspondería a cada una de las parcelas de forma individualizada. En este caso, será necesaria la redacción de un Estudio de Detalle.

Artículo 11.3.8. Construcciones sobre la altura máxima.

1. Con carácter general (sin perjuicio de las excepciones de los apartados siguientes) en la ZO-MC-1 y en la ZO-MC-2, sólo se permitirán las construcciones e instalaciones definidas en el artículo 7.3.27 de las presentes Normas, que deberán retranquearse de la totalidad del plano de fachada a la calle como mínimo una crujía de, al menos, tres (3) metros, y cuya superficie no excederá de un quince por ciento (15%) de la construida en la planta inmediatamente inferior. Sobre esta altura no se permitirá ningún cuerpo adicional de edificación.
2. No obstante, en la Subzona ZO-MC-1 "Manzana Compacta", podrá autorizarse, por encima de la altura máxima un cuerpo construido, ático, sólo en el caso en que la nueva construcción sea inferior a la colindante y que la diferencia de alturas sea superior a cuatro (4) metros, Ello no podrá suponer, en ningún caso, un incremento de la

edificabilidad total, que deberá respetar el máximo establecidos para esta Subzona de Ordenanza.

Este cuerpo de edificación quedará delimitado dentro del diedro real formado por los distintos planos de cubierta, de inclinación máxima de cuarenta y cinco grados sexagesimales (45°) trazados respectivamente desde los bordes de las cornisas de todas las fachadas, incluidos los bordes de los patios, con una altura total máxima de trescientos cincuenta (350) centímetros.

3. Así mismo, se reconocen los áticos construidos conforme al planeamiento general anterior en parcelas de la ZO-MC-2 "Manzana Cerrada"; en caso de demolición podrán ser reconstruidos conforme a las condiciones de edificación del párrafo anterior.

Artículo 11.3.9. Condiciones de edificabilidad.

1. En la Subzona ZO-MC-1 "Manzana Compacta", la edificabilidad máxima sobre parcela se establece, en metros cuadrados de techo edificable por cada metro cuadrado de suelo, en el siguiente cuadro. En ningún caso podrá aumentarse esta edificabilidad como resultado de las demás condiciones de ordenación.

Nº de plantas	Edificabilidad (m ² t/m ² s)
2	1,60
3	2,40
4	3,20
5	4,00
6 y más	4,80

De esta regla general se exceptúan aquellos casos de solares provenientes de planeamiento de desarrollo del PGOU anterior que se revisa en los que la edificabilidad máxima permitida se respeta por este Plan General mediante el grafiado entre paréntesis en los planos de Ordenación Completa del índice de edificabilidad asumido.

Así mismo, se aplicará -con carácter preferente- el índice de edificabilidad concreta asignada para cada manzana en la respectiva ficha del Anexo de estas Normas o en los Planos de Ordenación Completa (mediante subíndice entre paréntesis) en aquellos ámbitos del suelo urbano no consolidado en los que el presente Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de los mismos.

2. En la Subzona ZO-MC-2 "Manzana Cerrada", con carácter general, la edificabilidad máxima sobre parcela será la resultante del producto de la máxima ocupación permitida sobre rasante por el número de plantas establecida en los planos de ordenación, excepto en aquellos casos en los que por provenir de un anterior planeamiento de desarrollo asumido directamente por este Plan General su edificabilidad concreta se haya grafiado entre paréntesis en los planos de Ordenación Completa.

Artículo 11.3.10. Otras condiciones.

1. Se permitirán la construcción de soportales, en las condiciones indicadas sobre retranqueo. Se buscarán soluciones arquitectónicas con plantas bajas caladas con el fin 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 el Título VII de las presentes Normas.

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

Artículo 11.3.11. Densidad sobre parcela neta.

El número máximo de viviendas a implantar en cada parcela perteneciente a la Zona de Ordenanza " (ZO-MC), se calculará aplicando a la edificabilidad total atribuido a la parcela los siguientes estándares de densidad residencial:

- a. Para vivienda libre: El número total de viviendas se determinará por el cociente entero resultante de dividir el total de la edificabilidad asignada entre cien (100); dicho cociente se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a cincuenta (50). De esta regla general se exceptúan los solares provenientes de planeamiento de desarrollo del Plan General que se revisa, en los que el número de viviendas máximo permitido será el asignado por el planeamiento del que proceden.
- b. Para vivienda protegida: El número total de viviendas se determinará por el cociente entero resultante de dividir el total de la edificabilidad asignada entre setenta y cinco (75); dicho cociente se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a treinta y cinco (35).
- c. Para rehabilitación: La densidad existente, o en su defecto, el número total de viviendas se determinará por el cociente entero resultante de dividir el total de la edificabilidad asignada entre setenta (70); dicho cociente se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a treinta (30).
- d. En el supuesto de que la actuación contemple unidades residenciales de menor superficie al parámetro de referencia establecido en los apartados anteriores a efectos de determinación de la densidad, el resto de la edificabilidad podrá destinarse bien a actividades complementarias del uso principal, bien a otros usos distintos del residencial entre los permitidos en las condiciones de uso.

Artículo 11.3.12. Condiciones de uso.

1. El uso pormenorizado característico de la Zona de Ordenanza " (ZO-MC) es el de vivienda en su categoría plurifamiliar, perteneciente al uso global residencial.
2. Además del uso pormenorizado característico o principal identificado en el apartado anterior, en las parcelas adscritas a esta zona de ordenanza se permiten los siguientes usos pormenorizados compatibles, en las siguientes condiciones y limitaciones:
 - a. Del uso pormenorizado Industria: En las condiciones establecidas en el Artículo 6.4.5 de las presentes Normas Urbanísticas, se admiten como usos compatibles los talleres artesanales, la pequeña industria y mantenimiento del automóvil siempre que se implanten en la planta baja. No obstante, los talleres domésticos se permiten en planta baja y primera.
 - b. Del uso pormenorizado Logística y Almacenamiento: Se admite como uso compatible si bien limitado a implantarse sólo en las plantas bajas y en las condiciones establecidas en el Artículo 6.4.5 de las presentes Normas Urbanísticas
 - c. Del uso pormenorizado Servicios Avanzados, ya sea con el carácter de uso (compatible) alternativo del principal, siempre que se implante en parcela exclusiva,

o ya sea compartiendo la parcela con el uso característico, en cuyo caso estará sometido a las siguientes limitaciones: no resultar molestos y localizarse en planta baja, y excepcionalmente en planta primera si se encuentran vinculados a la planta baja. Si comparten la parcela con otros usos compatibles distintos del característico podrán ocupar cualquier posición.

- d. Del uso pormenorizado Servicios Terciarios, se admiten las siguientes categorías y en las siguientes posiciones
- Comercio, en las sub-categorías de pequeño comercio y mediano comercio, ya sea con el carácter de uso (compatible) alternativo del principal (siempre que se implante en parcela exclusivamente destinada a cualquiera de estas categorías de comercio) o ya sea compartiendo la parcela con el uso característico u otros usos compatibles, en cuyo caso tendrá carácter limitado, al permitirse exclusivamente en posición de planta baja.
 - Oficinas. Se puede implantar ya sea con el carácter de uso (compatible) alternativo del principal (siempre que se implante en parcela exclusivamente destinada a oficinas) o ya sea compartiendo la parcela con el uso característico, en cuyo caso tendrá carácter limitado, al permitirse exclusivamente en posición de planta baja y primera, excepto los despachos domésticos y de atención directa a clientes para servicios personales que se admiten en cualquier planta. Si comparten la parcela con otros usos compatibles distintos del característico podrán ocupar cualquier posición.
 - Recreativo y Espectáculos Públicos. Se admiten como compatibles sujeto a las siguientes limitaciones: implantarse en edificios con uso exclusivo destinado a estas actividades o bien en edificios de uso no exclusivo en posición de planta baja, y excepcionalmente en planta primera si se encuentran vinculados a la planta baja. No obstante, la implantación de Actividades Recreativas o Espectáculos Públicos Especiales requerirá la aprobación de un Plan Especial redactado al efecto, que deberá valorar las repercusiones que en materia de ruido y tráfico que la implantación del mismo conlleva en el entorno.
 - Hotelero y Apartamentos Turísticos: Se podrá implantar como uso compatible alternativo (en edificio exclusivo), y con la condición de que cuente con categoría mínima de tres (3) estrellas.
- e. Del uso pormenorizado de Equipamientos y Servicios. Se podrá implantar como uso compatible alternativo (en edificio exclusivo) todas las clases y tipos excepto servicios públicos singulares. No obstante, en planta baja se admiten los equipamientos privados deportivos y educativos como compatibles en edificios destinados principalmente al uso característico. Si comparten la parcela con otros usos compatibles distintos del característico podrán ocupar cualquier posición.
- f. Los Espacios Libres públicos se podrán implantar como uso compatible sin limitaciones en cualquier parcela o manzana.
- g. Los servicios infraestructurales podrán implantarse en planta baja.
- i. Los garajes-aparcamientos sólo se admiten como compatible en edificios compartidos en posición de sótano. Así mismo, se admite como uso alternativo al característico siempre que se implanten en edificio exclusivo.

CAPÍTULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA "EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR EN ORDENACIÓN ABIERTA" (ZO-A).

Artículo 11.4.1. Ámbito de Aplicación.

1. Esta Zona de Ordenanza de "Edificación Plurifamiliar en Ordenación Abierta" (ZO-A) comprende actuaciones residenciales de edificaciones plurifamiliares objeto de proyecto unitario que presentan una posición aislada en la parcela, en una o varias edificaciones separadas entre sí y respecto de los linderos de la parcela, y rodeadas de espacios libres, generalmente privados. Se trata de actuaciones que responden a la tipología de los polígonos residenciales característicos de la segunda mitad del siglo XX, localizados principalmente en las zonas de extensión de la ciudad.
2. Dentro de esta Zona de Ordenanza se incluyen piezas del suelo urbano procedentes, en su mayor parte, del desarrollo de Planes Parciales y Especiales desarrollados en el marco del Plan General de 1992, resultando además aplicable a nuevas actuaciones en virtud de las determinaciones del presente Plan General.
3. La presente Zona de Ordenanza resulta aplicable a los siguientes supuestos:
 - a. Actuaciones puntuales sobre solares existentes.
 - b. Renovación total o parcial de un ámbito actualmente ocupado por este tipo de ordenación, de una superficie igual o superior a cinco mil (5.000) metros cuadrados o que contengan un número igual o superior a setenta y cinco (75) viviendas.
 - c. Actuaciones de nueva planta de ámbito análogo al definido en el apartado anterior.
4. Esta Zona de Ordenanza se subdivide en las cuatro (4) Subzonas siguientes:

ZO-A1. "Ordenación Abierta Tipo 1"
ZO-A2. "Ordenación Abierta Tipo 2"
ZO-A3. "Ordenación Abierta Tipo 3"
ZO-A4. "Ordenación Abierta Tipo 4"

Artículo 11.4.2. Condiciones de parcelación.

1. Las parcelas resultantes de nuevas segregaciones deberán tener una extensión superficial mínima de:
 - a. Para las Subzonas ZO-A1 y ZO-A2: Mil (1.000) metros cuadrados, y dentro de la parcela deberá poder inscribirse un círculo de diámetro mínimo veinte (20) metros.
 - b. Para las Subzonas ZO-A3 y ZO-A4: Setecientos (700) metros cuadrados, y dentro de la parcela deberá poder inscribirse un círculo de diámetro mínimo quince (15) metros.
2. No se entienden como parcelas edificables los espacios libres de unidades edificadas con anterioridad, que aun no hayan sido cedidas, en su caso, a la titularidad pública, o bien que no se hayan registrado como espacios libres privados afectos a la edificación.
3. Cuando en una parcela se proyecte la ejecución de dos o más bloques, el proyecto o Estudio de Detalle deberá garantizar la efectiva mancomunación de los espacios libres

interiores de la parcela, así como efectuar la asignación de la superficie de parcela que corresponda a cada bloque en función de las respectivas edificabilidades que consuman. En todo caso será preciso la previa aprobación de un Estudio de Detalle cuando se actúe sobre parcelas de más de cinco mil (5.000) metros cuadrados.

4. Se permiten las agregaciones de parcela sin limitación de número ni superficie máxima.

Artículo 11.4.3. Parcelas existentes con dimensiones inferiores.

Las parcelas existentes en suelo urbano a la entrada en vigor del presente Plan General y que sean adscritas por éste a la zona de ordenanza ZO-A podrán ser edificadas aún cuando cuenten con una superficie y dimensiones inferiores a las exigidas como mínimas a efectos de segregación en el artículo anterior para cada Subzona, sin perjuicio de ajustarse al resto de condiciones de edificación que sean de aplicación para cada una de ellas establecidas en los artículos siguientes.

Artículo 11.4.4. Condiciones de posición de la edificación.

1. La edificación deberá separarse de todos los linderos una distancia mínima igual a la mitad de su altura ($H/2$), con un mínimo de tres (3) metros. No obstante lo anterior, en el caso de que en uno (1) de los linderos de la parcela exista una medianera vista consolidada la nueva edificación se adosará a ella.
2. La edificación deberá alinearse a vial cuando así se disponga por el Plan General o en otros instrumentos de planeamiento de desarrollo, siempre que la separación a la edificación situada en el frente opuesto del vial sea, como mínimo, una distancia igual a la altura de la edificación más alta.
3. Las distintas edificaciones que se proyecten en la parcela se separarán entre si una distancia mínima equivalente a:
 - a. Para las Subzonas ZO-A1 y ZO-A2: una distancia igual a la semisuma de las alturas de ambas edificaciones $((H1 + H2)/2)$.
 - b. Para las Subzonas ZO-A3 y ZO-A4: una distancia igual a un tercio ($1/3$) de la altura de la edificación más alta ($H_{max}/3$), no pudiendo en ningún caso ser inferior a cuatro (4) metros.
 - c. Para todas las Subzonas, cuando sobre las plantas bajas edificadas, a modo de basamentos, se levanten varios volúmenes construidos exentos, estos se separarán la mitad de su altura ($H/2$) de los paramentos con huecos a piezas vivideras.

Artículo 11.4.5. Ocupación sobre rasante

1. La ocupación máxima sobre rasante de parcela neta edificable se establece para cada una de las Subzonas en los siguientes porcentajes:
 - Para la subzona ZO-A1 cuarenta por ciento (40%).
 - Para la subzona ZO-A2 cincuenta por ciento (50%).
 - Para la subzona ZO-A3 setenta por ciento (70%).
 - Para la subzona ZO-A4 setenta por ciento (70%).

2. Previo Estudio de Detalle podrá permitirse una ocupación mayor, siempre que el espacio que debiera ser libre de parcela sea destinado a espacio libre de uso y dominio público.
3. El espacio libre de edificación se destinará preferentemente a jardín, que deberá ajardinarse al menos en un cuarenta por ciento (40%) de su superficie y urbanizarse íntegramente. Al menos se alcanzará una densidad de un árbol por cada cincuenta (50) metros cuadrados o fracción de superficie del espacio libre, con al menos dos árboles de gran porte en los casos que no alcancen el mínimo. Se permite destinar a instalaciones deportivas descubiertas un máximo del treinta por ciento (30%) de la superficie de este espacio libre.
4. Aparcamientos en espacios libres de parcela:
 - El espacio libre de parcela podrá acondicionarse como aparcamiento con capacidad máxima para cubrir el veinte por ciento (20%) de las plazas de aparcamientos que demanden los usos implantados en el edificio.
 - El diseño de los espacios libres y la distribución de plazas de aparcamiento posibilitará la aproximación y maniobra de los vehículos de extinción de incendios y protección civil.
5. En edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del Plan General, la instalación de ascensores no computará a efectos de ocupación si se ajustan a las dimensiones mínimas exigidas por las normativas sectoriales.

Artículo 11.4.6. Ocupación bajo rasante

1. La superficie ocupada bajo rasante coincidirá con la edificada sobre rasante, pudiendo, además, ocupar un cuarenta por ciento (40%) del subsuelo correspondiente al espacio libre restante de la parcela. En cualquier caso, deberá respetarse lo establecido en la normativa general sobre conservación del arbolado existente.
2. Los usos permitidos bajo rasante serán los definidos para este tipo de construcciones en las condiciones generales de uso de las presentes Normas si bien, y en todo caso, deberán cubrir como mínimo el ochenta por ciento (80%) de las plazas de aparcamiento que demanden los usos previstos en el edificio.
3. Para los casos de ocupaciones predeterminadas por el propio Plan General, bien mediante ordenación pormenorizada, bien mediante las condiciones impuestas a la Áreas de Reforma Interior o Sectores del Suelo Urbano no Consolidado, o para los casos a los que se refiere el apartado 2 del artículo anterior la ocupación bajo rasante podrá llegar hasta el cien por cien (100%).

Artículo 11.4.7. Altura máxima y número máximo de plantas.

1. La altura máxima será la indicada en los planos de "Ordenación Completa" del presente Plan General de Ordenación Urbanística.
2. En caso de que las alturas no aparezcan reguladas en planos, la edificación no podrán sobrepasarse los siguientes máximos:
 - Para la subzona ZO-A1: Seis (6) plantas (PB+5), con un máximo de veintiún (21) metros.

- Para la subzona ZO-A2: Cinco (5) plantas (PB+4), con un máximo de dieciocho (18) metros.
 - Para las subzonas ZO-A3 y ZO-A4: Tres (3) plantas (PB+2), con un máximo de diez y medio (10,5) metros, permitiéndose en este caso elevar una planta más cuya ocupación no supere el veinticinco por ciento (25%) de la de la planta inmediatamente inferior.
3. En los supuestos de agregación de parcelas que tengan asignadas diferentes números de plantas, las parcelas resultantes podrán igualar el número de plantas de cualquiera de las parcelas agregadas, si bien la edificabilidad del conjunto no podrá ser superior a la suma de las edificabilidades que correspondería a cada una de las parcelas de forma individualizada. En este caso, será necesaria la redacción de un Estudio de Detalle.
 4. La cota de referencia se fijará de acuerdo con lo establecido en el artículo 7.3.23, punto 2, para edificios exentos.

Artículo 11.4.8. Construcciones sobre la altura máxima y construcciones auxiliares

1. Con carácter general no se permiten construcciones por encima de la altura máxima admitidas ordinariamente en el artículo 7.3.27, salvo la establecida en los apartados e, f y g de dicho artículo.
2. Se permiten las construcciones auxiliares en la parcela en los términos establecidos en el artículo 7.3.16 de las Normas Generales de Edificación, Título VII, Capítulo III.

Artículo 11.4.9. Patios.

Se permiten los patios de parcela en todas sus modalidades, en las condiciones y dimensiones reguladas en el Título VII de las presentes Normas.

Artículo 11.4.10. Cubiertas.

1. Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas con una pendiente máxima de treinta grados (30°) sexagesimales.
2. En cubiertas planas la formación de pendientes se hará hacia la propia finca o hacia espacios libres privados. En todo caso se resolverán mediante sistema de recogida de aguas y canalización interior.
3. En las cubiertas inclinadas se dispondrán canalones para la recogida de aguas pluviales. Se prohíbe la caída libre de gárgolas y desagüe de canalones, por lo que se empotrarán en la fachada en el tramo vertical.

Artículo 11.4.11. Condiciones de edificabilidad.

1. La edificabilidad máxima sobre parcela neta para cada una de las subzonas se establece en los siguientes parámetros:
 - a. Para la Subzona ZO-A1 2,0 m²t/m²s.
 - b. Para la Subzona ZO-A2 1,6 m²t/m²s.
 - c. Para la Subzona ZO-A3 1,4 m²t/m²s.
 - d. Para la Subzona ZO-A4 1,2 m²t/m²s.

2. No obstante, se aplicará -con carácter preferente- el índice de edificabilidad concreta asignada para cada manzana en la respectiva ficha del Anexo de estas Normas o en los Planos de Ordenación Completa (mediante subíndice entre paréntesis) en aquellos ámbitos del suelo urbano no consolidado en los que el presente Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de los mismos.

Artículo 11.4.12. Condiciones estéticas.

Se cumplirán las condiciones establecidas en las Normas Generales de Edificación, Título VII, Capítulo V, y además las siguientes:

1. Se permiten las plantas bajas diáfanas en cualquier proporción, debiendo estar cerrada, no obstante, la caja de escaleras, ascensores y portal. También se permiten las plantas bajas porticadas.
2. En nuevas actuaciones edificatorias no se permite el adosamiento parcial por las medianeras en las tipologías de bloque en H.
3. Las construcciones auxiliares permitidas no podrán exceder de una (1) planta ni de trescientos cincuenta (350) centímetros de altura.
4. La edificación se dispondrá de forma que permita la aproximación a todas sus fachadas exteriores de un vehículo de bomberos, a través de un espacio de maniobra que conecte directamente con la vía pública. Si existen plantas bajo dicho espacio de maniobra, su estructura se proyectará considerando las cargas oportunas en ese sentido.
5. La fachada de mayor longitud del edificio no podrá rebasar los sesenta (60) metros, sin considerar los cuerpos y elementos salientes admitidos, y excluyéndose también de este cómputo los zócalos compuestos por planta baja o planta baja y primera, con destino a usos permitidos no residenciales, cuya longitud de fachada podrá elevarse a cien (100) metros.
6. La forma de la edificación será tal que pueda inscribirse en un círculo de diámetro igual o inferior a cien (100) metros, excluyéndose de este cómputo los zócalos definidos en el apartado anterior, que deberán estar inscritos en un círculo de diámetro igual o inferior a ciento cincuenta (150) metros.
7. La orientación de los volúmenes edificatorios de uso residencial será tal que, al menos el noventa por ciento (90%) de las viviendas tengan una fachada orientada en el sector ENE-S-ONO, o bien que queden dispuestas las vivienda con doble ventilación exterior. Todas las piezas habitables deberán ser exteriores, debiendo tener huecos a espacios públicos, a espacios libres de parcela exteriores a la edificación o a espacio libre interior que cumpla las condiciones impuestas en las presentes Normas

Artículo 11.4.13. Densidad sobre parcela neta.

El número máximo de viviendas a implantar en cada parcela perteneciente a la Zona de Ordenanza "Edificación Plurifamiliar en Ordenación Abierta" (ZO-A), se calculará aplicando a la edificabilidad total atribuido a la parcela los siguientes estándares de densidad residencial:

- a. Para vivienda libre: El número total de viviendas se determinará por el cociente entero resultante de dividir el total de la edificabilidad asignada entre ochenta y cinco (85); dicho cociente se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a cincuenta (50). De esta regla general se exceptúan los solares provenientes de planeamiento de desarrollo del Plan General que se revisa, en los que el número de viviendas máximo permitido será el asignado por el planeamiento del que proceden.
- b. Para vivienda protegida: El número total de viviendas se determinará por el cociente entero resultante de dividir el total de la edificabilidad asignada entre setenta y cinco (75); dicho cociente se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a treinta y cinco (35).
- c. Para rehabilitación: La densidad existente, o en su defecto, el número total de viviendas se determinará por el cociente entero resultante de dividir el total de la edificabilidad asignada entre setenta (70); dicho cociente se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a treinta (30).
- d. En el supuesto de que la actuación contemple unidades residenciales de menor superficie que los estándares fijados a los efectos de establecimiento de la densidad, el resto de edificabilidad deberá destinarse bien a actividades complementarias del uso principal, bien a otros usos distintos del residencial entre los permitidos en las condiciones de uso.

Artículo 11.4.14. Condiciones de uso.

1. El uso pormenorizado característico de la Zona de Ordenanza "ZO-A" es el de vivienda en su categoría plurifamiliar, perteneciente al uso global residencial.
2. Además del uso pormenorizado característico o principal identificado en el apartado anterior, en las parcelas adscritas a esta zona de ordenanza se permiten idénticos usos pormenorizados compatibles admitidos para la zona de ordenanza de Manzana Cerrada en las condiciones y limitaciones establecidas en el artículo 11.3.12 anterior en su apartado 2 de estas Normas.

CAPÍTULO V. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA "MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACION" (ZO-OM).

Artículo 11.5.1. Definición, ámbito de aplicación y objetivos.

1. La Zona de Ordenanza de Mantenimiento de la Edificación, identificada en los planos de Ordenación Completa con la leyenda ZO-OM, comprende, en su mayor parte, edificaciones existentes con tipologías de vivienda plurifamiliar localizadas en las zonas de extensión colindantes con la ciudad histórica y en las proximidades de la línea de costa, donde ocupan generalmente las primeras líneas. En ocasiones estos conjuntos edificatorios proceden de ordenaciones de manzana previas o bien responden a proyectos unitarios.
2. Asimismo se incluyen en esta zona de ordenanza edificaciones residenciales de vivienda plurifamiliares, promociones unitarias constituidas por el agrupamiento seriado de tipologías unifamiliares, así como edificaciones destinadas a servicios terciarios, localizadas en ámbitos que provienen del desarrollo de áreas o sectores del Plan General que se revisa y cuya ordenación pormenorizada ha sido establecida por un instrumento de planeamiento de desarrollo (Plan Parcial o Plan Especial de Reforma Interior)

3. El objetivo de ordenación del Plan General para esta Zona de Ordenanza es el reconocimiento de las condiciones de parcelación y edificación existentes y el establecimiento de las condiciones a cumplimentar en el supuesto de actuaciones que impliquen la sustitución total de parque inmobiliario, que, no obstante, se consideran poco probables en el periodo de vigencia del presente Plan General.
4. Dentro de esta Zona de Ordenanza se contemplan diversos supuestos derivados a su vez de las distintas situaciones de partida:
 - a. Edificaciones individualizadas.
 - b. Conjuntos residenciales unitarios conformado por varias edificaciones y espacio libres vinculados, generalmente de dominio privado.

Artículo 11.5.2. Actuaciones permitidas.

1. En las edificaciones existentes se permiten con carácter ordinario las obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado según lo establecido en el artículo 7.1.2 de estas Normas. Se permiten así mismo las obras de reforma menor siempre que no afecten a su imagen exterior.
2. Con carácter general, sobre cada unidad edificatoria estructuralmente independiente se permiten, además de las contenidas en el apartado anterior, las obras de reforma parcial que en ningún caso incrementarán el volumen edificable. Así mismo se admiten en caso de ruina las obras de reforma general y sustitución vinculadas a la reconstrucción entendida ésta como la obligación de reproducir las condiciones de ocupación, forma y volumen, y edificabilidad existentes, salvo que se encuentren afectadas por limitaciones derivadas de la protección de bienes del dominio público o de entornos de Bienes de Interés Cultural, en cuyo caso la actuación de sustitución deberá respetar las limitaciones establecidas por el régimen jurídico protector de estos bienes y ajustarse a las prescripciones del apartado 6 siguiente.
3. En el caso de las edificaciones reseñadas en el apartado 2 del anterior artículo, cuando la edificabilidad materializada no agote la totalidad del volumen permitido por el preceptivo planeamiento de desarrollo antecedente se podrán plantear obras de ampliación, acotadas a un periodo temporal máximo de dos años - a contabilizar a partir de la entrada en vigor de la presente Revisión-, hasta agotar este techo edificable.
4. Se permite el mantenimiento de los usos implantados y la adecuación de locales para la implantación de nuevos usos. Para el establecimiento de los usos compatibles permitidos serán de aplicación las condiciones de uso de aquella Subzona de Ordenanza, entre las definidas en el presente Título, que responda mejor a las características tipológicas de la edificación existente. Con carácter general, salvo supuestos puntuales, estas subzonas se corresponderán con las de ZO-MC, ZO-A, ZO-UAD y ZO-CJ.
5. Se recomienda la formulación de proyecto de urbanización en aquellos espacios libres, públicos o privados, que presentan una configuración precaria y deficiente, con la finalidad de dotarlos de mejores niveles de acondicionamiento y ajardinamiento.rdo con su carácter.
6. En el supuesto de actuaciones que impliquen la sustitución total de las edificaciones de un conjunto residencial unitario (sin pretensión de restitución) será preceptiva la redacción de un Plan Especial que como mínimo, actuará sobre el ámbito delimitado como de

aplicación de la Zona de Ordenanza ZO-OM "Mantenimiento de la Edificación" en los planos de Ordenación Completa, generalmente delimitado por viario en todo su perímetro. Los objetivos y determinaciones a cumplimentar por el Plan Especial son las siguientes:

- a. Conseguir una relación más adecuada de las edificaciones con el espacio público colindante y la generación de un tejido urbano más integrado con el entorno que mejore el entendimiento de la ciudad y la permeabilidad de la trama urbana, evitando la configuración de espacios residuales, definiendo a tal efecto las alineaciones y rasantes de la nueva edificación.
- b. Cuando las actuaciones afecten a parcelas localizadas en el frente litoral, a una distancia igual o inferior a los doscientos (200) metros del Dominio Público Marítimo-Terrestre, además de lo establecido en el apartado anterior, se garantizará la mejora de la permeabilidad y accesibilidad al frente costero.
- c. Definir la reordenación de volúmenes y la localización de los espacios libres, manteniendo como máxima la edificabilidad existente implantada.
- d. Definir la altura de la edificación en relación con su entorno, no pudiendo sobrepasar el máximo de la altura de la edificación que se sustituye. Específicamente, en los frentes de litoral se reducirán las alturas existentes a un máximo de cuatro (4) plantas.
- e. El número máximo de viviendas permitido será el existente.
- f. El uso dominante será el residencial, incorporando obligatoriamente como uso compatible limitado el comercial en las categorías de pequeño y mediano comercio, en la proporción mínima de diez (10) m² construidos por vivienda.
- g. En el caso de actuaciones que afecten a espacios públicos existentes la nueva ordenación deberá cumplir lo establecido en el apartado 2C del artículo 15 de la LOUA.

En el caso de actuaciones de sustitución en parcelas calificadas de OM localizadas en el ámbito remitido a Plan Especial del Conjunto Histórico, no será de aplicación lo dispuesto en los anteriores apartados, rigiéndose por lo dispuesto en el 11.2.11.

7. No obstante, en las parcelas no edificadas que tienen atribuida esta Zona ZO-OM en los planos de ordenación completa de este Plan General, que se correspondan con parcelas edificables pertenecientes a Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalles aprobados bajo la vigencia del PGOU anterior, se consentirán que se edifiquen conforme al régimen de edificación y usos establecidos en su respectivo instrumento de ordenación detallada, que a estos simples efectos se considera vigente por un plazo máximo de tres años a contar desde la entrada en vigor del presente Plan General, pudiendo en este caso acceder a la materialización de la edificabilidad reconocida por sus respectivos instrumentos de ordenación detallada anteriores.

Artículo 11.5.3. Condiciones de uso.

1. El uso pormenorizado característico de la Zona de Ordenanza "ZO-OM" es el de vivienda en su categoría plurifamiliar, perteneciente al uso global residencial.

2. Se admiten como compatibles los usos de servicios terciarios existentes en planta baja. En la implantación de nuevos usos, adecuación de locales y actuaciones de sustitución total o parcial del parque inmobiliario en el ámbito de la Zona de Ordenanza ZO-OM se estará a lo dispuesto en el apartado 4 del artículo anterior.

CAPÍTULO VI. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA "CIUDAD JARDÍN" (ZO-CJ).

Artículo 11.6.1. Definición y ámbito de aplicación.

1. 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 aisladas, distribuido en una o varias edificaciones, y caracterizado por el movimiento de la composición volumétrica y la reducida ocupación del suelo por la edificación, dando lugar a la aparición de espacios libres privados ajardinados, que imprimen a estas zonas su carácter más significativo. Su localización se concentra principalmente en los desarrollos de la Costa Oeste y también en Valdelagrana
2. En esta Zona de Ordenanza se diferencian las seis Subzonas siguientes atendiendo al grado de densidad y tipología edificatoria:

ZO-CJ-1.	Ciudad Jardín Tipo 1
ZO-CJ-2.	Ciudad Jardín Tipo 2
ZO-CJ-3.	Ciudad Jardín Tipo 3
ZO-CJ-4.	Ciudad Jardín Tipo 4
ZO-CJ-5.	Ciudad Jardín Tipo 5
ZO-CJ-6.	Ciudad Jardín Tipo 6

Artículo 11.6.2. Condiciones de parcelación.

1. Las condiciones de parcela mínima a efectos de nuevas subdivisiones para cada una de las Subzonas de la ZO-CJ se fijan en los siguientes parámetros:

ZO-CJ-1.	Mil ochocientos (1.800) metros cuadrados.
ZO-CJ-2.	Mil (1.000) metros cuadrados.
ZO-CJ-3.	Mil (1.000) metros cuadrados.
ZO-CJ-4.	Setecientos (700) metros cuadrados.
ZO-CJ-5.	Setecientos (700) metros cuadrados.
ZO-CJ-6.	Setecientos (700) metros cuadrados.
2. Para todas las Subzonas, la parcela resultante de las nuevas subdivisiones deberá cumplir además las siguientes condiciones:
 - a. Deberá poderse inscribir en su interior un círculo de veinte (20) metros de diámetro.
 - b. Ninguno de los lados de la parcela podrá tener una dimensión superior a ochenta (80) metros lineales. En parcelas de formas irregulares deberá cumplirse además que la distancia entre dos puntos cualquiera de su perímetro no podrá ser superior a cien (100) metros lineales.

3. Las parcelas existentes en suelo urbano a la entrada en vigor del presente Plan General que sean adscritas por éste a la zona de ordenanza ZO-CJ podrán ser edificadas con una sola vivienda conforme a las condiciones del régimen de la Subzona a la que pertenezcan aún cuando cuenten con una superficie y dimensiones inferiores a las exigidas como mínimas a efectos de segregación para cada subcategoría en los apartados anteriores, todo ello sin perjuicio de ajustarse al resto de condiciones de edificación de los artículos siguientes del presente Capítulo.

Artículo 11.6.3. Condiciones de posición de la edificación.

1. Separación a linderos públicos.
 - a. En todas las Subzonas la edificación deberá situarse retranqueada respecto de los linderos públicos una distancia igual o superior a la mitad de la altura (H/2) de la edificación, y como mínimo de cinco (5) metros para la subzona ZO-CJ-1 y de cuatro (4) metros para el resto de las subzonas.
 - b. Aquellas edificaciones en las que su alineación interior aparezca expresamente definida en los planos de Ordenación Completa se exceptúan de la condición anterior, resultando de aplicación la separación marcada.
2. Separación a linderos privados.
 - a. En todas las Subzonas la separación a linderos privados será como mínimo la mitad de la altura total del edificio (H/2), con un mínimo de cuatro (4) metros.
 - b. En el caso de que alguno de los linderos privados está configurado por la medianería de un edificio preexistente y no se pueda prever su sustitución a corto-medio plazo, se deberá cubrir ésta, adosando la edificación a la medianera.
3. Otras condiciones de posición y forma de los edificios.
 - a. La máxima edificabilidad permitida en cada parcela podrá disponerse en una o varias edificaciones, permitiéndose destinar parte de la misma a edificaciones auxiliares.
 - b. Todas las edificaciones, tanto principales como auxiliares, deberán situarse respetando las distancias mínimas a linderos establecidas para cada Subzona.
 - c. La separación mínima entre distintas edificaciones será igual a la altura total del edificio más alto.

Artículo 11.6.4. Ocupación máxima.

1. La ocupación máxima de parcela sobre rasante vendrá determinada para cada Subzona:

ZO-CJ-1.	Veinticinco por ciento (25%).
ZO-CJ-2	Cuarenta por ciento (40%).
ZO-CJ-3	Cincuenta por ciento (50%).
ZO-CJ-4	Sesenta por ciento (60%).
ZO-CJ-5	Sesenta por ciento (60%).
ZO-CJ-6	Sesenta por ciento (60%).

2. Bajo rasante se permite ocupar la misma superficie que en planta baja, admitiéndose además un incremento de hasta el cuarenta por ciento (40%) del subsuelo de la superficie correspondiente al espacio libre de la parcela.

Artículo 11.6.5. Altura máxima y número máximo de plantas.

1. La cota de referencia se fijará conforme a las reglas establecidas en el Artículo 7.3.25 de estas Normas para los edificios exentos.
2. La altura máxima permitida para las subzonas ZO-CJ-1 y ZO-CJ-2 es de dos (2) plantas, (PB+1). Para el resto de las subzonas la altura máxima permitida se establece en función del porcentaje de ocupación sobre parcela neta, según la relación que a continuación se establece:

SUBZONA	Nº PLANTAS	OCUPACION MAX.
ZO-CJ-3	P.B.+1	Entre 41% y 50 %
	P.B.+2	Igual o Inferior al 40 %
ZO-CJ-4	P.B.+1	Entre 51% y 60 %
	P.B.+2	Entre 41% y 50 %
	P.B.+3	Igual o Inferior al 40 %
ZO-CJ5	P.B.+2	Entre 45% y 60 %
	P.B.+3	Igual o inferior a 45 %
ZO-CJ-6	P.B.+2	Entre 56 y 60 %
	P.B.+3	Entre 51% y 55 %
	P.B.+4	Igual o inferior al 50 %

3. La altura máxima de cornisa, expresada en metros, para cada número de plantas no podrá sobrepasar la siguiente relación:

Una (1) planta (PB	4,00 metros.
Dos (2) plantas (PB+1).	7,50 metros.
Tres (3) plantas (PB+2)	11,00 metros.
Cuatro (4) plantas (PB+3)	13,50 metros.
Cinco (5) plantas (PB+4)	17,00 metros.

Artículo 11.6.6. Construcciones sobre la altura máxima.

1. Por encima de la altura máxima permitida podrá autorizarse un cuerpo construido, retranqueado de la totalidad de la línea de fachada a la calle un mínimo de tres (3) metros, cuya superficie no excederá del quince por ciento (15%) de la construida en la planta inmediatamente inferior y con una altura máxima total de doscientos setenta (270) centímetros medidos a partir de la altura de cornisa. En esta construcción se permitirá la instalación de las casillas de los ascensores, las salidas de las escaleras, trasteros, servicios generales de la finca y otras análogas según se regula en el artículo 7.3.27 de las presentes Normas.
2. En el caso de cubiertas inclinadas la altura máxima de cumbrera se fija en doscientos setenta y cinco (275) centímetros, medidos a partir de la altura de cornisa. No se permite la ocupación del espacio bajo cubierta, que será no habitable, excepto para la colocación de depósitos de agua y demás instalaciones de servicio del edificio exclusivamente.

Artículo 11.6.7. Construcciones auxiliares.

Se permiten las construcciones auxiliares en los términos establecidos en las Normas Generales de Edificación, Título VII, Capítulo III. Su ocupación sumada a la del resto de edificación no podrá superar la ocupación máxima permitida, deberán mantener además las mismas condiciones de posición establecidas para la construcción principal, y computará a los efectos de consumo de edificabilidad.

Artículo 11.6.8. Espacio libre de parcela.

Se aplicarán las condiciones del artículo 7.3.45 de estas Normas sobre patio mancomunado

Artículo 11.6.9. Patios y cubiertas.

1. Se permiten los patios de parcela en las condiciones y dimensiones establecidas en las Normas Generales de Edificación de las presentes Normas Urbanísticas.
2. Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas con una pendiente máxima de treinta grados sexagesimales (30°).
3. En cubiertas planas la formación de pendientes se hará hacia la propia finca o hacia espacios libres privados. En todo caso se resolverán mediante sistema de recogida de aguas y canalización interior.
4. En las cubiertas inclinadas se dispondrán canalones para la recogida de aguas pluviales. Se prohíbe la caída libre de gárgolas y desagüe de canalones al espacio público.

Artículo 11.6.10. Condiciones de edificabilidad.

1. La edificabilidad máxima sobre parcela del suelo urbano consolidado perteneciente a ZO-CJ se establece para cada una de las Subzonas de Ordenanza de Ciudad Jardín en los siguientes coeficientes de metros cuadrados de techo edificable por cada metro cuadrado de suelo:

ZO-CJ-1	:	0,25 m ² t/m ² s.
ZO-CJ-2	:	0,50 m ² t/m ² s.
ZO-CJ-3	:	0,70 m ² t/m ² s.
ZO-CJ-4	:	1,00 m ² t/m ² s.
ZO-CJ-5	:	1,20 m ² t/m ² s.
ZO-CJ-6	:	1,50 m ² t/m ² s.
2. No obstante, se aplicará preferentemente la edificabilidad expresamente señalada en los Planos de Ordenación completa para aquellas parcelas que tuvieran identificado un subíndice (entre paréntesis) relativo a edificabilidad en dichos planos.
3. Así mismo, se aplicará -con carácter preferente- el índice de edificabilidad concreta asignada para cada parcela en la respectiva ficha del Anexo de estas Normas o/y en los Planos de Ordenación Completa (mediante subíndice entre paréntesis) en aquellos ámbitos del suelo urbano no consolidado en los que el presente Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de los mismos.

4. En ningún caso podrá aumentarse esta edificabilidad como resultado de la aplicación del resto de las condiciones de ordenación. A los efectos del consumo de edificabilidad de las construcciones auxiliares y las permitidas sobre la altura máxima se aplicarán las reglas generales establecidas en el Título VII de estas Normas.

Artículo 11.6.11. Condiciones estéticas.

1. En el caso de parcelas de superficie igual o superior a mil (1.000) metros cuadrados se permitirán las plantas bajas porticadas en edificaciones plurifamiliares para las subzonas ZO-CJ-3, ZO-CJ-4, ZO-CJ-5 y ZO-CJ-6.
2. Se permiten elementos y cuerpos salientes sin limitación de vuelo siempre que no sobresalgan del área de movimiento definida por las separaciones mínimas a linderos.
3. Será obligatorio vallar las parcelas, excepto en el caso de las edificaciones se sitúen alineadas a viario. El vallado en esta Zona de Ordenanza se realizará con elementos sólidos y opacos hasta cien (100) centímetros de altura, que podrán superarse con setos o cerramientos ligeros y transparentes, 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.

Artículo 11.6.12. Densidad sobre parcela neta.

1. Para nuevas actuaciones edificatorias deberá mantenerse la siguiente relación mínima de superficie de parcela neta por vivienda:

ZO-CJ-1:	450 m ² /vivienda.
ZO-CJ-2 :	220 m ² /vivienda.
ZO-CJ-3:	120 m ² /vivienda.
ZO-CJ-4:	90 m ² /vivienda.
ZO-CJ-5:	90 m ² /vivienda.
ZO-CJ-6 :	90 m ² /vivienda.
2. En parcelas edificadas al momento de entrada en vigor del presente Plan General localizadas en suelo urbano consolidado se respeta la densidad sobre parcela neta consolidada si resultase inferior a los parámetros anteriores.

Artículo 11.6.13. Condiciones particulares de uso.

1. El uso pormenorizado característico de la Zona de Ordenanza " ZO-CJ" es el de vivienda en su categoría de unifamiliar en las Subzonas ZO-CJ-1 y ZO-CJ-2 y en su categoría de plurifamiliar en el resto de Subzonas, pertenecientes en todo caso al uso global residencial.
2. Además del uso pormenorizado característico o principal identificado en el apartado anterior, en las parcelas adscritas a zona de ordenanza se permiten los siguientes usos pormenorizados compatibles en las siguientes condiciones y limitaciones:
 - a. Del uso pormenorizado Servicios Terciarios, las siguientes categorías en las siguientes posiciones:

- Comercio, que se admite en la sub-categoría de pequeño comercio en todas las subzonas (con carácter limitado si se presenta en posición de planta baja o, incluso como alternativo si se presenta en edificio exclusivo), y en la sub-categoría de mediano comercio, sólo como alternativo (siempre en edificio exclusivo) en las subzonas ZO-CJ-3, ZO CJ-4, Z y ZO CJ5 y ZO-CJ-6. En el resto de subzonas, el mediano-comercio no se permite en ninguna posición
 - Oficinas, que se admiten en edificio exclusivo o en planta baja en cualquiera de las subzonas salvo en las CJ-1 y CJ-2 en las que no se permiten. No obstante, los despachos profesionales domésticos se admiten en cualquier Subzona y posición.
 - Recreativo, con carácter general se admiten (siempre que se presenten en edificio exclusivo) en sus categorías de establecimiento de esparcimiento, actividades deportivas y hostelería. No se permiten en las subzonas ZO-CJ-1 y ZO-CJ-2.
 - Hotelero y Apartamentos Turísticos: Sólo se admiten en edificio exclusivo, con categoría mínima de cuatro (4) estrellas. No obstante, no se permite en las subzonas CJ-1 y CJ-2.
- b. Los Equipamientos y Servicios públicos y privados en planta baja o como uso alternativo.
 - c. Los Espacios Libres públicos, sin limitaciones.
 - d. Los garajes-aparcamientos en sótanos, planta baja o espacio libre de parcela.

CAPÍTULO VII. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA "VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA" (ZO- UAD).

Artículo 11.7.1. Definición y ámbito de aplicación.

1. La presente zona de ordenanza comprende tanto ámbitos colmatados con esta tipología como desarrollos previstos identificados como tales en los planos de Ordenación Completa. Es característica de esta zona la tipología residencial de unifamiliar entre medianeras si bien en los desarrollos más recientes la tendencia se ha dirigido hacia actuaciones unitarias sobre manzanas completas que constituye un Bloque Horizontal compuesto de un conjunto de unidades unifamiliares entre medianeras, donde la calle constituye en la mayoría de los casos el elemento ordenador fundamental.
2. En esta zona de ordenanza se diferencian las tres Subzonas siguientes:
 - ZO-UAD-1 Vivienda unifamiliar adosada Tipo 1
 - ZO-UAD-2 Vivienda unifamiliar adosada Tipo 2
 - ZO-UAD-3 Vivienda unifamiliar adosada Tipo 3

Artículo 11.7.2. Condiciones de parcelación.

1. Las condiciones de parcela mínima por vivienda a efectos de nuevas subdivisiones se fijan, para cada una de las Subzonas, en los siguientes parámetros:

- a. ZO-UAD-1:
Superficie mínima: Noventa (90) metros cuadrados.
Frente mínimo a vial público: Siete (7) metros.
 - b. ZO-UAD-2:
Superficie mínima: Doscientos diez (210) metros cuadrados.
Frente mínimo a vial público: Diez (10) metros.
 - c. ZO-UAD-3:
Superficie mínima: Trescientos (300) metros cuadrados.
Frente mínimo a vial público: Diez (10) metros.
2. Para las subzonas ZO-UAD-2 y ZO-UAD-3 se cumplirá además que la forma de la parcela resultante de la subdivisión será tal que permita la inscripción de un círculo de diez (10) metros de diámetro. Para la subzona ZO-UAD-1, dicho círculo será de siete (7) metros de diámetro.
 3. En actuaciones de conjunto que supongan la implantación de más de una vivienda, el tamaño de la parcela objeto de la actuación será como mínimo igual al producto de la superficie de la parcela mínima establecida para la Subzona correspondiente, por el número de viviendas previsto, con un frente mínimo de dieciocho (18) metros en la subzona ZO-UAD-1 y de veintiún (21) metros en las Subzonas ZO-UAD-2 y ZO-UAD-3. Una actuación conjunta deberá englobar un mínimo de tres (3) unidades residenciales. En actuaciones conjunta la fachada de mayor longitud del edificio unitario no podrá rebasar los sesenta (60) metros, sin considerar los cuerpos y elementos salientes admitidos.

En las nuevas actuaciones unitarias de Bloque Horizontal de conjuntos de unidades de viviendas unifamiliares adosadas reguladas en el artículo 11.7.11, el espacio libre de retranqueo obligatorio de la edificación a vial público deberá ser mancomunado.

4. Las parcelas existentes en suelo urbano a la entrada en vigor del presente Plan General que sean adscritas por éste a la Subzona de ordenanza UAD-1 podrán ser edificadas aún cuando cuenten con una superficie menor a noventa (90) metros cuadrados y dimensiones inferiores a las exigidas como mínimas a efectos de segregación para esta subcategoría en los apartados 1 y 2 anteriores, ajustándose al resto de condiciones de edificación de los artículos siguientes del presente Capítulo que sean de aplicación para dicha Subzona.

Las parcelas existentes en suelo urbano a la entrada en vigor del presente Plan General que sean adscritas por éste a la Subzona de UAD-2 o UAD-3 cuando cuenten con superficies o dimensiones inferiores a las exigidas como mínimas a efectos de segregación para la subcategoría asignada en los apartados 1 y 2 anteriores, podrán ser edificadas con una sola vivienda ajustándose al resto de condiciones de edificación aplicables establecidas en los artículos siguientes que sean de aplicación para dicha Subzona.

Artículo 11.7.4. Agregaciones y segregaciones de parcelas.

Se permiten las agregaciones de parcelas con la siguiente limitación: ninguno de los lados de la parcela resultante será superior a ochenta (80) metros lineales ni la distancia entre dos puntos cualesquiera de su perímetro sobrepasará los cien (100) metros lineales. Se permiten segregaciones siempre que todas las parcelas resultantes de la operación cumplan con las

condiciones de parcela mínima establecidas en el Artículo anterior para la Subzona correspondiente.

Artículo 11.7.5. Posición de la edificación.

1. Con carácter general la edificación se situará retranqueada respecto de la alineación a viario o espacio libre público una distancia que para cada Subzona se fija, como mínimo, en:

ZO-UAD-1: Tres (3) metros.

ZO-UAD-2: Cuatro (4) metros.

ZO-UAD-3: Cinco (5) metros.

2. No obstante lo anterior, la edificación se dispondrá alineada a viario o espacio libre público en aquellas parcelas identificadas con el subíndice "a" en los planos de Ordenación Completa.

3. La edificación se situará adosada a los linderos medianeros y, excepto que en los planos de Ordenación Completa se establezca otra cosa, se retranqueará respecto del lindero trasero una distancia mínima que para cada una de las Subzonas se fija en:

ZO-UAD-1: Tres (3) metros.

ZO-UAD-2: Cinco (5) metros.

ZO-UAD-3: Ocho (8) metros.

Artículo 11.7.6. Ocupación máxima.

1. La ocupación máxima de parcela sobre rasante para cada una de las subzonas será:

ZO-UAD-1: Setenta por ciento (70%)

ZO-UAD-2: Sesenta por ciento (60%)

ZO-UAD-3: Cincuenta por ciento (50%)

2. Bajo rasante se permite la construcción de una planta de sótano destinada a garaje con una ocupación del cien por cien (100%) de la parcela, siempre que se respete lo establecido en la normativa general sobre conservación del arbolado existente. En el caso de actuaciones de conjuntos de viviendas de promoción unitaria los garajes deberán tener acceso común. Se permite el uso de trastero con carácter de compatible complementario.

Artículo 11.7.7. Altura máxima y número máximo de plantas.

1. La altura máxima será la indicada en los planos de Ordenación Completa del presente Plan General de Ordenación Urbanística. Cuando no aparezca regulada en los planos se considerará como altura máxima permitida dos (2) plantas (PB+1), con un total de setecientos cincuenta (750) centímetros máximo.
2. La cota de referencia se fijará conforme a lo establecido en el Artículo 7.3.23, punto 2 de las presentes Normas para edificios exentos.

Artículo 11.7.8. Construcciones sobre la altura máxima.

1. Por encima de la altura máxima permitida se autoriza la construcción de un cuerpo auxiliar de edificación (casetón) de acceso a cubierta que se situará retranqueado como mínimo tres (3) metros a todos los planos de fachada de la edificación, y cuya superficie no excederá del diez por ciento (10%) de la construida en la planta inmediatamente inferior, con altura máxima de doscientos setenta (270) centímetros, y cuya edificabilidad se computará dentro de la máxima permitida. Sobre esta altura no se permitirá ningún cuerpo adicional de edificación.
2. En el caso de cubiertas inclinadas, la cumbrera no podrá sobrepasar la altura de doscientos setenta y cinco (275) centímetros, medidos a partir de la altura de cornisa, permitiéndose la ocupación bajo cubierta con piezas habitables, que computará a los efectos de edificabilidad a partir de los ciento veinte (120) centímetros de altura libre.

Artículo 11.7.9. Patios y cubiertas.

1. Se permiten patios de parcela con las condiciones dimensionales y superficiales establecidas en las Normas Generales de Edificación de las presentes Normas Urbanísticas.
2. Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas. Estas últimas serán de pendiente única, que como máximo alcanzará los treinta grados sexagesimales (30°), y cumplirá las condiciones de altura de cumbrera establecidas en el artículo anterior.
3. En cubiertas planas la formación de pendientes se hará hacia la propia finca o hacia espacios libres privados. En todo caso se resolverán mediante sistema de recogida de aguas y canalización interior.
4. En las cubiertas inclinadas se dispondrán canalones para la recogida de aguas pluviales. Se prohíbe la caída libre de gárgolas y desagüe de canalones al espacio público.

Artículo 11.7.10. Condiciones de edificabilidad.

1. La edificabilidad máxima total sobre parcela neta del suelo urbano consolidado se establece para cada una de las Subzonas de Ordenanza en los siguientes coeficientes de metros cuadrados de techo edificable por cada metro cuadrado de suelo de parcela neta:
ZO-UAD-1: 1,2 m² t/m² s.
ZO-UAD-2: 1,0 m² t/m² s.
ZO-UAD-3: 0,8 m² t/m² s.
2. No obstante, se aplicará preferentemente la edificabilidad expresamente señalada en los Planos de Ordenación completa para aquellas parcelas que tuvieran identificado un subíndice (entre paréntesis) relativo a edificabilidad en dichos planos.
3. Así mismo, la edificabilidad neta de las parcelas adscritas a alguna de las Subzonas de UAD localizadas en ámbitos del suelo urbano no consolidado (ARI, ARG) con ordenación pormenorizada directamente establecida por la presente Revisión, aparece reflejada con un subíndice (entre paréntesis) en los Planos de Ordenación Completa.

Artículo 11.7.11. Edificación conjunta de parcelas: Bloque Horizontal de unifamiliares adosadas.

1. Las actuaciones de edificación conjunta en Bloque Horizontal de Unifamiliares Adosadas se caracterizan por constituir una intervención unitaria sobre una manzana (ocupando la totalidad o parte de la misma) en el que se construye un conjunto de unidades familiares (edificación plurifamiliar) que adoptan aparentemente la tipología de las viviendas adosadas si bien ejecutadas unitariamente en bloque horizontal.

Para autorizar esta modalidad constructiva de nueva planta en parcelas a las que se le atribuya la ZO- UAD deberán respetarse, en todo caso, las determinaciones establecidas en el punto 3 del artículo 11.7.3 anterior, en el artículo siguiente y las demás condiciones establecidas en el artículo 6.3.2 apartado 2 letra b.2 de estas Normas.

Además, para actuaciones de edificación conjunta de parcelas de nueva planta que se pretendan sobre parcelas de superficie superior a tres mil (3.000) metros cuadrados, para todas las Subzonas, será preceptiva la aprobación de un Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes y comunicaciones así como del espacio libre interior que se ajustará a lo dispuesto en el artículo siguiente.

2. En los conjuntos existentes se permiten en todo caso las obras tendentes a la conservación del patrimonio edificado, ya sea como intervención aislada en cada unidad residencial que lo integren o de forma conjunta. Así mismo se permiten las obras de reforma menores en cada unidad residencial que lo integren aún cuando la intervención sea aislada. Por el contrario, las obras de reforma parcial o general, las de reconstrucción, ampliación y sustitución precisan la intervención unitaria sobre el conjunto de parcelas que la integran o sobre aquellas que formen una unidad edificatoria estructuralmente independiente. Las obras que impliquen ampliación o sustitución deberán cumplir las condiciones de ocupación, forma y volumen y edificabilidad establecidas en esta Subzona de ordenanza.
3. Las obras de reforma parcial en cada unidad residencial, y las de ampliación excepcionalmente podrán autorizarse de forma aislada o puntual siempre que no afecten al sistema estructural del conjunto se asegure la conservación de la escena urbana del conjunto edificatorio y se presente sobre la base de una propuesta coordinada de intervención en el conjunto edificatorio aun cuando de ejecución faseada.
4. En el caso de sustitución de la edificación existente se permitirá la parcelación del suelo afectado, previa la redacción del oportuno proyecto de parcelación, siendo de aplicación las condiciones establecidas en los apartados 1 y 2 del artículo 11.7.2 anterior. En todo caso el número de viviendas permitidas en la nueva edificación no podrá superar el número de unidades residenciales sustituidas. En relación con las condiciones de posición del edificio pueden darse los siguientes supuestos:
 - a. En el caso de sustituciones que no abarquen frentes completos de manzana, la línea de edificación adoptará idéntica posición, respecto de la alineación o alineaciones, que presente el resto del frente de manzana.
 - b. En el caso de sustituciones de frentes completos de manzana la edificación se alineará preferentemente a vial. No obstante, mediante la redacción de un Estudio de Detalle se podrán definir retranqueos de la línea de edificación respecto de la alineación a vial y/o espacio público.

Artículo 11.7.12. Condiciones del espacio libre de parcela

En el caso de actuaciones de edificación conjunta o unitaria, el espacio libre de parcela resultante de la aplicación de las condiciones de ocupación podrá privatizarse para cada unidad residencial o bien mancomunarse.

En el caso de patio mancomunado será de aplicación lo dispuesto en el artículo 7.3.45.

En todo caso, en el supuesto de actuación conjunta será mancomunado el espacio de retranqueo de la edificación al frente del vial.

Artículo 11.7.13. Condiciones estéticas.

1. No se admiten conjuntos edificados con dimensiones en línea recta superiores a setenta (70) metros y en líneas curvas superiores a noventa (90) metros lineales.
2. Todos los paramentos de la edificación que presenten frente o sean visibles desde el viario o espacio libre público o privado deberán tener tratamiento de fachada. En el caso de viviendas en esquina sus fachadas deberán tener un tratamiento conjunto de composición, no admitiéndose medianerías en todo o en parte de su frente.
3. Se permiten las edificaciones con soportales.
4. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido en los Artículos 7.5.10 y 7.5.11 de estas Normas Urbanísticas.
5. Será obligatorio vallar las parcelas, excepto en el caso de que la edificación no esté alineada a vial. El vallado se hará con elementos opacos de hasta cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán superarse con setos o protecciones diáfanas 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.

Artículo 11.7.14. Condiciones de uso.

1. El uso pormenorizado característico de la Zona de Ordenanza "ZO-UAD" es el de vivienda en su categoría de unifamiliar, permitiéndose en las condiciones del artículo 11.7.11 anterior, el uso de vivienda en categoría de plurifamiliar (en actuación unitaria de bloque horizontal integrada por conjuntos de unifamiliares adosadas), pertenecientes en ambos casos al uso global residencial.
2. Además del uso pormenorizado característico o principal identificado en el apartado anterior, en las parcelas adscritas a esta Zona de Ordenanza se permiten los siguientes usos pormenorizados compatibles en las siguientes condiciones y limitaciones:
 - a. Del uso pormenorizado Servicios Terciarios:
 - Pequeño comercio, ya sea como alternativo o bien como complementario del principal siempre que en este caso se localice en planta baja.

- Mediano comercio, sólo se admite como uso compatible alternativo del pormenorizado en parcelas con dimensión superior a quinientos (500) metros cuadrados.
 - Oficinas, se admite como uso alternativo del pormenorizado. No obstante, los despachos domésticos y de atención directa a clientes para servicios personales se admiten además como uso complementario del principal en cualquier posición.
 - Recreativo, se admite sólo en las categorías de establecimiento para el esparcimiento y establecimiento de hostelería como uso pormenorizado alternativo del pormenorizado siempre en parcelas superiores a trescientos (300) metros cuadrados. No obstante, en edificaciones conjuntas de parcelas no se permite en ninguna de las categorías.
 - Hotelero y Apartamentos Turísticos: En cualquier Subzona, sólo se admite (como uso compatible alternativa) en parcelas superiores a dos mil (2.000) metros cuadrados en edificio exclusivo, y siempre con la condición de que cuente con categoría mínima de cuatro (4) estrellas.
- b. Los Equipamientos y Servicios públicos y privados como uso compatible alternativo.
- c. Los Espacios Libres públicos como uso compatible alternativo.
- d. Con carácter general se permiten los garajes-aparcamientos en planta baja y planta sótano dando cumplimiento a las condiciones establecidas en el artículo 6.2.5 de las Normas Urbanísticas, a excepción del supuesto de edificación conjunta de Bloque Horizontal del artículo 11.7.11 donde el garaje-aparcamiento sólo se permite en planta sótano y con un único acceso común.

CAPÍTULO VIII. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA "VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA" (ZO-UAS).

Artículo 11.8.1. Ámbito de aplicación.

Las áreas que integran esta zona se corresponden con suelos colmatados o en vías de colmatación con edificaciones residenciales unifamiliares aisladas y, ocasionalmente pareadas (en las condiciones del artículo 11.8.4 apartado 2 siguiente), 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.

Artículo 11.8.2. Delimitación y subzonas.

1. La normativa establecida en los siguientes artículos del presente Capítulo VIII del Título XI de estas Normas, se aplicará en las zonas integradas por las áreas que en los planos de Ordenación Completa se identifican con las letras UAS, que comprende a su vez las Subzonas siguientes, que poseen particularidades sobre las condiciones de posición y forma de la edificación en la parcela, en función de la superficie de ésta:

- ZO-UAS-1. Unifamiliar Aislada Tipo 1.
- ZO-UAS-2. Unifamiliar Aislada Tipo 2.
- ZO-UAS-3. Unifamiliar Aislada Tipo3.

2. No obstante lo anterior, las parcelas de suelo urbano consolidado adscritas por esta Revisión a la subcategoría de Unifamiliar Aislada Tipo 1 que tuvieran igual atribución de Subzona de Ordenanza (UAS-1) por el PGOU de 1992, les será de aplicación de forma transitoria durante los dos primeros años de vigencia de la presente Revisión del PGOU las siguientes determinaciones específicas que derivan de la asunción de los parámetros de segregación y edificación establecidos en las condiciones particulares del Plan General anterior (Capítulo VII del Título X) para la tipología de UAS-1:
 - a. Parcela mínima a efectos de segregación: cuatrocientos (400) metros cuadrados, con frente de dieciséis (16) metros.
 - b. Separación mínima a linderos y ocupación máxima sobre rasante: se aplicará el régimen específico establecido en los artículos siguientes para las parcelas existentes con dimensión inferior a seiscientos (600) metros cuadrados.
 - c. Edificabilidad neta de parcela: 0.6 m²t/m²s.
 - d. Altura: dos plantas (Baja + I), con siete (7) metros de altura total, salvo en las áreas señaladas en los planos de ordenación con una planta, en la que sólo podrá edificarse, con una altura máxima de cuatro metros, si bien en estas áreas se permitirá edificar una segunda planta, cuya ocupación represente como máximo un treinta y cinco por ciento (35%) de la superficie total de la planta baja.
 - e. Resto de parámetros de condiciones de edificación y uso: se aplicarán las condiciones ordinarias establecidas en estas Normas en los artículos siguientes para la Subzona UAS-1.
3. En todo caso para la aplicación de este régimen transitorio será preciso acreditar que las citadas parcelas estuvieran efectivamente calificadas expresamente en los planos de ordenación del anterior Plan General con la leyenda de Subzona UAS-1.
4. En las parcelas que ejercitaran la facultad de segregación conforme al régimen transitorio en el plazo de dos años desde la entrada en vigor del presente Plan General, y no fueran objeto de edificación en dicho plazo, se respetará su segregación, si bien se ajustarán al régimen de edificación ordinario establecido en los artículos siguientes de estas Normas de aplicación para la Subzona ZO-UAS-1 (Unifamiliar Aislada Tipo 1).
5. Las parcelas adscritas a la ZO-UAS-1 edificadas (con licencia municipal durante la vigencia del PGOU de 1992 o en el período transitorio de dos años establecido en el párrafo primero de este apartado) conforme al régimen de la Subzona UAS-1 derivado de las previsiones del PGOU anterior, mantendrán las condiciones particulares de edificación identificativas del régimen transitorio descritas en las letras a) a e) de este apartado a los efectos de actuaciones futuras de obras de reforma, ampliación o sustitución de la edificación que pretendan realizarse en ellas.

Artículo 11.8.3. Condiciones ordinarias de parcelación.

1. Parcela mínima.

A los efectos de nuevas subdivisiones, las parcelas mínimas deben tener, según la Subzona en que se sitúen, una superficie y lindero frontal de dimensiones superiores a las que a continuación se disponen:

ZO-UAS-1. Unifamiliar Aislada Tipo 1:

Superficie mínima de parcela: Seiscientos (600) metros cuadrados.

Frente mínimo a vial público: Dieciocho (18) metros.

ZO-UAS-2. Unifamiliar Aislada Tipo 2:

Superficie mínima de parcela: Ochocientos (800) metros cuadrados.

Frente mínimo a vial público: Veinte (20) metros.

ZO-UAS-3. Unifamiliar Aislada Tipo3:

Superficie mínima de parcela: Mil (1.000) metros cuadrados.

Frente mínimo a vial público: Veinticinco (25) metros.

2. Agregaciones de parcelas.

Agregación de parcelas: Sólo podrá agregarse una (1) parcela a otra (1) parcela y por una (1) sola vez.

3. Parcelas de dimensión inferior no sujetas al régimen transitorio.

a. Sin perjuicio de la aplicación del apartado 2 del artículo 11.8.2 anterior al supuesto de hecho en el mismo configurado, también podrán ser objeto de edificación aquellas otras parcelas del suelo urbano consolidado existentes a la entrada en vigor de la presente Revisión que sean adscritas por éste a una Subzona de ordenanza UAS cuando cuenten con una superficie o frente menor a las exigidas en el apartado 1 anterior como mínimas a efectos de segregación para la subcategoría concreta asignada, debiendo ajustarse al resto de condiciones de edificación de los artículos siguientes del presente Capítulo que sean de aplicación para dicha Subzona.

b. Así mismo, se podrán edificar aquellas parcelas existentes a la entrada en vigor de esta Revisión del suelo urbano no consolidado calificadas con la Subzona UAS-1 en ámbitos que tengan atribuida por este Plan General directamente la ordenación pormenorizada siempre que al menos cuenten con el setenta por ciento (70%) de la superficie mínima exigida en el artículo anterior para la Subzona de aplicación o incluso hasta el setenta (60%) siempre que en este último caso la parcela original cuente con una afección de al menos el diez por ciento de su superficie con destino a usos públicos.

Artículo 11.8.4. Posición de la edificación.

1. La edificación se dispondrá de forma aislada en la parcela, respetando los parámetros de ocupación y separación a linderos que se establecen en estas normas.

2. No obstante, en todas las Subzonas 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, sin que puedan quedar medianerías vistas. 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.

3. Salvo que los planos de Ordenación Completa contuvieran grafiada la línea de edificación, en cuyo caso la construcción deberá disponerse sobre ella, la edificación se situará respetando, según las Subzonas, las siguientes distancias mínimas:

Subzonas Lindero Frontal a Vial público Resto de Linderos

UAS-1	Cuatro (4) metros	Tres (3) metros
UAS-2	Cinco (5) metros	Cuatro (4) metros
UAS-3	Seis (6) metros	Cuatro (4) metros

4. En parcelas existentes inferiores a los seiscientos (600) metros cuadrados las separaciones a linderos serán, como mínimo, las siguientes:
 - a. A lindero frontal: Cuatro (4) metros.
 - b. Al resto de los linderos: Tres (3) metros.

Artículo 11.8.5. Ocupación máxima.

1. Ocupación sobre rasante.

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

- a. Subzona UAS-1: Treinta y cinco por ciento (35%)
- b. Subzona UAS-2: Treinta por ciento (30%)
- c. Subzona UAS-3: Veinticinco por ciento (25%).
- d. En parcelas existentes de superficie inferior a los seiscientos (600) metros, la ocupación máxima se fija en el cuarenta por ciento (40%)

2. Ocupación bajo rasante.

Bajo rasante podrá edificarse una planta, destinada a garaje y trastero, con una ocupación máxima del cuarenta por ciento (40%) de la superficie de la parcela neta.

Artículo 11.8.6. Número máximo de plantas.

El número máximo de plantas es, con carácter general, de dos (2) plantas (PB+1), excepto en los supuestos identificados en los Planos de Ordenación Completa, donde se reduce a una (1) planta, sin perjuicio de la posibilidad reconocida en el artículo 11.8.8 siguiente.

La cota de referencia se fijará conforme a las reglas establecidas en el artículo 7.3.23, punto 2, de estas Normas para edificios exentos.

Artículo 11.8.7. Cubiertas y construcciones sobre la altura máxima.

1. 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 doscientos setenta y cinco (275) centímetros, 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 los ciento veinte (120) centímetros de altura libre.

2. En caso de cubierta plana, por encima de la altura reguladora sólo podrá sobresalir el casetón de acceso a la misma, con una ocupación máxima del diez por ciento (10%) de la superficie total de la cubierta y una altura máxima de doscientos setenta (270) centímetros. Se permite el remate con pérgolas, belvederes, toldos, etc.

Artículo 11.8.8. Altura máxima.

1. Con carácter general, la edificación no podrá sobrepasar, en ningún caso, la altura de setecientos cincuenta (750) centímetros.
2. No obstante en las áreas señaladas con una (1) sola planta (PB), ésta podrá alcanzar los cuatro (4) metros de altura, si bien en estas áreas se permitirá edificar una segunda planta cuya ocupación represente, como máximo, un cuarenta por ciento (40%) de la superficie total de la planta baja.

En aquellas parcelas que se encuentren afectadas parcialmente por la línea de Servidumbre de Protección del Dominio Público Marítimo Terrestre que contando con la atribución de una sola planta de altura máxima, y por ésta restricción no puedan agotar la edificabilidad atribuida a la parcela (en función de la Subzona correspondiente conforme al artículo 11.8.11) con la aplicación de la regla anterior, se permitirá que puedan ocupar íntegramente la segunda planta siempre que la nueva edificación se localice fuera de dicha servidumbre de protección y al tiempo dejen expedita para el uso público general, la Zona de Tránsito que afectara a la parcela.

Artículo 11.8.9. Patios.

Se permiten patios de parcela con las condiciones dimensionales y superficiales establecidas en las Normas Generales de Edificación de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 11.8.10. Edificaciones auxiliares.

1. 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.
2. 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 (1) planta y de trescientos (300) centímetros.
3. Se admiten instalaciones para refugio del vehículo que podrán adosarse a lindero medianero con las siguientes condiciones:
 - a. Se realizarán en estructuras desmontables metálicas o de madera con cubierta de tipo vegetal, cañizo, o similar y sin cerramientos verticales.
 - b. La altura máxima no sobrepasará la del cerramiento medianero.

- c. En todo caso, serán objeto de licencia de obras para cuyo otorgamiento deberá presentarse documentación que garantice el cumplimiento de las condiciones establecidas.
4. Se podrá cubrir el refugio con elementos permanentes siempre que se presente retranqueado al menos dos metros de los linderos; si además se procede a su cerramiento vertical el retranqueo exigible será idéntico a los parámetros establecidos en el artículo 11.8.4. En estos casos el refugio con elementos permanentes computará a efectos de edificabilidad conforme a las reglas generales establecidas.

Artículo 11.8.11. Condiciones de edificabilidad.

1. La edificabilidad neta de cada parcela del suelo urbano consolidado adscrita a una subcategoría de UAS será la señalada como subíndice en el Plano de Ordenación Completa. En el supuesto de inexistencia de subíndice en los planos, se aplicará la siguiente edificabilidad neta máxima sobre parcela según la Subzona correspondiente:
 - a. Subzona UAS-1: 0,50 m²/m².
 - b. Subzona UAS-2: 0,40 m²/m².
 - c. Subzona UAS-3: 0,35 m²/m².
2. La edificabilidad neta de las parcelas adscritas a alguna de las Subzonas de UAS localizadas en ámbitos del suelo urbano no consolidado (ARI, ARG) con ordenación pormenorizada directamente establecida por la presente Revisión, aparece reflejada con un subíndice (entre paréntesis) en los Planos de Ordenación Completa.

Artículo 11.8.12. Condiciones estéticas.

1. Con carácter general se cumplirán las condiciones establecidas en las Normas Generales de Edificación, Título VII, Capítulo V.
2. Se permiten los pórticos, porches, etc., así como las terrazas y cuerpos cubiertos cualquiera que sea sus dimensiones.
3. 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.
4. Con el objeto de conservar los rasgos característicos de estas áreas, deberá predominar el arbolado y la vegetación en los espacios libres de las parcelas.

Artículo 11.8.13. Agrupaciones residenciales en UAS

1. Excepcionalmente se podrán agrupar unidades residenciales mediante la tramitación de un Estudio de Detalle en parcelas superiores a tres mil (3.000) metros cuadrados. Estas agrupaciones deberán, en todo caso, vincular a cada unidad residencial la superficie de parcela considerada como mínima por estas condiciones particulares para cada Subzona, y no podrá agrupar más de diez (10) unidades.

2. Las unidades residenciales en estas agrupaciones de viviendas deberán separarse entre ellas una distancia equivalente a la altura máxima.
3. En estas subordenaciones los titulares de unidades residenciales agrupadas constituirán un condominio sobre la propiedad de las parcelas que deberán inscribir en el Registro de la Propiedad conforme a lo previsto artículo 6.3.2 apartado 2 letra b.2 de estas Normas.
4. Se cumplirán las demás condiciones establecidas en el artículo 6.3.2 apartado 2 letra b.2 de estas Normas.

Artículo 11.8.14. Condiciones particulares de uso.

1. El uso pormenorizado característico de la Zona de Ordenanza "ZO-UAS es el de vivienda (perteneciente al uso global residencial), en la categoría de unifamiliar aislada, pudiendo también destinarse a pareadas (en el supuesto del apartado 2 del artículo 11.8.4) o a agrupaciones de viviendas (en los supuestos previstos en el artículo 11.8.13 anterior).
2. Además del uso pormenorizado característico o principal identificado en el apartado anterior, en las parcelas adscritas a esta Zona de Ordenanza se permiten los siguientes usos pormenorizados compatibles en las siguientes condiciones y limitaciones:
 - a. Del uso pormenorizado Servicios Terciarios, las siguientes categorías en las posiciones que se indican a continuación:
 - Pequeño comercio, como alternativo del principal (edificio exclusivo).
 - Oficinas, se admite como uso alternativo del pormenorizado siempre que se presente en parcelas superiores a dos mil (2.000) metros cuadrados. No obstante, los despachos domésticos y de atención directa a clientes para servicios personales se admiten además como uso complementario del principal en cualquier posición y sin limitación de superficie.
 - Recreativo, se admite sólo en las categorías de establecimiento para el esparcimiento y establecimiento de hostelería como uso compatible alternativo del pormenorizado siempre que se presente en parcelas superiores a dos mil (2.000) metros cuadrados.
 - Hotelero y Apartamentos Turísticos: En cualquier subzona sólo se admite en parcelas superiores a cinco mil (5.000) metros cuadrados, siempre que se presente como uso alternativo y con la condición de que cuente con categoría mínima de cuatro (4) estrellas.
 - b. Los Equipamientos y Servicios públicos y privados como uso compatible alternativo.
 - c. Los Espacios Libres públicos como uso compatible sin limitaciones.
 - d. Los garajes-aparcamientos: uso compatible alternativo o complementario en sótanos, planta baja o espacio libre de parcela.

CAPÍTULO IX. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA "VIVIENDA TRADICIONAL POPULAR" (ZO-VTP).

Artículo 11.9.1. Ámbito de aplicación.

1. Las áreas que integran esta zona se corresponden básicamente con suelos colmatados o en proceso de colmatación por viviendas unifamiliares, con unas tipologías edificatorias a imagen de las viviendas tradicionales de los núcleos rurales; casas de una o dos plantas, muchas de ellas autoconstruidas, medianeras, con alineación a vial rigurosa, con un alto porcentaje de ocupación de la parcela, dejando normalmente un espacio libre trasero para patio de ventilación y servicio.
2. Estas normativas se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en los planos de Ordenación Completa con las letras VTP, que comprende a su vez dos Subzonas:

ZO-VTP-1. Tradicional Popular Tipo 1. Con una variante, significada como ZO-VTP-1a.

ZO-VTP-2. Tradicional Popular Tipo 2.

Artículo 11.9.2. Condiciones de parcelación.

1. En la Subzona ZO-VTP-1:
 - a. Las nuevas segregaciones deberán respetar las siguientes condiciones:
 - Parcela mínima: Noventa (90) metros cuadrados.
 - Frente mínimo a vial público: Mayor o igual a seis (6) metros.
 - b. No se podrán agregar más de cinco (5) parcelas, y la parcela resultante no podrá sobrepasar los quinientos (500) metros cuadrados de superficie.
2. En las subzonas ZO-VTP-2 y ZO-VTP-1a no se permitirán agregaciones y segregaciones de las parcelas actualmente existentes. Las nuevas parcelas en la Subzona VTP-2 deberán mantener las constantes morfológicas de la parcelación existente, estableciéndose una parcela mínima de trescientos setenta y cinco (375) metros cuadrados, y un lindero frontal mínimo de quince (15) metros.

Artículo 11.9.3. Posición de la edificación.

1. Alineación a vial.
 - a. Las edificaciones se dispondrán sobre las alineaciones a vial, adosadas a las medianeras colindantes. No se permitirán los retranqueos delanteros.
 - b. En la Subzona VTP-1a deberán mantenerse las alineaciones consolidadas, y que por tanto aparecen reflejadas en la planimetría, así como los soportales actualmente existentes consolidados. En la Subzona VTP-2, no obstante lo dispuesto anteriormente, la edificación podrá no ocupar la totalidad del lindero frontal, cerrándose este lindero con muros opacos de iguales características de los actualmente existentes (altura y aperturas).

2. Profundidad máxima edificable.

La profundidad máxima edificable no excederá en ningún caso de los quince (15) metros medidos desde la alineación a vial.

Artículo 11.9.4. Ocupación máxima.

1. Ocupación sobre rasante.

a. En la Subzona ZO-VTP-1:

- La planta baja (PB) podrá ocupar el cien por cien (100%) si la parcela es de superficie igual o menor a noventa (90) metros cuadrados. Si por el contrario, excede de esa área, la edificación sólo podrá ocupar el ochenta por ciento (80%) de la superficie de la parcela. No obstante, las parcelas de superficie comprendida entre noventa (90) y ciento doce con cinco (112,5) metros cuadrados podrán ocupar noventa (90) metros cuadrados de parcela.
- La ocupación máxima en planta alta será del ochenta por ciento (80%) de la superficie de la parcela. Excepcionalmente, en parcelas que den fachada a viales opuestos y cuya profundidad sea inferior a diez (10) metros, la ocupación de todas las plantas del edificio podrá ser del cien por cien (100%).

b. En la Subzona ZO-VTP-2:

- La ocupación podrá ser de hasta el treinta por ciento (30%) de la superficie de la parcela.
- Aparte de la edificación principal podrán realizarse construcciones auxiliares y almacenes hasta alcanzar el cincuenta por ciento (50%) del resto de la superficie de la parcela. Estas construcciones deberán adosarse a los linderos traseros y laterales de las parcelas, procurando su no visualización desde la calle. En ningún caso podrán adosarse al lindero frontal. En el caso de parcelas en esquina, si resultara necesario adosar estas edificaciones a un lindero que conforme alineación, su altura de cumbrera no podrá superar la altura reguladora del muro de cerramiento.

2. Ocupación bajo rasante.

Se permiten las construcciones bajo rasante, que podrán ocupar la totalidad de la parcela. Los usos permitidos en sótanos serán los definidos en el Artículo 6.2.3 de estas Normas.

Artículo 11.9.5. Patios.

1. En la Subzona ZO-VTP-1 se permiten los patios de parcela en todas sus modalidades.

2. En la Subzona ZO-VTP-2 el patio de parcela tendrá una superficie mínima del treinta y cinco por ciento (35%) de la superficie total de la parcela, debiendo estar obligatoriamente adosado al lindero frontal al menos en cuatro (4) metros.

Artículo 11.9.6. Altura máxima y número máximo de plantas.

1. La cota de referencia se fijará conforme a las reglas establecidas en el apartado 2 del Artículo 7.3.23 de estas Normas para los edificios alineados a vial.
2. Las alturas máximas de las edificaciones serán, las establecidas en los planos de Ordenación Completa, sin que, en ningún caso, se puedan sobrepasar en ambas Subzonas las dos (2) plantas (PB+1), y siete (7) metros.
3. En la Subzona VTP-2 la altura máxima del muro de cerramiento perimetral de la parcela será de dos (2) metros.

Artículo 11.9.7. Construcciones sobre la altura máxima.

Por encima de la altura máxima permitida podrá autorizarse un cuerpo construido, retranqueado de la totalidad de la línea de fachada a la calle un mínimo de tres (3) metros, cuya superficie no excederá del veinte por ciento (20%) de la construida en la planta inmediatamente inferior y con una altura máxima total de doscientos setenta (270) centímetros medidos a partir de la altura de cornisa. En esta construcción se permitirá la instalación de las casillas de los ascensores, las salidas de las escaleras, trasteros, servicios generales de la finca y otras análogas según se regula en el Artículo 7.3.27 de las presentes Normas.

Artículo 11.9.8. Cubiertas.

1. Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas. En el caso de cubiertas inclinadas la altura máxima de cumbre se fija en doscientos setenta y cinco (275) centímetros, medidos a partir de la altura de cornisa. No se permite la ocupación del espacio bajo cubierta, que será no habitable, excepto para la colocación de depósitos de agua y demás instalaciones de servicio del edificio exclusivamente.
2. En cubiertas planas la formación de pendientes se hará hacia la propia finca o hacia espacios libres privados. En todo caso se resolverán mediante sistema de recogida de aguas y canalización interior.
3. En las cubiertas inclinadas se dispondrán canalones para la recogida de aguas pluviales. Se prohíbe la caída libre de gárgolas y desagüe de canalones al espacio público.

Artículo 11.9.9. Edificaciones auxiliares.

1. En la Subzona ZO-VTP-1 no se permitirán construcciones de ningún tipo en la superficie libre de parcela.
2. En la Subzona ZO-VTP-2 se permiten edificaciones auxiliares en las condiciones descritas en el artículo 11.9.4 de estas Normas.

Artículo 11.9.10. Condiciones de edificabilidad.

1. La superficie edificable total o superficie máxima construible en cada una de las parcelas se determinará como resultante de la aplicación de los parámetros de ocupación y altura máximos establecidos, sin que para dicho cálculo puedan tomarse en consideración las

construcciones permitidas por encima de la altura reguladora máxima que, no obstante, deberán computarse a los efectos de consumo de edificabilidad.

2. No obstante, se aplicará -con carácter preferente- el índice de edificabilidad concreta asignada para cada parcela en la respectiva ficha del Anexo de estas Normas o/y en los Planos de Ordenación Completa (mediante subíndice entre paréntesis) en aquellos ámbitos del suelo urbano no consolidado en los que el presente Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de los mismos.

Artículo 11.9.11. Condiciones estéticas.

1. Con carácter general se cumplirán las condiciones establecidas en las Normas Generales de Edificación, Título VII, Capítulo V, debiendo adaptarse las nuevas edificaciones a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a su estilo y principios de composición arquitectónica, así como la utilización de los mismos materiales o en todo caso similares.
2. Los criterios compositivos de las fachadas se establecerán con carácter unitario en toda la finca, a cada una de sus plantas y a cada elemento de cada planta. Se recomienda una morfología sencilla y una ordenación esquemática, reduciendo al mínimo la diversidad tipológica de vanos y carpinterías. Se prohíben las balaustradas, tejares y aplacados completos de fachadas.
3. Se prohíben los soportales y plantas bajas porticadas salvo en la Subzona VTP-1a.
4. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustarán a lo establecido en el Capítulo V del Título VII

Artículo 11.9.12. Tipologías edificatorias y número máximo de viviendas.

Con carácter ordinario la tipología característica es la vivienda unifamiliar entre medianeras contando cada parcela con una sola vivienda. No obstante, de manera excepcional, se admite la vivienda bifamiliar existente edificada o la que se pretenda implantar en parcelas existentes a la entrada en vigor del presente Plan General que cuenten con una superficie superior en, al menos, un cuarenta por ciento (40%) a la establecida como mínima por el presente Plan General para cada Subzona.

Artículo 11.9.13. Tolerancias dimensionales.

En consideración a las dificultades que pueden presentar las construcciones en un parcelario como el presente en esta Zona de Ordenanza, se permitirá una tolerancia de hasta el cinco por ciento (5%) en el ajuste de los parámetros establecidos en las condiciones de posición y forma para cada Subzona de Ordenanza, siempre que se justifique una solución arquitectónica más adecuada a los fines de las presentes condiciones. Como consecuencia de este ajuste no podrán incrementarse las edificabilidades máximas resultantes de la estricta aplicación de los parámetros de estas condiciones particulares.

Artículo 11.9.14. Condiciones particulares de uso.

1. El uso pormenorizado en la zona ZO-VTP es el de vivienda (perteneciente al uso global residencial) en la categoría de vivienda unifamiliar, permitiéndose así mismo la bifamiliar en los casos en que se tolera o autorice de conformidad con el número máximo de viviendas definido en el Artículo 11.9.12 anterior.

2. Usos compatibles: Además del destino propio identificativo del uso pormenorizado de la Zona ZO-VPT expresado en el apartado anterior, se admiten como compatibles los siguientes usos y categorías en las condiciones que se indican:
 - a. Del uso pormenorizado Industria: En las condiciones establecidas en el Artículo 6.4.5 de las presentes Normas Urbanísticas, y sólo en planta baja, se admiten los talleres artesanales, la pequeña industria y mantenimiento del automóvil. Los talleres domésticos se permiten en planta baja y planta primera.
 - b. Del uso pormenorizado Logística y Almacenamiento: Se admiten sólo en las plantas bajas y en las condiciones establecidas en el Artículo 6.4.5 de las presentes Normas Urbanísticas.
 - c. Del uso pormenorizado Servicios Terciarios:
 - Comercio, en la categoría de pequeño comercio en planta baja o en edificio exclusivo.
 - Los despachos domésticos y de atención directa a clientes para servicios personales se admiten en todas las plantas.
 - Recreativo en la categoría de establecimiento para el esparcimiento y establecimiento de hostelería como uso pormenorizado alternativo.
 - Hotelero y Apartamentos Turísticos: Como uso compatible alternativo en parcelas superiores a dos mil (2.000) metros cuadrados, con categoría mínima de tres (3) estrellas.
 - d. Equipamientos y Servicios públicos y privados como uso compatible alternativo.
 - e. Los Espacios Libres públicos como uso compatible alternativo.
 - f. Los garajes-aparcamiento sólo en sótanos, salvo en rehabilitaciones de edificaciones existentes donde se admiten en planta baja, con un único acceso, y siempre que no ocupen los patios y espacios libres de parcela. En viviendas unifamiliares también se admiten en la planta baja, con un único acceso, y sin ocupar los espacios libres de parcela, dando cumplimiento, en todo caso a lo dispuesto en el artículo 6.2.5 de las Normas Urbanísticas.

CAPÍTULO X. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE ORDENANZA "SERVICIOS TERCIARIOS" (ZO-ST).

Artículo 11.10.1. Definición.

1. Comprende esta zona las parcelas o manzanas ocupadas o destinadas a ocuparse en virtud de lo dispuesto en este Plan General con edificaciones destinadas a usos terciarios, fundamentalmente de comercio, en sus categorías de pequeño y mediano comercio, de oficinas, Recreativo y espectáculos públicos, hospedaje y apartamentos turísticos. El objetivo de la ordenación es el reconocer y mantener la vinculación del uso de servicios terciarios a esas parcelas del suelo urbano, así como la creación de estos usos o actividades en posiciones en las que por su accesibilidad, situación, densidad, etc.,

puedan concebirse estas actividades con las peculiares características que la diferencian de las que se integran sin solución de continuidad en la trama residencial.

2. Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en los planos de Ordenación Completa con las letras ST, que comprende las siguientes Subzonas:

ZO-ST-H.	Establecimientos hoteleros.
ZO-ST- CO.	Comercial, Oficinas y Recreativo y Espectáculos Públicos.
ZO-ST-AT.	Apartamentos Turísticos.

No obstante, las parcelas que cuenten con las citadas calificaciones pormenorizadas localizadas en el ámbito remitido a Plan Especial del Conjunto Histórico, se regularán en cuanto a condiciones de edificación por lo dispuesto en el artículo 11.2.13, sin perjuicio de que su uso principal sea el coincidente con su calificación específica.

SECCIÓN I. CONDICIONES PARTICULARES DE LA SUBZONA DE ORDENANZA ZO-ST-H "HOTELERA"

Artículo 11.10.2. Objetivos y ámbitos de aplicación.

1. Se califican con la Subzona de Ordenanza ZO-ST-H, las parcelas destinadas por el presente Plan para la edificación de bienes inmuebles, que formando una unidad funcional autónoma, es ordenado por su titular para proporcionar alojamiento temporal a las personas. Esta clase de uso, a los efectos del presente Plan y atendiendo a las diferentes modalidades de alojamientos, se remite a las vigentes normas sectoriales en la materia (Decreto 47/2004, de 10 de Febrero, de Establecimientos Hoteleros, o norma que lo sustituya).

Se atribuye también esta Subzona de Ordenanzas a establecimientos existentes destinados a la actividad de hospedaje de cierta significación.

2. Es objetivo del Plan alcanzar una oferta hotelera con personalidad propia de modo que, asumiendo el contexto estatal e internacional actual, recoja, al mismo tiempo, las peculiaridades que permitan vertebrar la oferta de El Puerto de Santa María con un sello e identidad propios, cuya finalidad no debe ser otra que la permanencia en la vanguardia del mercado turístico.
3. Estas condiciones particulares (además de las generales sobre usos, establecidas en el artículo 6.4.10 de las Normas Urbanísticas, y de las condiciones generales de edificación del Título VII) se aplicarán en las parcelas y áreas calificadas con la leyenda correspondiente a la Subzona ZO-ST-H en los Planos de Ordenación Completa.
4. Así mismo se aplicará el régimen establecido en la presente sección a las parcelas calificadas de ZO-ST-H resultantes de actuaciones del suelo urbano no consolidado en las que el presente establece directamente la ordenación pormenorizada

Artículo 11.10.3. Condiciones particulares de parcelación.

1. Las parcelas edificables en suelo urbano consolidado serán las constituidas al momento de la entrada en vigor del presente Plan General calificadas con la leyenda correspondiente a la Subzona ZO-ST-H, no permitiéndose ninguna segregación de

parcelas y admitiéndose la agregación de parcelas colindantes de distinta calificación cualquiera que fuera su uso si este es privativo (excepto VPO) para su destino a la actividad hotelera. La parcela agregada contará con la edificabilidad y condiciones particulares de edificación derivadas del régimen propio de su zona de ordenanza.

2. Así mismo se aplicará este régimen de segregación y agregación a las parcelas que en suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada les sea atribuida por este Plan General la calificación de ZO-STH.

Artículo 11.10. 4. Condiciones particulares de edificación de ZO-ST-H.

1. Edificabilidad.

Se establecen las siguientes disposiciones para la determinación de la edificabilidad neta de las parcelas calificadas con la subzona de ZO-ST-H.

- a. En suelo urbano consolidado se aplicarán las siguientes reglas:
 - a.1. Con carácter preferente se aplicará el índice de edificabilidad expresamente señalado entre paréntesis en los Planos de Ordenación completa para concretas parcelas del suelo urbano consolidado.
 - a.2. En caso de inexistencia de índice específico en los Planos de Ordenación, la edificabilidad neta aplicable a las parcelas edificadas en suelo urbano consolidado será de 0,7 m²t/m²s salvo que la edificabilidad existente materializada en el momento de la entrada en vigor del Plan fuera superior, en los que se reconocerá y aplicará ésta.
 - a.3. En caso de inexistencia de índice específico en los Planos de Ordenación, la edificabilidad neta de las parcelas no edificadas en suelo urbano consolidado, será de 0,7 m²t/m²s. .
 - a.4. La edificabilidad máxima asignada conforme a las anteriores reglas podrá ser incrementada en edificios hoteleros construidos hasta un máximo del quince por ciento (15%) de dicha edificabilidad, y del diez por ciento (10%) de la ocupación, en casos de justificada necesidad por razones técnicas de ampliación ineludibles, derivadas de adaptarse a nuevos requisitos exigidos por la administración sectorial, modernización o por incrementar la categoría del establecimiento.

Este incremento no será aplicable en parcelas pertenecientes al ámbito ordenado por el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico y entorno, que estará sujeto a las disposiciones que establezca ésta.
 - b. La edificabilidad neta de las parcelas adscritas a la Subzona ZO-ST-H localizadas en ámbitos del suelo urbano no consolidado (ARI, ARG, S-SUNC) con ordenación pormenorizada directamente establecida por la presente Revisión, aparece reflejada con un subíndice (entre paréntesis) en los Planos de Ordenación Completa.
2. Separación a linderos. Se admiten las edificaciones medianeras y alineadas a vial que estuvieran construidas con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan. Las nuevas edificaciones e instalaciones se separarán de los linderos igual distancia que la señalada para las parcelas colindantes el régimen de la Zona de Ordenanza donde se integren. La

alineación exterior vendrá marcada en todos los casos con elementos que garanticen una adecuada integración ambiental con la trama urbana circundante.

3. Ocupación. La máxima ocupación vendrá determinada por la separación a linderos establecida en el punto 2 anterior. Bajo rasante podrá ocuparse el cien por cien (100%) de la superficie máxima comprendida por el perímetro de la ocupación sobre rasante.
4. Altura.
 - a. En parcelas edificadas, la altura máxima será la señalada en los planos. En caso de ausencia de índice, la altura será la existente en el momento de la entrada en vigor del Plan. Excepcionalmente, y por las justificadas razones técnicas a las que se refiere el punto 1 anterior, se podrá autorizar una planta más en el veinte por ciento (20%) del total de la edificación. No será de aplicación esta determinación en el ámbito del Plan Especial del Conjunto Histórico y entorno.
 - b. En los demás casos, la altura máxima será la señalada en los planos de Ordenación Completa. Para el caso de inexistencia de determinación de altura en los planos, el número máximo de plantas se determinará mediante la redacción de un Estudio de Detalle, que armonice la edificabilidad permitida y demás condiciones de edificación a la morfología y tipologías del entorno, no pudiendo ser, en ningún caso, superior a la de PB+3+ático.

Artículo 11.10.5. Condiciones particulares de estética.

1. Con carácter general se cumplirán las condiciones establecidas en las Normas Generales de Edificación, Título VII, Capítulo V.
2. La estética de las construcciones e instalaciones deberá garantizar su integración con el entorno en que se sitúen y todos sus parámetros deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean como los de las fachadas.
3. Se prohíben los cuerpos y elementos salientes.
4. Se permitirán las construcciones con soportales.
5. Se dedicará a jardín arbolado el cincuenta por ciento (50%) de la superficie de parcela libre de edificación arbolándose con una densidad mínima de un árbol cada cuarenta (40) metros cuadrados.
6. Cuando el aparcamiento se resuelva en superficie, deberá disponerse arbolado frondoso en el mismo.
7. Los nuevos establecimientos hoteleros deberán prever en el interior de la propia parcela la reserva de espacio necesario para la maniobra de vehículos y acceso rodado a las construcciones o lugares destinado a depósito de contenedores de los residuos sólidos urbanos, actividades y maniobras que se resolverán en el interior de la propiedad y nunca desde la calle o espacio público.
8. Los nuevos establecimientos hoteleros deberán, asimismo, prever en el interior de la propia parcela la reserva de espacio para el acceso rodado, estacionamiento y maniobra, suficiente para un mínimo de dos autobuses grandes para el transporte de personas por cada trescientos clientes del establecimiento, operaciones que no podrán realizarse en vía pública.

Artículo 11.10. 6. Condiciones particulares de uso.

1. El uso pormenorizado de la Subzona de Ordenanzas ZO-ST-H es el de Servicios Terciarios en la categoría de Establecimientos Hoteleros (uso global de Actividades Económicas).
2. Para la implantación de usos compatibles en parcelas de esta zona de ordenanza se estará a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 6.4.10 de las Normas Urbanísticas, sin perjuicio de exigirse la presencia necesaria de la dotación complementaria de aparcamiento conforme al Decreto 47/2004 o norma reglamentaria que lo sustituya así como lo previsto en el punto 3 del mencionado artículo 6.4.10 de estas Normas.

SECCIÓN II. CONDICIONES PARTICULARES DE LA SUBZONA DE ORDENANZA ZO-ST-CO "COMERCIAL, OFICINAS Y RECREATIVO Y ESPECTÁCULOS PÚBLICOS".**Artículo 11.10.7. Definición y ámbitos de aplicación.**

1. Se integran en la Subzona de ordenanza ZO-ST-CO las parcelas destinadas por el presente Plan para la edificación de bienes inmuebles, que formando una unidad funcional autónoma, es ordenado por su titular para proporcionar actividades del uso de Servicios Terciarios comprendidas en las categorías de comercio (ST-C), las oficinas (ST-O), bien de recreativo y espectáculos públicos (ST-R) definidas en el apartado d) del artículo 6.4.2 de estas Normas.
2. Estas condiciones particulares se aplicarán en las parcelas y áreas así identificadas en los Planos de Ordenación Completa con la leyenda correspondiente a la Subzona ZO-ST-CO.
3. Así mismo se aplicará el régimen establecido en la presente sección a las parcelas calificadas de ST-CO resultantes de actuaciones del suelo urbano no consolidado en las que el presente establece directamente la ordenación pormenorizada, excepto las especialidades establecidas en la ficha del Anexo de estas Normas aplicable al concreto ámbito de actuación.

Artículo 11.10.8. Condiciones particulares de parcelación.

1. Las parcelas edificables en suelo urbano consolidado serán las constituidas al momento de la entrada en vigor del presente Plan General calificadas con la leyenda correspondiente a la Subzona ZO-ST-CO, no permitiéndose ninguna segregación. Se prohíbe la agregación de parcelas salvo que con la que se pretenda agregar sea una parcela con un régimen de Zona de Ordenanza en el que se admita como uso alternativo el de Servicios Terciarios.
2. Así mismo no podrán ser segregadas ni objeto de agregación las parcelas que en suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada les sea atribuida por este Plan General la calificación correspondiente a la subzona ZO-ST-CO.

Artículo 11.10.9. Condiciones particulares de posición y forma de los edificios.

1. Edificabilidad.

Se establecen las siguientes disposiciones para la determinación de la edificabilidad neta de las parcelas calificadas de ZO-ST-CO:

- a. Con carácter preferente se aplicará el índice de edificabilidad expresamente señalado entre paréntesis en los Planos de Ordenación completa para concretas parcelas del suelo urbano consolidado para las que se asume la edificabilidad específica atribuida por algún planeamiento anterior.
- b. En caso de inexistencia de índice específico en los Planos de Ordenación, para determinar la edificabilidad neta de las parcelas edificadas del suelo urbano no consolidado con la calificación ZO-ST-CO se aplicarán idénticas reglas que las establecidas en la letra a.2) apartado 1 del artículo 11.10. 4 anterior.
- c. En caso de inexistencia de índice específico en los Planos de Ordenación, la edificabilidad neta de las parcelas no edificadas en suelo urbano consolidado, será de 0,7 m²/m²s. .
- d. La edificabilidad neta de las parcelas adscritas a la Subzona ZO-ST-CO localizadas en ámbitos del suelo urbano no consolidado (ARI, ARG, S-SUNC) con ordenación pormenorizada directamente establecida por la presente Revisión, aparece reflejada con un subíndice (entre paréntesis) en los Planos de Ordenación Completa.

2. Posición y Ocupación. Se aplicarán idénticas reglas que las establecidas en los apartados 2 y 3 del artículo 11.10.4 anterior.

3. Altura.

La indicada en los planos. En caso de inexistencia de determinación, se disponen dos (2) plantas salvo que las existentes sean superiores, en los que se adoptará ésta

4. La preexistencia de especies arbóreas de buen porte puede justificar, a juicio de la Administración, el incumplimiento de alguna de las disposiciones relativas a retranqueos, alienaciones y distancias de los volúmenes edificatorios, debiéndose ordenar el volumen resultante mediante un Estudio de Detalle, sin que ello implique modificación de Plan.

Artículo 11.10.10. Condiciones particulares de estética.

1. Se permiten las construcciones con soportales, así como las plantas bajas porticadas.

2. La superficie de la parcela libre de edificación podrá ser ocupada por plazas de aparcamiento hasta un quince por ciento (15%) como máximo de las dotaciones exigidas por los usos implantados. El resto deberá ajardinarse.

3. Se permiten las construcciones auxiliares sobre el espacio libre de la parcela, con las siguientes condiciones:

- a. Que sean casetas de guarda y control de acceso, por lo que podrán ubicarse sobre los linderos frontales, y que no excedan de una (1) planta ni de trescientos cincuenta (350) centímetros de altura.

- b. Computarán a efectos de la edificabilidad máxima permitida, y su ocupación no podrá en ningún caso superar el cinco por ciento (5%) de la superficie de la parcela.
4. La edificación se dispondrá de forma que permita la aproximación a todas sus fachadas exteriores de un vehículo de bomberos, a través de un espacio de maniobra que conecte directamente con la vía pública. Si existen plantas bajo dicho espacio de maniobra, su estructura se proyectará considerando las cargas oportunas en ese sentido.

Artículo 11.10.11. Condiciones particulares de uso.

1. El uso principal de la Subzona ZO-ST-CO será el uso pormenorizado de Servicios Terciarios, en las categorías de pequeño y mediano comercio, oficinas, recreativo y espectáculos públicos.
2. En las parcelas que integran esta Subzona de ordenanza podrán implantarse los mencionados usos de servicios terciarios en las categorías de comercio (ST-C), oficinas (ST-O) y recreativos y espectáculos públicos (ST-R), bien de manera exclusiva, bien compartiendo la edificación sin limitación de proporcionalidad entre ellos.
3. Además, se admiten como compatibles los siguientes usos en las categorías y posiciones que se indican:
 - a. Del uso pormenorizado Industria: En las condiciones establecidas en el Artículo 6.4.5 de las presentes Normas Urbanísticas, se admiten los talleres artesanales, la pequeña industria y mantenimiento del automóvil. Sólo se permiten en la planta baja pudiendo consumir un máximo del 20% de la máxima edificabilidad.
 - b. Del uso pormenorizado Logística y Almacenamiento: Se admiten sólo en las plantas bajas y sótanos pudiendo consumir un máximo del 20% de la máxima edificabilidad.
 - c. Del uso pormenorizado Servicios Avanzados. Se admite en todas sus categorías y en todas las posiciones pudiendo consumir un máximo del 25% de la máxima edificabilidad.
 - d. Del resto de categorías pertenecientes al uso de Servicios Terciarios, se admite como alternativo (edificio exclusivo) o en el mismo edificio como complementario, la categoría de Establecimientos Hoteleros (ST-H). No pudiéndose implantar la categoría de ST-AT.
 - e. Equipamientos y Servicios públicos y privados como uso compatible alternativo o compatible limitado pudiendo, en este caso, consumir un máximo del 30% de la máxima edificabilidad.
 - f. Los Espacios Libres públicos como uso compatible alternativo.
 - g. Los garajes-aparcamientos, como uso compatible alternativo o limitado pudiéndose, en este caso, desarrollar sólo en sótanos y planta baja.

SECCIÓN III. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA ZO-ST-AT "APARTAMENTOS TURÍSTICOS".

Artículo 11.10.12. Definición y ámbito de aplicación. (SUSPENDIDO)

Artículo 11.10.13. Régimen de las actuaciones ZO-ST-AT en suelo urbano no consolidado. (SUSPENDIDO)

CAPÍTULO XI. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA ZO-GSC "GRANDES SUPERFICIES COMERCIALES MINORISTAS".

Artículo 11.11.1. Definición y ámbito de aplicación.

1. La zona ZO-GSC comprende las áreas actualmente ocupadas con edificaciones de gran tamaño con destino comercial pertenecientes al uso de Gran Superficie Comercial Minorista definido en el artículo 6.4.2 de estas Normas. El objetivo de la ordenación es el reconocimiento, mantenimiento y mejora de grandes centros comerciales existentes en suelo urbano con ordenación pormenorizada directamente establecida por este Plan General.
2. En suelo urbano consolidado así como en el suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada directamente establecida por este Plan General no se permitirán nuevas implantaciones de Grandes Superficies Comerciales Minoristas, salvo las existentes identificadas en los planos, las previstas en los Ámbitos de Planeamiento Incorporado así como las calificadas por el planeamiento de desarrollo anterior de Terciario Grande los ámbitos identificados en el párrafo segundo del apartado 1 del artículo 6.4.12 de estas Normas.
3. La implantación de Grandes Superficies Comerciales Minoristas en suelo urbano no consolidado sin ordenación pormenorizada y en suelo urbanizable con delimitación de sectores se realizará con sujeción a las limitaciones y condiciones establecidas en el artículo 6.4.12 de estas Normas.

Artículo 11.11.2. Condiciones particulares de parcelación en suelo urbano.

1. Las parcelas edificables de las parcelas de suelo urbano consolidado calificadas como ZO-GSC serán las existentes al momento de la aprobación definitiva del Plan General, no permitiéndose ninguna nueva agregación o segregación de parcelas (salvo las exigidas directamente por este Plan por afección con destino a uso público).
2. Así mismo no podrán ser segregadas ni objeto de agregación las parcelas resultantes que en suelo urbano no consolidado les sea atribuida la calificación de ZO-GSC por algún planeamiento de desarrollo aprobado conforme a las prescripciones del presente Plan General y la normativa sectorial de aplicación.

Artículo 11.11.3. Actuaciones permitidas en parcelas del suelo urbano con ordenación pormenorizada.

1. Se establecen las siguientes disposiciones para la determinación de la edificabilidad neta de las parcelas calificadas de ZO-GSC directamente por este Plan General:
 - a. Con carácter preferente se aplicará el índice de edificabilidad expresamente señalado entre paréntesis en los Planos de Ordenación completa para concretas parcelas del suelo urbano calificadas de ZO-GSC, que con carácter general asume la edificabilidad específica atribuida por algún planeamiento anterior. En estas parcelas se admitirán, además de las obras de buena conservación, las actuaciones de reforma así como las obras de ampliación hasta agotar la edificación asignada.
 - b. En caso de inexistencia de índice específico en los Planos de Ordenación, la edificabilidad neta de las parcelas edificadas en suelo urbano consolidado, será la edificabilidad existente materializada en el momento de la entrada en vigor del Plan, admitiéndose en las mismas únicamente las obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado (según lo establecido en el artículo 7.1.2 de estas Normas) y las obras de reforma menor, parcial y general sin incremento de volumen edificable. No obstante, en casos de justificada necesidad por razones técnicas de ampliación ineludibles, la edificabilidad asignada podrá ser superada hasta alcanzar como máximo en su totalidad el índice de 0,7 m²t/m²s a condición de compensar a la Administración por el equivalente económico del aprovechamiento excedentario con destino al Patrimonio Municipal del Suelo y siempre que no supere su tope máximo en más de un diez por ciento (10%). En estos casos se podrá autorizar una planta más en el veinte por ciento (20%) del total de la edificación.
2. En las parcelas edificadas se permite, como compatibles, el mantenimiento de los usos implantados y la adecuación de la edificación para la implantación de nuevos usos compatibles conforme al régimen del artículo 11.11.5 y 6.4.12 de estas Normas.

Artículo 11.11.4. Condiciones particulares para la implantación de Grandes Superficies Comerciales Minoristas.

1. En suelo urbanizable con delimitación de sectores y en el suelo urbano no consolidado sin ordenación pormenorizada, la máxima edificabilidad de las parcelas destinadas a Grandes Superficies Comerciales Minoristas que pudieran resultar de su ordenación pormenorizada, será la establecida por el instrumento de planeamiento de desarrollo conforme a las prescripciones establecidas en el artículo 6.4.12 de las presentes Normas y de la ficha del ámbito.
2. Se dedicará a jardín arbolado el veinte por ciento (20%) de la superficie de parcela libre de edificación, arbolándose con una densidad mínima de un árbol cada cuarenta (40) metros cuadrados. Y los aparcamientos, con la dotación fijada por estas Normas para este uso pormenorizado deberán protegerse con arbolado al menos en el cuarenta por ciento (40%) y con marquesinas al menos el treinta por ciento (30%).

Artículo 11.11.5. Condiciones particulares de uso de las Grandes Superficies Comerciales Minoristas.

1. El uso pormenorizado de esta Zona de Ordenanzas es el de de Grandes Superficies Comerciales Minoristas perteneciente al uso global de Actividades Económicas. Las condiciones de uso serán las reguladas en el artículo 6.4.12 de las Normas Urbanísticas.
2. Se admiten como usos compatibles sin limitaciones los de pequeño y medio comercio, y como limitados los siguientes:
 - Servicios Terciarios en su categoría de Oficinas, Establecimientos Hoteleros, Recreativo y Espectáculos Públicos, que en su conjunto podrán consumir hasta un máximo del veinticinco por ciento (25%) de la edificabilidad total atribuida y en cualquier posición.
 - Estaciones de servicio y unidades de suministro de venta de carburantes, con un máximo de dos aparatos surtidores y que en ningún caso podrán tener acceso directo desde los viales públicos ni podrán ser objeto de segregación de la parcela a la que se vinculan, dando cumplimiento a las condiciones de edificación reguladas en el apartado 2.e. del artículo 6.4.13 de las presentes Normas Urbanísticas.
 - Equipamientos Privados. En sus categorías de deportivo y cultural que en su conjunto podrán consumir hasta un máximo del veinticinco por ciento (25%) de la edificabilidad total atribuida y en cualquier posición.
 - Espacios Libres. Sin limitaciones.
 - Infraestructuras Básicas, hasta un máximo del quince por ciento de la parcela.
 - Dotación de Aparcamientos. Sin limitaciones debiendo cumplir la reserva mínima exigida.

CAPÍTULO XII. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA ZO-ES "ESTACIONES DE SERVICIO".**Artículo 11.12.1. Definición y ámbito de aplicación.**

1. Comprende esta Zona de Ordenanza las áreas ocupadas o destinadas a ocuparse con edificaciones para, fundamentalmente estaciones de servicio y unidades de suministro de venta de carburantes, es decir, actividades relacionadas con el suministro directo al público combustibles hidrocarburantes, pudiendo además brindar otros servicios o suministros para vehículos.
2. Estas condiciones particulares, además de las establecidas en el artículo 6.4.13 para este uso pormenorizado, se aplicarán en las manzanas o áreas así identificadas en los planos de Ordenación Completa con la leyenda ZO-ES.

Artículo 11.12.2. Condiciones particulares de parcelación.

Las parcelas edificables serán las constituidas en el momento de la aprobación del Plan General, no permitiéndose ninguna nueva agregación o segregación de parcelas salvo las exigidas por este Plan General por afecciones con destino a usos públicos.

Artículo 11.12.3. Condiciones particulares de edificación.

Serán las reguladas en el artículo 6.4.13 de las Normas Urbanísticas.

Artículo 11.12.4. Condiciones particulares de estética.

1. La estética de las construcciones e instalaciones deberá ajustarse a las previsiones del Capítulo V del Título VII de las presentes Normas así como lo dispuesto en los artículos 8.2.15 a 8.2.17.
2. Se dedicará a jardín arbolado por lo menos el quince por ciento (15%) de la superficie de parcela libre de edificación.

Artículo 11.12.5. Condiciones particulares de uso.

1. El uso pormenorizado en parcelas calificadas de ZO-ES será el de estaciones de servicio y unidades de suministro de carburantes, perteneciente al uso global de Actividades Económicas.
2. Las condiciones de uso de las parcelas pertenecientes a esta zona de ordenanza serán las reguladas en el artículo 6.4.13 de las Normas Urbanísticas. Las parcelas calificadas de ZO-ES admiten como uso alternativo el de Garaje-Aparcamiento y el de Infraestructuras Básicas.

CAPÍTULO XIII. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA "CAMPOS DE GOLF" (ZO-CG).**Artículo 11.13.1. Definición y ámbito de aplicación.**

1. Se califican con este uso las parcelas destinadas por el presente Plan para instalación de bienes inmuebles, que formando una unidad funcional autónoma es ordenado por su titular para dar cabida a la práctica de una actividad turística-deportiva al aire libre, que consiste en embocar una bola de pequeñas dimensiones en un hoyo mediante distintos tipos de palos, empleando para ello el menor número de golpes posibles. Se califican para este uso los campos de golf existentes clasificados como suelo urbano, de un mínimo de 9 hoyos, y que están o deben homologarse para su uso público conforme a su reglamento de aplicación.
2. Estas condiciones particulares se aplicarán en las parcelas y áreas así identificadas en los Planos de Ordenación Completa.

Artículo 11.13. 2. Condiciones particulares de parcelación.

Las parcelas calificadas como campos de golf son indivisibles, admitiéndose la agregación de parcelas colindantes de distinta calificación cualquiera que fuera su uso, si este es privativo.

Artículo 11.13. 3. Condiciones particulares de diseño y riego de las instalaciones.

1. Se regirán por las condiciones establecidas en el Título VI, Capítulo IV, Sección 6ª, artículo 6.4.14 de las presentes Normas Urbanísticas.
2. El plazo máximo para adaptarse a las condiciones relativas al riego de las instalaciones es de tres años desde la entrada en vigor del presente Plan.

CAPÍTULO XIV. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA "EDIFICACIÓN INDUSTRIAL" (ZO-IN).**Artículo 11.14.1. Definición y ámbito de aplicación**

1. Comprende esta Zona de Ordenanza las áreas o enclaves destinados a actividades productivas, dedicados tanto a actividades de pequeña, mediana y gran industria y almacenaje, como a las actividades de la industria bodeguera y de los servicios avanzados.
2. Esta Zona de Ordenanza incluye seis Subzonas, diferenciadas, básicamente, por el tamaño mínimo de la parcela edificable y su aprovechamiento; y en menor grado por su uso específico. Son las siguientes:

ZO-IN-0	Industria Nido.
ZO-IN-1.	Industria Grado 1. Industria y almacén en parcela pequeña
ZO-IN-2.	Industria Grado 2. Industrial y almacén en parcela media.
ZO-IN-3.	Industria Grado 3. Industrial y almacén en gran parcela.
ZO-IN-B.	Industria Bodeguera.
ZO-IN-SA.	Industria-Servicios Avanzados.

Artículo 11.14.2. Condiciones de parcelación

Las condiciones de parcela mínima para nuevas subdivisiones son:

1. En ZO-IN-0, Industria Nido.

Superficie mínima: Ciento cincuenta (150) metros cuadrados
Frente mínimo: Seis (6) metros.
La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de seis (6) metros de diámetro.
2. En ZO-IN-1, Industria Grado 1:

Superficie mínima: Doscientos cincuenta (250) metros cuadrados
Frente mínimo: Diez (10) metros.
La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diez (10) metros de diámetro.

3. En ZO-IN-2, Industria Grado 2:
Superficie mínima: Mil (1.000) metros cuadrados
Frente mínimo: Dieciséis (16) metros.
La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de Dieciséis (16) m de diámetro.
4. En ZO-IN-3, Industria Grado 3:
Superficie mínima: Dos mil (2.000) metros cuadrados
Frente mínimo: Veinte (20) metros.
La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de veinte (20) metros de diámetro.
5. En ZO-IN-B, Industria Bodeguera.

Las parcelas edificables serán las constituidas al momento de la entrada en vigor del presente Plan General, no permitiéndose ninguna segregación de parcelas y admitiéndose la agregación de parcelas colindantes de distinta calificación cualquiera que fuera su uso, si este es privativo salvo que estén calificadas de ST-H o de residencial VPO.
6. En ZO-IN-SA, Industria-Servicios Avanzados.

Superficie mínima: Mil (1.000) metros cuadrados
Frente mínimo: Dieciséis (16) metros.
La dimensión mínima de los linderos laterales será de sesenta (60) metros.
7. Segregaciones y agregaciones de parcela.
 - a. En todas las Subzonas, salvo en la ZO-IN-B "Industria Bodeguera", y con carácter general, se permiten segregaciones de parcela siempre que todas las resultantes cumplan las determinaciones de parcela mínima y frente mínimo, para lo que deberá realizarse el correspondiente Proyecto de Parcelación. Se permiten agregaciones de parcelas sin limitación de superficie resultante.
 - b. En el caso de parcelas de superficie igual o superior a diez mil (10.000) metros cuadrados vinculadas a una única actividad productiva en las que se produzca una sustitución de la actividad industrial que lleve implícita su parcelación en unidades de menor tamaño, por encontrarse en una Subzona de Ordenanza de parcela mínima menor, deberá necesariamente redactarse un Plan Especial que resuelva la ordenación interior y las conexiones con el entorno. En este caso, el citado Plan Especial podrá prever condiciones de ordenación distintas a las de la Subzona de Ordenanza, manteniendo, en todo caso, la máxima edificabilidad, y debiendo establecer dotaciones públicas en la proporción establecida en el artículo 17 de la LOUA para el uso característico industrial o terciario.

Artículo 11.14.3. Posición de la edificación

1. ZO-IN-0, Industria Nido: La edificación se situará alineada a vial o sobre el retranqueo de la línea de edificación si esta determinación estuviera grafiada en los planos de Ordenación Completa, y adosada a medianeras, excepto en el caso de parcelas con frente superior a veinticinco (25) metros, en los que la edificación podrá retranquearse, como mínimo, cinco (5) metros de la alineación a viario. En este último supuesto

corresponderá al propietario de la edificación retranqueada garantizar el adecuado tratamiento de las medianeras colindantes que resulten descubiertas.

2. ZO-IN-1, Industria Grado 1: Se admiten las edificaciones medianeras y alineadas a vial que estuvieran construidas con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan. Las nuevas edificaciones e instalaciones se situarán sobre el retranqueo de la línea de edificación que se grafía en los planos de Ordenación Completa, y si esta no estuviera determinada, retranqueada cinco (5) metros, como mínimo, respecto de la alineación a vial, y adosadas a los medianeras laterales, pudiendo adosarse también al lindero trasero. Donde no se adose a éste último, deberá mantener una distancia mínima de tres (3) metros respecto del mismo. Se permiten retranqueos laterales siempre y cuando no se produzcan medianerías vistas. La alineación exterior vendrá marcada en todos los casos con elementos que garanticen una adecuada integración ambiental con la trama urbana circundante.
3. ZO-IN.2, Industria Grado 2: Se admiten las edificaciones medianeras y alineadas a vial que estuvieran construidas con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan. Las nuevas edificaciones e instalaciones se situarán sobre el retranqueo de la línea de edificación que se grafía en los planos de Ordenación Completa, y si esta no estuviera determinada, retranqueada cinco (5) metros, como mínimo, respecto de la alineación a vial. La edificación podrá adosarse al resto de los linderos medianeros. En el caso de que no se adosen, la distancia mínima de separación a ellos será de tres (3) metros. En ningún caso podrán producirse medianerías vistas. La alineación exterior vendrá marcada en todos los casos con elementos que garanticen una adecuada integración ambiental con la trama urbana circundante.
4. ZO-IN-3, Industrial Grado 3: La edificación se situará sobre el retranqueo de la línea de edificación que se grafía en los planos de Ordenación Completa, y si esta no estuviera determinada, retranqueada ocho (8) metros, como mínimo, respecto de la alineación a vial. En caso de parcela en esquina, el retranqueo podrá reducirse hasta los cinco (5) metros en el frente al vial secundario así como en el lindero sin frente a vial. La edificación podrá adosarse al resto de los linderos medianeros. En el caso de que no se adosen la distancia mínima de separación a ellos será de cinco (5) metros. En ningún caso podrán producirse medianerías vistas. La alineación exterior vendrá marcada en todos los casos con elementos que garanticen una adecuada integración ambiental con la trama urbana circundante.
5. ZO-IN-B, Industria Bodeguera: La edificación se situará alineada a vial o sobre el retranqueo de la línea de edificación si esta determinación estuviera grafada en los planos de Ordenación Completa. La edificación se adosará a las medianeras colindantes, al menos en la primera crujía.
6. ZO-IN-SA, Industria-Servicios Avanzados: La edificación se situará sobre el retranqueo de la línea de edificación que se grafía en los planos de Ordenación Completa, y si esta no estuviera determinada, retranqueada ocho (8) metros, como mínimo, respecto de la alineación a vial. La separación mínima a linderos laterales y testeros será la mitad de la altura de cornisa del edificio que se proyecte, con un mínimo de cinco (5) metros, salvo que la parcela colindante esté destinada a uso deportivo o SIPS, en cuyo caso dicha distancia mínima será de diez (10) metros.
7. El espacio libre resultante del retranqueo, cuando exista, podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelles de carga y descarga. No cabrá realizar en el mismo almacenaje al aire libre de productos, salvo instalaciones como depuradoras, depósitos de agua, combustible o similares necesarios para el desarrollo de la actividad cuando así lo permita la legislación sectorial, y ocultos a la vista por pantallas de arbolado.

8. En todo caso, los retranqueos a linderos de la edificación garantizarán el cumplimiento de las condiciones de uso así como de seguridad y accesibilidad los edificios, aún cuando de ello se deriven separaciones superiores a las establecidas en los apartados anteriores.
9. Cuando la parcela constituya una manzana completa la edificación podrá, justificadamente, disponerse libremente en ella, fijándose las condiciones de posición y forma de la misma mediante un Estudio de Detalle.

Artículo 11.14.4. Ocupación máxima.

1. En las Subzonas de Ordenanza ZO-IN-0 y ZO-IN-1, la ocupación máxima sobre y bajo rasante vendrá determinada por la aplicación de las condiciones de posición de la edificación respecto de los linderos de la parcela.
2. En las Subzonas de Ordenanza ZO-IN-2 y ZO-IN-3, la ocupación máxima permitida sobre y bajo rasante es del ochenta y cinco por ciento (85%) de la superficie de parcela, salvo en las parcelas con frente a la antigua carretera nacional N-IV, donde la ocupación no podrá superar el sesenta por ciento (60%).
3. En la Subzona de Ordenanza ZO-IN-B, la superficie mínima de libre de edificación en cada parcela será la equivalente al treinta por ciento (30%) de la superficie de un solar teórico, construido trazando a una distancia de cinco (5) metros hacia el interior de la parcela una paralela a la alineación exterior. Bajo rasante se admite una ocupación el cien por cien (100%) de la superficie de la parcela.
4. En la subzona de Ordenanza ZO-IN-SA, la ocupación máxima permitida se fija en un cincuenta por ciento (50%) de la parcela. No obstante, la ocupación podrá alcanzar hasta el cincuenta y cinco por ciento (55%) en casos ineludibles de ampliación. Un mínimo de un diez por ciento (10%) de la superficie libre de la parcela deberá estar destinada a espacio libre ajardinado, quedando el resto para acceso, circulación, zona de carga y descarga y aparcamientos. Podrán construirse en el mismo casetas de portería o control de accesos, con superficie máxima construida de seis (6) metros cuadrados y altura de coronación inferior a tres (3) metros, pudiendo adosarse al lindero frontal. Bajo rasante se admite una ocupación del cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la parcela.

Artículo 11.14.5. Altura máxima y número máximo de plantas.

1. Las alturas máximas permitidas son:
 - a. En la Subzona de Ordenanza ZO-IN-0, Industria Nido, una (1) planta (PB) y siete (7) metros. Vinculada al uso de la planta baja, se permite una entreplanta cuya superficie construida no podrá superar el cincuenta por ciento (50%) de la superficie construida en planta baja.
 - b. En la Subzona de Ordenanza ZO-IN-1, Industria Grado 1, es de dos (2) plantas (PB+1), y diez (10) metros. No se permiten entreplantas.
 - c. En las Subzonas de Ordenanza ZO-IN-2, Industria Grado 2, y ZO-IN-3, Industria Grado 3, es de dos (2) plantas (PB+1) y doce (12) metros. No se permiten entreplantas.

- d. En la Subzona de Ordenanza ZO-IN-B, Industria Bodeguera, la altura máxima será la que se grafía en los planos de Ordenación Completa. Cuando no aparezca definida, la altura máxima permitida será de una planta (1) (PB) y ocho (8) metros, si bien se permite una entreplanta cuya superficie construida no podrá superar el treinta por ciento (30%) de la superficie construida en planta baja. En los edificios catalogados en ausencia de regulación se mantendrá la altura existente.
 - e. En la Subzona de Ordenanza ZO-IN-SA, Industria-Servicios Avanzados, con carácter general será de tres (3) plantas (PB+2) y quince (15) metros, excepto en las parcelas del parque tecnológico localizado en la carretera de Sanlúcar donde la altura máxima se limita a doce (12) metros. No se permiten entreplantas.
2. La altura máxima en metros se tomará hasta la línea de arranque de la cubierta, medida según las reglas establecidas al efecto en las condiciones generales de la edificación en el Título VII de las presentes Normas. Los semisótanos cuya altura sobre la rasante de la calzada sea superior a ciento veinte (120) centímetros se considerarán plantas sobre rasante. La altura libre mínima de cualquier planta sobre rasante será de tres (3) metros.
 3. Sobre la altura máxima permitida sólo son admisibles los elementos de instalaciones indispensables para el funcionamiento de la actividad. Excepcionalmente, y por justificadas razones técnicas derivadas de las características particulares de la industria (torres de almacenamiento y transformación, tolva, etc.), se podrá autorizar una altura máxima de hasta veintidós (22) metros. Su emplazamiento, forma y volumen son libres siempre que estén debidamente justificados y respondan a un diseño acertado, no pudiendo ocupar más del diez por ciento (10%) de la planta del edificio.

En estos casos especiales, la edificabilidad se contabilizará por los metros cuadrados de ocupación de la instalación

Artículo 11.14.6. Tolerancias.

Cuando se trate de ampliaciones de las fábricas existentes que requieran prolongación de estructuras, guías, cintas, trenes o procesos lineales se podrá hacer excepción de los retranqueos y alturas absolutamente necesarios, manteniendo las demás condiciones sobre el total de las parcelas agregadas o existentes.

Artículo 11.14.7. Cubiertas.

Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas con pendientes máximas de cuarenta y cinco grados sexagesimales (45°) de pendiente. En todo caso se resolverán mediante sistema de recogida de aguas y canalización interior.

Artículo 11.14.8. Condiciones de edificabilidad.

1. La superficie edificable total o superficie máxima construible por parcela se fija en los siguientes parámetros para cada Subzona de Ordenanza:
 - a. Para las Subzonas ZO-IN-0, Industria Nido: Uno con cincuenta metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo neto (1,50 m²t/m²s).
 - b. Para la Subzona ZO-IN-1, Industria Grado 1: Un metro cuadrado de techo por cada metro cuadrado de suelo neto (1,0 m²t/m²s).

- c. Para la Subzonas ZO-IN-2, Industria Grado 2: Cero con ochenta y cinco metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo neto (0,85 m²/m²s).
 - d. Para la Subzona ZO-IN-3, Industria Grado 3: Cero con ochenta metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo neto (0,80 m²/m²s).
 - e. Para la Subzona ZO-IN-B, Industria Bodeguera: La superficie edificable total o superficie máxima construible en cada una de las parcelas se determinará como resultante de la aplicación de los parámetros de ocupación y altura máximos establecidos.
 - f. Para la Subzona de Ordenanza ZO-IN-SA, Industria-Servicios Avanzados: Cero con sesenta metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo neto (0,60 m²/m²s).
2. No obstante se aplicará con carácter preferente el índice de edificabilidad señalado de forma específica en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa para cada parcela con la calificación de ZO-IN.

Artículo 11.14.9. Condiciones estéticas

1. Con carácter general se cumplirán las condiciones establecidas en el Título VII y las normas de protección del paisaje urbano del Título VIII Capítulo II Sección V de las presentes Normas Urbanísticas
2. Las vallas de las parcelas serán de elementos sólidos (ciegos) de hasta cien (100) centímetros de altura, que podrán superarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles, con el límite máximo total de dos (2) metros. Las vallas de espacios libres traseros que no den a viales o espacios exteriores podrán ser de elementos sólidos de fábrica de hasta dos (2) metros de altura prohibiéndose su coronación con objetos punzantes o cortantes.
3. El terreno libre de edificación que quede visto desde la vía o espacios públicos no podrá ser empleado para acopio ni vertido de materiales, bien sean estos utilizables o residuales propios de la industria. Se ajardinará con especies autóctonas en proporción de un árbol cada cien (100) metros cuadrados de parcela libre de edificación.
4. Los rótulos o carteles anunciadores de los distintos establecimientos, tanto si se localizan sobre sus fachadas como si se ubican en soportes exentos, no podrán situarse en ningún caso por encima de la altura máxima de la cubierta de la edificación principal.

Artículo 11.14.10. Condiciones de los minipolígonos industriales.

1. En las Subzonas ZO-IN-2, Industria Grado 2, y ZO-IN-3, Industria Grado 3, se admite la ejecución de una actuación unitaria de un conjunto de naves en régimen de propiedad horizontal con la finalidad de crear un complejo inmobiliario de uso industrial (minipolígono industrial), en el que las diversas actividades se desarrollan en locales de pequeño tamaño, compartiendo instalaciones y servicios. Para habilitar esta actuación unitaria deberán cumplirse los siguientes requisitos:
 - a. No podrán desarrollarse actuaciones de conjunto en terrenos de superficie superior a diez mil (10.000) metros cuadrados ni inferior a tres mil (3.000) metros

- cuadrados. Las parcelas deben contar con frente a un vial estructurante o sección idéntica, si bien se impiden en el frente del viario de nivel territorial (RV-A).
- b. Las condiciones de posición de los edificios serán las que se señalan para la Subzona de Ordenanza de aplicación, considerando el conjunto como una unidad a efectos de separación de linderos.
 - c. El coeficiente de ocupación máxima de las plantas sobre y bajo rasante será del setenta por ciento (70%) de la superficie de la parcela delimitada por los linderos y la alineación exterior.
 - d. El espacio libre común se escriturará en proindiviso.
 - e. No se podrá superar la edificabilidad máxima y la altura de la edificación que se señalan para la Subzona de Ordenanza de aplicación.
 - f. Deberá resolverse el acceso a cada una de las instalaciones, y la carga y descarga de material dentro de la parcela. Si se dispusiera viario interior privado de servicio, la separación entre las edificaciones será como mínimo de catorce (14) metros, no admitiéndose fondos de saco. En todo caso, la sección del viario no será inferior a doce metros (12), en vías de doble sentido, y a nueve (9) metros, en vías de sentido único. Su ejecución se ajustará a las condiciones determinadas por las Normas de Urbanización del presente Plan General Municipal.
 - g. La superficie de producción y almacenaje de cada uno de los locales resultantes no podrá ser inferior a ciento cincuenta (150) metros cuadrados de suelo debiéndose organizar de forma modular, para permitir la más fácil agregación.
2. En todo caso, para la ejecución de un minipolígono será necesaria la realización de un Proyecto Unitario de modo que queden resueltos, para el conjunto y cada una de sus partes, las condiciones que son de aplicación a los usos de actividades económicas, a cuyos efectos se considerará el conjunto como una unidad de producción y almacenaje. Si la construcción va a desarrollarse en fases y cuando se prevean viarios interiores, será necesario, asimismo, la aprobación de un Estudio de Detalle que deberá detallarlas precisando los plazos de ejecución, bien entendido que no podrán concederse licencias de ocupación en tanto no esté concluida la urbanización exterior e interior precisa.

Artículo 11.14.11. Condiciones de uso

1. Los usos pormenorizados de cada Subzona de Ordenanza Industrial son los siguientes:
 - a. en Subzonas ZO IN.0, ZO IN.1, ZO IN 2 y ZO IN 3, el uso pormenorizado principal es el Industria en sus diversas categorías, permitiéndose igualmente el uso de Servicios de Logística y Almacenamiento así como el de Servicios Avanzados conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 6.4.4 de estas Normas.
 - b. En la Subzona IN.B , el uso pormenorizado es el de Industria específicamente en la categoría de Bodega.
 - c. En la Subzona IN-SA, el uso pormenorizado es el de Servicios Avanzados.
2. Las condiciones de compatibilidad de usos serán para cada uso principal las reguladas en el artículo 6.4.4 apartado 1 para los usos pormenorizados de Industria y Logística-Almacenamiento, en el artículo 6.4.4 apartado 3 para las Bodegas y en el artículo 6.4.5 para el uso pormenorizado de Servicios Avanzados.

3. Además de los expresamente regulados en los citados artículos de las presentes Normas Urbanísticas se permiten los siguientes usos pormenorizados compatibles:
 - a. Equipamientos y Servicios públicos y privados conforme a la regulación establecida en los artículos 6.4.4 apartado 1 y 3, y en el artículo 6.4.5
 - b. Los Espacios Libres públicos como uso compatible alternativo.
 - c. Del uso global de Comunicaciones e Infraestructuras Básicas: como alternativo, todos los usos pormenorizados.

Artículo 11.14.12. Régimen especial para las parcelas frentistas a la Autovía A-4 y la carretera A-491

1. Las parcelas incluidas en la Subzona ZO-IN-3, Industria Grado 3, de superficie igual o superior cinco mil (5.000) metros cuadrados que den frente en un ancho no inferior a setenta y cinco (75) metros a las vías A-4 y A-491, podrán acogerse de forma voluntaria al incremento de aprovechamiento, regulado en los apartados siguientes, adquiriendo la actuación el carácter establecido en el artículo 45.2.B.c de la LOUA y debiendo ser instrumentada mediante el correspondiente procedimiento de Innovación, conforme a la artículo 36 de la LOUA; lo cual comportará su consideración como suelo urbano no consolidado sujeto al régimen que a continuación se desarrolla.
2. El expediente de innovación del Plan General podrá ordenar pormenorizadamente las parcelas objeto del mismo, o remitir dicha función a un Plan Especial.
3. A tal efecto, se considera que la innovación que se ajuste a los siguientes límites de incremento de edificabilidad es conforme con el modelo territorial de esta Revisión:
 - a. En parcelas entre cinco mil (5.000) metros cuadrados de superficie y seis mil metros (6.000). El treinta por ciento (30%).
 - b. En parcelas superiores a seis mil (6.000) metros cuadrados de superficie y menores de siete mil (7.000) metros cuadrados: el treinta y cinco por ciento (35%)
 - c. En parcelas entre siete mil (7.000) metros cuadrados y ocho mil (8.000) metros cuadrados: el cuarenta y cinco por ciento (45%)
 - d. En parcelas de superficie superior a los ocho mil (8.000) metros cuadrados: el cuarenta y cinco por ciento (45%)

En ningún caso el índice global de edificabilidad resultante aplicable de la superficie del ámbito de la actuación de renovación será superior a 1,2 m²/m²s.
4. Al menos, el setenta por ciento (70%) del incremento de la edificabilidad a que hace referencia el punto anterior debe destinarse a usos pormenorizados de Servicios Avanzados definidos en el Título VI de estas Normas Urbanísticas o a otros usos que se incorporen en el instrumento de innovación por reunir las siguientes características:
 - a. Utilizan procesos de producción caracterizados por el uso intensivo de medios de nueva tecnología.

- b. Disponer de una alta densidad ocupacional (número de trabajadores o usuarios/superficie).
 - c. Generan un alto valor añadido.
 - d. Están directamente relacionadas con la generación, procesamiento y transmisión de información y de conocimiento.
 - e. No son contaminantes ni molestas y pueden desarrollarse en medios urbanos centrales.
5. Hasta un máximo del treinta por ciento (30%) del incremento de la edificabilidad puede destinarse a usos de Servicios Terciarios.
 6. La edificabilidad original de partida de los terrenos, será destinada a los usos propios y compatibles del régimen ordinario definido en el artículo 11.14.11 y 6.4.4 de estas Normas.
 7. El instrumento de innovación establecerá el régimen de compensación dotacional conforme a lo dispuesto en el art.55.3 de la LOUA
 8. El Ayuntamiento de El Puerto de Santa María creará una Comisión Asesora, integrada por personas de reconocida solvencia técnica y profesional en el ámbito de las tecnologías de la información y la comunicación, la sociedad de la información y la economía del conocimiento. Las funciones y objetivos de la Comisión Asesora serán:
 - a. Informar las innovaciones del Plan General y los Planes Especiales a que hace referencia este Artículo.
 - b. Proponer la actualización de la relación de actividades incorporadas al uso pormenorizado de Servicios avanzados con aquellas que se vayan incorporando al espacio económico.
 - c. Interpretar, en casos de duda o imprecisión, si una actividad responde al concepto definido en el punto 4 anterior.

CAPÍTULO XV. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA CORRESPONDIENTE A LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO DEL SUELO URBANO ORDENADO PORMENORIZADAMENTE.

Artículo 11.15.1. Definición y ámbito de aplicación.

1. Ámbitos de Planeamiento Incorporado (API) son ámbitos territoriales del Suelo Urbano en los que el presente Plan General de Ordenación Urbanística asume genéricamente las determinaciones del planeamiento de desarrollo aprobado con anterioridad a su entrada en vigor, sin perjuicio de la alteración puntual de algunas de sus determinaciones. Los Ámbitos de Planeamiento Incorporado aparecen identificados en los Planos de Ordenación Completa con las siglas API
2. En el Suelo Urbano se delimitan los siguientes ámbitos territoriales como de Planeamiento Incorporado respecto a los cuales se asumen los siguientes instrumentos de planeamiento

(Planes Especiales, Planes Parciales) aprobados definitivamente en desarrollo del Plan General anterior :

a. En suelo urbano consolidado:

- Ámbito de Planeamiento Incorporado API-R-01 La Torre. Planeamiento asumido: Plan Parcial PP-CO-9 aprobado definitivamente el 25-09-1998
- Ámbito de Planeamiento Incorporado API-R-02 San José del Pino. Planeamiento asumido: Plan Especial PERI San José del Pino aprobado definitivamente el 04-11-2005
- Ámbito de Planeamiento Incorporado API-R-03 Caja de Agua. Planeamiento asumido: Plan Especial PERI CC-17 aprobado definitivamente el 06-10-2006
- Ámbito de Planeamiento Incorporado API- R-06 Bahía Blanca. Planeamiento asumido: Plan Parcial PP- CO-1 aprobado definitivamente el 23-11-2005.
- Ámbito de Planeamiento Incorporado API- R-EQ-07 Golf Vistahermosa. Planeamiento asumido: PAU y Plan Parcial PAU- CO-1: aprobado definitivamente el 04-07-2003.

b. En suelo urbano no consolidado transitorio o en proceso de consolidación:

- Ámbito de Planeamiento Incorporado API-R-04-ARIT 01. Santa Clara. Planeamiento asumido: Plan Especial PERI Santa Clara aprobado definitivamente el 04-05-2004
- Ámbito de Planeamiento Incorporado API- EQ-05_ARIT 02. Santa Catalina. Planeamiento asumido: Plan Especial PERI CO-7 Santa Catalina aprobado definitivamente el 04-07-2003

Artículo 11.15.2. Condiciones particulares de las Áreas de Planeamiento Incorporado.

Para la regulación de las diferentes subzonas de la Zona de Ordenanza ZO-API. Área de Planeamiento Incorporado, se estará a lo dispuesto en las condiciones particulares del respectivo instrumento de planeamiento de desarrollo (Plan Parcial o Plan Especial de Reforma Interior) asumido de conformidad con la regulación establecida en el artículo 10.1.9 de estas Normas.

TÍTULO XII. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO I. EL SUELO URBANIZABLE CON DELIMITACIÓN DE SECTORES: ORDENADO Y SECTORIZADO

Artículo. 12.1.1. Delimitación del Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado.

Para el presente Plan General constituye el Suelo Urbanizable con delimitación de Sectores, los terrenos específicamente así delimitados en los planos de Clasificación en ámbitos concretos para su ordenación y ejecución integrada, que encontrándose en situación básica de suelo rural a los efectos del artículo 12 de la Ley 8/2007 del Suelo (TRLS 08), deban ser objeto de actuaciones de transformación urbanística, y que contienen las determinaciones de

ordenación precisas y suficientes para garantizar su adecuada inserción en el modelo territorial, formando parte necesaria de su estructura general y destinados a absorber con suficiencia las necesidades de suelo urbanizado apto para la edificación según las proyecciones, dimensiones y características del desarrollo urbano del municipio previstas durante la programación inicial del Plan General, que a estos efectos se considera de doce años (12) años (al incluir los plazos para la finalización de la urbanización de todas las actuaciones) para mediante su desarrollo directo o en virtud de de Planes Parciales.

Artículo.12.1.2. División de los Sectores del Suelo Urbanizable.

1. Los terrenos clasificados como urbanizables en las categorías de Ordenado y Sectorizado vienen ordenados y divididos por sectores, los cuales constituyen unidades geográficas y urbanísticas con características homogéneas dentro de cada uno de ellos y diferenciables de los demás, señalándose cada uno expresamente mediante la delimitación de su perímetro preciso en los planos.
2. El Suelo Urbanizable con delimitación de sectores del Plan General de El Puerto de Santa María se divide en:
 - a. Suelo Urbanizable Ordenado: es el suelo urbanizable con delimitación sectorial en el que el presente Plan General establece su ordenación pormenorizada completa para ser objeto de ejecución inmediata de una actuación de urbanización en los primeros años de las previsiones temporales del mismo por la concurrencia de las siguientes circunstancias: situarse colindantes con la ciudad existente, garantías de disponibilidad de conexión con los servicios infraestructurales generales, dirigirse a satisfacer de manera directa una demanda principalmente de viviendas protegidas y contar con una ordenación pormenorizada completar acorde con los criterios de este Plan General.
 - b. Suelo Urbanizable Sectorizado: es el suelo que clasificado como urbanizable por el presente Plan y contando con delimitación sectorial, debe ser objeto de una actuación de transformación urbanística consistente en nueva urbanización, y respeto al cual este Plan General establece las determinaciones pertenecientes de la ordenación estructural y las pormenorizadas preceptivas exigidas por la Ley de Ordenación Urbanística, para su desarrollo, a corto o medio plazo, mediante la formulación del correspondiente Plan Parcial.
 - c. Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio: es el suelo urbanizable derivado del planeamiento general anterior que a la entrada en vigor del presente Plan General cuenta con su ordenación pormenorizada completa establecida y está siendo objeto de una actuación urbanística de transformación que es asumida por este Plan General.
3. Tendrán la consideración de Suelo Urbanizable Ordenado, de modo automático, el suelo que clasificado como Urbanizable Sectorizado por el presente Plan General, sea objeto de aprobación de su Plan Parcial previsto para al establecimiento de su ordenación pormenorizada completa.
4. Tendrán igualmente y de modo automático la consideración de Suelo Urbanizable Sectorizado, o en su caso Ordenado, los terrenos de la categoría del Suelo Urbanizable No Sectorizado previstos en el Plan General, cuando se incorporen al proceso urbanístico mediante la aprobación definitiva de sus Planes de Sectorización.

Artículo 12.1.3. Relación de los Sectores delimitados en el Suelo Urbanizable.

1. Los ámbitos de planeamiento del Suelo Urbanizable con delimitación de sectores establecidos por la presente Revisión del Plan General son:

A. Suelo Urbanizable Sectorizado:

SUS 01 CRECIMIENTO COSTA OESTE-1
SUS 02 CRECIMIENTO COSTA OESTE-2
SUS 03 CRECIMIENTO COSTA OESTE-3
SUS 04 CRECIMIENTO COSTA OESTE-4
SUS 05 CRECIMIENTO COSTA OESTE-5
SUS 06 CRECIMIENTO COSTA OESTE-6
SUS 07 CRECIMIENTO COSTA OESTE-7
SUS 08 CRECIMIENTO COSTA OESTE-8
SUS 09 CRECIMIENTO COSTA OESTE-9
SUS 10 CRECIMIENTO COSTA OESTE-10
SUS 11 CRECIMIENTO COSTA OESTE-11
SUS 12 ENSANCHE NOROCCIDENTAL-1
SUS 13 ENSANCHE NOROCCIDENTAL-2
SUS 14 ENSANCHE NOROCCIDENTAL-3
SUS 15 ENSANCHE NOROCCIDENTAL-4
SUS 16 ENSANCHE NOROCCIDENTAL-5
SUS 17 ENSANCHE NOROCCIDENTAL-6
SUS 18 ENSANCHE NOROCCIDENTAL-7
SUS 19 ENSANCHE NOROCCIDENTAL-8
SUS 21 CASINO
SUS 23 CAÑADA DEL VERDUGO
SUS 24 CARRETERA DEL PORTAL
SUS 25 ÁREA LOGÍSTICA INDUSTRIAL EL MADRUGADOR
SUS 26 CARRETERA SANLÚCAR 1
SUS 27 CARRETERA SANLÚCAR 2
SUS-29 LA FLORIDA-2

B. Suelo Urbanizable Ordenado:

SUO 20 CAMINO JUNCAL.
SUO 22 RANCHO LINARES
SUO 28 GOLF VIÑA RANGO
SUO-30 LAS MARÍAS

2. Los Sectores reconocidos por esta Revisión como Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio que provienen del planeamiento anterior son de conformidad con el artículo 12.1.7 de estas Normas, los siguientes:

SUOT R-1 LA INMACULADA (PP-CO-3B).
SUOT R-2 LA FLORIDA 1 (PAU-NO-2- PP-1).
SUOT AE.01 SALINAS DE SAN JOSÉ BAJO B (PP-CN-1A.).

Artículo 12.1.4 Determinaciones del Plan General en el Suelo Urbanizable con delimitación de Sectores

1. Para la determinación de la estructura general y desarrollo del Suelo Urbanizable Sectorizado en el presente Plan se establecen las siguientes determinaciones:
 - A. las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural:
 - a. La delimitación de su ámbito y su adscripción a cada una de las categorías.
 - b. Fijación de la edificabilidad total de cada uno de los sectores.
 - c. Delimitación de las distintas Áreas de Reparto y determinación de su Aprovechamiento Medio.
 - d. La asignación de los usos globales en cada sector.
 - e. Asignación de intensidades o densidades de ocupación.
 - f. Establecimiento de la reserva de viviendas protegidas en los sectores con el uso global residencial.
 - g. Delimitación e identificación de los Sistemas Generales.
 - h. Delimitación e identificación de los ámbitos, espacios y elementos que requieren especial protección por sus singulares valores arquitectónicos, históricos o culturales.
 - i. Delimitación e identificación de los bienes de dominio público y sus servidumbres.
 - j. Previsiones y orden de prioridades de la ejecución de los Sistemas Generales
 - B. Las determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada preceptiva:
 - a. Para todos los sectores, los criterios, objetivos y directrices para la ordenación detallada de los sectores del suelo urbanizable, incluyendo las reservas dotacionales y la asignación de las características morfológicas y tipológicas de la edificación, y en su caso, de las propuestas de ubicación y diseño estructural de los equipamientos públicos de zonas verdes y espacios libres calificados de sistemas locales para su conexión y coherencia.
 - b. De igual modo, y para todos los sectores, las previsiones de programación y gestión de la ejecución de la ordenación.
 - c. También para todos los sectores, la identificación, en su caso, de los ámbitos, espacios y elementos para los que el Plan General prevea medidas de protección por sus valores urbanísticos, arquitectónicos, históricos o culturales, y no pertenezcan a la ordenación estructural.
2. Todos los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable Sectorizado vienen ordenados y estructurados, en virtud del número 1 anterior, en sectores de ordenación mediante la superposición espacial de los siguientes grupos o niveles de determinaciones específicas:

- a. Zonas por cada uso o actividad global dominante del suelo o de la edificación. Los Sistemas Generales incluidos en la delimitación del sector se considerarán como zonas del sector en que se hallen enclavados. Cada sector puede tener varias zonas diferentes y distintos sectores pueden poseer zonas de igual clase de uso.
 - b. Intensidad o densidad de uso o utilización del espacio, expresada en parámetros de edificabilidad, número de unidades o volumen por unidad de superficie de suelo, que identifica la capacidad de los "contenedores" o "continentes" de la actividad "ocupada" o "contenida".
 - c. Tipología de la edificación dominante o estructurante ambiental de cada zona, en tanto que determinación del diseño de los contenedores o espacios ocupados por la edificación, relacionada directamente con el uso contenido, aunque no en exclusiva.
 - d. Sectores o unidades geográficas y urbanísticas homogéneas, identificados como objetos específicos de ordenación detallada, ya sea de forma directa o mediante planeamiento parcial, diferenciables entre sí por razones geográficas, territoriales o temporales, según la etapa en que convenga su promoción.
 - e. Morfología urbana estructurante de la ordenación integral de cada sector y del Suelo Urbanizable interesado que otorga una imagen finalista de congruencia espacial y ambiental en la trama urbana a crear. La asignación al territorio de la morfología urbana estructuradora de su ordenación global se expresa en los planos y fichas que integran el Plan.
3. No obstante lo anterior, de forma excepcional, algunos terrenos calificados de Sistemas Generales adscritos al suelo urbanizable pueden quedar excluidos de la delimitación de los respectivos sectores, sin perjuicio de su necesaria adscripción a efectos de su gestión urbanística a las distintas Áreas de Reparto del urbanizable.
 4. En la redacción de los respectivos Planes Parciales del Suelo Urbanizable Sectorizado serán de aplicación los criterios de ordenación establecidos para cada ámbito en el Anexo de las Normas, las reglas sobre grado de vinculación establecidas en los artículos 1.2.5 y 3.2.7. De igual modo, se seguirán las normas contenidas en el artículo 1.2.6 para la innovación de la ordenación detallada de los Suelos Urbanizables Ordenados.
 5. Los Sistemas Generales en Suelo Urbanizable Sectorizado adscritos al mismo, cuando no vengán incluidos en sectores, se ejecutarán directamente, sin necesidad de formular planeamiento especial.
 6. Los Sistemas Generales Adscritos a las Áreas de Reparto del Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado por el presente Plan General se expresan en el artículo 12.1.6 siguiente.

Artículo 12.1.5. Unidad mínima de planeamiento del suelo urbanizable sectorizado

1. Las unidades mínimas de ordenación y desarrollo urbanístico del Suelo Urbanizable Sectorizado son los sectores pertenecientes a esta categoría expresamente delimitados en los planos respectivos. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado siguiente cada uno de los sectores deberá ser desarrollado mediante un Plan Parcial para la totalidad de su ámbito, debiendo integrar, en su caso, a los elementos de sistemas generales interiores al mismo. También deberán integrar elementos de los sistemas generales exteriores cuando concurren circunstancias urbanísticas vinculadas al propio desarrollo del sector, que hagan aconsejable su ordenación conjunta y se trate de elementos contiguos al sector que

tengan determinada la obtención de su suelo con cargo al suelo urbanizable programado del cuatrienio en que se haya desarrollado el sector.

2. La programación temporal de los sectores del Urbanizable Sectorizado se realizará conforme a las previsiones de programación y prioridades expresadas en estas Normas; no obstante podrá anticiparse la ejecución de algún sector siempre que se realice sin perjuicio del resto de la estrategia de la programación y se garantice por el promotor la conexión a los sistemas generales.

Artículo 12.1.6. Delimitación de Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio en el Suelo Urbanizable con delimitación de Sectores

1. En el suelo urbanizable con delimitación de sectores propuestos por el Plan General se establecen cinco Áreas de Reparto, integradas por los sectores y los sistemas generales adscritos a éstos, que quedan así igualmente incluidos en las respectivas áreas de reparto que se señalan en el apartado siguiente.
2. Las Áreas de Reparto en Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado son las siguientes, identificándose los sectores y sistemas generales que la integran:

1º. AREA DE REPARTO AR 01 CRECIMIENTO COSTA OESTE.

a. Sectores incluidos en AR 01:

SUS 01	CRECIMIENTO COSTA OESTE-1
SUS 02	CRECIMIENTO COSTA OESTE-2
SUS 03	CRECIMIENTO COSTA OESTE-3
SUS 04	CRECIMIENTO COSTA OESTE-4
SUS 05	CRECIMIENTO COSTA OESTE-5
SUS 06	CRECIMIENTO COSTA OESTE-6
SUS 07	CRECIMIENTO COSTA OESTE-7
SUS 08	CRECIMIENTO COSTA OESTE-8
SUS 09	CRECIMIENTO COSTA OESTE-9
SUS 10	CRECIMIENTO COSTA OESTE-10
SUS 11	CRECIMIENTO COSTA OESTE-11

b. Sistemas Generales del suelo urbanizable sectorizado pertenecientes al Área de Reparto 01, no incluidos en los sectores de la misma y adscritos a estos para su gestión y obtención:

b.1. Sistemas Generales Varios:

SG-RVB-1.13	TRAMO 13 NUEVA RONDA PERIURBANA
SG-RVB-7.5	TRAMO 5 NUEVO DISTRIBUIDOR N-S DE LA COSTA NOROESTE

b.2. Sistemas Generales de Espacios Libres:

SG-EL-PP- 1.3	DUNAS DE SAN ANTÓN
SG-EL-PU-4	PINAR DEL GARBOLLO + ARBOLEDA DE LOS TERRY
SG-EL-PU-5	PINAR VALDEAZAHARES
SG-EL-PU-6.1	PINAR DEL OBISPO
SG-EL-PU-7	PINAR RECREO DE MAZANTINI

b.3 Sistemas Generales de Equipamientos:

SG-EQ-S 2 ÁREA DOTACIONAL PINAR DEL OBISPO
SG-EQ-S 3 ÁREA DOTACIONAL SAN ANTONIO

c. Sistemas Generales excluidos de clasificación urbanística adscritos al área de reparto AR 01 a efectos de adquisición:

SG-EL-PU-2 PUERTO MENESTEO
SG-VP-3 Reconfiguración VEREDA DEL VADO DE VILLARANA
SG-RVB-7.8 TRAMO 8 NUEVO DISTRIBUIDOR N-S DE LA COSTA NOROESTE

2º. ÁREA DE REPARTO AR 02 ENSANCHE NOROCCIDENTAL

a. Sectores incluidos en AR 02:

SUS 12 ENSANCHE NOROCCIDENTAL-1
SUS 13 ENSANCHE NOROCCIDENTAL-2
SUS 14 ENSANCHE NOROCCIDENTAL-3
SUS 15 ENSANCHE NOROCCIDENTAL-4
SUS 16 ENSANCHE NOROCCIDENTAL-5
SUS 17 ENSANCHE NOROCCIDENTAL-6
SUS 18 ENSANCHE NOROCCIDENTAL-7
SUS 19 ENSANCHE NOROCCIDENTAL-8

b. Sistemas Generales del suelo urbanizable sectorizado pertenecientes al Área de Reparto 02, no incluidos en los sectores de la misma y adscritos a estos para su gestión y obtención:

b.1. Sistemas Generales Varios:

SG-RVB-3.2 TRAMO 2 ANTIGUA CARRETERA DE ROTA Y RONDA DEL FERROCARRIL
SG-RVB-3.5 TRAMO 5 ANTIGUA CARRETERA DE ROTA Y RONDA DEL FERROCARRIL

b.2. Sistemas Generales de Espacios Libres:

SG-EL-PL 1.3 PARQUE DEL LITORAL
SG-EL-PL 1.7 PARQUE DEL LITORAL
SG-EL-PP 1.4 DUNAS DE SAN ANTÓN
SG-EL-PU 17 PARQUE RONDA DEL FERROCARRIL
SG-VÍA VERDE-EL-02. VÍA VERDE-ESPACIO LIBRE AVD. NUESTRA SEÑORA DE LA CABEZA

b.3. Sistemas Generales de Equipamientos:

SG-EQ-S 4 ÁREA DOTACIONAL LA CARIDAD
SG-EQ-S 12.2 EQUIPAMIENTO RONDA DEL FERROCARRIL

3º. ÁREA DE REPARTO AR 03. ÁMBITO ESTRATÉGICO DEL MADRUGADOR Y CARRTERA DE SANLUCAR

a. Sectores incluidos en AR 03:

SUS 23	CAÑADA DEL VERDUGO
SUS 24	CARRETERA DEL PORTAL
SUS 25	ÁREA LOGÍSTICA E INDUSTRIAL EL MADRUGADOR
SUS 26	CARRETERA DE SANLUCAR 1
SUS 27	CARRETERA DE SANLUCAR 2

b. Sistemas Generales del suelo urbanizable sectorizado pertenecientes al Área de Reparto 03, no incluidos en los sectores de la misma y adscritos a estos para su gestión y obtención:

b.1. Sistemas Generales Viarios:

SG-RVB-1.3	TRAMO 3 NUEVA RONDA PERIURBANA
SG-RVB-1.5	TRAMO 5 NUEVA RONDA PERIURBANA
SG-RVB-13.3	TRAMO 3 DEL NUEVO DISTRIBUIDOR DEL MADRUGADOR

b.2. Sistemas Generales de Espacios Libres:

SG-EL-CEVP.1.1	CAÑADA DEL VERDUGO
SG-EL-CEVP.1.2	CAÑADA DE ESQUIVEL
SG-EL-PU.26	PARQUE DE LA MANUELA

b.3. Sistemas Generales de Equipamiento:

SG-EQ-S 6 ÁREA DOTACIONAL DOS PALMERAS

c. Sistemas Generales excluidos de clasificación urbanística adscritos al área de reparto AR 03 a efectos de adquisición:

SG-EL-PP-1.2	DUNAS DE SAN ANTÓN
SG-VP-1.1	Reconfiguración CAÑADA DE VILLARANA
SG-VP-1.2	Reconfiguración CAÑADA DE VILLARANA
SG-RVB-2.9	TRAMO 9 DISTRIBUIDOR ÁMBITO ORIENTAL CARRETERA DE SANLÚCAR
SG-RVB-2.10	TRAMO 10 DISTRIBUIDOR ÁMBITO ORIENTAL CARRETERA DE SANLÚCAR

4º. ÁREA DE REPARTO 04. ENSANCHE NORTE 1

El AR 04 se Integra exclusivamente por el Sector SUS 21 CASINO

5º. ÁREA DE REPARTO 05. ENSANCHE NORTE 2

El AR 05 se integra exclusivamente por el Sector SUO 20 CAMINO JUNCAL

6º. ÁREA DE REPARTO 06. ENSANCHE NORTE 3

El AR 06 se integra exclusivamente por el Sector SUO 22 RANCHO LINARES

7º. ÁREA DE REPARTO 07. TURÍSTICO-GOLF EN CARRETERA DE SANLÚCAR

El AR 07, se Integra exclusivamente por el Sector SUO 28 GOLF VIÑA RANGO que cuenta con uso singular.

8º. ÁREA DE REPARTO 08. LA FLORIDA

Se asume el área de reparto integrada por los terrenos del PAU-NO-2- PP-1 aprobado definitivamente, compuesta por los sectores SUS 29 LA FLORIDA 2 y el SUOT R-2 LA FLORIDA 1

9º. ÁREA DE REPARTO 09. LAS MARÍAS

Integrado exclusivamente por el Sector SUO 30 LAS MARÍAS

3. El Aprovechamiento Medio para cada Área de Reparto del Suelo Urbanizable con delimitación de sectores es:

- a. Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 01: 0,2804 UA/m²
- b. Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 02: 0,2972 UA/m²
- c. Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 03: 0,2953UA/m²
- d. Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 04: 0,3121 UA/m²
- e. Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 05: Se asume el aprovechamiento establecido por el instrumento de planeamiento del que trae su causa
- f. Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 06: 0,3856 UA/m²
- g. Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 07: 0,0977 UA/m²
- h. Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 08: Se asume el aprovechamiento establecido por el instrumento de planeamiento del que trae su causa.
- i. Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 09: Se asume el aprovechamiento establecido por el instrumento de planeamiento del que trae su causa.

El valor de la unidad de aprovechamiento expresiva del aprovechamiento medio en todas las áreas de reparto de suelo urbanizable con delimitación de sectores está referida a un metro cuadrado de edificabilidad por metro cuadrado de suelo del uso de residencial libre en un sector con uso global residencial de alta densidad localizado en posición neutra y con costes de urbanización medios.

El valor de la unidad de aprovechamiento AR 08 y AR 09, es el establecido en sus respectivos instrumentos de planeamiento general (PAU o Plan de Sectorización) del que traen su causa.

4. De igual forma, se reconocen y asumen la determinación del aprovechamiento medio derivado del Plan General anterior o, en su caso de los Planes de Sectorización, correspondiente a los sectores aprobados -que se asumen como ámbitos de Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio- del planeamiento general anterior que se revisa, todo ello a fin de no alterar la determinación de los aprovechamientos medios de las áreas de reparto de éste y que será de aplicación a los ámbitos del Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio que se expresan en el artículo siguiente.

Artículo 12.1.7. Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio y Ámbitos de Planeamiento Incorporado en Suelo Urbanizable.

1. Tienen la consideración de Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio, aquellos sectores de crecimiento vinculados al planeamiento general anterior que cuentan a la entrada en vigor de la presente Revisión del Plan General con planeamiento de desarrollo definitivamente aprobado que establece la ordenación pormenorizada completa y han iniciado las labores de su gestión y ejecución urbanística.

Son sectores de suelo urbanizable ordenado transitorio los siguientes:

SUOT R-1 LA INMACULADA (PP-CO-3B).
 SUOT R-2 LA FLORIDA 1 (PAU-NO-2- PP-1).
 SUOT AE.01 SALINAS DE SAN JOSÉ BAJO B (PP-CN-1A.).

Estos sectores constituyen además Ámbitos de Planeamiento Incorporado por contar con ordenación pormenorizada completa que esta Revisión del Plan General asume íntegramente.

A efectos de gestión y ejecución de los suelos urbanizables ordenados en régimen transitorio se aplicarán las reglas del artículo 12.1.13 de estas Normas.

2. Se consideran Ámbitos de Planeamiento Incorporado, los siguientes sectores, identificando, asimismo, el planeamiento que establece su ordenación y que es el asumido por esta Revisión conforme a la regulación del presente artículo:

- a. Sectores del Suelo Urbanizable Ordenado de carácter Transitorio (SUOT) que integran a efectos del establecimiento de la ordenación pormenorizada Ámbitos de Planeamiento Incorporado (API):

Identificación	Denominación	Planeamiento asumido
SUOT R-1	LA INMACULADA	PP-CO-3B. AD 27-09-96
SUOT R-2	LA FLORIDA 1	PAU-NO-2 y Plan Parcial-1
SUOT AE.01	SALINAS DE SAN JOSÉ BAJO B	PP-CN-1A AD 08-03-01

- b. Sectores del Suelo Urbanizable Ordenado (SUO) que integran a efectos del establecimiento de la ordenación pormenorizada Ámbitos de Planeamiento Incorporado (API), si bien no se consideran transitorios porque su ejecución urbanística no se ha iniciado a la entrada en vigor del presente Plan General:

Identificación	Denominación	Planeamiento asumido:
SUO 20	CAMINO JUNCAL	Modificación Puntual PGOU aprobada definitivamente el 29 de Octubre de 2010.
SUO-22	RANCHO LINARES	Modificación Puntual PGOU aprobada definitivamente el 26 de Mayo de 2011.
SUO-30	LAS MARIAS	PAU-NO-3 PAU AD 11-11-08

A efectos de gestión y ejecución de los API del suelos urbanizable ordenado se aplicará la regulación del artículo 12.1.8 y 12.1.9 siguiente de estas Normas.

3. Las condiciones particulares por las que se rigen los ámbitos de las API del suelo urbanizable ordenado o, en su caso, transitorio, son las correspondientes al planeamiento pormenorizado inmediatamente antecedente, aprobado y vigente que el presente Plan General asume con carácter general en los términos de la Disposición Transitoria Primera y artículo 10.1.9 apartado 3 de estas Normas. Las condiciones particulares se encuentran detalladas en los documentos de planeamiento originales.

El área de reparto y el Aprovechamiento Medio aplicable a los sectores del urbanizable transitorio es el derivado del instrumento de planeamiento general del que traen su causa, conforme a lo previsto en el apartado 4 del artículo anterior.

4. En los Ámbitos de Planeamiento Incorporado del Suelo Urbanizable se aplicarán idénticas reglas de interpretación y resolución de dudas que las expresadas en el apartado 3 del artículo 10.1.9 para los Ámbitos de Planeamiento Incorporado del Urbano, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 6 siguiente.
5. En los Ámbitos de Planeamiento Incorporado del Suelo Urbanizable podrán alterarse de forma puntual las determinaciones urbanísticas de la ordenación pormenorizada completa que tengan el carácter de potestativas pertenecientes a las fincas incluidas en estos sectores mediante la tramitación de una modificación puntual del instrumento de planeamiento de desarrollo incorporado.

No obstante, cuando la innovación tenga por objeto la alteración de determinaciones consideradas estructurales o preceptivas, para su válida modificación deberá tramitarse el correspondiente expediente de Modificación de Plan General. A tal efecto, se entienden que son determinaciones de ordenación estructural y determinación de la ordenación pormenorizada preceptiva las expresadas el apartado 1 letras A y B respectivamente del artículo 12.1.4 de estas Normas, y que se contienen tanto en este Plan General en los planos de ordenación estructural (sobre clasificación, categoría y usos globales), en el apartado 3 anterior (sobre determinación del aprovechamiento medio y área de reparto) así como en el propio instrumento de planeamiento de desarrollo en lo concerniente al resto de determinaciones de dicho carácter.

6. En los Ámbitos de Planeamiento Incorporado del Suelo Urbanizable que tienen calificaciones de uso residencial, la densidad máxima de viviendas en dicho ámbito se corresponde con la asignada por el documento asumido de planeamiento pormenorizado aprobado definitivamente con anterioridad. De igual forma el número máximo de viviendas en cada parcela resultante, será el establecido por el Plan Parcial asumido, y sin aplicación de reglas de equivalencia entre viviendas y apartamentos diferentes a las establecidas por este Plan General en su Título VI, aun cuando el Plan Parcial la habilite. Por tanto, computando a partir de la entrada en vigor del Plan General un apartamento como una vivienda.

Artículo 12.1.8. El estatuto del Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado.

1. Son derechos y deberes de los propietarios del suelo urbanizable en las categorías de ordenado y sectorizado vinculados a los procesos de transformación urbanística los siguientes:

A. Derechos

Los derechos del propietario derivados del ejercicio de la facultad de promoción de la actuación de transformación urbanística del suelo urbanizable en las categorías de ordenado y sectorizado son:

- a. El aprovechamiento urbanístico que tendrán derecho a patrimonializar el conjunto de propietarios de terrenos comprendidos en un sector (una vez sean cumplimentado los deberes urbanísticos vinculados al proceso de transformación urbanística para alcanzar la situación básica de suelo urbanizado), será el que resulte de aplicar a su superficie el noventa (90 %) del aprovechamiento medio del área de reparto, u otro porcentaje que estableciera por la legislación urbanística en el momento de aprobación del proyecto de reparcelación. Si no ejercita la potestad de incorporarse al proceso urbanístico o ésta es de imposible ejercicio será indemnizado conforme a lo dispuesto en la Ley del Suelo 8/2007 o la que resulte vigente en el momento de la ejecución.
- b. En el sistema de compensación, el ejercicio de la facultad de promoción da derecho a instar el establecimiento del sistema y competir, en la forma determinada legalmente, por la adjudicación de la gestión del mismo, y en todo caso, adherirse a la Junta de Compensación.
- c. En el sistema de cooperación, el ejercicio de la facultad de promoción da derecho a decidir si la financiación de los gastos de urbanización y gestión, los realiza mediante pago en metálico o mediante aportación de parte de sus aprovechamientos urbanísticos subjetivos.
- d. En el sistema de expropiación por gestión indirecta, el ejercicio de la facultad de promoción da derecho a competir en unión con los propietarios afectados por la adjudicación del sistema, pudiendo ejercitar el derecho de adjudicación preferente en los términos legalmente formulados; y en todo caso, a instar la efectiva expropiación en los plazos previstos para la ejecución de la unidad, pudiendo solicitar la liberación de la misma para que sea evaluada por la Administración su procedencia.
- e. Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización

B. Deberes Legales vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanísticas:

Los deberes del propietario (y en su caso, del agente urbanizador en el sistema de compensación y cooperación) del suelo urbanizable en las categorías de ordenado y sectorizado, vinculados al ejercicio de la facultad de participar en la ejecución de las actuaciones de urbanización son:

- a. Cuando el sistema de ejecución sea el de compensación, promover la transformación de los terrenos en las condiciones y con los requerimientos exigibles establecidos en la legislación urbanística y en el presente Plan; este deber integra el de presentación del correspondiente Plan Parcial, cuando se trate de un Sector sin ordenación detallada, así como la presentación de la documentación requerida para el establecimiento del sistema.

- b. Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a viales como dotaciones, y que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos, e incluso los excluidos pero adscritos a la unidad de ejecución a los efectos de su obtención.
- c. Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio la superficie de los terrenos, ya urbanizados, en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico lucrativo correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad pública de planificación y que asciende al diez (10%) del aprovechamiento medio del área de reparto en que se integra la unidad de ejecución u otro porcentaje que estableciera por la legislación urbanística en el momento de aprobación del proyecto de reparcelación.

La entrega de las parcelas a la Administración Urbanística correspondiente a la participación pública en las plusvalías generadas por la acción urbanística se realizará libre de cargas urbanísticas.

- d. Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo, lo cual exigirá la aprobación del proyecto de reparcelación de modo previo al inicio de las obras de urbanización.
- e. Ceder la superficie de terrenos en los que deban localizarse los excedentes de aprovechamiento que tenga la unidad de ejecución respecto del aprovechamiento medio del área de reparto. Estos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones no incluidas en unidades de ejecución, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior, teniendo derecho a la adjudicación de los citados excesos previa detracción del porcentaje a que se refiere la letra c anterior.
- f. Costear, y en el caso del sistema de compensación ejecutar en el plazo establecido al efecto, todas las obras de urbanización previstas en el interior del sector de carácter local (viaños, espacios libres, abastecimiento, saneamiento, electricidad, sistemas locales de equipamientos deportivos descubiertos) todo ello conforme al Proyecto/s de Urbanización que desarrolle las previsiones del instrumento de planeamiento de ordenación pormenorizada, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales (existentes o previstas).

Igualmente asumirán, si así se decide por la Administración por ser conveniente para garantizar la debida coordinación de la urbanización, la ejecución de los sistemas generales de viario, de espacios libres interiores y de los elementos de Infraestructuras Básicas correspondientes a colectores de sistemas generales incluidos en el ámbito del sector. La asunción de esta ejecución con cargo al Sector dará derecho a la deducción por la cuantía resultante en el pago correspondiente a la carga de participación en la financiación de los sistemas generales que se establece en el apartado g.1) siguiente de este artículo.

No dará derecho a deducción de la cuota, la ejecución de los sistemas generales interiores cuando expresamente se establezca esta obligación para el sector y se haya previsto un coeficiente ponderador para los

aprovechamientos por el concepto de urbanización inferior a 1. En este caso, dicha ejecución se considera obligación específica del ámbito.

- g.1 Financiar la parte proporcional que corresponda a los diversos sectores sobre participación en la financiación de las obras de ejecución de los sistemas generales viarios y de movilidad, los sistemas generales de espacios libres y el de equipamiento (descrito en el Estudio Económico Financiero), así como las redes generales de abastecimiento y saneamiento, e incluso la sustitución por soterramiento de líneas de altas existentes, ya se encuentren estos sistemas generales o redes generales descritas incluidas o exteriores al sector, y que vienen a ampliar y reforzar la actual estructura general de la ciudad, garantizando así la integración de los sectores en la malla urbana y su adecuada funcionalidad al quedar así satisfactoriamente cubiertas las demandas que genera la dimensión, densidad e intensidad de uso de las nuevas actuaciones urbanísticas en esta clase de suelo.

A fin de asegurar una distribución proporcional de este deber legal de costear los sistemas generales e infraestructuras generales antes descritos entre todos los suelos urbanizables con delimitación sectorial, se establece como cuota de urbanización en esta financiación el importe de cincuenta y cinco (55,00) euros por unidad de aprovechamiento urbanístico, en el que no se incluyen los conceptos impositivos que correspondan y que deberá satisfacerse en el momento de aprobación del proyecto redistributivo. De forma anual, la Administración Urbanística Municipal actualizará esta cantidad conforme al índice de los precios que se refieren a la obra urbanizadora.

En los casos de los sectores de suelo urbanizable ordenado que sean reconocidos por estas Normas como Ámbitos de Planeamiento Incorporado, la cuantía de esta participación será la dispuesta en el propio instrumento asumido para el supuesto de que éste efectivamente haya establecido una carga de contenido similar; en otro caso, será exigible la cuantía expresada en el párrafo anterior.

- g.2 De igual forma, deberán financiar conforme a la legislación sectorial correspondiente las nuevas infraestructuras o ampliación de las existentes correspondiente a los servicios de energías eléctricas generales (subestación, redes de altas), sistemas generales de depuración (EDAR), así como en su caso, la implantación del servicio de gas y telecomunicaciones.

Por ello, no se integran en la cuota del apartado g.1, la financiación correspondiente a dichas infraestructuras generales que deberán ser satisfechas a las empresas suministradoras conforme a su legislación sectorial y sin perjuicio del derecho al reintegro de la parte correspondiente.

- h. Así mismo se incluirán como cargas de la actuación, los costes de la desafectación de vías pecuarias y adquisición del trazado alternativo que correspondan proporcionalmente al sector (según la adscripción realizada en la Ficha del ámbito) en aquellos casos que los trazados alternativos se encuentren en el exterior del ámbito. No procederá imputar esta carga en el caso de que los terrenos de vías pecuarias en el interior del ámbito que deban ser desafectadas cuenten con atribución de aprovechamientos urbanísticos y la Administración autonómica no renuncie a la apropiación de dichos aprovechamientos, correspondiendo en este caso, el coste de adquisición del trazado alternativo a dicha Administración, todo ello de conformidad con el artículo 8.3.6 apartado 6 de estas Normas.

- i. Conservar las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos hasta su recepción municipal, y cuando así proceda, conforme a este Plan, con posterioridad a dicha recepción.
2. De igual forma, los propietarios de parcelas resultantes de la ejecución urbanística en sectores de suelo urbanizable, tendrán los siguientes deberes:
 - a. Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.
 - b. Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.
 - c. Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.
 - d. Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

Artículo. 12.1.9. Régimen del Suelo Urbanizable Ordenado

1. La aprobación definitiva de la ordenación pormenorizada completa de un sector de Suelo Urbanizable Sectorizado determina que:
 - a. Los terrenos queden vinculados al proceso urbanizador y edificatorio.
 - b. Los terrenos por ministerio de la ley queden afectados al cumplimiento, en los términos previstos por el sistema, del deber de distribución justa de los beneficios y cargas vinculados al proceso de transformación urbanística, tal como resulten precisados por el instrumento de planeamiento.
2. Los propietarios que hayan ejercitado su facultad de participar en la actuación de transformación urbanística, tendrán derecho a la patrimonialización aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto o del porcentaje que corresponda conforme a la legislación urbanística vigente al momento de aprobarse el planeamiento pormenorizado o en su caso, el proyecto de reparcelación. La patrimonialización del aprovechamiento subjetivo queda condicionado al efectivo cumplimiento de los deberes legales vinculados al ejercicio de la citada facultad.
3. Una vez alcancen los terrenos la categoría de suelo urbanizable ordenado, las cesiones de terrenos a favor del Municipio o Administración actuante comprenden:
 - a. La superficie total de los sistemas generales y demás dotaciones correspondientes a viales, aparcamientos, parques y jardines, centros docentes, equipamientos deportivo, cultural y social, y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.
 - b. La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto o del porcentaje que corresponda conforme a la legislación urbanística vigente al momento de aprobarse el planeamiento pormenorizado o en su caso, el proyecto de reparcelación.

- c. La superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamientos atribuidos al sector por encima del aprovechamiento medio del área de reparto, excepto que sean adjudicados a los titulares de Sistemas Generales exteriores, en cuyo caso se deducirá el porcentaje de la letra b anterior.

Los terrenos obtenidos por el Municipio, en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto, quedarán afectados a los destinos previstos en el instrumento de planeamiento correspondiente.

4. Salvo para la ejecución anticipada de los Sistemas Generales o locales incluidos en el sector, quedan prohibido la realización de actos de edificación o de implantación de usos antes de la aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización y de Reparcelación.
5. De igual modo, quedan prohibidas las obras de edificación antes de la culminación de las obras de urbanización salvo en los supuestos de realización simultánea siempre que se cumplimenten los requisitos y condiciones establecidos en el Título XIV.
6. El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro de la unidad de ejecución o etapa de ejecución deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende. En casos de espacios libres privados al servicio o que formen parte de los elementos comunes de dos o más parcelas, con el proyecto de edificación de la primera licencia deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas, en proporción a sus cuotas o porcentajes de ejecución.

Artículo. 12.1.10. Régimen del Suelo Urbanizable Sectorizado.

1. Mientras no cuenten con ordenación pormenorizado, en los terrenos del suelo urbanizable sectorizado, sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional.
2. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el suelo urbanizable sectorizado sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente al sector donde se encuentren los terrenos.
3. No se podrá edificar en los sectores del suelo urbanizable sectorizado hasta tanto se hayan cumplido los siguientes requisitos:
 - a. Aprobación definitiva del correspondiente Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.
 - b. No se hayan cumplidos los trámites del sistema de actuación que corresponda.
 - c. Aprobación del Proyecto de Reparcelación.
 - d. Ejecución de las obras de urbanización.
4. Una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial los terrenos tendrán la consideración de suelo urbanizable ordenado, siendo de aplicación el régimen propio de esta categoría de suelo expuesto en el artículo anterior.

Artículo 12.1.11. Ejecución del Suelo Urbanizable Sectorizado.

1. En el Suelo Urbanizable Sectorizado, el ámbito de la unidad de ejecución se corresponderá con el ámbito del propio Sector.
2. No obstante lo anterior, el Plan Parcial que ordene detalladamente el Sector pueda establecer, de forma justificada, más de una unidad de ejecución en su seno. No podrán delimitarse, dentro de un mismo sector, unidades de ejecución cuyas diferencias de aprovechamientos y cargas entre sí sean superiores al quince por ciento (15%).
3. El Plan Parcial determinará el sistema de actuación de cada unidad de ejecución sin perjuicio de que pueda alterarse con posterioridad conforme a las previsiones de estas Normas.

Artículo 12.1.12. Ejecución de infraestructuras vinculadas para el desarrollo del Suelo Urbanizable ordenado y sectorizado.

Previamente a la presentación del Plan Parcial de un sector se establecerá por la Administración Urbanística, de conformidad con los planos de ordenación de las redes infraestructurales de este Plan General, las prioridades de programación de éste, y la información de las diferentes compañías gestoras de servicios públicos, las necesidades que sobre conexión y ampliación de las redes generales existentes deben quedar satisfechas de modo previo al inicio de la actividad de ejecución urbanística o bien quedar garantizada su ejecución simultánea a dicha actividad. Estas necesidades quedarán integradas en un Anexo del propio Proyecto de Urbanización.

La financiación y ejecución de estas obras deberá realizarse conforme a las previsiones del artículo 12.1.8 anterior.

Artículo 12.1.13 Ejecución del suelo urbanizable ordenado transitorio.

1. Salvo determinación en contrario en el propio Parcial asumido cada sector del suelo urbanizable ordenado transitorio coincide con el ámbito de una unidad de ejecución a efectos de proceder a su transformación en régimen de justa distribución de beneficios y cargas.
2. La gestión de la unidad de ejecución se realizará por el sistema de actuación establecido en cada caso por la Administración Urbanística actuante sea con ocasión de la aprobación del planeamiento parcial o mediante acuerdo conforme a la legislación urbanística.
3. Si el sector de suelo urbanizable ordenado transitorio se encontrase en curso de ejecución (entendiendo por ello, que cuenta con proyecto de reparcelación y proyecto de urbanizado aprobado), el aprovechamiento subjetivo será el correspondiente al patrimonializado derivado del Proyecto de Reparcelación que estuviese aprobado, al tiempo que seguirán ejecutándose conforme a dichos instrumentos de gestión hasta completar las obras de urbanización aún pendientes de finalizar. Para el caso de que el plazo establecido en los instrumentos de gestión para la finalización de las obras de urbanización hubiera ya transcurrido o bien, no establezca alguno, se dispone supletoriamente, la obligatoriedad de su culminación en el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor del Plan General.

4. En el caso de que los sectores de suelo urbanizable transitorio no estuvieran en curso de ejecución, la asunción por este Plan de los mismos únicamente abarcará al contenido de su ordenación pormenorizada sin extenderse al régimen de gestión. Por ello, se ajustarán en materia de ejecución a las siguientes reglas:
 - a. El plazo para la presentación de los proyectos de reparcelación y de urbanización, será de un año a contar desde la entrada en vigor de este Plan General.
 - b. El régimen de derechos y deberes vinculados al proceso de transformación de los sectores en régimen transitorio será el correspondiente al suelo urbanizable ordenado establecido en estas Normas, sin perjuicio de que el aprovechamiento medio de referencia sea el Aprovechamiento Tipo establecido por el PGOU anterior para el área de reparto del Cuatrienio al que se adscribieran o en su caso, el Aprovechamiento Medio establecido por su Plan de Sectorización.
 - c. Será exigible el deber de participación en la financiación de las infraestructuras generales establecida con carácter general en los suelos urbanizables con delimitación sectorial en el apartado 1.A.g).1 del artículo 12.1.8 de estas Normas. En este caso la cuantía será de veinticinco euros (25,00) aplicable a las unidades de aprovechamientos objetivos del ámbito. No obstante, en aquellos casos en los que el propio instrumento asumido haya establecido una carga de contenido similar, será exigible la cuantía expresamente establecida por el mismo por este concepto.
 - d. Las obras de urbanización deberán ser objeto de finalización en el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor del presente Plan. Una vez finalizado este plazo podrá declararse su incumplimiento y procederse a sustituir el sistema de actuación.
 - e. El plazo de edificación será de tres años desde la finalización de las obras de urbanización, salvo las correspondientes a las viviendas de protección oficial que se registrarán por lo dispuesto en el Título V.

CAPÍTULO II. EL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

Artículo 12.2.1. Definición.

1. Constituye el Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS), el restante suelo apto para urbanizar del Municipio atendiendo a sus características naturales, su capacidad de integración de usos urbanísticos así como a las exigencias de un crecimiento racional y sostenible, cuya ordenación no se establece con carácter suficiente, ni se sectoriza en ámbitos para su desarrollo preciso, sin perjuicio de que se proceda a su delimitación a los simples efectos de su identificación y diferenciación respecto a las demás clases y categorías de suelo así como para establecer su régimen de incompatibilidades de uso. Este suelo, que no es necesario para conseguir las previsiones normales del Plan a corto plazo, se entiende imprescindible para dar cobertura a demandas a medio y largo plazo por lo que podrá tener un desarrollo anticipado en cualquier momento del periodo de vigencia del Plan General siempre que se cumplan las condiciones de sectorización establecidas.
2. Su localización se justifica, fundamentalmente, en aquellas áreas de reserva o expansión inmediata del entorno del Suelo Urbano o Urbanizable que permiten dirigir, cerrar o completar con unidades semiautónomas el crecimiento urbano, en un proceso racionalizador de ocupación del espacio de influencia de éste.

3. La delimitación de todo el Suelo Urbanizable No Sectorizado se señala en el plano de clasificación, indicándose en las normas particulares los usos globales incompatibles, así como los condicionantes previos que se derivan de la estructura general y orgánica establecida por el presente Plan General para su eventual desarrollo y los criterios sobre disposición de sistemas generales.
4. En el acuerdo de formulación del Plan de Sectorización se deberá incorporar la justificación de la delimitación del ámbito sectorizado que deba ser objeto de desarrollo urbanístico debiéndose garantizar que constituya una unidad urbanística integrada, todo ello en caso de que no se opte por integrar en un único Plan de Sectorización la totalidad de este suelo.

Artículo 12.2.2. Condiciones urbanísticas generales para la sectorización

1. Podrá iniciarse el desarrollo del Suelo Urbanizable No Sectorizado en cualquier momento del periodo de vigencia del Plan General siempre que se encuentre garantizada la conexión, en óptimas condiciones de funcionamiento, a las redes generales de los servicios infraestructurales de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica. En todo caso corresponderá al Ayuntamiento la valoración de la oportunidad de proceder a la iniciación del proceso de transformación urbanística teniendo presente tanto el cumplimiento de los condicionantes establecidos en estas Normas como los mayores beneficios que para el interés público se derivan de ello. A tal fin los propietarios podrán incorporar en la propuesta de iniciativa para la formulación del Plan de Sectorización aquellas mejoras que para el Patrimonio Municipal del Suelo se puedan derivar en caso de aceptación de la misma.
2. A los efectos de evaluar la procedencia de la sectorización de los diferentes ámbitos del suelo urbanizable no sectorizado en relación con el proceso de ejecución y ocupación de los desarrollos programados por este Plan, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:
 - a. Con carácter general se priorizará el desarrollo de aquellos ámbitos que en su caso el Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional en el que se encuadra el municipio los declare como áreas estratégicas o de oportunidad.

El presente Plan General propone como área de oportunidad para finalidades residenciales de carácter metropolitano, el ámbito de suelo urbanizable no sectorizado SUNS-07 La Florida Norte.
 - b. Las zonas del SUNS de reserva con capacidad de albergar usos residenciales no incluidas en el apartado a) anterior se entenderán como reserva genérica de suelo apto para urbanizar, y se priorizará el desarrollo de aquellas que sean colindantes con terrenos clasificados como suelo urbano o urbanizable sectorizado, habilitándose la sectorización en la medida que se cumplan las exigencias de la Norma 45 del POTA sobre límites de crecimiento urbano. En el caso de que se cumplan estas dos exigencias (colindancia y capacidad de crecimiento), el Ayuntamiento deberá optar por priorizar aquellas zonas del SUNS que mejor capacidad de conexión de infraestructuras generales cuenten, los que aporten mayores beneficios para el desarrollo económico-social del municipio, y existan garantías de su efectiva ejecución.
 - c. No obstante, los ámbitos del suelo urbanizable no sectorizado de reserva que se destinen a usos de actividades económicas (en especial, aquellos que tengan como destino mayoritarios los industriales), no estarán sujetos a limitación alguna sobre consumo de suelo derivado de la Norma 45 del POTA sin perjuicio de cumplir los

requerimientos de sectorización establecidos en su ficha o norma particular del Título XII

3. En el acuerdo de formulación del Plan de Sectorización, la Administración Municipal podrá determinar el sistema de ejecución y la forma de gestión del mismo. Igualmente, fijará el porcentaje mínimo de viviendas sometidas a algún régimen de protección con respeto a las determinaciones mínimas establecidas en estas Normas así como el aprovechamiento urbanístico que debe integrarse en el Patrimonio Municipal del Suelo conforme a las exigencias de la legislación urbanística vigente en el momento de su aprobación, así como en su caso de la aceptación de las mejoras propuestas por el agente promotor de la actuación.
4. Sólo nacerá el derecho a la transformación este suelo para los propietarios, tras los acuerdos de formulación del Plan de Sectorización que decida su desarrollo por el sistema de compensación y de aprobación definitiva del Plan de Sectorización. En todo caso, el Ayuntamiento se reserva la facultad de decidir el sistema de ejecución en el acuerdo de formulación.
5. Los Planes de Sectorización cumplirán las condiciones generales señaladas en el artículo 3.2.1 de estas Normas así como las disposiciones específicas indicadas en la ficha del Anexo de las Normas para cada uno de los ámbitos.

Artículo. 12.2.3. Relación de los ámbitos en el Suelo Urbanizable No Sectorizado

Los ámbitos del Suelo Urbanizable No Sectorizado establecidos en el presente Plan General son:

SUNS 01	AMPLIACIÓN CTRA DE SANLÚCAR
SUNS 02	VEGUETAS
SUNS 03	LA MANUELA
SUNS 04	WINTHUYSSSEN
SUNS 05	LA CARIDAD II
SUNS 06	SAN BASTOLOMÉ.
SUNS 07	LA FLORIDA NORTE
SUNS 08	LA MANILA
SUNS 09	LA BODEGA.

Artículo 12.2.4. Los Usos Globales incompatibles en el Suelo Urbanizable No Sectorizado.

En el Suelo Urbanizable No Sectorizado establecido por el presente Plan General tienen la consideración de usos incompatibles los indicados en las fichas respectivas de cada uno de los ámbitos.

Artículo.12.2.5. Incorporación al Patrimonio Municipal del Suelo

Todos los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable No Sectorizado, son susceptibles de incorporarse al Patrimonio Municipal del Suelo, previa delimitación de su área, mediante la expropiación forzosa.

Artículo 12.2.6. Facultades de los propietarios de terrenos clasificados como urbanizable no sectorizado

1. Los propietarios de terrenos que pertenezcan al Suelo Urbanizable No Sectorizado, les corresponde las siguientes facultades:
 - a. El derecho de formular al Municipio consulta no vinculante sobre la viabilidad de transformación de sus terrenos, en función de su adecuación al modelo de crecimiento urbano del Municipio, a las condiciones y previsiones para su sectorización, y a su idoneidad para la producción de un desarrollo urbanístico ordenado, racional y sostenible.

El plazo máximo para responder a la consulta realizada es de tres meses, entendiéndose el silencio en sentido negativo. La consulta únicamente tendrá alcance informativo y no vincula a la Administración, que se reserva su decisión para pronunciarse en el procedimiento específico de formulación y aprobación del Plan de Sectorización.

- b. El derecho a la iniciativa para promover su transformación, mediante su adscripción a la categoría de suelo urbanizable sectorizado o, en su caso, ordenado. El ejercicio eficaz de este derecho requiere en todo caso la aprobación del Plan de Sectorización. Hasta tanto, el derecho a la iniciativa coincidirá exclusivamente con la facultad de la presentación de la previa propuesta de delimitación del correspondiente ámbito para su tramitación y aprobación, que deberá realizarse a modo de Avance de Ordenación, en la que se justifique la oportunidad y conveniencia de su formulación, su adecuación al modelo de crecimiento urbano del municipio y a las exigencias establecidas en las normas particulares para cada ámbito. Para la válida tramitación de la propuesta será necesario acuerdo municipal de formulación que en ningún caso implicará derecho a la aprobación del Plan de Sectorización.

Artículo 12.2.7. Régimen del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

1. Mientras no cuenten con la aprobación del Plan de Sectorización así como con la aprobación de su ordenación pormenorizada, en los terrenos del suelo urbanizable no sectorizado, sólo podrán autorizarse:
 - a. Las obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos, especialmente aquellas correspondientes a la ejecución de los Sistemas Generales previstos en estos suelos por el vigente Plan General que tengan una incidencia e interés superior al propio ámbito.
 - b. Las construcciones e instalaciones de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera la Administración Urbanística Municipal, y sin derecho a indemnización. La eficacia de la licencia correspondiente quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario del uso, de las construcciones e instalaciones, y el deber de cese y demolición sin derecho a indemnización a requerimiento del municipio.
 - c. Las actuaciones de interés público cuando concurren los supuestos de utilidad pública e interés social, y no se trate de usos incompatibles establecidos por el Plan General en la zona del Suelo Urbanizable No Sectorizado de que se trate.

Una vez aprobado el Plan de Sectorización, el régimen de aplicación será el correspondiente al del suelo urbanizable sectorizado, o en su caso, ordenado si se incorpora la ordenación pormenorizada completa en aquél.

2. (SUSPENDIDO)

CAPÍTULO III. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO.

Artículo 12.3.1. Condiciones particulares del sector de suelo urbanizable SUO-R-20 "Camino del Juncal"

De conformidad con el artículo 12.1.7 anterior, el presente Plan General reconoce al sector de suelo urbanizable ordenado SUO 20 CAMINO JUNCAL, como Ámbito de Planeamiento Incorporado, siendo su ordenación pormenorizada y las condiciones particulares de edificación las establecidas en el documento de Modificación Puntual PGOU aprobada definitivamente por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda del 29 de Octubre de 2010 (conforme texto refundido incorporando subsanaciones requeridas).

Las remisiones realizadas en materia de condiciones generales de edificación y de uso en las normas del documento de Modificación Puntual (aprobado asumido) al Plan General anterior, se entenderán sustituidas por la remisión a la regulación establecida con el mismo objeto en la presente Revisión, resolviéndose las dudas conforme a las reglas establecidas en el artículo 12.1.7 para los ámbitos de planeamiento incorporado.

Artículo 12.3.2. Condiciones particulares del sector de suelo urbanizable SUO-R-22. "Rancho Linares".

De conformidad con el artículo 12.1.7 anterior, el presente Plan General reconoce al sector de suelo urbanizable ordenado SUO R-22 Rancho Linares, como Ámbito de Planeamiento Incorporado, siendo su ordenación pormenorizada y las condiciones particulares de edificación las establecidas en el documento Modificación Puntual del PGOU aprobada definitivamente el 26 de Mayo de 2011, cuya ordenación pormenorizada se asume completamente.

Las remisiones realizadas en materia de condiciones generales de edificación y de uso en las normas del Documento de Modificación Puntual asumido, se entenderán sustituidas por la remisión a la regulación establecida con el mismo objeto en la presente Revisión, resolviéndose las dudas conforme a las reglas establecidas en el artículo 12.1.7 para los ámbitos de planeamiento incorporado.

Artículo 12.3.3. Condiciones particulares del sector de suelo urbanizable SUO-R-30. "LAS MARIAS".

De conformidad con el artículo 12.1.7 anterior, el presente Plan General reconoce al sector de suelo urbanizable ordenado SUO R-30 LAS MARIAS, como Ámbito de Planeamiento Incorporado, siendo su ordenación pormenorizada y las condiciones particulares de edificación las establecidas en el documento del Programa de Actuación Urbanística PAU-NO3, aprobado definitivamente el 25 de febrero de 2003.

Las remisiones realizadas en materia de condiciones generales de edificación y de uso en las normas del documento del PAU asumido al Plan General anterior, se entenderán sustituidas por la remisión a la regulación establecida con el mismo objeto en la presente Revisión, resolviéndose las dudas conforme a las reglas establecidas en el artículo 12.1.7 para los ámbitos de planeamiento incorporado.

Artículo 12.3.4. Condiciones particulares del sector de suelo urbanizable SUO-RT-28 "Viña Rango Golf".

1. Zonas de Ordenanza de aplicación.

La ordenación pormenorizada establecida por la presente Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María contempla para el sector SUO-RT-28 "Viña Rango Golf" las siguientes zonas de ordenanza:

- Residencial unifamiliar aislada (ZO-UAS).
- Residencial unifamiliar pareada (ZO-UP).
- Residencial plurifamiliar Ciudad Jardín (ZO-CJ).
- Establecimientos Hoteleros (ST-H).
- Gran Superficie Comercial (ZO-GSC).
- Campo de Golf (ZO-CG).
- Equipamiento Deportivo Privado (D pr).
- Sistema Local de Equipamientos (SPIS, D, E).
- Sistema Local de Espacios Libres Jardines y Áreas de Recreo y Juego).
- Sistema General de Equipamiento "Ampliación Recinto Ferial" (SG-EQ-5.3).
- Sistema Local Viario.
- Sistema General Viario (tramo del RVB-07).

2. Condiciones particulares de la Zona de Ordenanza ZO-UAS.

Serán de aplicación las condiciones de parcelación, edificación y uso establecidas en el Título XI de las presentes Normas Urbanísticas para la subzona UAS1. La edificabilidad y el número máximo de viviendas asignado a cada manzana perteneciente a esta zona de ordenanza aparecen reflejados en el cuadro adjunto:

MANZANA	SUPERFICIE (M2)	EDIFICABILIDAD (M2)	Nº MAXIMO VIVIENDAS	ZONA DE ORDENANZA	ALTURA MÁXIMA	RÉGIMEN DE LA VIVIENDA
M6	10.840	3.240	18	UAS-1	PB+1	RL
M7	12.221	3.600	20	UAS-1	PB+1	RL
M8	12.498	2.880	16	UAS-1	PB+1	RL
TOTAL	35.559	9.720	54			

3. Condiciones particulares de la Zona de Ordenanza ZO-UAP.

- Condiciones de parcelación:

Parcela mínima: 300 m2.
Frente mínimo: 10 metros.

- Condiciones de posición.

Se determinan las siguientes separaciones mínimas a linderos:

Lindero frontal: 4 metros.
 Resto de linderos: 3 metros.

- Condiciones de ocupación.

La ocupación máxima sobre y bajo rasante será del 40% de la superficie de la parcela.

- Altura máxima.

La altura máxima será de dos plantas (PB+1) y siete metros (7,00 metros) medidos en conformidad con lo regulado en el Título VII de las presentes Normas Urbanísticas.

- Edificabilidad máxima y número máximo de viviendas permitidas en cada manzana perteneciente a esta zona de ordenanza.

MANZANA	SUPERFICIE (M2)	EDIFICABILIDAD (M2)	Nº MAXIMO VIVIENDAS	ZONA DE ORDENANZA	ALTURA MÁXIMA	RÉGIMEN DE LA VIVIENDA
M 12	10.579	2.766	19	UAP	PB+1	RL
M 13	4.507	1.534	12	UAP	PB+1	RL
M 14	5.473	1.623	11	UAP	PB+1	RL
M 15	8.416	2.917	22	UAP	PB+1	RL
M 16	5.549	2.091	15	UAP	PB+1	RL
TOTAL	34.524	10.931	79			

- Actuaciones Unitarias sobre manzana.

1. Se podrán desarrollar actuaciones unitarias que agrupen las unidades residenciales permitidas en cada manzana, admitiéndose cualquier tipología edificatoria para la agrupación residencial resultante (conjunto de unifamiliares pareadas, bloque de unifamiliar adosada o bloque de vivienda colectiva) debiendo, en todo caso, dar cumplimiento a las condiciones de edificación establecidas en los apartados anteriores.

2. En el caso de actuaciones de edificación conjunta o unitaria, el espacio libre de parcela resultante de la aplicación de las condiciones de ocupación podrá privatizarse para cada unidad residencial o bien mancomunarse. En el caso de patio mancomunado serán de aplicación las siguientes condiciones:

- a. Se cuidarán sus características morfológicas en aras a la calidad del espacio y las condiciones de soleamiento, no permitiéndose actuaciones que desvirtúen la conformación del tejido interior de las manzanas.
- b. Se permite destinar al uso de aparcamiento un máximo del quince por ciento (15%) de la superficie total del espacio libre de parcela.
- c. El espacio libre deberá mantener mayoritariamente un carácter comunitario, pudiendo ser privatizado por unidades residenciales un máximo del cuarenta por ciento (40%) de la superficie total del espacio libre de parcela.

- d. Como mínimo el cuarenta por ciento (40%) de la superficie del espacio libre mancomunado deberá tener un tratamiento ajardinado, con una densidad mínima de arbolado de un (1) árbol cada cincuenta (50) metros cuadrados de la máxima superficie edificable, con un mínimo de dos árboles de gran porte.
- e. La condición de mancomunado del espacio libre deberá resultar inscrita en el Registro de la Propiedad.

- Condiciones particulares de uso.

Serán de aplicación las condiciones particulares establecidas en el artículo 11.8.14 de las presentes Normas Urbanísticas.

4. Condiciones particulares de la Zona de Ordenanza ZO-CJ.

Serán de aplicación las condiciones de parcelación, edificación y uso establecidas en el Título XI de las presentes Normas Urbanísticas para la subzona CJ-3, CJ-4 y CJ-6. La edificabilidad y el número máximo de viviendas asignado a cada manzana perteneciente a esta zona de ordenanza aparecen reflejados en el cuadro adjunto:

MANZANA	SUPERFICIE (M2)	EDIFICABILIDAD (M2)	Nº MÁXIMO VIVIENDAS	ZONA DE ORDENANZA	ALTURA MÁXIMA	RÉGIMEN DE LA VIVIENDA
M1	9.488	10.437	105	CJ-35	PB+3	RL
M2	9.000	9.500	100	CJ-6	PB+3	VP
M3	10.241	10.241	103	CJ-5	PB+3	RL
M4	10.024	10.024	101	CJ-5	PB+2	RL
M5	5.300	5.800	58	CJ-5	PB+3	RL
TOTAL	44.053	46.002	467			

5. Condiciones particulares de la Zona de Ordenanza de Servicios Terciarios en su categoría de Apartamentos Turísticos (ZO-ST-AT).

Las manzanas pertenecientes a esta Zona de Ordenanza serán indivisibles, resultando de aplicación las determinaciones reguladas en la Sección Tercera, Capítulo X, Título XI de las presentes Normas Urbanísticas. En este caso la Zona de Ordenanza de referencia, para el establecimiento de las condiciones de posición y ocupación, a la que remite la citada regulación será la establecida para la ZO-CJ-2 en el Título XI. La altura máxima será PB+2 (10 metros).

La máxima edificabilidad asignada a cada una de las manzanas destinadas a establecimientos hoteleros aparece reflejada en el cuadro adjunto:

MANZANA	SUPERFICIE (M2)	EDIFICABILIDAD (M2)	Nº ESTIMADO DE PLAZAS	ZONA DE ORDENANZA	ALTURA MÁXIMA
M 9	12.721	20.000	267	ST-H	PB+2
M10	11.501	20.000	266	ST-H	PB+2
M11	10.989	20.000	266	ST-H	PB+2
TOTAL	35.211	60.000	799		

6. Condiciones particulares de la Zona de Ordenanza de Servicios Terciarios en su categoría de Establecimientos Hoteleros (ZO-ST-H).

Las manzanas pertenecientes a esta Zona de Ordenanza serán indivisibles, resultando de aplicación las determinaciones reguladas en la Sección Primera, Capítulo X, Título XI de las presentes Normas Urbanísticas. En este caso la Zona de Ordenanza de referencia, para el establecimiento de las condiciones de posición y ocupación, a la que remite la citada regulación será la establecida para la ZO-CJ-2 en el Título XI. La altura máxima será PB+2 (10 metros).

La máxima edificabilidad asignada a cada una de las manzanas destinadas a establecimientos hoteleros aparece reflejada en el cuadro adjunto:

MANZANA	SUPERFICIE (M2)	EDIFICABILIDAD (M2)	Nº ESTIMADO DE PLAZAS	ZONA DE ORDENANZA	ALTURA MÁXIMA
M17	37.835	26.600	743	ST-H	PB+2
M18	47.994	33.500	957	ST-H	PB+2
M19	42.397	29.500	842	ST-H	PB+2
TOTAL	128.226	89.600	2.542		

7. Condiciones particulares de la Zona de Ordenanza de Servicios Terciarios en su categoría de Comercial y Oficinas (ZO-ST-CO).

La manzana perteneciente a esta zona de ordenanza será indivisible, siendo de aplicación las determinaciones establecidas en la Sección II del Capítulo X del Título XI de las presentes Normas Urbanísticas, para el establecimiento de las condiciones de posición y ocupación, a la que remite la citada regulación será la establecida para la ZO-CJ-2 en el Título XI. La altura máxima será PB+1 (7 metros).

La máxima edificabilidad permitida en la manzana perteneciente a esta Zona de Ordenanza aparece reflejada en el cuadro adjunto:

MANZANA	SUPERFICIE (M2)	EDIFICABILIDAD (M2)	ZONA DE ORDENANZA	ALTURA MÁXIMA
M20	24.704	10.299	ST-CO	PB+1
TOTAL	24.704 M2	10.299 M2		

8. Condiciones particulares de la Zona de Ordenanza de Equipamiento Deportivo privado (ZO-D (pr)).

A la parcela integrante de esta zona de ordenanza (M21) le serán de aplicación las determinaciones establecidas en el artículo 6.5.10 de las presente Normas Urbanísticas. La máxima edificabilidad permitida es de 1.500 m2 de techo edificable, pudiéndose destinar a usos, actividades e instalaciones complementarias del Campo de Golf.

9. Condiciones particulares de la Zona de Ordenanza Campo de Golf (ZO-CG).

A la instalación del Equipamiento Deportivo privado de altas prestaciones "Campo de Golf" les serán de aplicación las determinaciones reguladas en la Sección Sexta, del Capítulo IV del Título VI de las presentes Normas Urbanísticas. La máxima edificabilidad

permitida es de 1.000 m² de techo edificable debiéndose destinar a las instalaciones especificadas en el apartado 3 del artículo 6.4.14.

10. Condiciones particulares de los Equipamientos Públicos.

Los suelos destinados a sistemas locales de dotaciones y equipamientos públicos se regirán, con carácter general, de conformidad a lo dispuesto en los artículos 6.5.4, 6.5.5, 6.5.6 y 6.5.7 de las presentes Normas Urbanísticas y, en función de su destino específico, por los artículos 6.5.8 (Equipamiento Docente), 6.5.9 (Equipamiento Deportivo) y 6.5.11 (Servicios de Interés Público y Social). El sistema general de Servicio Público Singular SG-EQ-5.3 se destinará a la ampliación del Recinto Ferial localizado en posición adyacente

Las parcelas de la ordenación pormenorizada establecida por la presente Revisión, destinadas a Equipamientos Públicos aparecen reflejadas en el cuadro adjunto:

PARCELA	USO	SUPERFICIE (M2)
E	EDUCATIVO	10.274
D	DEPORTIVO	21.392
SIPS-1	SIPS SOCIAL	14.762
SIPS-2	SIPS SOCIAL	13.470
SIPS-3	SIPS SOCIAL	7.543
SIPS-4	SIPS SOCIAL	9.768
SG-EQ-5.3	SISTEMA GENERAL AMPLIACIÓN RECINTO FERIAL	98.202
SG-IA-03	DEPÓSITO DE ABASTECIMIENTO	4.228
TOTAL		179.669 M2

11. Condiciones particulares de los Espacios Libres Públicos.

Los suelos destinados a espacios libres de dominio y uso público se regirán de conformidad a lo dispuesto en el artículo 6.5.16. de las presentes Normas Urbanísticas para los "parques y jardines", a excepción de las parcelas ZV-2 y ZV-9 donde, dado su tamaño, les será de aplicación lo dispuesto en el artículo 6.5.15 para la categoría de Parques Urbanos.

Las parcelas de la ordenación pormenorizada establecida por la presente Revisión, destinadas a Espacios Libres de dominio y uso público aparecen reflejadas en el cuadro adjunto:

PARCELA	USO	SUPERFICIE (M2)
ZV-1	SISTEMA LOCAL JARDIN	10.166,00
ZV-2	SISTEMA LOCAL JARDIN	44.729,00
ZV-3	SISTEMA LOCAL JARDIN	6.549,00
ZV-4	SISTEMA LOCAL AREA DE RECREO Y JUEGO	3.054,00
ZV-5	SISTEMA LOCAL JARDIN	15.315,00
ZV-6	SISTEMA LOCAL AREA DE RECREO Y JUEGO	2.393,00
ZV-7	SISTEMA LOCAL AREA DE RECREO Y JUEGO	2.745,00
ZV-8	SISTEMA LOCAL AREA DE RECREO Y JUEGO	3.750,00
ZV-9	SISTEMA LOCAL JARDIN	45.910,00
ZV-10	SISTEMA LOCAL JARDIN	23.611,00
ZV-11	SISTEMA LOCAL JARDIN	7.350,00
ZV-12	SISTEMA LOCAL AREA DE RECREO Y JUEGO	843,00
ZV-13	SISTEMA LOCAL JARDIN	12.410,00
ZV-14	SISTEMA LOCAL JARDIN	45.911,00
ZV-15	SISTEMA LOCAL AREA DE RECREO Y JUEGO	9.386,00
ZV-16	SISTEMA LOCAL JARDIN	16.618,00
ZV-17	SISTEMA LOCAL AREA DE RECREO Y JUEGO	6.038,00

ZV-18	SISTEMA LOCAL AREA DE RECREO Y JUEGO	6.425,00
ZV-19	SISTEMA LOCAL JARDIN	8.159,00
ZV-20	SISTEMA LOCAL AREA DE RECREO Y JUEGO	854,00
ZV-21	SISTEMA LOCAL JARDIN	5.152,00
ZV-22	SISTEMA LOCAL JARDIN	22.915,00
ZV-23	SISTEMA LOCAL AREA DE RECREO Y JUEGO	878,00
ZV-24	SISTEMA LOCAL AREA DE RECREO Y JUEGO	1.778,00
ZV-25	SISTEMA LOCAL AREA DE RECREO Y JUEGO	2.899,00
ZV-26	SISTEMA LOCAL JARDIN	3.011,00
ZV-27	SISTEMA LOCAL JARDIN	808,00
ZV-28	SISTEMA LOCAL JARDIN	1.454,00
TOTAL		311.111 M2

12. Condiciones particulares de la red viaria.

Serán de aplicación las condiciones reguladas en los artículos 3.2.6 y 6.6.5 de las presentes Normas Urbanísticas tanto para el viario local como para el tramo del sistema general RVB-07 que discurre por el interior del sector. Asimismo se tendrán en cuenta las especificaciones de diseño a establecer por el organismo autonómico competente para el desdoblamiento de la carretera de Sanlúcar (RVB-04).

TÍTULO XIII. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO I. ASPECTOS GENERALES.

Artículo 13.1.1. Ámbito

1. Las Normas contenidas en el presente Título serán de aplicación a los suelos clasificados por el Plan General como no urbanizables.
2. Tienen carácter de ordenación estructural las siguientes disposiciones:
 - a. Las disposiciones del Capítulo I de este Título XIII.
 - b. Las disposiciones del Capítulo II de este Título excepto el artículo 13.2.5.
 - c. Las disposiciones del Capítulo IV de este Título.
 - d. Las disposiciones del Capítulo V de este Título.
 - e. Las disposiciones del Capítulo VI de este Título.

El resto de disposiciones del Título XIII tienen el carácter de ordenación pormenorizada.

3. Subsidiariamente, para los aspectos no previstos por el presente Plan General, se complementarán sus disposiciones con las limitaciones que con carácter general señala la legislación aplicable.

Artículo 13.1.2. Delimitación y limitaciones

1. Constituyen el suelo no urbanizable del presente Plan General, aquellas áreas del territorio municipal que deben ser activamente preservadas del proceso urbanizador por:

- a. Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres con finalidad protectora de la integridad y funcionalidad de cualesquiera bienes de dominio público.
 - b. Ser merecedores de algún régimen urbanístico de protección o, cuanto menos, garante del mantenimiento de sus características por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter ambiental, natural, paisajístico, cultural, científico, histórico o arqueológico.
 - c. Ser procedente su preservación, además de por razón de los valores e intereses a que se refiere la letra anterior, por tener valor agrícola, forestal o ganadero o por contar con riquezas naturales.
 - d. Resultar objetiva y razonadamente inadecuados para su incorporación inmediata al proceso urbanizador, bien sea por sus características físicas, bien sea por su innecesidad para un desarrollo urbano racional de acuerdo con el modelo territorial adoptado por el Plan General.
2. Sus límites, categorías de suelo y subcategorías de áreas, vienen grafados en el Plano de "Clasificación del Suelo. Ordenación del Suelo No Urbanizable".

Artículo 13.1.3. Categorías del suelo no urbanizable

1. En el presente Plan General, de conformidad con la legislación urbanística, se establecen las siguientes tres categorías dentro de la clase de suelo no urbanizable:
 - 1º. Suelo no urbanizable de Especial Protección por legislación específica, entre los que se incluyen los siguientes terrenos:
 - a. Aquellos que tienen la condición de bienes de dominio público natural o están sujetos a limitaciones o servidumbres por razón de éstos, cuando su régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.
 - b. Aquellos que están sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.
 - c. Aquellos que presenten riesgos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales que queden acreditados en el planeamiento sectorial.
 - 2º. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o/y Urbanística, son aquellos terrenos que merecen un régimen de especial protección otorgada por:
 - a. Por Planificación Territorial y Urbanística: Por determinación tanto de la planificación territorial como de este Plan General, al constatar la existencia de valores naturales, paisajísticos, ambientales y territoriales relevantes que hacen que los terrenos deban ser excluidos de cualquier proceso de transformación urbanística a fin de preservar la integridad de aquellos valores.

- b. Por Planificación Territorial: por determinación expresa del vigente Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz que establece disposiciones que implican su exclusión del proceso urbanizador o directrices de ordenación de usos, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no urbanizable.
 - c. Por Planificación Urbanística: por decisión directa por este Plan General, de conformidad con su Estudio de Impacto Ambiental, al constatar la existencia en los terrenos de valores e intereses específicos de carácter natural, ambiental, paisajístico, o histórico merecedores de protección específica.
- 3º. Suelo No Urbanizable de preservación del carácter natural o rural. Es aquel suelo que, sin presentar especiales valores naturales, debe mantener su destino natural, que no es otro sino el agropecuario, o bien mantener su carácter rural por ser inadecuados para un desarrollo urbano o/y por cumplir una función equilibradora del sistema territorial, por:
- a. Ser necesario preservar su carácter rural porque existan valores agropecuarios (actuales o potenciales) sean agrícolas, ganaderos, o cinegéticos.
 - b. Ser necesario mantener sus características por contribuir a la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.
 - c. Presentar riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.
 - d. La existencia de riesgos de accidentes mayores derivados de actividades y usos artificiales del suelo o por la simple presencia de usos que medioambientalmente sean incompatibles con los usos a los que otorga soporte la urbanización.
 - e. Ser improcedente su transformación, teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad en la utilización de los recursos naturales y las condiciones estructurales del municipio.

Los terrenos del apartado a) se consideran Suelo No Urbanizable Categoría Rural o Natural, dentro de la subcategoría de Interés Productivo Agropecuario.

Los terrenos del apartado b), c), d) y e) se consideran Suelo No Urbanizable Categoría Rural o Natural, dentro de la subcategoría Común.

2. Las determinaciones específicas para cada una de las categorías del suelo no urbanizable, se desarrollan en las normas particulares establecidas en el Capítulo IV y V siguientes.

Se establecen también los Sistemas Generales en suelo no urbanizable, que se describen en el Capítulo VII del presente Título.

Artículo 13.1.4. Régimen general del suelo no urbanizable.

1. Los derechos y deberes de los propietarios de terrenos de la clase de suelo no urbanizable, son los establecidos en los artículos 51.1 A) y 52 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2. En terrenos clasificados como suelo no urbanizable podrán realizarse los siguientes actos:
 - a. En cualquier categoría de suelo no urbanizable, los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuadas y ordinarias. Estos actos no supondrán la transformación del destino del suelo. El Plan General identifica las actividades de utilización y explotación ordinaria del suelo no urbanizable conforme a su naturaleza en el artículo 13.2.2 de estas Normas como los usos característicos de esta clase de suelo. Los trabajos y las instalaciones necesarias para la realización de los usos característicos deberán realizarse conforme a las limitaciones impuestas por la legislación civil y la administrativa aplicable por razón de la materia. Cuando estos actos impliquen obras, deberán realizarse, además, de conformidad con las determinaciones de este Plan General. En el apartado 3 del artículo 13.2.2 el presente Plan describe los actos ordinarios de utilización del suelo vinculados a las actividades propias del suelo no urbanizable.

En todo caso, en las categorías de especial protección, la facultad de realizar obras se limita a aquellas compatibles con el régimen de protección a que estén sujetos los terrenos. En consecuencia, está prohibida cualquier utilización que implique transformación de su destino o naturaleza, lesione el valor específico que se quiera proteger o infrinja el concreto régimen limitativo establecido en las presentes Normas, pudiendo en consecuencia quedar limitado el régimen general de uso y edificación establecido en el apartado anterior.

- b. Excepcionalmente, podrán autorizarse edificaciones e instalaciones que tengan la consideración de interés público que hayan de emplazarse en el medio rural en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población. Son las actividades señaladas en el artículo 13.2.3 de estas Normas que excediendo del derecho de la letra a) anterior, se legitime expresamente por este Plan en cada categoría del mismo, en las condiciones previstas en la Ley y de conformidad con las normas contenidas en el presente Título. En todo caso, se deberá asegurar, como mínimo, la preservación del carácter rural de esta clase de suelo y la no formación en él de núcleos de población, así como la adopción de las medidas que sean precisas para proteger el medio ambiente y asegurar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes. Se garantizará también la preservación o, en su caso, restauración de las condiciones ambientales de los terrenos y de su entorno inmediato.

Artículo 13.1.5. Unidad mínima de cultivo y unidad rústica apta para la edificación.

1. La unidad mínima de cultivo del régimen sectorial agrario y las parcelaciones rústicas, fraccionamientos, segregaciones o divisiones que a su amparo pudieran hacerse, no son equiparables, a la unidad rústica apta para la edificación que se señala en cada zona del suelo no urbanizable de las presentes Normas. La condición de edificable de toda parcela viene regulada por la legislación urbanística, con salvaguarda de los planes o normas de la Administración de Agricultura. A tal fin, se considera unidad rústica apta para la edificación, la superficie de suelo, perteneciente a la clase de suelo no urbanizable, de dimensiones y características mínimas determinadas por el presente Plan, y que queda vinculada a todos los efectos a la edificación, construcción o instalación permitida conforme, en todo caso, a la legislación administrativa reguladora de la actividad a que se vaya a destinar la edificación, construcción o instalación.

2. En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos clasificados como suelos no urbanizables, no se podrán realizar fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria o en otra aplicable, para la consecución de sus correspondientes fines. Con independencia de las unidades mínimas de cultivo, cuando sobre un espacio agrario existiese un plan del Ministerio o de la Consejería competente en materia de medio rural y agricultura sobre mejora de la explotación, el régimen jurídico de la propiedad, unidades indivisibles, requisitos y demás condiciones, serán en todo caso las que en tales planes y en sus documentos públicos se exijan, respetándose sus determinaciones y limitaciones en el planeamiento de las presentes Normas o en los planes que las desarrollen, siempre que sean más restrictivas que las del presente Plan.
3. De conformidad con lo precedente, las parcelas mínimas edificables y el concepto de asentamiento o núcleo de población, en el régimen urbanístico del suelo no urbanizable no es necesariamente coincidente con la eventual división rústica propia de las unidades mínimas de cultivo.

En todo caso, las dimensiones de las unidades mínimas de cultivo de la legislación agraria deberán ser respetadas como mínimas indivisibles para sus fines agrarios que le son propios, y a sus meros efectos registrables y civiles en las transferencias de propiedad.

4. Toda parcelación o segregación de fincas deberá contar con licencia municipal o certificado de innecesidad.

Para la emisión del certificado de innecesidad de licencia municipal en segregaciones agrarias de parcelas de regadío, además de acreditarse el cumplimiento de la unidad mínima de cultivo deberá presentarse informe de la Administración competente en materia agraria de que la porción de la parcela a segregar cuenta con disponibilidad de recursos hídricos para el cultivo y que puede albergar una explotación agropecuaria viable en función de las características específicas de cada tipo de suelo.

5. La publicidad que se realice por cualquier medio de difusión que se refiera a ventas de parcelas edificadas, edificables y no edificables, deberá hacer constar las condiciones urbanísticas a que se refiere el número anterior y las derivadas de las presentes Normas; el incumplimiento será considerado infracción urbanística a los efectos de su sanción.

Artículo 13.1.6. Prevención de las parcelaciones urbanísticas y de formación de asentamientos.

1. Por la propia naturaleza de suelo no urbanizable, queda expresamente prohibida su parcelación urbanística.
2. Se considera a cualesquiera efectos parcelación urbanística toda división simultánea o sucesiva de unidades rústicas aptas para la edificación en suelo no urbanizable, cuando cada uno de los lotes o las fincas a que dé lugar constituyan unidades rústicas aptas para la edificación y dispongan o vayan a disponer de infraestructuras o servicios colectivos innecesarios o inadecuados para las actividades propias del suelo no urbanizable o, en todo caso, de carácter específicamente urbano.
3. La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de la licencia municipal que pudiera solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que dé origen. En las parcelaciones urbanísticas irregulares que se emplacen en suelo no urbanizable, se aplicarán cuantos procedimientos de restauración de la

legalidad urbanística infringida resulten pertinentes, así como las medidas de disciplina urbanística que pudieran proceder.

4. Existe riesgo de formación de nuevo asentamiento de población desde que sobre unidad o unidades rústicas aptas para la edificación se pretenda ejecutar acto o actos edificatorios cuya realización, teniendo en cuenta, en su caso, la edificación ya existente en la o las unidades rústicas colindantes, daría lugar a la existencia de más de dos edificaciones con destino residencial o de otro tipo de usos de carácter urbanístico (diferentes a los naturales) y la consecuente demanda potencial de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano.
5. También se considerará que existe riesgo de formación de asentamiento de población y por, tanto se presume la existencia de parcelación cuando se presenten los siguientes supuestos:
 - a. Cuando la segregación o división de lugar a una o más unidades resultantes, tanto se trate de fincas independientes como de participaciones en una propiedad indivisa, de superficie inferior a las parcelas mínimas establecidas en el artículo 13.1.5 anterior.
 - b. Cuando los lotes resultantes de la parcelación, aun no siendo inferiores a la dimensión señalada en el artículo 13.1.5 anterior, para su categoría de suelo, se delimiten con unas dimensiones generales, unas formas de agrupación o en un número tal que, por sí solas o por acumulación con parcelaciones precedentes, resulten susceptibles de soportar un asentamiento de características morfológicas contrapuestas a las pautas tradicionales de ocupación del territorio rural en que se sitúan.
 - c. Cuando existan datos objetivos que acrediten que la parcelación tiene naturaleza urbanística, tales como la aparición de anuncios en prensa para la venta de las parcelas, la colocación de carteles en el terreno o cualquier otro tipo similar de publicidad que así permita suponerlo, la existencia de expedientes disciplinarios al respecto, o circunstancias que pudieran apreciarse sobre el terreno, como la construcción de vallados, edificaciones, movimientos de tierras, canalizaciones, elementos de acceso o infraestructura, o la colocación de casetas prefabricadas, móviles, caravanas, etc.
 - d. Cuando la parcelación viniera acompañada de la previsión o la ejecución de obras de dotación de infraestructuras o accesos cuya finalidad no se atenga a los requerimientos de los usos y las explotaciones admitidos con carácter general en la categoría de Suelo no Urbanizable de que se trate. En particular, se considerará que se produce este supuesto cuando se habiliten nuevos accesos exclusivos a las parcelas, se realicen o proyecten obras comunes de abastecimiento de agua o electricidad, o de saneamiento, o se canalicen servicios por caminos o elementos comunes. Así como cuando la división implique la apertura de un nuevo camino de acceso que dé servicio a más de cuatro parcelas edificables según las normas de cada zona.
 - e. Cuando se prevea o realice la construcción de instalaciones o centros sociales, sanitarios, comerciales, deportivos o de ocio para el uso de los titulares de las parcelas, y, en general, cuando alguno de los lotes resultantes de la parcelación o inmediatos a ella se destine a usos contrapuestos a los propios de la naturaleza rústica de los terrenos.

- f. Cuando la edificación que se proyecte diste menos de doscientos (250) metros del límite de un núcleo urbano, entendiendo por tal el límite del suelo urbano o urbanizable sectorizado definido por el Plan General, salvo que el presente Plan admita para determinados usos una distancia de separación inferior.
- g. Que en un radio de cincuenta (50) metros existan otras edificaciones, medición realizada entre los centros de gravedad de ambas edificaciones (la existente y la proyectada), aún cuando estén situadas dentro de la misma parcela. No obstante esta última limitación sobre distancia de edificaciones en la misma parcela no se aplicará cuando las diversas edificaciones respondan a una unidad de explotación o sean complementarias a ésta.
- h. Por la construcción de alguna red de servicios ajena al uso agrario o a otros autorizados en aplicación de esta Normativa.
- i. Cuando con la que se pretende construir se alcance un número mayor a cuatro (4) viviendas, vinculadas o no a cualquier uso, dentro de un círculo de doscientos cincuenta (250) metros de radio que idealmente pueda trazarse en el territorio, con centro en la vivienda para la que se solicita licencia, o en alguna de las edificaciones existentes.
- j. Cuando las parcelas resultantes de la segregación, en el caso de fincas de regadío, aún cumpliendo con la unidad mínima de cultivo exigida por la legislación agraria, no cuenten con las instalaciones adecuadas para su explotación agropecuaria en función de su tamaño.

CAPÍTULO II. DETERMINACIONES GENERALES SOBRE LOS USOS Y LAS EDIFICACIONES

Artículo 13.2.1. Clases de usos en el suelo no urbanizable

Según su mayor o menor posibilidad de implantación en el Suelo No Urbanizable, los usos pueden ser:

1. Usos característicos: Entendidos como usos propios de los suelos clasificados como No Urbanizables, entendidos como la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga la que se destinan todos los terrenos conforme a su naturaleza, sin perjuicio de las limitaciones que para cada uso concreto puedan establecerse en su regulación pormenorizada, así como de la aplicación del resto de la normativa que le fuera de aplicación, y de obtener, en su caso, las licencias o autorizaciones que para su desarrollo sean pertinentes.
2. Usos autorizables susceptibles de implantación previa declaración de Interés Público: Son aquellos que, previa declaración de Interés Público, pueden implantarse en esta clase de suelos, siempre y cuando se acredite su admisibilidad por las normas particulares de cada zona del suelo no urbanizable y su justificación y proporcionalidad específicamente en cada supuesto, al tiempo que se asegure la eliminación o reducción admisible del impacto producido.
3. Usos Prohibidos: Son aquellos cuya implantación está expresamente prohibida

Artículo 13.2.2. Usos característicos.

1. El presente Plan considera usos característicos del suelo no urbanizable de El Puerto de Santa María los siguientes:
 - 1º Los que engloben actividades ordinarias de producción agropecuaria, entendiendo por tales, las directamente relacionadas con la explotación de los recursos vegetales del suelo y de la cría y reproducción de especies animales sin edificación. Se incluyen:
 - a. La actividad de agricultura extensiva a la intemperie en secano o regadío.
 - b. Las actividades agrícolas intensivas, como huertas, plantaciones de frutales en regadío, y viveros a la intemperie dedicados al cultivo de plantas y árboles en condiciones especiales.
 - c. Los cultivos experimentales o especiales, la horticultura y floricultura a la intemperie o bajo invernadero.
 - d. Las actividades relacionadas con el mantenimiento de las infraestructuras de riego tradicionales.
 - e. Las actividades forestales, vinculadas al mantenimiento y regeneración de los ecosistemas actuales y a la explotación controlada de los recursos forestales arbóreos y arbustivos.
 - f. Las actividades ganaderas en régimen libre, vinculadas a la explotación del suelo, con ganado sin estabular o en estabulación semipermanente, pero que en ningún caso suponen peligro de vertidos concentrados, y el régimen de explotación no incide en el paisaje, ni en la ordenación parcelaria.
 - g. La caza, la pesca y las actividades cinegéticas.
 - h. Las repoblaciones forestales que cuenten autorización ambiental.
 - 2º Los actos de implantación de instalaciones o construcciones desmontables y reformas menores o parciales de edificaciones permanentes existentes, todos ellos vinculados a las actividades de utilización y explotación de los usos ordinarios del suelo no urbanizable:
 - a. Los relativos a instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impliquen movimiento de tierras, tales como invernaderos o explotaciones bajo plástico.
 - b. Los vallados realizados exclusivamente con setos o malla y soportes metálicos.
 - c. La reposición de muros previamente existentes.
 - d. La reforma o rehabilitación de edificaciones existentes vinculadas a la explotación agropecuaria que no afecten a los elementos estructurales o de fachada o cubierta, así como la reposición de sus elementos de carpintería o de cubierta y acabados exteriores.

- 3º. Los usos agropecuarios cuando precisen construcción de edificación o instalaciones no desmontables, tales como:
 - a. Actividades ganaderas en régimen estabulado, es decir cuando la alimentación del ganado provienen en más de un cincuenta por ciento (50%) de aportes externos a la explotación e impliquen instalaciones de habitación, aprovisionamiento y eliminación de residuos.
 - b. Los usos agropecuarios vinculados a la agricultura intensiva cuando incluyan edificaciones anexas. Asimismo los usos agropecuarios que precisan la implantación de nuevos sistemas de riego que supongan la construcción de balsas, depósitos u otras formas de almacenamiento de agua.
 - c. Las actividades de defensa y mantenimiento del medio rural y sus especies, cuando requieran la implantación de torres de vigilancia, actuaciones de protección hidrológicoedáfica y estaciones climatológicas y de aforos.
2. Los trabajos necesarios para la realización de las actividades agropecuarias ordinarias sin edificación ni instalaciones relacionados en el apartado 1.1º anterior no precisan licencia urbanística sin perjuicio de que deban realizarse conforme a las limitaciones impuestas por la legislación civil y la administrativa aplicable por razón de la materia.
3. Las edificaciones e instalaciones vinculados a los usos agropecuarias descritas en el apartado 1.2º y 1.3º anterior no precisan declaración de Interés Público, sin perjuicio de que deban realizarse de conformidad con las determinaciones de este Plan General y previa obtención de licencia municipal.

Las edificaciones e instalaciones permitidas para estos usos agropecuarios deberán ajustarse a las condiciones establecidas en el artículo 13.3.1 a 13.3.3, ambos inclusive. La edificación de vivienda vinculada a la explotación deberá ajustarse a las disposiciones del artículo 13.3.4.

Artículo 13.2.3. Usos autorizables susceptibles de implantación en el suelo no urbanizable previa declaración de Interés Público.

1. Sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de la categoría de suelo de que se trate, son usos autorizables en suelo no urbanizable, aquellos que no siendo los propiamente agropecuarios o naturales puede permitirse su implantación en el medio rural previa declaración de Interés Público específica para legitimar su ejecución conforme al procedimiento y condiciones establecidos en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y este Plan. Los usos autorizables implican un aprovechamiento urbanístico del suelo por consistir en la realización de actos de nueva edificación para usos no naturales. Según su finalidad se distinguen los siguientes usos susceptibles de implantación en el suelo no urbanizable previa declaración de Interés Público:
 - 1º. Los usos de extracción o la explotación de materiales y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto de las materias extraídas. Se regulan en el artículo 13.3.5 y 13.3.6 de estas Normas
 - 2º. Las actividades de depósito de materiales y residuos, el almacenamiento de maquinaria (agrícola o para obras civiles o de infraestructura) y el estacionamiento provisional al aire libre de vehículos de transporte de mercancías. Se regulan en el artículo 13.3.7 de estas Normas.

- 3º. Los usos de infraestructuras y servicios públicos que deban transcurrir o implantarse en suelo no urbanizable. Son las actividades necesarias, conforme en todo caso a la legislación sectorial aplicable por razón de la materia, para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos, autonómicos o locales. Se regulan en el artículo 13.3.8 de estas Normas.
 - 4º. Los usos de equipamientos vinculados al medio natural, consistentes en actividades destinadas a dotar a la población de esparcimiento y recreo al aire libre, así como aquellos servicios de interés público de carácter asistencial con especiales requerimientos de ubicación o de carácter educativo o científico ligadas al medio natural. Los equipamientos susceptibles de admisión se describen en el artículo 13.3.9 de estas Normas, disponiéndose en el artículo 13.3.10 las edificaciones e instalaciones permitidas para este uso.
 - 5º. Los usos de actividades terciarias vinculadas al ocio de la población y el alojamiento rural, que se definen en el artículo 13.3.11 de estas Normas y que se someten a las condiciones de implantación del artículo 13.3.12.
 - 6º. Los usos de actividades industriales que deban implantarse en el medio rural. En este caso se encuentran las industrias que siendo conformes con el modelo territorial son incompatibles o de difícil implantación en el medio urbano. Las actividades industriales que deben implantarse en el medio rural se describen en el artículo 13.3.13 de estas Normas, disponiéndose en el artículo 13.3.14 las edificaciones e instalaciones permitidas para este uso.
 - 7º. Los usos de aprovechamiento para su comercialización y explotación de la energía solar o eólica, de conformidad con la definición de las actividades incluidas en este uso en el artículo 13.3.15 de estas Normas y en las condiciones establecidas en el artículo 13.3.16 de estas Normas.
 - 8º. Aquellos otros usos declarados de interés público o social que deban implantarse de forma inexorable en suelo no urbanizable. Se regulan en el artículo 13.3.17 de estas Normas.
2. Para la implantación de los usos susceptibles de autorización, y en función de la actividad concreta, será condición necesaria cumplir los requisitos establecidos en el artículo 13.2.6 siguiente.
 3. Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento podrá denegar la autorización de implantación de dichos usos, o imponer condiciones especiales a su realización cuando considere que los mismos pudieran alterar negativamente la estructura territorial prevista en el presente Plan General o los valores naturales, ambientales o paisajísticos existentes en el término municipal.
 4. En aquellos casos que la calificación de los usos del suelo no urbanizable a que se refiere el presente artículo, implique autorización de usos privados desvinculados de la explotación primaria, deberá satisfacer las prestaciones patrimoniales que establece la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y el artículo 13.2.6 siguiente.
 5. En todos los casos, aquellas actividades que se autoricen deberán incluir las medidas de corrección de impactos ambientales conforme al resultado de la evaluación ambiental que corresponda de acuerdo con la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental o norma que lo sustituya

Artículo 13.2.4. Edificaciones permitidas.

1. En los suelos no urbanizables, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de su regulación pormenorizada establecida en los Capítulos siguientes, solamente estará justificada la edificación si está vinculada a:
 - a. Las explotaciones agropecuarias.
 - b. La conservación y mantenimiento del medio natural.
 - c. Las explotaciones extractivas y mineras a cielo abierto.
 - d. La ejecución y mantenimiento de las infraestructuras y servicios públicos.
2. Previa justificación de la necesidad de ser realizada en suelo no urbanizable, podrán edificarse instalaciones y edificaciones para los demás usos susceptibles de autorización en suelo no urbanizable en las condiciones establecidas en cada caso en el Capítulo siguiente.
3. Se permite, con carácter general, la reforma o rehabilitación de edificaciones existentes vinculadas a la explotación. Si la edificación existente se encuentra en régimen de fuera de ordenación se aplicará lo establecido en la Disposición Transitoria Tercera de estas Normas cuando proceda.

Artículo 13.2.5. Condiciones generales de las edificaciones.

1. Las edificaciones habrán de ser adecuadas y proporcionadas al uso a que se vinculen. Prevalecerán las determinaciones contenidas en sus respectivos ámbitos por los planes de ordenación de los recursos naturales o planes rectores de uso y gestión que afecten o puedan afectar en un futuro al término municipal.
2. Las edificaciones en los lugares de paisaje abierto no podrán limitar el campo visual, ni romper el paisaje, así como tampoco desfigurar, en particular, las perspectivas de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y los caminos. Las edificaciones deberán tener el carácter de aisladas, debiendo contar con una parcela suficiente para evitar la formación de nuevos núcleos de población y la construcción separarse de sus linderos. Por ello, las edificaciones cualesquiera que sea su naturaleza, y salvo especificación en contrario en sus condiciones particulares, se situarán como mínimo a quince (15) metros de los linderos de la finca y a cincuenta (50) metros de la edificación más cercana, sin perjuicio de lo dispuesto en las normas específicas que regulan los usos en el no urbanizable. Se admite que la distancia entre edificaciones de la misma parcela se sitúe a una distancia mínima de diez (10) metros si pertenecen a la misma actividad o es una edificación auxiliar o complementaria de ésta.
3. Las edificaciones no podrán tener más de dos plantas de altura. Asimismo con carácter general su altura total no sobrepasará los siete (7) metros excepto que el desarrollo de la actividad exija, necesariamente, una altura superior para el adecuado funcionamiento de ésta.
4. Tendrán las características tipológicas y estéticas adecuadas a su ubicación y para su integración en el entorno. Los tipos, las formas, las proporciones, la composición, las soluciones constructivas, los materiales y los colores de las construcciones deberán ser

adecuadas a su condición rural y acordes con la arquitectura de los parajes en que se sitúen, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas. En general queda prohibida la utilización de fibrocemento o pizarras para las cubiertas o fachadas, y elementos o soluciones formalmente disonantes, llamativas u ostentosas no acordes con el ambiente en que se hallaren. Se prohíben igualmente los paramentos sin revocar y pintar, a no ser que presenten acabados en piedra y fábricas tradicionales, ni paramentos cerrados susceptibles de convertirse en medianeras, así como los materiales y disposiciones de acabado que imiten falsariamente la apariencia de materiales tradicionales; debiendo ofrecer todos los cerramientos tratamiento de fachada con calidad de obra terminada.

5. Los cerramientos o vallados de la parcela de cualquier uso (vivienda, industria, etc.), serán como los tradicionales con materiales autóctonos de la zona o, en otro caso, serán diáfanos o de vegetación. En determinados lugares de protección de vistas, podrán ser prohibidos los cerramientos que de uno u otro material sobrepasen los ciento veinte (120) centímetros. Los muros de contención de tierras o aterrazamiento tendrán acabados de fábricas tradicionales y una altura máxima de dos (2) metros. Cualquier cerramiento que supere esta altura sólo podrá ser vegetal o de material transparente. Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas, tales como vidrio, espinos, filos y puntas. En ningún caso los cerramientos podrán interrumpir el curso natural de las aguas ni favorecer la erosión o arrastre de las tierras.
6. En todos los casos de edificaciones o instalaciones autorizadas en esta clase de suelo, se estará obligatoriamente a lo dispuesto con carácter general en las normas generales de protección del paisaje establecidas en el Título IX para evitar la limitación del campo visual y la ruptura o desfiguración del paisaje
7. Las edificaciones e instalaciones autorizadas en el suelo no urbanizable deberán resolver y costear su acceso y sus dotaciones de servicios de forma autónoma e individualizada a partir de la acometida de las infraestructuras que pudieran existir, y el tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuo. Las dimensiones y características de dichas dotaciones serán las estrictamente necesarias para el servicio de la actividad de que se trate, y no podrán dar servicio a actividades distintas de la vinculada. Las obras correspondientes a dichas dotaciones se autorizarán junto con la actividad a la que sirvan, debiéndose definir sus características en la documentación técnica por medio de la que se solicite la licencia.
8. Se conservarán los actuales caminos rurales, prohibiéndose expresamente a los particulares la apertura de nuevos caminos, excepto aquellos relacionados con la actividad agrícola o autorizada, o los expresamente contemplados en los trazados alternativos de las pecuarias.

Artículo 13.2.6. Las Actuaciones de Interés Público en Suelo No Urbanizable.

1. Cuando el presente Plan General posibilite en algunas de las categorías del Suelo No Urbanizable la realización de obras o instalaciones no vinculados a las explotaciones naturales de los suelos rústicos, que sean consideradas actuaciones de interés público, sólo se podrán autorizar en las condiciones determinadas en las presentes Normas, y en desarrollo de las mismas por las fijadas en el correspondiente Plan Especial o en su caso, Proyecto de Actuación.
2. Las actuaciones que pueden considerarse de interés público son las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurran los requisitos:

- a. De utilidad pública o interés social.

Se considerará que concurre este requisito en los siguientes supuestos:

- a.1. Cuando la utilidad pública o interés social venga determinado por la normativa sectorial o por acto de aplicación de la misma.
- a.2. Cuando la utilidad pública o interés social venga determinada por el planeamiento territorial, por un Proyecto de Interés Autonómico o por instrumento con incidencia territorial.
- a.3. Cuando se trate de un equipamiento necesario o conveniente para el municipio declarado por el Ayuntamiento.
- a.4. Cuando la actividad pueda considerarse de carácter estratégico para el desarrollo económico y social del municipio, o genere efectos positivos relevantes y duraderos sobre la economía y empleo local.
- a.5. Cuando se mejoren con la actividad las condiciones de vida o empleo entre grupos desfavorecidos de la población o personas con discapacidad.

- b. Procedencia o necesidad de implantación en esta clase de suelo.

Se entiende que concurre esta circunstancia en los siguientes supuestos::

- b.1. La necesidad de la implantación venga determinada por la propia naturaleza o carácter de la actividad que ligue el uso a emplazamientos concretos en esta clase de suelo (actividades extractivas, infraestructuras, actividades al aire libre, etc.)
- b.2. Por la ausencia de parcelas en suelo urbanizado con una calificación y posición adecuada para el uso pretendido.
- b.3. Por el carácter nocivo, insalubre, molesto o peligroso de la actuación que la hagan incompatible con su implantación en el medio urbano.
- b.4. Por requerirse grandes superficies de terrenos para la implantación de la actividad, ya sea edificada o no.
- b.5. Por venir su implantación necesaria determinada expresamente por el planeamiento territorial o por un proyecto de interés autonómico en una localización concreta del suelo no urbanizable.
- b.5. Por venir su implantación necesaria determinada expresamente por este Plan General en una localización concreta del suelo no urbanizable.

- c. Resulten autorizables con el régimen particular de la categoría de suelo no urbanizable que corresponda.

- d. No induzca a la formación de nuevos asentamientos

3. Los usos autorizables susceptibles de ser implantados en suelo no urbanizable previa declaración de interés público son los regulados en los artículos 13.3.5 a 13.3.17 ambos inclusive de estas Normas.

4. Las Actuaciones de Interés Público requieren para su autorización, como trámite previo al otorgamiento de la licencia, la aprobación de un Plan Especial o Proyecto de Actuación, con la finalidad de apreciar la concurrencia de las circunstancias que legitiman la consideración de la actividad como de Actuación de Interés Público.
5. Para la autorización, además de la admisibilidad expresa del uso en la categoría de suelo no urbanizable atribuida al terreno donde pretenda localizarse, ha de apreciarse en cada caso concreto el carácter de interés público de la instalación y la concurrencia del resto de requisitos expresados en el apartado 2. De igual modo se ponderarán las siguientes circunstancias:
 - a. Incidencia de las actividades a desarrollar y edificaciones necesarias para las mismas sobre la ordenación territorial establecida, valorándose su relación con los núcleos urbanos y las redes generales de infraestructuras, servicios y dotaciones.
 - b. Incidencia de la actividad sobre el destino del Suelo No Urbanizable general, y evaluación del impacto en el medio físico.
 - c. Oportunidad y conveniencia de las actividades de que se trate desde el punto de vista del desarrollo económico-social.
6. La aprobación del Plan Especial o del Proyecto de Actuación determina una declaración específica de aptitud de los terrenos en los que se pretende desarrollar la actuación y la legitimación para ejercer esa posibilidad. La habilitación se realiza por el plazo temporal establecido en la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación. En ningún caso será inferior al tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión. Una vez que culmine este plazo, la actividad debe cesar, sin perjuicio de que se solicite y se obtenga la renovación, si siguen persistiendo las causas que motivaron la declaración de interés público.
7. El promotor de la actividad de interés público, además de los deberes legales derivados de la clasificación del suelo no urbanizable, deberá asumir las siguientes obligaciones:
 - a. El pago a la administración urbanística de una prestación compensatoria por el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del suelo no urbanizable en cuantía mínima del cinco por ciento y máxima del diez por ciento del importe total de la inversión a realizar para la implantación efectiva del uso, excluido el coste de las maquinarias y equipos. Este pago se devenga en el momento de otorgamiento de la licencia. La cuantía se determinará por el Ayuntamiento en función del carácter de la actividad y condiciones de implantación aprobando a tal fin una ordenanza reguladora. Hasta tanto se apruebe ésta, el porcentaje aplicable será del 10% para usos terciarios; 7,5% para usos industriales y 5% para equipamientos privados.
 - b. La prestación de garantía por cuantía mínima del diez por ciento (10%) del importe de la inversión para responder de los gastos derivados de los incumplimientos e infracciones, así como de los resultantes de las labores de restitución de los terrenos.
 - c. La solicitud de licencia en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación de la autorización de la Actuación.
 - d. La ejecución de las obras exteriores necesarias para la adecuada funcionalidad de la actividad.

CAPÍTULO III. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS DISTINTOS USOS Y LAS EDIFICACIONES.**SECCIÓN I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN VINCULADA A LA PRODUCCIÓN AGROPECUARIA.****Artículo 13.3.1. Casetas para almacenamiento de aperos de labranza y para las instalaciones de riego.**

1. Se separarán como mínimo ocho (8) metros de los linderos con los caminos y seis (6) de los linderos con las fincas colindantes.
2. La superficie edificada para estas instalaciones será como máximo del uno por ciento (1%) de la superficie de la parcelas, y nunca podrá superar los doce (12) metros cuadrados.
3. Su altura máxima no superará los cinco (5) metros.
4. Podrán instalarse en cualquier parcela de superficie igual o mayor tamaño que la unidad mínima de cultivo, siempre que se acompañe informe favorable de la Administración competente en agricultura y se acredite la condición de que el solicitante ejerce la actividad agropecuaria.

Artículo 13.3.2. Establos y criaderos de animales.

1. Guardarán una distancia mínima de quinientos (500) metros de cualquier núcleo de población o de aquellos lugares donde se desarrollen actividades que originen la presencia permanente o concentraciones de personas. Las distancias con respecto a núcleos de población se medirán entre las envolventes de los suelos urbanos y urbanizables, y el punto más próximo de la instalación ganadera.
2. Se separarán un mínimo de diez metros de cualquier lindero.
3. La ocupación máxima no podrá superar el quince por ciento (15%) de la superficie de la finca donde se ubiquen.
4. Su altura máxima no superará los cinco (5) metros.
5. Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos.
6. La distancia a cursos de agua, pozos o manantiales superará los cien (100) metros.
7. En todo caso, cumplirán las disposiciones de carácter sectorial que les fuesen de aplicación. En especial las referidas a las instalaciones de suministro, limpieza, evacuación, fosas de almacenamiento de purines, capacidad máxima de las explotaciones en función de su superficie, eliminación de estiércoles generados por la actividad, sistemas de evacuación de cadáveres, vallado de explotaciones, accesos, etc
8. Si pudieran cumplir las condiciones anteriores, podrán instalarse en cualquier parcela de superficie igual o mayor tamaño que la unidad mínima de cultivo exigida para secano,

siempre que se acompañe informe favorable de la Administración competente en ganadería y se acredite la condición de que el solicitante ejerce la actividad agropecuaria o relacionada con la guardia o/y cría de animales.

Artículo 13.3.3. Otras instalaciones o edificaciones directamente necesarias para el desarrollo de las actividades primarias.

1. Las otras edificaciones que sean necesarias para el desarrollo de las actividades primarias, tales como lagares o bodegas (de superficie menor a la indicada en el apartado d siguiente), almacenes de productos fitosanitarios y abonos, maquinarias agrícolas, instalaciones para almacenaje de productos de la explotación, etc; así como instalaciones para la clasificación, preparación y embalaje de los productos, al servicio exclusivo de la explotación en que se ubiquen, cumplirán las condiciones siguientes:
 - a. Se separarán al menos quince (15) metros de cualquier lindero.
 - b. Su altura máxima no superará los cinco (5) metros, salvo que puntualmente la actividad lo requiera.
 - c. La ocupación máxima no podrá superar el diez por ciento (10%) de la superficie de la finca donde se ubiquen.
 - d. Su superficie no superará los dos mil (2.000) metros cuadrados. Las que precisen superficies superiores se tratarán como actividades análogas a las reguladas en el artículo 13.3.13 debiendo cumplir sus determinaciones.
 - e. Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos.
 - f. En todo caso cumplirán las disposiciones de carácter sectorial que les fuesen de aplicación.
2. Previo la emisión de un informe favorable de los servicios técnicos municipales sobre la conveniencia e idoneidad de la solución propuesta se podrán admitir edificaciones destinadas a alojamiento temporal de empleados en las labores agrícolas de la finca en la que se sitúen siempre que se trate de grandes explotaciones (de más de veinte -20- hectáreas) que justifiquen la necesidad de éste tipo de alojamientos, con una superficie máxima de la edificación de quinientos (500) metros cuadrados y una altura máxima de cuatro (4) metros.
3. Si pudieran cumplir las condiciones anteriores, podrán instalarse en cualquier parcela de superficie igual o mayor que la unidad mínima de cultivo.
4. Los invernaderos de cerramientos totalmente transparentes y las cubiertas de materiales plásticos transparentes destinados a la protección de cultivos situados en explotaciones agrarias no están sujetos a la limitación de superficie edificada en proporción a la parcela. Cuando concurren circunstancias de volumen o situación que así lo aconsejen, el Ayuntamiento podrá exigir un análisis específico de su incidencia visual o de otro tipo, condicionando la autorización a la valoración favorable de dicho análisis.

Artículo 13.3.4. Edificaciones de uso residencial ligadas a explotación agropecuaria.

1. Se admite la implantación en suelo no urbanizable de edificio residencial aislado de carácter familiar y uso permanente, vinculado a explotaciones de superficie suficiente para asegurar su viabilidad agropecuaria y cuyo promotor ostenta la actividad agropecuaria principal. Se incluyen también las instalaciones agrarias mínimas de uso doméstico que normalmente conforman los usos mixtos en estas edificaciones, tales como garajes, habitaciones de almacenamiento, lagares, etc., siempre que formen una unidad física integrada. Sólo podrán autorizarse cuando las características de la actividad requieran la presencia permanente de personas y, en consecuencia, se justifique la necesidad de implantar un uso residencial anejo.
2. Condiciones para la implantación y las edificaciones.
 - a. Se deberá presentar siempre de modo aislado, evitando la formación de núcleos de población en la acepción del término que regulan las presentes Normas Urbanísticas.
 - b. Garantía de vinculación a la explotación.
 - c. Unidad rústica apta para la edificación: Seis (6) hectáreas de parcela mínima y continua vinculada a la edificación, salvo que se encuentre en suelo no urbanizable de especial protección, que en el caso de estar permitido se exigirá como mínimo de doce (12) hectáreas.
 - d. Afectación real con inscripción registral de la superficie de la parcela a la construcción.
 - e. Mantenimiento de suelo sin construir en su uso agrario o con plantación de arbolado.
 - f. Previsión del abastecimiento de agua, la depuración de residuos y los servicios precisos, cuyos costes deberá ser garantizado y asumido como coste a cargo del establecimiento de la propia actividad.
3. Las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:
 - a. Superficie máxima construida para vivienda, incluso construcciones auxiliares: En las parcelas entre seis (6) y doce (12) hectáreas, ciento cincuenta (150) metros cuadrados; en parcela de más doce (12) a veinte (20) hectáreas, hasta doscientos cincuenta (250) metros cuadrados. En parcelas de más hectáreas, hasta cuatrocientos (400) metros cuadrados.
 - b. Altura máxima: Dos plantas y siete (7) metros.
 - c. Separación mínima a linderos: Veinte (20) metros.
 - d. Separación mínima a viario público: Cien (100) metros.
 - f. Separación mínima respecto al límite de suelo urbano y urbanizable: Mil (1.000) metros.
 - g. Separación mínima a edificaciones en otras parcelas: quinientos (500) metros
4. Previamente al otorgamiento de licencia deberá obtenerse autorización específica mediante la aprobación de un Proyecto de Actuación de Interés Público.

SECCIÓN II. CONDICIONES DE LAS EXPLOTACIONES EXTRACTIVAS.**Artículo 13.3.5. Uso de Actividades extractivas. Definición.**

Dentro de esta categoría se prevén específicamente los siguientes usos o actividades:

1. Explotaciones mineras a cielo abierto, minas subterráneas, canteras y graveras: Se trata de movimientos de tierra conducentes a la obtención de minerales, arcillas, arenas y áridos de todo tipo.
2. Instalaciones anexas a la explotación: Comprenden las edificaciones e instalaciones de maquinarias propias para el desarrollo de la actividad extractiva, o para el tratamiento primario de estériles o minerales.
3. Infraestructuras de servicios vinculadas a la explotación minera: Se consideran como tales aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc.) que han de desarrollarse para el servicio de una determinada explotación extractiva.

Artículo 13.3.6. Condiciones para la implantación.

1. Se consideran en todo caso como uso susceptible de autorización en las zonas de suelo no urbanizable cuya regulación pormenorizada así lo especifique y su implantación exigirá los procedimientos de prevención ambiental previstos por la legislación estatal o autonómica y las nuevas implantaciones de actividades extractivas se situarán a más de un (1) kilómetro de los límites de suelo urbano o urbanizable. La zona de influencia de una actividad extractiva será de un círculo con centro en la actividad que cuenta con la autorización municipal y un radio de tres (3) kilómetros; no pudiendo instalarse otra en esta zona de influencia. Así mismo este precepto surtirá sus efectos en aquellas otras instalaciones que se autoricen.
2. El proyecto de actuación, además de las condiciones generales establecidas en estas Normas, deberá hacer referencia a los siguientes aspectos:
 - a. Extensión y límites del terreno objeto de la autorización, para lo cual se acompañará un plano de situación con reflejo de la edificación e infraestructuras existentes.
 - b. Clases de recursos a obtener, uso de dichos productos y áreas de comercialización.
 - c. Condiciones que resulten necesarias para la protección del medio ambiente, con especial referencia a las medidas a adoptar en evitación de obstrucciones en la red de drenaje.
 - d. Compromiso que se asuman, una vez concluidas la explotación, para la reposición del terreno o, en su caso, para la restauración del mismo mediante la conservación de los pequeños humedales que haya podido originar el laboreo, compromisos que deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad.
 - e. A la solicitud de toda actividad extractiva, se incorporará un estudio previo que garantice la inexistencia de cualquier tipo de patrimonio cultural que pudiera verse

afectado por dicha actividad, con especial referencia al patrimonio arqueológico y paleontológico.

3. La obtención de los pertinentes informes favorables, autorizaciones y concesiones por parte de los organismos competentes en materia de minas y de medio ambiente no eximen ni presuponen las necesarias licencias municipales, que se otorgarán en función de lo dispuesto en estas Normas Urbanísticas y del resto de las normas que las vinculen.
4. Habrá de preverse la conexión con el viario, la superficie necesaria para maniobra y aparcamiento de camiones y maquinaria, y el aislamiento de la explotación y sus instalaciones respecto al entorno. Para ello, se establecerá una distancia mínima a linderos de veinticinco (25) metros, y se procederá al cercado de la parcela afectada con especies vegetales de porte suficiente para esta finalidad.
5. Se respetarán unas distancias mínimas de cuarenta (40) metros con respecto a canalizaciones de agua, vías de comunicación, edificaciones y otros puntos singulares, de acuerdo con la legislación vigente en materia de minas.
6. En ningún caso se implantarán en suelo no urbanizable de Especial Protección.
7. Las actividades extractivas y mineras existentes a la entrada en vigor de este Plan en las zonas delimitadas como suelo no urbanizable de especial protección que cuenten con previa autorización para la extracción de la Administración sectorial competente en materia de minas pero que carezcan de las preceptivas autorizaciones de las Administraciones competentes en materia de urbanismo y medio ambiente podrán de forma excepcional, ser admitidas previa formulación de un Plan Especial de Restauración y Reforestación que establezca los objetivos para la recuperación ambiental de la zona tales como medidas para evitar la erosión y corrección de impactos producidos por el ejercicio de la actividad, medidas tendentes a la restauración, reposición, acondicionamiento y puesta en valor del suelo. El plazo máximo de la autorización será, en todo caso, de diez (10) años. Si las actividades extractivas y mineras existentes en estas categorías de especial protección cuentan con la autorización del organismo de minas y las demás precisas de las administraciones urbanísticas y medioambientales podrán continuar su explotación conforme al proyecto y plazos autorizados.

SECCIÓN III. CONDICIONES DE LAS ACTIVIDADES DE DEPÓSITO .

Artículo 13.3.7. Uso de actividades de depósito. Definición.

1. Las actividades de depósito de materiales y residuos, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento temporal de vehículos del transporte de mercancías al aire libre, se regulan en la presente Sección salvo aquellas expresamente reguladas en otra Sección.
2. Dentro de esta categoría se prevén específicamente los siguientes usos o actividades:
 - a. Las actividades de depósito y desguace de vehículos de motor o de electrodomésticos.
 - b. El almacenamiento de maquinaria para obras civiles y de infraestructuras. Se incluye también la actividad de almacenamiento de maquinaria con destino a labores agrícolas como negocio independiente de la explotación agraria.
 - c. El estacionamiento provisional de vehículos destinados al transporte de mercancías. No se incluyen las infraestructuras básicas de gestión de residuos, que se encuadran

en el uso de infraestructuras y servicios públicos, ni el estacionamiento permanente de vehículos de transporte de mercancías.

3. Condiciones de implantación:

a. Las actividades de depósito y desguace de vehículos a motor y electrodomésticos:

- Unidad rústica apta para la edificación: cuatro (4) hectáreas.
- Establecimiento de arbolado en su perímetro y garantía de condiciones de mimetización para disminuir el impacto paisajístico.
- Ocupación máxima de la parcela del setenta por ciento (70%) con destino a la zona de depósito de vehículos y máquinas.
- Ocupación máxima de la parcela con edificaciones e instalaciones destinadas a la gestión y reciclaje: quince por ciento (15%).
- Mínima separación a linderos de quince (15) metros.
- Cumplimiento de normativa ambiental.

b. Las actividades de almacenamiento de maquinaria.

- Unidad rústica apta para la edificación: tres (3) hectáreas.
- Ocupación máxima de la parcela del setenta por ciento (70%) con destino a la zona de depósito de vehículos.
- Ocupación máxima de la parcela con edificaciones: diez por ciento (10%).
- Mínima separación a linderos de quince (15) metros.

c. El estacionamiento provisional de vehículos destinados al transporte de mercancías:

- Unidad rústica apta para la edificación: tres (3) hectáreas.
- Ocupación máxima de la parcela del setenta por ciento (70%) con destino a la zona de estacionamiento al aire libre de vehículos.
- Ocupación máxima de la parcela con edificaciones destinadas a la gestión y servicios complementarios para los usuarios: El diez por ciento (10%).
- Mínima separación a linderos de quince (15) metros.
- Justificación de inexistencia de zona logística o centro de transportes en suelo urbanizado.
- Plazo máximo de autorización: Cinco (5) años sin perjuicio de su prórrogas sucesiva cada tres (3) años mientras permanezca la situación de inexistencia de dotación permanente para este fin.

SECCIÓN IV. CONDICIONES DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS PÚBLICOS.

Artículo 13.3.8. Infraestructuras y servicios públicos.

1. Los usos de infraestructuras y servicios públicos que deban transcurrir o implantarse en suelo no urbanizable, son las actividades necesarias, conforme en todo caso a la legislación sectorial aplicable por razón de la materia, para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos, autonómicos o locales tales como carreteras, vías ferroviarias, embalses, conducciones de agua, depuradoras, líneas eléctricas, oleoductos, gaseoductos, infraestructura de telecomunicaciones, realizados directamente por la Administración, sus concesionarios o las empresas suministradoras de los servicios. Se incluyen las estaciones y áreas de servicios en régimen de concesión vinculadas a las carreteras supramunicipales
2. Dentro de este uso, se prevén las siguientes actividades específicas:
 - a. Instalaciones provisionales para la ejecución de la obra pública: Vienen normalmente previstas en el proyecto global unitario y van ligadas funcionalmente al hecho constructivo de la obra pública o infraestructura territorial. Se trata siempre de instalaciones fácilmente desmontables, cuyo período de existencia no rebasa en ningún caso el de la actividad constructiva a la que se encuentran ligadas.
 - b. Instalaciones o construcciones para el entretenimiento de la obra pública: Son de carácter permanente y han de venir previstas en el proyecto unitario. Se vinculan funcionalmente al mantenimiento de las condiciones originarias de la obra pública o la infraestructura territorial. En ningún caso se incluyen en este concepto los usos residenciales.
 - c. Instalaciones o construcciones al servicio de la carretera: Bajo este concepto se entienden exclusivamente las básculas de pesaje, los puntos de socorro en las carreteras y las áreas de servicio en el caso de las autopistas y autovías, que han de estar vinculadas al proyecto de construcción.
 - d. Instalaciones o construcciones de transporte e infraestructuras básicas: Se incluyen en este concepto las de las infraestructuras energética, de abastecimiento y saneamiento de agua, incluido depuradoras, de oleoductos y gaseoductos, y de las redes de comunicaciones y telecomunicaciones, comprendiendo específicamente, dentro de la infraestructura energética, las líneas de transporte de energía de alta tensión y las subestaciones de transformación y excluyendo la red de distribución en baja y sus instalaciones anejas.
 - e. Sistemas de comunicación de carácter general: Se entiende como tal todas aquellas vías que no son de servicio a una instalación o infraestructura determinada, o que son imprescindibles para la gestión del territorio, y que, en cualquier caso tienen una utilización general.
 - f. Obras de protección hidrológica: Se incluyen todas las actuaciones destinadas a proteger el territorio frente a las avenidas (encauzamientos, plantaciones de setos en riberas, construcción de pequeños azudes, etc) en defensa del suelo.
 - g. Las instalaciones de gestión de residuos: Se incluyen los vertederos, plantas de transferencia de residuos sólidos, plantas de tratamiento o transformación de residuos agrícolas, plantas de tratamiento y/o transformación de residuos de restos

de obra, residuos industriales de inertes y otros autorizados (se excluyen los incluidos en la relación del artículo 6.1.6 apartado 1) realizados directamente por la Administración o por las empresas suministradoras de los servicios .

3. Las condiciones de implantación se ajustarán a su legislación específica y habrán de ser conformes con los instrumentos de ordenación territorial de la administración autonómica, adoptando las medidas de impacto ambiental requeridas en cada caso.
4. En ningún caso, las instalaciones de gestión de residuos sólidos se implantará en suelo no urbanizable de Especial Protección. El resto de infraestructuras y servicios públicos que pretendan implantarse en suelo no urbanizable de Especial Protección deberán justificarse en el estudio de alternativas y adoptar las medidas que aseguren los valores merecedores de protección en el ámbito.

SECCIÓN V. CONDICIONES DE LOS EQUIPAMIENTOS VINCULADOS AL MEDIO NATURAL.

Artículo 13.3.9. Definición.

1. Se trata de equipamientos, públicos o privados, generalmente sin edificación significativa, ligados a actividades destinadas a dotar a la población de esparcimiento al aire libre y servicios de interés público de carácter asistencial o educativos ligados al medio natural.
2. Con carácter enunciativo y no limitativo, se prevén las siguientes actividades:
 - a. Adecuaciones naturalistas: Se incluyen obras e instalaciones menores en general fácilmente desmontables, destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza, tales como senderos y recorridos peatonales, casetas de observación etc.
 - b. Adecuaciones recreativas: Se incluyen las obras e instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza. En general comparten la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas para aparcamientos, etc.
 - c. Equipamientos deportivos: Se trata de un conjunto integrado de obras e instalaciones en el medio rural destinado a posibilitar el esparcimiento, recreo y la realización de prácticas deportivas al aire libre, tales como centros ecuestres, campos de golf, parques acuáticos, etc
 - d. Núcleos zoológicos e instalaciones asimilables a ellos, como las guarderías de animales.
 - e. Usos de carácter científico, docente y cultural, tales como centros de investigación, escuelas de capacitación agraria, granjas-escuela, aulas de la naturaleza, centros especiales de enseñanza y otros similares siempre que requieran emplazarse en el medio rural, así como las actividades vinculadas a la protección y conservación del patrimonio histórico, artístico y cultural.
 - d. Centros asistenciales especiales: Se trata de explotaciones agropecuarias convencionales que, paralelamente a su finalidad ordinaria, desarrollan otra consistente en la curación de enfermedades específicas o de reinserción social.

- f. Centros de enseñanza técnicas de explotación del medio: Se trata de explotaciones agropecuarias especiales destinadas a la divulgación de las técnicas de explotación del medio rural, a su innovación y a la experimentación.
 - g. Equipamientos sanitarios que resulte aconsejable implantar en el medio rural: sanatorios, etc.
 - h. Albergues públicos: Equipamientos destinados a la sensibilización de la población con la naturaleza y que integran instalaciones para la enseñanza y la estancia.
 - i. Equipamientos vinculados a la seguridad y la defensa: establecimientos penitenciarios, cuarteles, etc.
3. La implantación de campo de golf en suelo no urbanizable se regula en el artículo 6.4.14 en los apartados del mismo referidos a esta clase de suelo.

Artículo 13.3.10. Condiciones de implantación y de las edificaciones.

Con carácter general, las instalaciones y edificaciones autorizables deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. No podrán situarse a menos de quinientos (500) metros del suelo urbano y urbanizable sectorizado, salvo las adecuaciones naturísticas y equipamientos deportivos que no estarán sujetas a dicha limitación.
2. Unidad rústica apta para la edificación: No se establece parcela mínima edificable, debiendo justificarse que es la superficie adecuada para su implantación. No obstante para la implantación de equipamientos privados como mínimo será como parcela de cinco (5) hectáreas. De igual modo se exigirá la superficie mínima establecida, en su caso, por las normas particulares correspondiente a la categoría o subcategoría de suelo no urbanizable.

No obstante los equipamientos existentes autorizados conforme a un régimen anterior que cuenten con superficie inferior a la establecida por este Plan no quedarán en régimen de fuera de ordenación por esta circunstancia.

3. Con carácter general, sólo ser ocupada por edificaciones el quince por ciento (15%) de la misma en terrenos sin protección especial, y del cinco por ciento (5%) en terrenos en las categorías de especial protección que conforme a su régimen particular así sea permitido. En caso de que el uso al que se destina la edificación sea de equipamiento público, justificadamente, podrá autorizarse una ocupación mayor, no superior en ningún caso al veinte (20) por ciento en caso de terrenos con la categorías de carácter natural o rural, y del siete por ciento (7%) en casos de categorías de especial protección cuando su régimen específico posibilite este tipo de equipamientos.

No obstante los equipamientos existentes autorizados conforme a un régimen anterior que cuenten con una ocupación mayor a la establecida por este Plan no quedarán en régimen de fuera de ordenación por esta circunstancia.

4. Los espacios no ocupados por la edificación y que no hayan de ser destinados a otros usos vinculados a la actividad autorizada deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado.

5. Las que se señalen en la declaración de interés público según las circunstancias concurrentes y las características de la actividad, a fin de salvaguardar los valores naturales.
6. Las edificaciones vinculadas a estas actividades cumplirán las siguientes condiciones:
 - a. Se separarán al menos quince (15) metros de cualquier lindero.
 - b. La altura no podrá superar los diez (10) metros, excepto que el desarrollo de la actividad exija, necesariamente, una altura superior para el adecuado funcionamiento de ésta.
7. Se admite el uso de vivienda anexa siempre que esté adscrita a la instalación, y esté justificada su implantación a criterio de la Administración. La edificación máxima para este uso vinculado será de ciento cincuenta (150) metros cuadrados de superficie construida. Sólo podrán autorizarse cuando las características de la actividad requieran la presencia permanente de personas y, en consecuencia, se justifique la necesidad de implantar un uso residencial anejo.
8. El coste de la solución de acceso rodado, abastecimiento de agua, así como de la recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos, deberá ser garantizado y asumido como coste a cargo del establecimiento de la propia actividad.

SECCIÓN VI. CONDICIONES DE LAS ACTIVIDADES TERCIARIAS VINCULADAS AL OCIO DE LA POBLACIÓN Y ALOJAMIENTO RURAL

Artículo 13.3.11. Definición.

1. Se admiten excepcionalmente la implantación de actividades terciarias vinculadas al ocio de la población y el alojamiento rural, en suelo no urbanizable de carácter natural o rural, y en el de especial protección en aquellos ámbitos en los que su régimen particular específicamente lo habilite, y en ambos casos previa declaración de Interés Público. En ningún caso podrán autorizarse en este tipo de usos en suelo no urbanizable en alguna de las categorías de especial protección salvo que expresamente así se habilitara en el régimen específico de la categoría o subcategoría aplicable.
2. Se incluyen en la presente sección:
 - a. las instalaciones permanentes de servicios terciarios destinadas a la restauración y al ocio de la población, tales como ventas y merenderos es decir, las casas de comidas y bebidas en general, al servicio de los usuarios del viario local o comarcal, y que comportan instalaciones de carácter permanente.
 - b. los establecimientos hoteleros rurales cuyo recurso básico sea las posibilidades de contacto con la naturaleza y los campamentos de turismo y áreas de acampada en instalaciones adecuadas a dicho fin.

Artículo 13.3.12. Condiciones de implantación y de las edificaciones.

1. No podrán situarse, en ningún caso, a menos de quinientos (500) metros del suelo urbano y urbanizable sectorizado, salvo que se trate de la reutilización de edificaciones existentes.

2. Deberán cumplir la normativa que le sea de aplicación según la actividad de que se trate, en razón de las circunstancias de seguridad, salubridad y explotación.
3. Se regirán por el contenido de las normas generales de uso y edificación contenidas en los Título VI y VII de las presentes Normas Urbanísticas.
4. Unidad rústica apta para la edificación: tres (3) hectáreas de parcela mínima vinculada. No obstante para los establecimientos hoteleros se exigirá seis (6) hectáreas para los hoteles rurales.

No obstante en caso de rehabilitación de edificación existente para su destino a hotel rural se admitirá la superficie existente de la parcela a ella vinculada siempre que la misma fuera superior a tres hectáreas.

Asimismo se admiten las parcelas actuales de las ventas existentes.

5. Sólo podrá ser ocupada por edificaciones el diez por ciento (10%) de la misma.
6. Los espacios no ocupados por la edificación y que no hayan de ser destinados a otros usos vinculados a la actividad autorizada deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado con especies autóctonas
7. Las que se señalen en la declaración según las circunstancias concurrentes y las características de la actividad, a fin de salvaguardar los valores naturales.
8. Las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:
 - a. Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de quince (15) metros.
 - b. La altura no podrá superar los cinco (5) metros. No obstante los hoteles rurales podrán alcanzar hasta los siete
 - c. Deberán prever la superficie de aparcamiento suficiente, en función de la capacidad del local, para no obstaculizar la circulación sobre la vía en la que se apoyen.
9. La autorización de la implantación de campamentos de turismo exigirá que su acceso esté situado a menos de cien (100) metros de los elementos del sistema de comunicaciones viarias definido por este Plan General. En las características, tanto de su implantación como de la instalación propiamente dicha, los campamentos de turismo se sujetarán a las condiciones establecidas en el Decreto 164/2003 de 17 de junio, de ordenación de Campamentos de Turismo o norma que lo sustituya.
10. Se admite, de forma complementaria, el uso de vivienda para la guarda y custodia de las instalaciones siempre que esté adscrita a la actividad y esté justificada su instalación a criterio de la Administración. La proporción máxima será de una vivienda por instalación, y con un límite de ciento cincuenta (150) metros cuadrados de superficie construida. Sólo podrán autorizarse cuando las características de la actividad requieran la presencia permanente de personas y, en consecuencia, se justifique la necesidad de implantar un uso residencial anejo.
11. El coste de la solución de acceso rodado, abastecimiento de agua, así como de la recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos, deberá ser garantizado y asumido como coste a cargo del establecimiento de la propia actividad.

12. La implantación de estaciones de servicios en suelo no urbanizable se regulará por lo dispuesto en el artículo 6.4.13 de estas Normas en los apartados del mismo referidos a la clase de suelo no urbanizable.

SECCIÓN VII. CONDICIONES DE LAS INDUSTRIAS QUE PRECISAN IMPLANTARSE EN EL MEDIO RURAL.

Artículo 13.3.13. Definición.

1. Se admiten excepcionalmente en suelo no urbanizable de carácter natural o rural, y previa declaración de Interés Público, la implantación de usos industriales o ligados a la producción y transformación industrial, cuando concurren circunstancias que impidan o desaconsejen su implantación en las áreas del territorio expresamente calificadas para acoger los usos industriales. Su implantación exigirá el procedimiento de prevención ambiental de conformidad con la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental
2. En este uso se incluyen las siguientes actividades industriales:
 - a. Aquellas que siendo compatibles con el modelo territorial resultan incompatibles con el medio urbano de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6.1.6 de estas Normas, por desarrollar una actividad fabril considerada como peligrosa o insalubre, lo cual conlleva la obligatoriedad de ubicarse retirada de los núcleos de población y de los lugares y actividades que produzcan la estancia continuada o masiva de personas.
 - b. (SUSPENDIDO)

Artículo 13.3.14. Condiciones de implantación y de las edificaciones.

1. No podrán situarse en ningún caso a menos de mil (1.000) metros de suelo urbano o de urbanizable sectorizado o de doscientos cincuenta (250) metros de la vivienda más próxima.
2. Su implantación exigirá los procedimientos de prevención ambiental regulados en la legislación estatal o autonómica.
3. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica de la actividad que desarrollan y demás normativa general o sectorial que le sea de aplicación, así como lo previsto en las presentes Normas Urbanísticas respecto a uso y edificación. En ningún caso se implantarán en suelo no urbanizable adscrito a alguna categoría de especial protección.
4. Unidad rústica apta para la edificación: seis (6) hectáreas de parcela mínima vinculada para usos de actividades incompatibles con el medio urbano. No obstante para las grandes industrias definidas en el apartado 2.b del artículo anterior se precisará una parcela mínima de diez hectáreas.
5. La ocupación máxima de la parcela por la edificación no podrá superar el quince por ciento (15%) para actividades incompatibles y del veinte por ciento (20%) para las grandes industrias.

6. Los espacios no ocupados por la edificación y que no hayan de ser destinados a otros usos vinculados a la actividad autorizada deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado.
7. Las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:
 - a. Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de veinte (20) metros.
 - b. La altura de la edificación no podrá superar los doce (12) metros, excepto que la actividad exija para su desarrollo una altura necesariamente superior.
 - c. Deberá prever la superficie de maniobra y aparcamiento suficiente para garantizar la no obstaculización del viario público.
8. El coste de la solución de acceso rodado, abastecimiento de agua, así como de la recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos, deberá ser garantizado y asumido como coste a cargo del establecimiento de la propia actividad.
9. Se admite el uso de vivienda siempre que esté adscrita a la instalación industrial, y esté justificada su instalación a criterio de la Administración. La proporción máxima será de una viviendas por industria, y con un límite de ciento cincuenta (150) metros cuadrados de superficie construida. Sólo podrán autorizarse cuando las características de la actividad requieran la presencia permanente de personas y, en consecuencia, se justifique la necesidad de implantar un uso residencial anejo.
10. Las industrias existentes a la entrada en vigor del presente Plan en suelo no urbanizable que cuenten con licencia municipal si no cumplen los requisitos expresados en el presente artículo en función de su caracterización quedarán en un régimen de fuera de ordenación tolerado salvo que se traten de actividades incompatibles con el modelo territorial o cuando se implanten en terrenos de especial de protección, en cuyo caso se aplicará un régimen de fuera de ordenación integral.
11. Las industrias existentes en suelo no urbanizable cuando carezcan de licencias podrán ser objeto de legalización en el plazo máximo de un año desde la entrada en vigor de este Plan, aun cuando no cumplan con las condiciones de parcela mínima, edificabilidad ocupación o distancia a edificaciones siempre que concurren las siguientes circunstancias:
 - 1º. Se traten de actividades implantadas con más de cuatro años de existencia con carácter previo a la entrada en vigor de la LOUA.
 - 2º. No resulten actividades incompatibles con el modelo territorial conforme al artículo 6.1.6 de estas Normas.
 - 3º. Acrediten no ocasionar molestias o peligros a las edificaciones del entorno en un radio de mil metros, o en su caso, resultar susceptible de adoptar medidas efectivas de corrección de impactos. No obstante tendrán una separación mínima en todo caso de doscientos metros.
 - 4º. Se localicen en terrenos adscritos a la categoría de suelo no urbanizable de carácter rural o natural.
 - 5º. Procedan adoptar las medidas establecidas en los apartados 8 y 9 anterior.

A partir de la declaración de regularización, estas industrias quedarán en el régimen de fuera de ordenación al que se refiere el apartado 2 de la Disposición Transitoria Tercera de estas Normas.

SECCIÓN VIII. CONDICIONES DE LAS INSTALACIONES DE GENERACIÓN DE ENERGÍA SOLAR O EÓLICA.

Artículo 13.3.15. Definición.

Son aquellas instalaciones de generación industrial de energía solar o eólica y las infraestructuras de transporte y transformación que resulten necesarias para la incorporación de la energía producida al sistema eléctrico.

Artículo 13.3.16 Condiciones de implantación.

1. No podrá implantarse a menos de setecientos cincuenta (750) metros de núcleos de población, ni de trescientos (300) metros de la vivienda más próxima, ni de ciento cincuenta (150) metros de la carretera.
2. Su implantación exigirá los procedimientos de prevención ambiental regulados en la legislación estatal o autonómica. En ningún caso se implantarán en suelo en la categoría de especial protección.
3. La implantación concreta en un ámbito deberá justificar su no afección a los elementos principales del paisaje, la vegetación y la fauna.
4. Unidad rústica apta para la edificación: tres (3) hectáreas de parcela mínima vinculada.
5. Se garantizará que el ruido producido por la instalación eólica no supere el límite de 50 dB (A) a quinientos (500) metros del aerogenerador más cercano.
6. Los parques solares o eólicos de potencia superior a 750 KW requerirá en todo caso la formulación de un Plan Especial.

SECCIÓN IX. CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN DE OTROS USOS DECLARADOS DE UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL DE NECESARIA IMPLANTACIÓN EN EL MEDIO RURAL.

Artículo 13.3.17. Definición.

1. Podrán autorizarse en el Suelo No urbanizable, cualquier otra actividad o uso no definido en las Secciones anteriores de este Capítulo que pueda ser objeto de calificación por la Administración por ser de utilidad pública o interés social y que deba, inexorablemente, ubicarse en Suelo No Urbanizable.
2. Se incluyen en este supuesto:
 - a. Los usos de interés público o social cuya localización expresa e implantación necesaria exijan los Planes Territoriales.

- b. Los usos de interés público o social que resulten incluidos en un Proyecto de Interés Autonómico que, manteniendo la clasificación de suelo no urbanizable de los terrenos, no sean incompatibles con el modelo territorial del presente Plan.
- c. Otros usos de interés público o social que el Ayuntamiento declare de inexorable y urgente implantación en suelo no urbanizable (sin especial protección) por ausencia de terrenos aptos para ellos en suelo urbano o urbanizable.

Artículo 13.3.18. Condiciones para la implantación y las edificaciones.

1. Los usos del apartado a) y b) anterior deben implantarse en las condiciones establecidas en los Planes Territoriales o Proyecto de Interés Autonómico.
2. Los usos del apartado c) anterior, sólo se admiten en suelo no urbanizable de carácter natural o rural, y sujetos a las siguientes condiciones:
 - a. Expreso informe de los servicios técnicos municipales de la inexorable y urgente necesidad de implantación del uso o actividad en el suelo no urbanizable.
 - b. Declaración por acuerdo municipal de su consideración de interés público o social.
 - c. No podrán situarse a menos de mil (1.000) metros del suelo urbano y urbanizable sectorizado.
 - d. Parcela mínima vinculada: Cinco (5) hectáreas.
 - e. Sólo podrá ser ocupada por edificaciones el quince por ciento (15%) de la parcela vinculada.
 - f. Los espacios no ocupados por la edificación y que no hayan de ser destinados a otros usos vinculados a la actividad autorizada deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado.
 - g. Las que se señalen en la declaración según las circunstancias concurrentes y las características de la actividad, a fin de salvaguardar los valores naturales.
 - h. Las edificaciones vinculadas a estas actividades cumplirán las siguientes condiciones:
 - Se separarán al menos veinte (20) metros de cualquier lindero.
 - Separación mínima a edificaciones en otras parcelas: quinientos (500) metros.
 - La altura no podrá superar las dos (2) plantas y los siete (7) metros, excepto que el desarrollo de la actividad exija, necesariamente, una altura superior para el adecuado funcionamiento de ésta.
 - El coste de la solución de acceso rodado, abastecimiento de agua, así como de la recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos, deberá ser garantizado y asumido como coste a cargo del establecimiento de la propia actividad.

CAPÍTULO IV. DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA**Artículo 13.4.1 Delimitación y Objetivos**

1. Que comprende aquellas unidades que se consideran con un alto valor ecológico, medioambiental, cultural y/o paisajístico, y que así ha sido reconocido por la legislación sectorial correspondiente, y para las que el nuevo Plan pretende armonizar la conservación de los valores naturales y paisajísticos merecedoras de las citadas declaraciones formales o medidas administrativas con el aprovechamiento de formas tradicionales de explotación (cuando los hubiera) manteniendo su estado actual y procurando la restauración hacia ese estado cuando hubiera áreas degradadas que así lo exigieran.
2. Los ámbitos que en el presente Plan tienen la consideración de suelo no urbanizable de Especial Protección por legislación específica son:
 - A. Por legislación específica medioambiental:
 - a. Los terrenos integrantes de la delimitación del espacio protegido: Parque Natural Bahía de Cádiz. SNUEP-LE-PNBC
 - b. Los terrenos integrantes del espacio protegido. Complejo Endorreico del Puerto de Santa María: Reserva Natural y Zona de protección exterior o periférica. SNU-EP-LE-RN CE.
 - c. Los terrenos incluidos en el Inventario de Humedales de Andalucía de la Laguna de Salina de Santa María. SNUEP-LE-LS
 - d. Los terrenos integrantes del espacio protegido Parque Periurbano Dunas de San Antón. SNUEP-LE-PP.
 - e. Los terrenos integrantes del Lugar de de Importancia Comunitaria: Las Cuevas de la Mujer y de las Colmenas. SNUEP-LE- CM
 - B. Por legislación específica vinculada a los bienes demaniales naturales:
 - a. Los bienes del dominio público marítimo-terrestre SNUEP-LE-DPMT (PDT).
 - b. Los bienes del dominio público hidráulico. SNUEP-LE-DPH
 - c. Las vías pecuarias conforme a la propuesta de nuevos trazados formuladas en este Plan (SNUEP-LE-VP).
 - C. Por legislación específica vinculada al patrimonio histórico:

Áreas del suelo no urbanizable donde se localizan los Yacimientos Arqueológicos declarados Bien de Interés Cultural (SNUEP-LE-YA-BIC).
3. Cuando un terreno se encuentre adscrito por este Plan General a más de una categoría derivado por la aplicación de diversas disposiciones de la legislación sectorial o de la planificación territorial, su régimen jurídico estará integrado por el conjunto de las disposiciones de aplicación, realizándose una adecuada integración y armonización de las mismas, y en caso de conflicto se aplicarán las reglas de prevalencia del Ordenamiento

Jurídico, y supletoriamente aquellas determinaciones más restrictivas y a favor de la conservación y preservación de los terrenos.

4. Todas las disposiciones contenidas en el presente Capítulo tienen el carácter de estructural.

Artículo 13.4.2. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica Parque Natural de la Bahía de Cádiz (SNUEP-LE-PNBC)

1. Se adscribe a esta subcategoría de especial protección integral, la totalidad de los terrenos del término municipal que se encuentran en la delimitación del Parque Natural de la Bahía de Cádiz aprobada conforme a la Ley 2/ 1989, de 18 de julio de la Junta de Andalucía que se localizan en el término de El Puerto de Santa María.
2. En los terrenos del término municipal incluidos en la delimitación del Parque Natural de la Bahía de Cádiz su régimen de utilización se ajustará en todo caso a la Ley 2/ 1989, de 18 de julio de la Junta de Andalucía por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos, a la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, y al Decreto 79/2004 por el que se aprueba su Plan de Ordenación de Recursos Naturales y a su Plan Rector de Uso y Gestión de Recursos Naturales, o decreto posterior que lo modifique o revise.

De acuerdo con lo establecido en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, cualquier actuación que pueda afectar al Parque Natural, se someterá a una adecuada evaluación de sus repercusiones sobre el lugar. El procedimiento será el establecido por la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, o norma que la sustituya.

Artículo 13.4.3. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica Complejo Endorreico Puerto de Santa María. Reserva Natural y zona periférica de protección (SNUEP-LE-RN CE).

1. Se adscribe a esta subcategoría de especial protección integral:
 - a. La totalidad de los terrenos del término municipal que se encuentran localizados en la delimitación de la Reserva Natural del Complejo Endorreico de El Puerto de Santa María correspondiente a las Lagunas Salada, Chica y Juncosa conforme a los apartados 10,11 y 12 del Anexo I de la Ley 2/ 1987, de 2 de abril de la Junta de Andalucía, de declaración de doce lagunas como reservas integrales zoológicas en la provincia de Cádiz, y
 - b. Los terrenos integrantes de la zona de protección exterior y periférica de las citadas lagunas, y cuya descripción de límites se realiza en el apartado 5 del Anexo II de la Ley 2/ 1987, de 2 de abril de la Junta de Andalucía, de declaración de doce lagunas como reservas integrales zoológicas en la provincia de Cádiz.
2. En los terrenos incluidos en la delimitación de las Reservas de conformidad con el artículo 3 de la Ley 2/1987, se prohíbe toda actividad que pueda alterar artificialmente los elementos y la dinámica de los ecosistemas de las Reservas integrales y zonas de protección, así como cualquier tipo de construcción. La zona correspondiente a los lechos de las lagunas tienen igualmente la consideración de dominio público hidráulico debiendo en ellos respetarse las disposiciones de la legislación de aguas.

3. En los terrenos pertenecientes a la zona de protección exterior y periférica de la Reserva se prohíben toda construcción, excepto las de utilidad pública o interés social directamente relacionadas con la protección ambiental de la laguna siendo en todo caso preceptivo el informe favorable del Patronato o Junta Rectora. Asimismo, los organismos correspondientes adoptarán las medidas necesarias de protección de la gea, aire, flora, fauna, paisaje, aguas y demás elementos naturales, impidiendo la introducción de especies exóticas, animales o vegetales, de conformidad con las legislaciones específicas en razón de la materia.

De acuerdo con lo establecido en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, cualquier actuación que pueda afectar a la Reserva Natural, se someterá a una adecuada evaluación de sus repercusiones sobre el lugar. El procedimiento será el establecido por la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, o norma que la sustituya.

4. Las Administraciones competentes en materia de protección ambiental y de ordenación urbanística incoaran y culminaran los expedientes de protección de legalidad y sancionadores de aquellas infracciones relativas a usos y edificaciones prohibidas en este ámbito que no hayan prescrito.

Asimismo, en la zona periférica de protección de la Reserva Natural, la Administración Municipal y la Autonómica impulsaran un Plan Especial de mejora ambiental y medidas de protección, incorporando un programa de actuaciones con presupuesto suficiente para la eliminación de aquellas edificaciones y usos incompatibles con el régimen derivado de la Ley 2/1987 en esta subcategoría que ya existieran con anterioridad a la entrada en vigor de ésta así como aquellos otros para los que hayan transcurrido los plazos para la reposición de la legalidad alterada de conformidad con el Ordenamiento Jurídico. Este programa se acometerá en el primer cuatrienio.

Artículo 13.4.4 Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica. Laguna de Salina de Santa María (SNUEP-LE-LS).

1. Se adscribe a esta subcategoría de especial protección integral los terrenos incluidos en la delimitación del Inventario de Humedales de Andalucía correspondiente a la Laguna de Salina de Santa María. Pertenecen igualmente a la categoría de suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica derivado de su condición de dominio público marítimo-terrestre (salinas).
2. Se aplicarán las disposiciones de la Ley de Costas relacionadas con las salinas así como el régimen protector derivado de la legislación ambiental por su inclusión en el Inventario de Humedales de Andalucía.
3. De acuerdo con lo establecido en el artículo 45.2 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, cualquier actuación que pueda afectar a la Laguna, se someterá a una adecuada evaluación de sus repercusiones sobre el lugar. El procedimiento será el establecido por la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, o norma que la sustituya.

Artículo 13.4.5 Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica. Parque Periurbano Dunas de San Antón (SNUEP-LE-PP).

1. Se adscribe a esta subcategoría de especial protección integral, los terrenos del monte público Dunas de San Antón según la delimitación de su declaración de Parque Periurbano.
2. Son usos propios los de uso medioambiental y recreativo conforme a su carácter de parque periurbano de acuerdo con su legislación protectora.

De acuerdo con lo establecido en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, cualquier actuación que pueda afectar al Parque, se someterá a una adecuada evaluación de sus repercusiones sobre el lugar. El procedimiento será el establecido por la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, o norma que la sustituya.

3. Se prohíben todo los demás usos.
4. Igual régimen de usos que el establecido en los apartados anteriores se aplica a los terrenos del Sistema General de Espacios Libres SG PP 01.2, sin perjuicio de las disposiciones de este Plan en materia de gestión ante la eventualidad de tener que preverse su adquisición para asegurar el destino de parque forestal de uso público.

Artículo 13.4.6 Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica. Lugar de Interés Comunitario: Las Cuevas de la Mujer y de las Colmenas. SNUEP-LE-CM

1. Se adscribe a esta subcategoría de especial protección integral, los terrenos incluidos en el Lugar de Interés Comunitario, identificada como LIC ES 6120030 Las Cuevas de la Mujer y de Las Colmenas conforme a la Decisión de la Comisión de 22 de diciembre de 2009.
2. Se prohíbe cualquier uso y actividad que incida en los valores ambientales (hábitat natural y especies) que han motivado su declaración como Lugar de Importancia Comunitaria, por la presencia de una importante colonia de ría de murciélago de cueva, y murciélago ratonero grande (especie incluida en el Anexo II de la Directiva 92-43-CEE del Consejo de 21 de mayo de 1992), y del camaleón (especie de interés especial en el Catálogo Andaluz de especies amenazadas conforme Ley 8/2003).
3. Son usos propios los medioambientales. Pudiendo ser autorizables, los de mantenimiento de las infraestructuras públicas ya existentes en la zona. Se prohíben todos los demás.
4. De acuerdo con lo establecido en el artículo 45.2 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, cualquier actuación que pueda afectar al Lugar de Importancia Comunitaria, se someterá a una adecuada evaluación de sus repercusiones sobre el lugar. El procedimiento será el establecido por la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, o norma que la sustituya.

Artículo 13.4.7. Suelo no urbanizable de Especial Protección por legislación específica de dominio público marítimo terrestre (SNUEP-LE-DPMT)

1. Se adscribe a esta subcategoría de especial protección integral, la totalidad de los bienes integrantes del Dominio Público Marítimo Terrestre de conformidad con la Ley de Costas, incluidas las salinas.

2. Usos característicos. Las actividades de uso general de carácter medioambiental admitidas como ordinarias por la Ley de Costas.
3. Usos autorizables. Los usos autorizables, únicamente serán los permitidos por su legislación reguladora.
4. En el artículo 8.3.7 de estas Normas, de conformidad con las previsiones de la Ley de Costas, se establecen previsiones sobre protección litoral sobre los terrenos próximos al dominio público marítimo-terrestre.

Artículo 13.4.8. Suelo no urbanizable de Especial Protección por legislación específica de Dominio Público Hidráulico (SNUEP-LE-DH)

1. En esta subcategoría se integran los cauces fluviales de El Puerto de Santa María, caso del río Guadalquivir, así como sus márgenes y riberas, así como los lechos de las lagunas susceptibles de integrar el Dominio Público Hidráulico en aplicación del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de Julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y su desarrollo reglamentario. Se incluye, en consecuencia, en esta subcategoría, la totalidad del Dominio Público Hidráulico que resulte finalmente deslindado por la Administración competente. Además de los ríos y arroyos, se integran los lechos de las lagunas Salado, Chica, Juncosa, Marisma de Pozo Lozano, del Gallo y Manchón de Hierro.

Los objetivos territoriales en esta categoría de suelo son los de la preservación del dominio público natural.

2. Usos característicos. Las actividades de uso general de carácter medioambiental admitidas como ordinarias por la legislación de aguas
3. Usos autorizables. Los usos autorizables, únicamente serán los permitidos por su legislación reguladora.
4. El dominio público hidráulico correspondiente a las lagunas Salada, Chica y Juncosa, además de integrarse en suelo no urbanizable de especial protección por legislación vinculada al dominio público hidráulico, se adscriben simultáneamente a la subcategoría identificada en el artículo 13.4.3 anterior.
5. Para el perímetro de la laguna Marisma de Pozo Lozano se exigirá complementariamente lo dispuesto en el artículo 8.2.3 apartado 7 de estas Normas.

Artículo 13.4.9. Suelo no urbanizable de Especial Protección por legislación específica de Vías Pecuarias (SNUEP-LE-VP)

1. Incluye la totalidad del Dominio Público de Vías Pecuarias, conforme a la propuesta de nuevos trazados formuladas en este Plan, y reglado por la Ley estatal 3/1995 de 23 de Marzo, de Vías Pecuarias y por el Decreto autonómico 155/1998, de 21 de julio, por el que se establece el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Se incluye, en consecuencia, en esta subcategoría, la totalidad del Dominio Público de Vías Pecuarias que resulte finalmente deslindado por la Administración competente.

Las vías pecuarias existentes en el término municipal de El Puerto de Santa María a la entrada en vigor del Plan, se identifican en el Anexo del Estudio de Impacto Ambiental sobre Vías Pecuarias.

El sistema de vías pecuarias propuesto por este Plan General se integra:

- a. por aquellas vías pecuarias existentes cuyo trazado y condición de bien de dominio público vía pecuario se propone seguir manteniendo y
- b. por el trazado alternativo de nuevas vías pecuarias que viene a sustituir aquellos tramos existentes que se propone desafectar. En todo caso se asegura la integridad y continuidad del trazado de vías pecuarias.

La red de vías pecuarias resultante se delimita en el Plano de Ordenación del Suelo No Urbanizable y en el Plano del Sistema Ambiental.

2. Los trazados alternativos de las vías pecuarias propuestos por este Plan General, a los efectos de garantizar su adquisición, tendrán la consideración de sistemas generales en suelo no urbanizable para el uso específico viapecuario.
3. Hasta tanto se proceda a la desafectación por la Consejería competente en medio ambiente de los tramos de las vías pecuarias existentes que deben ser sustituidos por los alternativos conforme a las previsiones de este Plan, los terrenos de dichos tramos conservarán su condición de vías pecuarias, y a efectos urbanísticos, se les aplicará un régimen jurídico equivalente al establecido en las presentes Normas para los tramos de vías pecuarias existentes que se proponen mantener.

De igual forma, aquellos terrenos de suelo no urbanizable en que se localicen los tramos alternativos (propuestos como sustitutivos de aquellos que se propone desafectar), hasta tanto no sean adquiridos y afectados al dominio público víapecuario, tendrán la consideración de suelo no urbanizable de especial protección por planificación urbanística, prohibiéndose cualquier uso incompatible con su destino futuro propuesto. Una vez adquiridos y afectados al dominio público vía pecuario, tendrán la condición de suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica (vía pecuaria), ajustándose al régimen propio establecido en los apartados 7 y siguientes de este artículo.

4. De acuerdo con la legislación vigente, la Comunidad Autónoma, como titular del demanio, ostenta la competencia para la clasificación, el deslinde, la inmatriculación como bienes de dominio público, el amojonamiento y, en su caso, la ampliación, el restablecimiento o la desafectación de las vías pecuarias.
5. Los objetivos de Plan son su preservación funcional, demanial y de los valores naturales contenidos o enlazados por la red pecuaria, coadyuvando a la actividad ganadera y el uso público recreativo compatible, así como corredores ecológicos esenciales para la migración, la distribución geográfica y el intercambio genético de la fauna y la flora silvestres.
6. Salvo las modificaciones que conforme a la legislación vigente hubieran podido tener lugar, el recorrido, la dirección, la superficie y el resto de las características de estas vías pecuarias, así como de los descansaderos y abrevaderos que existen en ellas, será el que figura en sus correspondientes resoluciones de deslinde o, en su defecto en el proyecto técnico de clasificación de las mismas. En los tramos de las vías pecuarias afectados por situaciones topográficas, alteraciones por el transcurso del tiempo en cauces fluviales, paso por zonas urbanas u otro tipo de situaciones de derecho previstas por la legislación sectorial, la anchura será la fijada al practicarse el deslinde.

- a. El Área arqueológica del Castillo de Doña Blanca así como Torre de Doña Blanca de El Puerto de Santa María, declarada BIC y delimitada mediante Real Decreto 82/2001 de 13 de marzo.
 - b. Fortaleza Castillo de la Pólvara.
 - c. Cantera de San Cristóbal.
 - d. Necrópolis de Las Cumbres.
 - e. La Dehesa
 - f. El Poblado de las Cumbres
 - g. Resto de zonas arqueológicas en suelo no urbanizable que sean declaradas BIC.
3. Cualquier modificación de uso o intervención en el suelo no urbanizable de Especial Protección de Yacimientos Arqueológicos declarados Bien de Interés Cultural está prohibida, no permitiéndose ningún tipo de edificación, salvo las que en su caso se autoricen de acuerdo a lo establecido en la Ley 14/2007, de 25 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía.
4. En todo caso, en estas zonas se prohíben:
- a. Movimientos de tierra de cualquier naturaleza, excepto los directamente relacionados con la investigación científica del yacimiento.
 - b. En general, cualquier obra o actividad que pueda afectar a las labores de conservación e investigación del yacimiento arqueológico.
 - c. El vertido incontrolado de residuos de cualquier naturaleza.
 - d. Explanaciones y aterrazamientos.
 - e. Construcciones o instalaciones de obras relacionadas con la explotación de recursos vivos, incluyendo dentro de las mismas las de primera transformación, invernadero, establos, etc.
 - f. Las obras e instalaciones turístico-recreativas, así como las prácticas deportivas con vehículos a motor.
 - g. Las construcciones y edificaciones de dotación públicas singulares.
 - h. Las construcciones residenciales en cualquiera de sus supuestos o modalidades.
 - i. Todo tipo de infraestructura que requiera movimientos de tierra, para su realización, ya sean de carácter temporal o permanente.
 - j. Instalaciones de soportes de antenas, tendidos y publicidad u otros elementos análogos, excepto aquellos de carácter institucional que proporcionen información sobre el espacio objeto de protección y no supongan un deterioro del paisaje.

Artículo 13.4.11. Zonas Inundables.

- a. Delimitación. La establecida ,en el Plano de Ordenación Estructural Nº 4 de Ordenación del Suelo No Urbanizable, de terrenos que presentan riesgos de inundación, tal y como se detalla en el Estudio Hidráulico para la Ordenación de las Cuencas del Litoral Occidental de Huelva y Cádiz y en el Estudio Provisional de la Cuenca del Guadalete, en donde se delimitan las Zonas Inundables de la red fluvial del Puerto de Santa María.
- b. Objetivos:
 - Preservar los espacios de cualquier proceso de urbanización y de usos inadecuados y asegurar su integridad y adecuada conservación, mejorándolo por incremento de los elementos naturales y procurando la restauración hacia su estado cuando hubiera áreas degradadas que así lo exigieran.
 - Contribuir a mejorar las condiciones ambientales el término municipal, y fomentar los usos naturales de estas áreas.
 - Evitar los riesgos de inundabilidad.
- c. Usos característicos.

Actividades agropecuarias, así como las actividades de conservación, regeneración y restauración del medio ambiente natural.
- d. Usos autorizables. Las de infraestructuras públicas, previo Estudio de Impacto Ambiental.
- e. Usos prohibidos. Todos aquellos que no estén admitidos.

CAPÍTULO V. DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O/Y URBANÍSTICA**Artículo 13.5.1. Delimitación y Objetivos**

1. El Suelo No Urbanizable perteneciente a la categoría de Especial Protección por Planificación Territorial o/y Urbanística, coincide con aquellos ámbitos a los que el Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz o/y el nuevo Plan General de El Puerto de Santa María le reconocen especiales valores o interés específico de carácter territorial, natural, ambiental paisajístico o histórico, y para los que se pretende compatibilizar aprovechamientos socioeconómicos tradicionales y no agresivos con su naturaleza y función, asegurando en todo caso su mantenimiento y no transformación.
2. El presente Plan identifica en esta subcategoría una serie de zonas, cuya especial protección deriva:
 - a. Por decisión de la Planificación Territorial y Urbanística: Por determinación tanto de la planificación territorial como de este Plan General, al constatar la existencia de valores ambientales y territoriales (actuales y potenciales) relevantes que hacen que los terrenos deban ser excluidos de cualquier proceso de transformación urbanística a fin de preservar la integridad de aquellos valores y asegurar su función territorial.

Se corresponden con:

- a.1 Las subzonas con valores y destinos específicos identificadas por el Plan de Ordenación del Territorio Bahía de Cádiz e integrantes del Área de Reserva de Espacios Libres de carácter metropolitano Sierra de San Cristóbal.
- a.2 Las subzonas del municipio integrantes del Área de Reserva de Espacios Libres de carácter metropolitano Toruños-Río San Pedro del Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz.

- b. Por decisión de la Planificación Territorial: por determinación genérica del Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz que establece disposiciones que implican su exclusión del proceso urbanizador o directrices de ordenación de usos, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no urbanizable.

Se corresponde esta subcategoría de especial protección compatible con las subzonas de reserva genérica integrantes del Área de Reserva de Espacios Libres de carácter metropolitano Sierra de San Cristóbal del Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz. El presente Plan Identifica en ellas, de una parte, aquellos ámbitos territoriales con valores ambientales genéricos y, de otra, aquellos ámbitos transformados, a los efectos de otorgamiento de regímenes diferenciados en función de sus valores actuales y potenciales.

- c. Por decisión de la Planificación Urbanística: por decisión directa de este Plan General, de conformidad con su Estudio de Impacto Ambiental, al constatar la existencia en los terrenos de valores e intereses específicos de carácter natural, ambiental, paisajístico, o histórico merecedores de protección específica. Se integran los siguientes ámbitos:

- 1º. Por valor forestal. Pinar de Vaca. SNUEP-PU-PV.
- 2º. Por valor arqueológico relevante. Otros Yacimientos de nivel integral en suelo no urbanizable (SNUEP-PU-YA)
- 3º. Por valor ambiental. Otros humedales localizados en suelo no urbanizable (SNUEP-PU-H).
- 4º. Para proteger la integridad territorial. Cinturón Verde (SNU-EP-PU-CV).

3. Cuando exista concurrencia de pertenencia de los terrenos a más de una subcategoría de especial protección derivado por la aplicación de diversas disposiciones de la legislación sectorial o de la planificación territorial, su régimen jurídico estará integrado por el conjunto de las disposiciones de aplicación en cada caso, realizándose una adecuada integración y armonización de las mismas, y en caso de conflicto se aplicarán las reglas de prevalencia del Ordenamiento Jurídico, y, supletoriamente, aquellas determinaciones más restrictivas y a favor de la conservación y preservación de los terrenos.
4. Todas las disposiciones contenidas en el presente Capítulo tienen el carácter de estructural.

Artículo 13.5.2. Suelo no urbanizable de Especial Protección por planificación territorial y urbanística. Área de Reserva de Espacios Libres de carácter metropolitano Sierra San Cristóbal. Subzonas de valores y destinos específicos (SNUEP-PTU-AREL-SC).

1. En esta subcategoría se incluyen los terrenos que clasificados como suelo no urbanizable se corresponde con las subzonas con destinos y valores específicos incluidas en la Red de Reserva de Espacios Libres de carácter metropolitano "Área Sierra de San Cristóbal" del Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz. Son subzonas con valores ambientales y paisajísticos acreditados que deben ser conservadas y que, además, resultan aptas para ser destinadas en el futuro a usos públicos de espacios libres y dotacionales.

Se integran en esta subcategoría de especial protección, las siguientes subzonas con destinos y valores específicos:

- a. Subzona Parque Metropolitano Pinar del Coig en suelo no urbanizable.
 - b. Subzona de Protección y Divulgación de los Recursos Naturales. Las Crestas de San Cristóbal.
 - c. Subzona de Protección y Divulgación de los Recursos Culturales. Doña Blanca-Las Cumbres.
 - d. Subzona de Servicios y Dotaciones.
2. La Subzona Parque Metropolitano Pinar del Coig tiene la consideración de sistema general de espacios libres en suelo no urbanizable, pudiendo implantarse exclusivamente los usos propios de esta consideración de sistema de espacios libres.
 3. En los terrenos incluidos en las subzonas de Protección de los Recursos Naturales así como de Protección de los Recursos Culturales se admiten todos los usos agropecuarios característicos a los que se refiere el artículo 13.2.2 del presente Título salvo aquellos incompatibles con los valores arqueológicos. De igual forma se admitirán con carácter general, las adecuaciones naturísticas y recreativas propias del sistema público de espacios libres.

Los terrenos de estas dos subzonas (Protección y Divulgación de Recursos Naturales y Recursos Culturales) son los preferentes para poder ser objeto de constitución de un área de reserva autonómica de Patrimonio Público de Suelo para asegurar su integridad y función territorial, pudiendo ser destinados de manera efectiva, tras su adquisición, a los usos propios del sistema público de espacios libres de carácter metropolitano de conformidad con las previsiones del artículo 73.2 párrafo segundo de la LOUA.

Sin perjuicio de lo anterior, se procede por este Plan a adoptar, de manera inmediata, medidas de protección oportunas, que tienen por objetivo la preservación de las subzonas de la Sierra San Cristóbal, que cuentan con valores ambientales, paisajísticos y territoriales específicos, evitando su transformación y posibilitando la implantación de aquellas actividades agrarias vinculadas a la explotación del medio físico conforme a su naturaleza y sin edificación.

4. En los terrenos incluidos en la subzona de Servicios y Dotaciones de esta subcategoría, únicamente se admitirán, los usos de servicios públicos singulares, las infraestructuras y dotaciones públicas, así como los usos agropecuarios característicos a los que se refiere el artículo 13.2.2 del presente Título sin edificación.

De forma excepcional y justificada, y previa declaración de interés social, se podrá admitir previo Estudio de Impacto Ambiental, actuaciones de equipamientos privados recreativos y de servicios terciarios exclusivamente destinados a la restauración (ventas y merenderos) para dar servicios a los usuarios de las áreas libres en parcela superior a cinco hectáreas y con una edificabilidad no superior al uno por ciento (1%) de la superficie de la misma en lugares en los que no se genere impacto visual.

Se tolera el equipamiento privado recreativo (parque acuático) existente.

5. Se prohíben: todos los usos e instalaciones no incluidos en los apartados anteriores.

Artículo 13.5.3. Suelo no urbanizable de Especial Protección por planificación territorial. Reserva de red de espacios libres de carácter metropolitano Sierra San Cristóbal. Subáreas de reserva genérica.

1. Se corresponden con las subzonas de reserva genérica incluidas en el Área de de la Sierra San Cristóbal definida en el Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz (Red de Espacios Libres de carácter metropolitano).

A los efectos del presente Plan General se identifican:

- a. Ámbitos no transformados, en los que aún se conserva un valor ambiental potencial, y de protección paisajística genérica (VAP).
 - b. Ámbitos transformados (TT) en los que la presencia de valores ambientales o/ y paisajísticos es de menor relieve, y que, al tiempo, se encuentran en gran medida transformados con usos desvinculados del régimen propio del suelo no urbanizable.
2. En los terrenos incluidos en los ámbitos no transformados de estas subzonas se admiten todos los usos característicos a los que se refiere el artículo 13.2.2 del presente Título, y las edificaciones a ellos asociados de los artículos 13.3.1 a 13.3.3 en las condiciones de implantación y edificación contempladas en el Capítulo III anterior de este Título.
 3. Los terrenos incluidos en los ámbitos transformados de estas subzonas genéricas deben ser objeto de medidas urgentes de integración ambiental de las edificaciones existentes en las mismos teniendo presente que de manera generalizada se encuentran ya en situación en las que ya no es posible la adopción de medidas de restitución de la legalidad.

De igual modo se evitará cualquier nuevo uso o edificación que pretenda proseguir con la transformación del carácter natural de estas subzonas.

No podrá autorizarse en los ámbitos transformados de las subzonas genéricas nuevas edificaciones ni ampliarse las edificaciones existentes.

En cualquier caso en los ámbitos transformados será de aplicación lo dispuesto en letras b) o c) del apartado 2 del artículo 3 del Decreto 2/2012, de 10 de Enero por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos en el suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma Andaluza.

Artículo 13.5.4. Suelo no urbanizable de Especial Protección por planificación territorial y urbanística. Área de Reserva de Espacios Libres de carácter metropolitano Toruños-Río San Pedro. Subzonas (SNUEP-PTU-AREL-TRSP). Identificación

1. En esta subcategoría se incluyen los terrenos que clasificados como suelo no urbanizable se corresponde con las subzonas incluidas en la Red de Reserva de Espacios Libres de carácter metropolitano Área Los Toruños-Río San Pedro. Son subzonas con valores ambientales y paisajísticos acreditados que deben ser conservadas y que, además, resultan aptas para ser destinadas a usos públicos de espacios libres y dotacionales en aquellos terrenos que actualmente no pertenezcan ya al dominio público marítimo-terrestre.

Se identifican en esta subcategoría las siguientes subzonas específicas:

- a. Subzona Parque Metropolitano Pinar Coto de la Isleta. SNU-EP-PTU-AREL-TRSP-PM-CI.
- b. Subzona Parque Metropolitano Parque de Los Toruños (la Algaida). SNU-EP-PTU-AREL-TRSP -PM-PA.
- c. Subzona de Servicios y Dotaciones. SNUEP-PTU- AREL-TRSP - SD.

Artículo 13.5.5. Régimen del Suelo no urbanizable de Especial Protección por planificación territorial y urbanística. Área de Reserva de Espacios Libres de carácter metropolitano Toruños-Río San Pedro. Subzonas (SNUEP-PTU-AREL-TRSP).

1. En los terrenos incluidos en las subzonas de Parque Metropolitano (Pinar Coto de la Isleta y Parque de Los Toruños-La Algaida) se admitirán únicamente los usos públicos que caracterizan el sistema de espacios libres conforme a la regulación del artículo 6.5.14 apartado 1 de estas Normas, y sin perjuicio de la aplicación preferente de las disposiciones del Capítulo anterior en el caso de que algunos de los ámbitos tuviera así mismo la consideración de suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica. En especial los terrenos del dominio público marítimo-terrestre se ajustarán al régimen derivado de la Ley de Costas.
2. En los terrenos incluidos en la subzona de Servicios y Dotaciones de esta subcategoría, únicamente se admitirán, con carácter general las infraestructuras y dotaciones públicas, así como los usos agropecuarios característicos a los que se refiere el artículo 13.2.2 del presente Título sin edificación.

De forma excepcional y justificada, y previa declaración de interés social, se podrá admitir previo Estudio de Impacto Ambiental, actuaciones de equipamientos privados recreativos y de servicios terciarios exclusivamente destinados a la restauración (ventas y merenderos) para dar servicios a los usuarios de las áreas libres en parcela superior a cinco hectáreas y con una edificabilidad no superior al uno por ciento (1%) de la superficie de la misma en lugares en los que no se genere impacto visual.

No obstante, se toleran los usos existentes de industrias vinculadas a la acuicultura así como los establecimientos de restauración aun cuando que no cumplan con las condiciones del apartado anterior.

Artículo 13.5.6. Suelo no urbanizable de Especial Protección por planificación urbanística de Interés Forestal. (SNUEP-PU-IF)

1. Incluye esta subcategorías, aquellos otros ámbitos que contienen masas forestales de importancia en el término municipal, o enclaves que perteneciendo a la misma unidad ambiental de algún espacio natural protegido, han quedado excluida de la delimitación administrativa del mismo por carecer los terrenos de la condición de monte público.

En concreto, se adscriben a esta subcategoría los siguientes terrenos:

- a. Los terrenos de Pinar y Duna de Vaca. Se trata de una unidad ambiental específica que configura una masa forestal identificable, principalmente de pinos, merecedora de protección, localizada en suelo no urbanizable no incluida en otras subcategorías de especial protección, pero que en el Estudio de Impacto Ambiental así como en las declaraciones previas de la Consejería de Medio Ambiente, se ha puesto de relieve su alto valor forestal.
 - b. Además se adscriben a esta subcategoría aquellas zonas arboladas colindantes al Parque Periurbano de las Dunas de San Antón que han quedado excluidas de la delimitación de espacio natural del mismo por no contar con el carácter de monte público y que han mantenido históricamente su clasificación de suelo no urbanizable y respecto a los que el presente Plan General no realiza propuesta alguna de incorporación al Sistema General de Espacios Libres. Su adscripción a esta categoría se establece por su pertenencia funcional a la misma unidad ambiental de interés forestal de los terrenos de la Duna de San Antón.
2. En esta subcategoría con carácter general sólo se admiten los usos característicos a los que se refiere el artículo 13.2.2 del presente Título, excepto la vivienda vinculada a la explotación. De forma general se prohíbe cualquier actividad constructiva o transformadora del medio. Se entienden incluidas en esta prohibición las siguientes actividades y usos: actividades extractivas; viviendas de cualquier tipo; instalaciones o edificaciones de utilidad pública o interés social (excepto los equipamientos públicos vinculados a las actividades medioambientales); movimientos de tierra (excepto los imprescindibles para los asentamientos ganaderos o forestales, si los hubiera): etc.

En la Subzona específica de Interés Forestal adyacente al Parque Periurbano de las Dunas de Santón se toleran los usos y edificaciones existentes respecto a los que han transcurrido los plazos de prescripción para la restitución de la legalidad, admitiéndose en las mismas las simples obras de conservación y mantenimiento así como las de modernización dirigidas a eliminar los riesgos de incendios y reducción de otros impactos ambientales.

Artículo 13.5.7. Suelo no urbanizable de Especial Protección por planificación urbanística de Interés Arqueológico. (SNUEP-PU-YAPI)

1. Se corresponde con los ámbitos señalado en el Plano de Clasificación del Suelo y Ordenación del Suelo No Urbanizable correspondientes a las zonas arqueológicas identificadas en el Catálogo de este Plan con el Nivel I de Protección Integral que no cuentan con declaración de Bien de Interés Cultural que se localizan en suelo no urbanizable: Pocito Chico, Cueva del Civil y El Aculadero.
2. Se aplicará análogamente el régimen general de limitaciones y prohibiciones del artículo 13.4.10 apartado 5 de estas Normas con las siguientes particularidades:

- a. Se admiten la ejecución de las instalaciones imprescindibles para la dotación de un equipamiento cultural público para su destino a centro de estudio y divulgación de los valores arqueológicos, previo Estudio de Impacto Ambiental y autorización del órgano competente en la protección del patrimonio arqueológica.
- b. Se toleran el resto de usos públicos que a la entrada en vigor del Plan se vengán desarrollando como servicios vinculados a legislación sectorial.

Artículo 13.5.8. Suelo no urbanizable de Especial Protección por planificación urbanística Otros Humedales. (SNUEP-PU-H)

1. Se corresponde con los ámbitos señalados en el Plano de Clasificación del Suelo y Ordenación del Suelo No Urbanizable correspondientes a otras lagunas no incluidas en algunas de las subcategorías del Capítulo anterior (artículos 13.4.3; 13.4.4 y 13.4.8) merecedoras de protección como humedales de relevancia en el municipio, y aun cuando no cuenten con una declaración específica de espacio protegido por la legislación ambiental.
2. Se corresponden con los complejos endorreicos de las lagunas de San Bartolomé y de las Siete Pilas.
3. Los lechos de las lagunas se presumen bienes demaniales hidrológicos de conformidad con la legislación de aguas.
4. Se aplicará de forma análoga el régimen del artículo 13.4.8 anterior en los terrenos correspondiente al lecho de las lagunas.

En todo caso en el ámbito delimitado por este Plan identificativo de esta subcategoría, se prohíbe cualquier actividad constructiva pudiendo realizarse únicamente los usos admitidos por la legislación de aguas, otros usos naturales sin edificación que no perjudiquen al freático.

Asimismo, de conformidad con el artículo 8.2.3 estas Normas queda prohibido abrir cualquier clase de pozo y realizar fosas sépticas en un radio de 150 metros del vaso de las lagunas.

5. En el caso de que los terrenos colindantes estén adscritos a una clase de suelo diferente a la de no urbanizable, se establecerá un perímetro de no edificación de veinte (20) metros, debiendo en el caso de tratarse de suelo urbano no consolidado o urbanizable ser destinado al sistema de espacios libre.
6. En todo caso se exigirían las autorizaciones en la zona de policía conforme a la legislación de aguas.

Artículo 13.5.9. Suelo no urbanizable de Especial Protección cautelar por planificación urbanística. Cinturón Verde (SNUEP-PU-CV).

1. Se corresponde con los ámbitos señalados en el Plano de Clasificación del Suelo y Ordenación del Suelo No Urbanizable con la identificación de Cinturón Verde.

Tiene por objeto la preservación territorial de terrenos localizados al noroeste, y que en las proximidades del suelo urbano no consolidado y urbanizable debe contar con un régimen

protector superior de distancias de separación evitando riesgos de parcelación urbanística y la implantación de cualquier uso desvinculado de la agricultura.

Esta subcategoría del suelo no urbanizable pretende preservar hacia el futuro estos terrenos con la finalidad de que no cuenten con hipotecas que impidan que pueda adoptarse en el siguiente proceso de revisión del planeamiento general aquellas decisiones que mejor convengan a la ordenación urbanística del municipio.

2. Únicamente se permite la implantación de los usos y actividades del artículo 13.2.2 y 13.2.3 siempre sometido a las siguientes condiciones:
 - a. la parcela mínima a efectos de edificación de cualquier clase de edificación vinculada a la producción agropecuaria será de cinco (5) hectáreas.
 - b. la edificación se separará al menos quinientos metros de la delimitación del suelo urbano y urbanizable.
3. Se prohíben todos los demás usos, incluidos los señalados en el artículo 13.3.3 y 13.3.4 de estas Normas.

CAPÍTULO VI. DEL SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL

Artículo 13.6.1. Delimitación y Objetivos.

Se adscriben a la categoría de suelo no urbanizable de carácter natural o rural aquellos ámbitos identificados en el plano de ordenación estructural correspondiente a esta clase de suelo para los que el Plan, en función del modelo urbano-territorial adoptado, considera necesario preservar su carácter rural ya sea porque existen valores (actuales o potenciales) vinculados a las actividades agropecuarias, o por contar con condiciones naturales que sin ser relevantes son precisas para asegurar la sostenibilidad ambiental del término municipal, y que al tiempo, resulta improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de racionalidad en el consumo de recursos naturales y las condiciones estructurales del Municipio.

Mayoritariamente el Suelo No Urbanizable de carácter Natural o Rural cuentan con valores agropecuarios potenciales, sean agrícolas, ganaderos, o cinegéticos.

Estas zonas deben seguir mantenimiento su carácter rural vinculado específicamente a la actividad agropecuaria, considerándose improcedente su transformación a fin de mantener un adecuado equilibrio territorial en la distribución racional de usos del suelo conforme a su naturaleza, además de considerarse ámbitos de difícil integración territorial a los efectos de una eventual propuesta de alteración de su destino natural salvo las áreas identificadas en el artículo 13.6.4 siguiente, cuya clasificación de suelo no urbanizable se justifica por razones de racionalidad en el consumo de suelo.

Artículo 13.6.2. Régimen General del Suelo no urbanizable de Carácter Natural o Rural.

1. En el suelo no urbanizable de carácter natural o rural, debe mantener su carácter actual, y para ello el presente Plan posibilita la implantación ordinaria de aquellos usos agropecuarios y edificaciones vinculadas de que sean susceptibles sin perjuicio de posibilitar asimismo la implantación de otros determinados usos en circunstancias adecuadas que no deterioren ni entren en incompatibilidad con la adecuada preservación del medio y el hábitat rural.

2. Con carácter general, y sin perjuicio de las limitaciones y cautelas establecidas en los dos artículos siguientes, en esta categoría se permite la implantación de todos los usos y actividades denominados como característicos en el artículo 13.2.2 del presente Título (incluidos los comprendidos en los artículos 13.3.1 a 13.3.3), los usos del artículo 13,3,4, así como los usos autorizables susceptibles de implantación a los que se refiere el artículo 13.2.3, con la única limitación, al margen de la preceptiva declaración de Interés Público y licencia municipal, de cumplimentar el trámite medioambiental ante el organismo competente en caso de que resultara procedente por el tipo de uso o actividad que se pretendiera.

Las condiciones de implantación y de las edificaciones serán las establecidas para cada uno de los usos citados en el Capítulo III del presente Título XIII respetándose además las limitaciones y cautelas establecidas en los dos artículos siguientes.

Las concretas áreas identificadas en el artículo 13.6.4 integradas en esta categoría de suelo se regulan específicamente por lo dispuesto en dicho precepto y el resto de zonas integradas en esta categoría por lo dispuesto en el artículo siguiente.

Artículo 13.6.3. Cautelas específicas para asegurar el potencial interés productivo agropecuario del Suelo No Urbanizable categoría Rural o Natural.

1. Se presume que todos los terrenos incluidos en las zonas adscritas a la categoría de Suelo No Urbanizable de carácter rural o natural cuentan con potenciales valores productivos agropecuarios conforme a las directrices del Plan Subregional de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz.
2. Por ello con carácter general se consideran usos admitidos los característicos de las actividades agropecuarias del artículo 13.2.2 del presente Título, incluidos los comprendidos en los artículos 13.3.1 a 13.3.3 de estas Normas,

A fin de conservar el potencial valor agropecuario de estos terrenos, se complementan las condiciones generales con las siguientes limitaciones específicas dirigidas a asegurar el mantenimiento de la productividad óptima en este tipo de suelo:

- a. La parcelación del terreno deberá garantizar que cada una de las subdivisiones que resulten de la misma asegure la rentabilidad de la explotación.
- b. Las edificaciones agropecuarias al servicio de la explotación deben localizarse en parcelas con superficie igual o superior a dos hectáreas, salvo aquellas instalaciones que por aplicación de las condiciones del artículo 13.3.13 exija una parcela superior.
- c. Se prohíben las edificaciones destinadas a la comercialización de productos agrícolas.
- d. En las áreas destinadas al cultivo de viñedos se admiten las bodegas y lagares en las condiciones del artículo 13.3.3 de estas Normas.
- e. Con carácter general se prohíben las naves de almacenaje salvo que sean destinadas exclusivamente a productos agrícolas conforme a la potencialidad de la finca. La superficie ocupada no será superior al cinco (5) por ciento de la parcela, y no podrá exceder a dos mil 2.000) metros cuadrados.

- f. Se acreditará que la edificación agropecuaria a implantar ocupará los suelos con peores condiciones para la roturación y explotación dentro de la zona teórica de movimiento de la edificación que resulte de las limitaciones establecidas en cuanto a distancia de linderos.
3. Serán autorizables los usos del artículo 13.3.4 de estas Normas siempre que se acrediten las condiciones establecidas en el mismo.
4. Se admiten los usos autorizables susceptibles de implantarse a través de la declaración interés social de implantación a que se refiere el artículo 13.2.3 (desarrollados del artículo 13.3.5 a 13.3.17), siempre que en el Proyecto de Actuación o Plan Especial de Interés Social se acredite (además de las condiciones establecidas en el artículo 13.2.6 y las disposiciones concretas establecidas en los artículos anteriores para cada uso concreto que sea pretendido) las siguientes condiciones suplementarias:
 - 1º. que el valor potencial agrícola de los terrenos, en la actualidad ha disminuido en atención a las circunstancias concretas de la finca. Para ello se acompañará de informe de técnico agrícola que deberá ser sometido a la consideración del organismo competente en materia agraria.

Alternativamente a la anterior acreditación, se admitirá la justificación de que aún cuando se mantenga la potencialidad agrícola de la parcela, la rentabilidad y productividad de la misma resulta de inferior valor en comparación con la rentabilidad social (en términos de empleo y desarrollo económico del municipio) del uso pretendido. En este caso, antes de adoptar la resolución de aprobación del Proyecto de Actuación o del Plan Especial, será necesario solicitar informe al respecto al organismo competente de la Administración competente en materia agrícola. No será preciso este informe cuando el superior valor derive de una actuación que cuente con la declaración de utilidad pública de la Administración competente en materia del uso pretendido o cuando el proyecto sea ejecución de actos e instrumentos vinculados a la ordenación del territorio.

- 2º. Las construcciones, excepto las destinadas a la conservación y mantenimiento de las infraestructuras y actividades de ocio ligadas a las vías pecuarias, se localizarán en parcelas con superficie igual o superior a las dos hectáreas salvo aquellas instalaciones que por aplicación de las condiciones específicas del Capítulo III anterior de este Título en función del uso pretendido exijan una parcela superior.
- 3º. Las instalaciones complementarias para las actividades extractivas existentes deben ser provisionales, ejecutándose con medios simples que permitan su desmontaje y adecuación al paisaje.
- 4º. Las obras públicas que se realicen en estas zonas deben prever la plantación de taludes y áreas de protección.

No obstante, lo anterior de forma específica en el área de suelo no urbanizable comprendida entre el camino rural de El Tejar (por el este), el camino del Padrón (por el oeste), la colada Gallo Chapitel (por el norte), y la carretera Rota-Jerez (por el sur), por ser la zona con las tierras más productivas y mejor calidad para la uva de elaboración del vino fino, se considerará que los únicos usos admitidos son los agrarios, siendo autorizables únicamente aquellas actuaciones de interés públicos que estén directamente vinculadas a la producción vitivinícola y las infraestructuras. Se prohíben todos los demás usos, incluido la autorización de nuevas actividades extractivas.

5. El desarrollo de la actividad existente o la implantación de las autorizadas se hará manteniendo la estructura rural del espacio, en especial de la red de caminos y vías pecuarias.

Las actividades e instalaciones autorizables se ordenarán en coherencia con esta estructura no perjudicando su accesibilidad.
6. Las actuaciones que se localicen en las áreas de interés productivo procurarán la protección del suelo y de la vegetación de las zonas no roturables.

Para la protección de los suelos de la erosión se desarrollarán las siguientes medidas:
 - a. La recuperación de la cubierta vegetal en aquellos suelos que por sus características edáficas o topográficas presenten menor aptitud agrícola.
 - b. Se evitarán las actividades y obras que afecten a la estabilidad de los suelos o impliquen pérdida de cubierta vegetal.
7. Para promover la diversidad del paisaje, además de la protección de la vegetación existente, se fomentará el tratamiento forestal con plantaciones autóctonas de los elementos lineales de dominio público (viario, pecuario y cauces) y de las zonas que presenten baja aptitud para su explotación agrícola.
8. Se desarrollará el Plan Especial o Programa de adecuación de caminos rurales previsto en el apartado 6 del artículo 8.3.6 de estas Normas.

CAPÍTULO VII. SISTEMAS GENERALES EN SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 13.7.1. Identificación

En el presente Plan se identifican las siguientes categorías de sistemas generales y grandes equipamientos privados en suelo no urbanizable:

1. Sistemas Generales de Infraestructuras y Servicios:
 - a. Subestaciones Eléctricas.
 - b. EDAR.
 - c. Depósitos
2. Sistemas Generales Dotacionales.

Sistemas generales de espacios libres
 - a. Parques Metropolitanos: Pinar de la Algaida y Pinar del Coig.
 - b. Parque Peirurbano Dunas de San Antón.
 - c. Parque Rural Guadalete.
Sistemas generales de equipamiento y espacios libres:
 - e. Parque-Cementerio

3. Sistemas Generales de Comunicaciones en suelo no urbanizable:
Lo constituye la red principal de caminos rurales que se identifican en el Plano de Ordenación. Propuesta de Red Ambiental.
4. Instalaciones de depósito y almacenamiento de hidrocarburos. Actividad de Interés Económico General.

Artículo 13.7.2. Usos

1. Son objetivos del Plan reservar y optimizar la función concreta asignada a cada uno de ellos, por lo que se reconocen como usos autorizables aquéllos que se corresponden con su destino concreto, estando prohibidos todos los demás, salvo los usos y actividades característicos que en cada caso se expresan en el apartado siguiente.
2. De acuerdo a lo establecido en el Título VI de las presentes Normas, los usos característicos de las distintas instalaciones y equipamientos identificadas en el artículo anterior los siguientes:
 - a. Subestaciones Eléctricas: Uso global de Comunicaciones e Infraestructuras Básicas, uso específico de Servicios Infraestructurales. Se procurará que las obras de modernización e estas infraestructuras impliquen integrar las instalaciones dentro de un edificio específico, debidamente protegido y aislado.
 - b. EDAR: Uso global de Comunicaciones e Infraestructuras Básicas, uso específico de Servicios Infraestructurales.
 - c. Depósitos de Abastecimiento: Uso global de Comunicaciones e Infraestructuras Básicas, uso específico de Servicios Infraestructurales.
 - d. Parque Metropolitano. Uso específico y exclusivo de Sistema General de Espacios Libres.
 - e. Parque Periurbano: Uso específico y exclusivo Sistema General de Espacios Libres.
 - f. Parque Rural: Uso específico de Sistema General de Espacios Libres con compatibilidad de implantación de infraestructuras básicas necesarias.
 - g. Parque-Cementerio. Uso Global Dotacional integrado por Sistema General de Espacios Libres y Sistema General de Equipamiento de Servicios Públicos de Interés Social Singular.

La implantación del cementerio integrado en este Parque estará condicionado a la obtención del correspondiente Informe ambiental sobre no afección a las especies protegidas en este ámbito y aseguramiento del freático.
 - h. Red Principal de Caminos rurales: uso de comunicaciones, preferentemente peatonal y red de bici-carriles.
3. Las Instalaciones de depósito y almacenamiento de hidrocarburos. Actividad de Interés Económico General se corresponden con las que existentes pertenecientes a la Compañía Logística de Hidrocarburos, CLH, S.A., localizadas en el término municipal, que tendrán la calificación de Infraestructura Básica en suelo clasificado como no urbanizable

regulándose por las disposiciones establecidas en el artículo 6.6.19 apartado 1 de estas Normas. Dicha calificación, deberá tenerse en cuenta para las actuaciones que se propongan el entorno(suelo no urbanizable de carácter natural o rural con potencial interés productivo agropecuario)

Así mismo se disponen en suelo no urbanizable las servidumbres de los trazados de los oleoductos que transcurren por esta clase de suelo y cuya regulación se establece en el apartado 2 del precepto referenciado del Título VI. En todo caso, se respetarán las servidumbres y limitaciones de dominio impuestas por el acto administrativo que ampare la ejecución del oleoducto de conformidad con la legislación sectorial de hidrocarburos.

Los oleoductos "Rota-Algeciras" y "Rota-Zaragoza" que transcurren por el subsuelo del término municipal tendrán la calificación de red de infraestructura básica, si bien el suelo del terreno mantendrá la clasificación urbanística que en cada caso se atribuye por este Plan.

Los usos previstos en los terrenos bajo los que transcurre la red, serán los establecidos por este Plan General en función de la clase, categoría atribuida en cada caso, sin perjuicio de que no puedan ser objeto de edificación. En estos casos, deberán las edificaciones permitidas en cada parcela en cada caso (en función de su clase, categoría y calificación), disponerse en la parte de los terrenos de la parcela que no resulten afectados por las limitaciones de la legislación sectorial de hidrocarburos.

TÍTULO XIV. NORMAS DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Artículo 14.1.1. Aplicación.

1. Las normas contenidas en el presente Título XIV se aplicarán a todas las obras de urbanización que se ejecuten en el término municipal, cualquiera que sea la persona o entidades que las lleven a cabo y el proyecto que las recoja, sin perjuicio de su sustitución o complemento mediante la aprobación de unas Ordenanzas Urbanísticas Municipales en los términos dispuestos en los apartados siguientes.
2. Las disposiciones del presente Título XIV no tienen el carácter de ordenación estructural, y:
 - a. Las disposiciones del Capítulo I podrán ser completadas mediante la formulación de una Ordenanza Urbanística Municipal que tenga por objeto el desarrollo de la regulación sobre contenido y ejecución de los proyectos de urbanización, pudiendo incluso sustituir la mencionada ordenanza el contenido de algunos de sus preceptos si expresamente así se habilita en los mismos.
 - b. Las disposiciones del Capítulo II de este Título tienen naturaleza jurídica y carácter de Ordenanza Urbanística Municipal conforme a las previsiones del art.19.1.b de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, pudiendo ser sustituidas por unas Ordenanzas específicas de las previstas en el artículo 24 de la citada Ley con la finalidad de establecer las características técnicas mínimas de las obras de urbanización.
4. Las Ordenanzas Municipales sobre urbanización que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 24 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía y el apartado anterior, se redacten para completar o sustituir la regulación del presente Título en los términos establecidos en el apartado anterior deberán respetar en todo caso las

determinaciones de este Plan establecidas en el Título III, IV y VI sobre requerimientos de la ordenación de los sistemas y redes infraestructurales así como la ejecución de la obra de urbanización. En todo caso se adoptarán las medidas precisas para la eliminación de barreras arquitectónicas según el Decreto 293/2009 o norma que lo sustituya.

Artículo 14.1.2. Proyectos de Urbanización y Obras Ordinarias

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras, cuya finalidad es llevar a la práctica las determinaciones correspondientes del presente Plan o de los Planes Parciales y Especiales que lo desarrollen y, en su caso, de los Estudios de Detalle.
2. Los Proyectos de Urbanización son proyectos generales de urbanización que tienen por objeto la definición y desarrollo técnico de todas las determinaciones que el Plan prevé en cuanto a obras de urbanización (definición geométrica y replanteo de la vialidad, abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, telecomunicaciones, semaforización, alumbrado público, reposición de los servicios afectados y demás obras de instalación y funcionamiento de servicios públicos exigidos, e incluirán de igual modo, el ajardinamiento, arbolado y amueblamiento de parques y jardines públicos) en una unidad de ejecución.
3. Con independencia de los Proyectos de Urbanización, podrán redactarse y aprobarse, conforme a la Ley de Régimen Local, proyectos de obras ordinarias en el suelo urbano, que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones de un Plan de Ordenación, pudiendo referirse a obras parciales o menores de pavimentación, alumbrado, jardinería, saneamiento local y otras similares.
4. Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo o de la edificación, y no podrán modificar las previsiones del instrumento de planeamiento que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones y ajustes exigidos por la propia ejecución material de las obras en atención a las características del suelo y/o subsuelo. A tal fin, los Proyectos de Urbanización podrán ajustar y adaptar el viario completando la definición realizada en el planeamiento urbanístico del cual proceden como consecuencia de los replanteos y definición geométrica de la topografía resultante, especialmente en las intersecciones y entronques con la ciudad existente.
5. En Suelo Urbano Consolidado, cuando las obras de urbanización necesarias y preceptivas para la edificación de los solares se refieran a la mera reparación, renovación o mejora en obras o servicios ya existentes, la definición de los detalles técnicos de las mismas podrán integrarse en el proyecto de edificación como obras complementarias.
6. Con objeto de proteger la masa de agua subterránea Sanlúcar-Chipiona-Rota- Puerto Santa María en los proyectos de urbanización de los sectores y áreas del suelo urbanizable y urbano no consolidado, así como los proyectos de obras ordinarios de espacios libres públicos y los proyectos de edificación que incluyan el tratamiento de espacios libres de parcela, utilizaran superficies permeables y minimizaran la cuantía de pavimentación u ocupación impermeable a aquellas superficies en las que sea estrictamente necesario.

A tal fin en las zonas ajardinadas se favorecerá la permeabilidad mediante la utilización de acolchados u otras tecnologías con el mismo fin. Con el carácter de recomendación se disponen los siguientes mínimos:

- a. En las aceras de ancho superior a 1,5 m: 20 % como mínimo de superficie permeable.

- b. Para bulevares y medianas: 50 % como mínimo de superficie permeable.
- c. Para las plazas y zonas verdes urbanas: 35 % como mínimo de superficie permeable.

Artículo 14.1.3. Contenido de las Obras de Urbanización

1. Las obras a incluir en un Proyecto de Urbanización de actuación urbanizadora son:
 - a. Las de vialidad, comprendiendo las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas; construcción y encintado de aceras, y construcción de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras.
 - b. Las de saneamiento, que incluyen la construcción de colectores (generales y parciales), acometidas, sumideros, imbornales y tajeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que corresponda a la unidad de ejecución.
 - c. Las obras para la instalación y el funcionamiento del servicio público de suministro de agua, incluyendo las de captación de ésta cuando sean necesarias, y las de distribución domiciliaria de agua potable.
 - d. Las obras para la instalación y funcionamiento de la red de riego y de hidrantes contra incendios, así como las medidas complementarias a adoptar para garantizar el acceso, maniobra e intervención de los equipos de protección civil.
 - e. Las obras para la instalación y funcionamiento de la red de suministro de energía eléctrica, comprendiendo la conducción y la distribución, así como las obras e instalaciones para el alumbrado público.
 - f. Las obras para las instalaciones de la red de telefonía y telecomunicaciones.
 - g. Las obras de ajardinamiento y arbolado, incluyendo el mobiliario urbano, de parques, jardines y vías públicas.

Las obras anteriores incluyen la ejecución de las necesarias para la conexión con las redes generales existentes, aun cuando estas se localicen exteriores a la unidad de actuación. Deberá justificarse en el proceso de programación que las redes proyectadas tienen capacidad suficiente para atenderlos y acreditarse mediante los informes de las compañías suministradoras. En caso contrario, las obras de urbanización del planeamiento de desarrollo deberán resolver a su costa la falta de capacidad de las redes existentes, realizando sus acometidas donde exista dotación suficiente para garantizar los nuevos servicios.

2. Los proyectos de obras de urbanización vinculados a actuaciones edificatorias tendrán por objeto el desarrollo técnico de aquellas obras de viabilidad, abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica de las que carezcan las parcelas edificables para alcanzar la condición de solares.
3. Los Proyectos de Urbanización del suelo urbano no consolidado y del urbanizable cumplirán las condiciones establecidas en el Capítulo II de este Título, en el artículo 2.2.5 del Título II, en el Capítulo VI del Título IX de las presentes Normas y en las Ordenanzas Municipales.

Artículo 14.1.4 Régimen de aprobación de los Proyectos de Urbanización

1. El procedimiento de aprobación de los Proyectos de Urbanización será establecido mediante Ordenanza Municipal. Hasta tanto se redacte ésta, su procedimiento de aprobación será idéntico al establecido por la legislación urbanística para la delimitación de las unidades de ejecución.

En todo caso la aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización requiere de la previa aprobación del planeamiento que los legitime y de los informes de los órganos correspondientes de las Administraciones sectoriales cuando sea preceptivo.

2. Las obras de urbanización incorporadas como obras complementarias en los proyectos de edificación, cuando así sea procedente, se entenderán aprobadas con la concesión de la licencia de las obras de edificación.

Artículo 14.1.5. Documentación del Proyecto de Urbanización o de Obras

1. La regulación contenida en el presente artículo tiene el carácter de Ordenanza Urbanística, pudiendo su contenido ser desarrollado y, en su caso, sustituido por unas Ordenanzas Municipales de Urbanización.
2. Los Proyectos de Urbanización deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria, para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto. El contenido técnico de las obras a incluir en el Proyecto de Urbanización se expresa, como mínimo, en los siguientes documentos que integran una unidad, con el detalle y complemento que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas:
 - a. Memoria informativa, descriptiva y justificativa de las características de las obras.
 - b. Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
 - c. Planos de proyecto y detalle que definan, sobre una base cartográfica idónea, con la precisión y escala adecuadas para su correcta interpretación, los contenidos técnicos las obras, incluidas las excavaciones, movimientos de tierras, y las señalizaciones y marcas. De igual modo definirán las instalaciones urbanas (abastecimiento, telecomunicaciones, baja tensión, etc).
 - d. Mediciones.
 - e. Cuadros de Precios.
 - f. Presupuesto.
 - g. Pliego de Condiciones técnicas de las obras y servicios, y en su caso (en los sistemas de actuación públicos) de condiciones económicas-administrativas. El Proyecto debe contener las prescripciones necesarias para la ejecución de las obras y para su contratación.
3. En los pliegos de condiciones habrán de fijarse los plazos y etapas detalladas de realización de las obras, tanto finales como parciales, y recoger las condiciones que los Administración Urbanística Municipal establezca para la perfecta ejecución de las mismas, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes. Los ensayos técnicos necesarios para el control de la ejecución serán fijados por la Administración.

4. Los Proyectos de Obras Ordinarias tramitados a instancia de particulares comprenderán los documentos y determinaciones exigidas en el apdo. 2º de este artículo, y se tramitarán por idéntico procedimiento que el de la licencia de obras.
5. En la redacción de los Proyectos de Obras Ordinarias y en los Proyectos de las Obras de Reurbanización del espacio Viario y los espacios libres, tanto municipales, como de los particulares y Compañías de Servicios en el ámbito del Suelo Urbano Consolidado, serán de aplicación los criterios y determinaciones generales de las presentes Normas para los Proyecto de Urbanización del suelo urbano no consolidado y del urbanizable, salvo justificación de imposibilidad material de incumplimiento, siendo exigible en todo caso las determinaciones específicas para las obras de reurbanización expresamente contenidas en estas Normas.

Artículo 14.1.6 Ejecución de las Obras de Urbanización

1. Las obras de urbanización se ejecutarán conforme a las prescripciones técnicas que establezca, con carácter general o específico el Ayuntamiento.
2. En todas las obras de urbanización será de aplicación el Decreto 293/2009, de Eliminación de Barreras o cualquier otra disposición que lo supliere. De igual modo se aplicarán las Ordenanzas Municipales sobre Accesibilidad.
3. Las obras de urbanización en las Actuaciones Sistemáticas deberán vallar, conforme a las condiciones establecidas en estas Normas, las parcelas destinadas a equipamientos públicos que se encuentren en su ámbito.

Artículo 14.1.7. Garantías, presupuesto y gastos de los Proyectos de Urbanización.

1. Se exigirá a los promotores, previamente al inicio de las obras del Proyecto de Urbanización, una garantía equivalente al 20 por 100 del presupuesto total de las obras proyectadas, que responderá del cumplimiento de los deberes y obligaciones impuestas a los promotores y de los compromisos por ellos contraídos, así como servirá para garantizar las afecciones que puedan producirse sobre los servicios municipales existentes tanto en el interior de los suelos urbanizados como en el entorno próximo.
2. La garantía para asegurar la obligación de urbanizar puede constituirse:
 - a. En metálico.
 - b. Mediante hipoteca de los terrenos susceptibles de edificación privada y comprendidos en la Unidad de Ejecución objeto de urbanización, a excepción del suelo donde debe materializarse el aprovechamiento de la Administración. Esta hipoteca se pospondrá a cualquier otra que se constituya con la finalidad de garantizar créditos destinados a financiar las obras de urbanización.
 - c. En Títulos de Deuda Pública del Estado, de la Comunidad Autónoma o del Municipio.
 - d. Mediante aval otorgado por entidad financiera o de seguros.
 - e. Mediante hipoteca de terrenos susceptibles de edificación privada ubicados fuera de la Unidad de Ejecución objeto de urbanización, de un valor suficiente para cubrir el importe de la garantía.

3. El presupuesto del Proyecto podrá ser revisado y modificado por la Administración Urbanística Municipal mediante resolución motivada. En tales situaciones, el promotor deberá constituir, como garantía complementaria de la inicialmente constituida, la diferencia entre el importe inicial y el calculado como consecuencia de la revisión.
4. Serán de cuenta del Promotor las gestiones, pago de gastos por redacción y visado de los proyectos de instalaciones que hayan de presentarse en los Organismos competentes a efectos de conexiones a servicios urbanos y acometidas, y en general todo lo necesario para el funcionamiento adecuado y la legalización de las instalaciones, aun cuando hayan de ser puestas a nombre de la Administración.
5. El contenido del precepto artículo podrá ser sustituido o completado mediante Ordenanza Municipal.

Artículo 14.1.8 Recepción de las Obras de Urbanización

1. La recepción de las obras de urbanización corresponde al municipio.
2. La recepción de las obras se realizará previa constatación de que las obras realizadas se encuentran finalizadas, se encuentran en buen estado y son conformes con el Proyecto autorizado así como a las prescripciones técnicas aprobadas por la Administración Municipal sobre calidad de la obra urbanizadora.
3. La recepción se realizará mediante el levantamiento de la correspondiente acta.
4. Sin perjuicio de la asunción de la obligación de conservación por el municipio o por la entidad urbanística correspondiente, tras el acto de recepción comienza el plazo de garantía de un año, en el que la persona o entidad que hubiera entregado las obras al municipio responderá de cuantos defectos y vicios de construcción sean apreciados, debiendo proceder a su reparación o subsanación. En caso de incumplimiento de esta obligación, el municipio podrá ejecutar la garantía prestada para asegurar las obras de urbanización, la cual sólo podrá ser cancelada y devuelta al término del año de garantía previa constatación del buen estado de las obras.
5. El contenido del precepto artículo podrá ser sustituido o completado mediante Ordenanza Municipal.

Artículo 14.1.9 La urbanización y edificación simultáneas.

1. Excepcionalmente podrá autorizarse la ejecución de obras de edificación simultáneas a las de urbanización en terrenos, incorporados al proceso urbanístico de actuaciones urbanizadoras o vinculadas a actuaciones edificatorias, que no hayan adquirido la condición de solar, siempre que se de la concurrencia de las siguientes circunstancias:
 - a. Que se encuentre establecida la ordenación pormenorizada que legitime la actividad de ejecución.
 - b. Que se encuentre aprobado, en el caso de unidades de actuación, el establecimiento del sistema y la aprobación e inscripción registral del proyecto de parcelación.

- c. Que se encuentre aprobado el proyecto de urbanización del ámbito de la ordenación.
 - d. Que por el estado de ejecución de las obras de urbanización la Administración Urbanística Municipal estime previsible que a la conclusión de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para ostentar la condición de solar.
 - e. Que se presente compromiso de ejecutar las obras de urbanización en los plazos previstos por el planeamiento de modo simultáneo a las de edificación.
 - f. Que se presente compromiso de no utilizar la construcción en tanto no esté concluida íntegramente la obra de urbanización y a establecer tal condición en los actos de transmisión del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio. La licencia recogerá este compromiso, que deberá hacerse constar en las escrituras de declaración de obra en construcción o de obra nueva que se otorguen.
 - g. Que se acredite la titularidad registral de la finca sobre la que se pretende construir por parte del solicitante de licencia.
 - h. Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución en su integridad de las obras de urbanización pendientes.
2. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de las fianzas prestadas.

CAPÍTULO II ORDENANZAS MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN

SECCIÓN I. APLICACIÓN.

Artículo 14.2.1. Aplicación de las normas mínimas de urbanización

1. Las disposiciones contenidas en el presente Capítulo II tienen carácter de Ordenanza Urbanística Municipal pudiendo ser complementadas o sustituidas por unas Ordenanzas específicas de las previstas en el artículo 24 de la LOUA.
2. Las disposiciones del presente Capítulo establecen las normas mínimas y recomendaciones sobre las características técnicas que se aplicarán a todas las obras de urbanización que se ejecuten en el suelo urbano y suelo urbanizable, y que sean objeto de Proyecto de Urbanización o de Obras Ordinarias de urbanización.
3. En la redacción de los Proyectos de Obras Ordinarias y en los Proyectos de las Obras de Reurbanización del suelo urbano consolidado se aplicarán las normas del presente Capítulo salvo justificación de imposibilidad material de incumplimiento, siendo exigible en todo caso las determinaciones específicas para las obras de reurbanización expresamente contenidas en estas Normas. Igualmente podrá aplicarse esta excepción debidamente justificada en los supuestos de proyectos que tengan por objeto la mejora,

complemento o reforma de la urbanización en las áreas de regularización y áreas de reforma interior del suelo urbano no consolidado con fines de normalización.

Artículo 14.2.2. Normas Mínimas de Urbanización.

1. Con carácter general en la redacción de los Proyectos de Urbanización se observarán las siguientes disposiciones:
 - a. Se evitarán las barreras físicas que dificulten la circulación de sillas de ruedas, coches de niños o invidentes, para lo que se dispondrán rebajes en bordillos y accesos a edificios y se eliminarán los resaltos en las calles más estrechas o peatonales. En todo caso se cumplirá la reglamentación vigente en cuanto a Eliminación de Barreras Arquitectónicas Urbanísticas y en el Transporte.
 - b. Las paradas de autobuses llevarán marquesinas o cubiertas de diseño adecuado, con laterales transparentes para la protección del viento, del sol y de la lluvia, con bancos de espera. Donde se instalen tendrá una anchura mínima de 4,00 m, o se ampliará hasta alcanzarlos y una longitud mínima de 10 m. rebasando siempre la línea de aparcamientos a ambos lados, en su caso.
 - c. Será obligatorio iluminar intensamente los "pasos-cebra", así como mantenerlos en perfecto estado de pintura, instalando una adecuada señalización preventiva de su proximidad. Los obstáculos artificiales en el pavimento a 20, 10 y 5 metros antes de los pasos, para disminuir la velocidad de aproximación, serán específicamente utilizados para este fin.
 - d. Los árboles serán necesariamente de sombra, o frondosos, de hoja caduca, rápido desarrollo y resistentes al medio urbano.
 - e. Se procurará como norma general disponer todos los servicios urbanos, incluso el teléfono, dentro del espacio definido por las aceras, siendo obligatorio en todo caso las áreas de nueva urbanización.
2. Será obligatorio la canalización subterránea de todas las infraestructuras en las áreas de nueva urbanización y en las ya consolidadas se tenderá a su enterramiento.

SECCIÓN II. LA URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS VIARIOS.

Artículo 14.2.3. Condiciones de trazado de la red viaria

1. En todo lo que afecte a vías interurbanas y travesías urbanas se estará a lo dispuesto en su legislación específica y a las determinaciones del órgano competente, sin perjuicio de la facultad del Ayuntamiento de actuar en su jurisdicción o bajo convenio o fórmula similar en zonas adyacentes o en las propias vías.
2. Las vías urbanas de tráfico rodado cumplirán las condiciones establecidas en el artículo 3.2.5 de estas Normas.
3. En el diseño de las nuevas vías se dotará de la mayor continuidad posible a los tráficos peatonales tales como aceras y cruces.

4. No se permite la apertura de vías de tráfico rodado en fondo de saco excepto en el caso de tratarse de una vía de tipo exclusivamente peatonal.

Artículo 14.2.4 Características de las Sendas Públicas para Peatones. Itinerarios libres de obstáculos.

1. Los Proyectos de Urbanización deberán cumplimentar las condiciones establecidas en la legislación sobre eliminación de barreras y promoción de la accesibilidad para garantizar la presencia de sendas públicas para peatones e itinerarios libres de obstáculos.
2. Las calles peatonales y las aceras del sistema viario deberán diseñarse para constituir sendas públicas para peatones con itinerarios libres de obstáculos.
3. Las vías exclusivamente peatonales tendrán como anchura mínima la existente en el caso del suelo urbano consolidado, y cinco (5) metros para las de nueva creación.
4. La disposición de instalaciones que ocupen parcialmente las zonas peatonales (kioscos, terrazas de bares, etc.), tanto habituales como provisionales, deberán permitir el tránsito peatonal, dejando libre al menos una franja continua de dos (2) metros.
5. Los Proyectos de Urbanización de los sectores y áreas de reforma interior se ajustarán a los siguientes criterios:
 - a. El ancho libre de obstáculos mínimo para la circulación de peatones en las aceras del sistema viario será de dos (2) metros, salvo para elementos puntuales de mobiliario urbano colocados en el tercio exterior de la acera, y que permitan una anchura libre restante igual o mayor de ciento cincuenta (150) centímetros. Cuando condicionantes de espacio urbano lo permitan, la anchura recomendada de estos itinerarios será mayor o igual que dos (2) metros, para permitir el cruce de dos personas con sillas de ruedas.
 - b. En las calles en las que sean previsibles concentraciones importantes de peatones, sea por su carácter comercial u otra cualquier causa, la anchura mínima será de trescientos (300) centímetros, siendo en cualquier caso la anchura óptima una función de la circulación de peatones y el mobiliario urbano a disponer.
 - c. No se dispondrán obstáculos verticales en ningún punto de la superficie destinada a paso de peatones, a excepción de los elementos que puedan colocarse para impedir el paso de vehículos. En el caso particular de señales de tráfico, se dispondrá a partir de dos (2) metros de altura para evitar obstáculos en el tránsito a los viandantes.
 - d. Como norma general, se deberá reservar el tercio del acerado más próximo a la calzada para la disposición de mobiliario urbano, árboles, alumbrado público, vados y cualquier otro obstáculo.
2. En las obras de reurbanización de viario existente, cuando las condiciones del número anterior no puedan cumplirse, se ampliara la anchura de las aceras suprimiendo las plazas de aparcamiento necesarias, para que al menos se pueda disponer de una anchura libre de obstáculos de ciento cuarenta (140) centímetros. En los casos en que por "imposibilidad física" en las barriadas tradicionales no se pueda cumplir el ancho mínimo, se deberá disponer al menos de una anchura tal que permita el paso de una persona en silla de ruedas. Si ni siquiera puede cumplirse esta exigencia en el caso de reurbanización

de calles existentes estrechas, se recurrirá, como diseño preferente, al de "calle de circulación compartida".

3. En las obras de urbanización correspondientes a las áreas de integración urbana y ambiental (ARI-n) las condiciones del número 1 podrán ser objeto del ajuste necesario para adecuarlas a las características periurbanas de estos ámbitos.

Artículo 14..2.5 Pavimentación de las Vías Públicas.

1. La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre ellas, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.
2. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, estableciendo esta separación normalmente mediante resalte o bordillo, salvo en las calles compartidas. A tales efectos, se diversifican los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, pasos de carruajes, etc.
3. En cuanto a las condiciones de pavimentación de los viales, espacios públicos y zonas verdes, deberán adoptarse las medidas precisas para la eliminación de barreras arquitectónicas de conformidad con la legislación vigente.
4. El pavimento de las sendas de circulación de los peatones y las plazas facilitará la cómoda circulación de personas y vehículos de mano; se distinguirán las porciones de aquellas que ocasionalmente pudieran ser atravesadas por vehículos a motor, que no deformarán su perfil longitudinal sino que tendrán acceso por achaflanado del bordillo.

Los pavimentos de los suelos destinados a la circulación de los peatones y los destinados al tráfico mixto de vehículos y peatones serán duros y antideslizantes, formando superficies perfectamente enrasadas.

5. Los Proyectos de Urbanización incluirán la necesaria señalización vertical y horizontal de los viales proyectados (pasos de peatones, bandas de detención, símbolos en calzada, etc.). Asimismo, los proyectos de intersecciones que necesiten instalaciones de semaforización para la regulación de las intersecciones principales y con las vías exteriores de conexión, o bien la reforma de las existentes, incluirán obligatoriamente las canalizaciones, arquetas, así como las columnas y báculos semafóricos para la regulación semafórica de las fases, así como las instalaciones de los pasos de peatones correspondientes.
6. Será obligatorio iluminar adecuadamente los "pasos-cebra", así como mantenerlos en perfecto estado de pintura, instalando una adecuada señalización preventiva de su proximidad.
7. Todos los viales incluidos en los Proyectos de Urbanización y Reurbanización de viarios, tendrán plantaciones de arbolado de sombra y arbustos, tanto en los acerados laterales y medianas centrales.

Las especies de árboles y arbustos a elegir serán de reconocida adaptación al clima del municipio, con unas medidas mínimas de 20cm de perímetro circular. En los nuevos

alcorques se establecen unas dimensiones mínimas interiores de 0,90 x 0,90m. Para árboles de gran porte, se elevarán las dimensiones interiores a 1,5 x 1,5m.

Se recomienda que los árboles se distancien del borde de la calzada un mínimo de 80cm desde el eje, y de la fachada un mínimo de dos metros.

Artículo 41.2.6 Calles de Circulación Compartida

1. Se evitará la impresión de separación entre calzada y acera; por consiguiente, de modo que no existan diferencias físicas notables entre los distintos elementos de la sección transversal de la calle.
2. Las entradas y salidas de las calles compartidas deberán reconocerse como tales por su propia ordenación y, en la medida en que sean utilizables por vehículos, se tratarán de forma análoga a los accesos de garajes y aparcamientos.
3. Se dispondrán ordenaciones y dispositivos específicos en las distintas partes de la zona de coexistencia destinadas a la circulación vehicular, de modo que los vehículos circulen a la velocidad de los peatones.
4. Si se dispusiesen espacios especialmente diseñados como áreas de juego, se separarán y diferenciarán de los destinados a la circulación.

Artículo 14.2.7 La Reurbanización de los viarios públicos existentes a los criterios de accesibilidad del Plan General.

La Reurbanización de los viarios e intersecciones en el viario público existente se ejecutará de acuerdo con los criterios y niveles de accesibilidad rodada, peatonal, bicicleta y transporte público colectivo, consecuencia de la propuesta de jerarquización del sistema viario urbano, según la categoría y la funcionalidad correspondiente a cada uno de los viarios en función del papel que deben cumplir dentro en el reparto modal asignado por el Plan entre los diferentes modos de transporte público, privado y no motorizado.

Los Proyectos de reurbanización incluirán adicionalmente la renovación de las infraestructuras urbanas necesarias para la modernización de las redes de servicios urbanos, en coordinación con las necesidades de actuación de las diferentes empresas municipales y de servicios urbanos.

Artículo 14.2.8 Vías para Bicicletas.

1. El diseño de las vías para bicicletas en cualquiera de sus clases (carril-bici, carril bici-bus, pista bici y acera bici) atenderá a la seguridad de vehículos, ciclistas y peatones y a las disposiciones contenidas en las Ordenanzas Municipales que regulen específicamente esta materia.
2. Se señalarán los itinerarios de vías para ciclistas, bien en carriles en plataforma reservada, o dentro de acerados y calles peatonales.
3. Los Proyectos de Urbanización y de Reurbanización incluirán en sus determinaciones la señalización de espacios exclusivos para estacionar bicicletas incluyendo los soportes adecuados, a razón de un mínimo de una plaza por cada quince de aparcamientos para vehículos en superficie.

4. Los Proyectos de Urbanización de los sectores deberán incorporar una propuesta concreta de red ciclista conforme a lo exigido en el apartado 4 del artículo 3.2.6 de estas Normas y que cumpla con los criterios y especificaciones siguientes. Cuando el carril bici se implante sobre una vía de rango urbano, debe asegurarse su separación física de la circulación rodada.
5. Se consideran bandas ciclistas a los tramos especialmente acondicionados y señalizados mediante plataformas reservadas para la circulación ciclista mediante señalización horizontal o barreras físicas. Para todos ellos se establecen las siguientes anchuras.

TIPO	Recomendada	Mínima.
Bicicarril un sentido	2	1,4
Bicicarril dos sentidos	3	2,6

6. Se recomienda la implantación de estacionamientos para bicicletas en zonas de atracción de ciclistas, como:
 - Centros comerciales, escuelas, centros universitarios, centros culturales, bibliotecas, centros deportivos, principales empresas, etc.
 - Puntos de acceso al transporte público.

Artículo 14.2.9 Condiciones de las áreas de aparcamiento

1. Los aparcamientos públicos se situarán en el viario rodado o en recintos especialmente destinados para ello. En defecto de previsión expresa establecida en Ordenanzas, en los viales rodados, las plazas de aparcamientos tanto en fila como en batería tendrán una dimensión mínima de doscientos cincuenta (250) centímetros de ancho por cuatrocientos cincuenta (450) centímetros de largo. Para aparcamientos de camiones la dimensión será de 3 x10 metros. Dicha dimensión se medirá independientemente de las vías de acceso.
2. Siempre que sea posible las áreas de aparcamiento contarán con arbolado o elementos de jardinería.
3. El módulo de reserva de aparcamientos en las áreas de nueva creación será de una plaza por cada 100 m² de edificación.

Artículo 14.2.10 Aparcamientos para personas con movilidad reducida

En las zonas destinadas a estacionamiento de vehículos en vías o espacios libres públicos, se reservarán con carácter permanente, y tan próximos a los itinerarios peatonales como sea posible, una de cada cuarenta (40) plazas o fracción para vehículos que transporten personas con movilidad reducida.

Las plazas reservadas tendrán un ancho mínimo de trescientos sesenta (360) centímetros, pudiendo ser de doscientos sesenta (260) centímetros cuando por el lado del usuario de silla de ruedas (o persona con movilidad reducida) exista un espacio libre mínimo de un (1) metro de anchura. La longitud de la plaza será como mínimo de cinco (5) metros. En los accesos a las plazas de aparcamiento viarios, la acera estará rebajada al nivel de la calzada en forma de vado peatonal.

Las condiciones establecidas en este artículo podrían ser sustituidas por las Ordenanzas Municipales sobre Accesibilidad.

SECCIÓN III. LA URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES.

Artículo 14.2.11 Urbanización de los espacios libres y zonas verdes.

1. La urbanización de los espacios libres se adaptará en lo posible a la configuración natural del terreno. En particular, aquellas que se localicen en terrenos de pendientes acusada deberán ordenarse mediante bancales y rebajes que permitan su uso como áreas de estancia y paseo, integrados mediante itinerarios peatonales, escaleras y similares.
2. En los proyectos de obras de urbanización se deberá definir y prever la suficiente dotación de arbolado y jardinería, aún cuando su implantación no esté prevista a corto plazo.

Los árboles se plantarán conservando la guía principal, con tutores y protecciones que aseguren su enraizamiento y crecimiento en los primeros años. La observancia sobre protección del arbolado existente, será rigurosa tanto en el proyecto de urbanización, como a la hora de redactar el planeamiento de desarrollo, evitando al máximo cualquier afección al arbolado existente.

3. Las especies vegetales a implantar deberán ser de mantenimiento fácil y económico. Se elegirán preferiblemente las autóctonas de la zona y aquellas que resulten compatibles con ellas, considerando además de las características naturales, su incidencia en la forma e imagen del espacio. Deberán contar con un perímetro mínimo que asegure su pervivencia.
4. Todos los Proyectos de Urbanización llevarán incluido la red de riego para la jardinería y plantaciones diseñadas, así como para las alineaciones principales de arbolado en los acerados.
5. Se construirán equipos de bombeo y canalizaciones de tuberías de riego de agua no potable con goteros para suministro al arbolado y arbustos, y técnicas de aspersión y sistemas para el suministro de agua a las superficies y praderas.
6. En los jardines podrán disponerse elementos de mobiliario, áreas de arena, láminas de agua, espacios para el juego y deporte, compatibles con el ajardinamiento y plantaciones, así como con las zonas de reposo y paseo.
7. Los espacios de plaza tendrán un carácter más urbano predominando los pavimentos duros. Contarán con arbolado y jardinería ornamental.
8. La distancia entre plantaciones dependerá de su especie, no debiendo superar los 12 metros. Los troncos se protegerán durante los primeros años de la plantación.
9. Será obligatorio, además de la jardinería propia de los espacios libres, plantar árboles de sombra, como mínimo cada 12 metros en cada acera, a razón de dos en fondo en las calles principales y de uno en las secundarias. Donde haya aparcamientos en línea o batería los árboles se ubicarán entre las plazas de estacionamiento y no sólo en las aceras, así como en los grandes aparcamientos públicos para proteger los vehículos.

Artículo 14.2.12 Mobiliario urbano

1. Deberá preverse la suficiente dotación de elementos de mobiliario urbano tales como bancos, papeleras, fuentes y similares. Deberán resolverse de forma sencilla, cuidando su adecuación al entorno.
2. Serán de conservación sencilla y económica, y se dispondrán de forma que no supongan un obstáculo en el tránsito y circulación normal.

SECCIÓN IV. LAS INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS.**Artículo 14.2.13 El Dimensionamiento y trazado de Redes**

1. Las redes de saneamiento y abastecimiento internas se dimensionarán teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanizables existentes o programadas, que puedan influir de forma acumulativa en los caudales a evacuar, o en la presión y caudales de la red de abastecimiento y distribución, con el fin de prever la progresiva sobresaturación de las redes, y los inconvenientes ocasionados por modificaciones no consideradas en las escorrentías.
2. Las redes de alcantarillado se diseñarán conforme a lo establecido en las Ordenanzas. En defecto de estas, se recomienda que discurran por viales de uso público. En casos especiales, por razones topográficas, urbanísticas, o de otra índole, podrá discurrir algún tramo por zonas verdes públicas. Las conducciones que afecten a estos proyectos discurrirán necesariamente por zonas de dominio público. No obstante, de forma excepcional en caso de imposible cumplimiento, podrá admitirse que de forma puntual algún tramo transcurra por suelo privativo libre de edificación siempre que se establezca la servidumbre correspondiente en documento público.

Artículo 14.2.14 Red de Abastecimiento

1. En lo referente a las secciones, calidades y piezas de las redes de abastecimiento de agua potable, así como en el cálculo de la dotación precisa, se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas, o en su defecto, en Normas Básicas y recomendaciones que la empresa municipal gestora del servicio aplique en la redacción de los Proyectos de redes e instalaciones de abastecimiento. De no existir Ordenanzas o Normas Básicas, se aplicarán supletoriamente los siguientes cálculos para dotaciones, de agua: Residencial 250 litros/habitante/día; Terciario: 1,5 litros/m² de techo; Uso Industrial: se justificaran las dotaciones de consumo en función de la tipología de implantaciones industriales dominantes en el sector.
2. Con el fin de garantizar el suministro de la zona o áreas servidas se dispondrán red y elementos accesorios que incluso si ello fuera necesario, saldrán fuera de los límites del sector, núcleo o área a servir, siendo propio del Proyecto y de la correspondiente urbanización los costos adicionales que en instalaciones, servidumbres y elementos accesorios ellos supongan. Asimismo se garantizará su conservación caso de que el Ayuntamiento no reconozca estos trazados internos a la red municipal.
3. En defecto de disposición expresa establecida en las Ordenanzas, no se utilizaran canalizaciones ni piezas auxiliares con material que contenga fibrocemento. El diámetro mínimo de las canalizaciones será de cien (100) milímetros en la red general de

distribución. La velocidad de circulación del agua en las redes estará en todos los casos comprendida entre 0,5 y 1,5 metros por segundo.

4. Dentro de la red de abastecimiento se dispondrán hidrantes contra incendios, de forma que la distancia desde cualquier edificio al hidrante más próximo cumpla con las Normas y Ordenanzas para la prevención de Incendios.
5. El agua de abastecimiento deberá en todo caso cumplir las condiciones de potabilidad del Código Alimentario, así como las instrucciones que a este fin impongan los organismos competentes.
6. En defecto de disposición expresa establecida en las Ordenanzas, la red de distribución se diseñará conforme a los siguientes criterios:
 - a. Se diseñará preferentemente de tipo malla, y no será exigible red de riego independiente siempre que se justifique la existencia de presión suficiente.
 - b. Las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público. Las acometidas a parcelas dispondrán de llaves de paso registrables.
 - c. La red de abastecimiento discurrirá bajo acera a una profundidad mínima de 60 cms. medida desde la generatriz superior de la tubería a la cota de pavimento terminado. Cuando la red tuviera que situarse bajo calzada la profundidad mínima será de 100 cms. medidos de la misma forma.
 - d. La profundidad de las zanjas garantizará la protección de las tuberías de los efectos de tránsito rodado y otras cargas exteriores, preservándolos de las variaciones de la temperatura.
 - e. Las conducciones de agua estarán siempre a nivel superior de las de saneamiento y alcantarillado, con distancias verticales y horizontales no inferiores a un (1) metro.
7. Las acometidas se ejecutarán a costa de los interesados, previa licencia y modelo del Ayuntamiento.

Artículo 14.2.15 Red de Saneamiento y Drenaje de Aguas Pluviales

1. En lo referente a las condiciones particulares sobre saneamiento de aguas residuales y pluviales, depuración y vertido, se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Municipales y supletoriamente por las Normas Básicas y recomendaciones que la empresa municipal gestora del servicio público aplique en la redacción de los Proyectos de redes e instalaciones de saneamiento.
2. Las redes de saneamiento deben discurrir necesariamente por viales de uso público. En casos especiales, por razones topográficas, urbanísticas, o de otra índole, podrá discurrir algún tramo por zonas verdes públicas.
3. Cuando los viales tengan más de dos carriles de circulación, las redes se dispondrán preferentemente en ambas márgenes del viario, para evitar disponer pozos de registro dentro de calzada y evitar las acometidas de imbornales con excesiva longitud.

4. Se asume el actual sistema de la red de saneamiento de la ciudad ejecutado del tipo unitario o separativo en las diferentes áreas urbanas conforme a las exigencias de la empresa gestora del servicio. No obstante, y como medida encaminada a disminuir el consumo de agua y aumentar la eficiencia en el uso de los recursos hídricos, la opción prioritaria en las actuaciones de nueva urbanización será la separativa, En las actuaciones de renovación de la red de saneamiento actual, se fomentará igualmente la implantación progresiva del sistema separativo en las actuales áreas urbanas en las que se haya implantado el unitario.

En todo caso, las aguas residuales deben reconducirse hasta la estación depuradora, y se fomentará la reutilización de las aguas para distintos usos (riego de zonas verdes, baldeo de calles, uso industrial,...) contemplados en el RD 1620/2007.

El diámetro mínimo de las canalizaciones y acometidas será el exigido por las Ordenanzas específicas o Normas Básicas que aplique la empresa gestora del servicio público, atendiendo a las necesidades a satisfacer.

5. Se dispondrá una acometida de saneamiento por cada portal en edificios de vivienda colectiva, salvo que las rasantes hidráulicas de la red no lo permitan.

De no existir Normas Básicas u Ordenanzas, se aplicarán supletoriamente las siguientes características: las acometidas tendrán un diámetro mínimo de 200 mm y serán de PVC con una rigidez circunferencial no inferior a 8 KN/m² (SN 8).

6. Se protegerán correctamente las tuberías caso de que discurran por espacios de calzada o aparcamiento.
7. Queda prohibido el uso de las fosas sépticas en suelo urbano o urbanizable, tolerándose las existentes hasta tanto se proceda a la ejecución de las infraestructuras del ámbito. Entre las obras de urbanización del ámbito se incluirán las labores de descontaminación y sellado de los pozos ciegos.
8. Las acometidas serán por cuenta del particular interesado previa solicitud.
9. En las zonas industriales la red de drenaje deberá transcurrir entubada hasta puntos de vertidos debidamente autorizados. Las instalaciones industriales que viertan aguas residuales dispondrán, para la toma de muestras y mediciones de caudales u otros parámetros, de una arqueta o registro de libre acceso desde el exterior.

Artículo 14.2.16 Instalaciones de Alumbrado Público.

1. Para la ejecución de las instalaciones de alumbrado público, y hasta tanto se aprueban unas Ordenanzas específicas, será de aplicación el Pliego de Condiciones Técnicas para la ejecución de Obras de Alumbrado Público de la Administración Urbanística Municipal.
2. Los Proyectos de Urbanización incluirán las obras para instalaciones de nuevo Alumbrado Público para todos los viales, espacios públicos y zonas verdes. Las obras a proyectar deberán incluir las afecciones al alumbrado público existente, y la legalización y contratación de las nuevas instalaciones.
3. Las nuevas instalaciones de alumbrado público incluirán obligatoriamente equipos para la reducción del consumo energético mediante sistemas de reducción y estabilización del flujo luminoso.

4. Con carácter preferente se emplearán lámparas que propicien el ahorro energético.
5. Se prohíbe disponer luminarias que proyecten la luz hacia el cielo, (farolas tipo globo), por su escaso rendimiento lumínico y contribución a la contaminación luminosa de los cielos.
6. Todos los espacios públicos, parques y zonas verdes contarán con iluminación artificial específica en función de los usos e intensidades previstas por los proyectos de urbanización.
7. Todos los elementos visibles del alumbrado público armonizarán con las características urbanas de la zona.
8. Las redes de distribución serán subterráneas.
9. En cualquier caso, las instalaciones satisfarán las exigencias de los Reglamentos Electrotécnicos vigentes, así como aquellas que en su caso elabore el Ayuntamiento.

Artículo 14.2.17 Red de Gas Natural

1. Los proyectos de Urbanización incluirán, si así lo exige el Ayuntamiento, las canalizaciones de gas natural para suministro a los diferentes usos del planeamiento que desarrollen. Previamente, la Compañía gestora del servicio de gas natural emitirá informe sobre la capacidad de prestación del servicio en el sector de ordenación correspondiente. La distribución de los costes de ejecución de la red se realizará conforme a lo dispuesto en la legislación sectorial y en las Ordenanzas Municipales sobre utilización del subsuelo público.
2. La ejecución de la obra civil de las redes de Gas se realizará de forma simultánea al resto de las obras contenidas en los proyectos de urbanización correspondientes a cada uno de los nuevos sectores urbanos, estableciéndose la necesaria coordinación entre los proyectos en función de la evolución de la gestión del planeamiento de cada uno de ellos.
3. Las canalizaciones discurrirán preferiblemente bajo acera, en su defecto podrá hacerlo bajo aparcamiento o bajo calzada, evitando hacer coincidir las arquetas con la banda de rodadura.

Artículo 14.2.18 Ubicación de contenedores para recogida de residuos sólidos

1. En todo Proyecto de Urbanización se deberá prever el acondicionamiento de zonas reservadas para la ubicación de contenedores para la recogida selectiva de residuos sólidos, en la proporción que resulte en función de la población servida, y con las características técnicas que establezca el Ayuntamiento o la Ordenanza Municipal sobre Residuos Sólidos.

Se incluirán contenedores independientes con clasificación para el reciclaje y posterior reutilización.

2. Los contenedores para la recogida de residuos urbanos en las nuevas urbanizaciones con densidades superiores a 30 viviendas por hectárea serán preferentemente del tipo enterrado, incorporando sistemas hidráulicos para la recogida de los residuos al camión recolector.

Artículo 14.2.19 Las Infraestructuras para la Energía Eléctrica

1. Los proyectos de urbanización resolverán completamente las dotaciones de infraestructura energía eléctrica necesarias para las edificaciones y usos a implantar en los terrenos objeto de urbanización de acuerdo con las previsiones de la Ley 54/1997 del Sector Eléctrico y el R.D. 1955/2000.
2. Los proyectos de urbanización que traten de las obras para el abastecimiento de energía eléctrica, contemplarán las modificaciones de la red correspondiente al suelo urbano. La ejecución de las obras se acompañará en el tiempo con las del resto de la urbanización, dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.
3. En el suelo urbano no consolidado y urbanizable, todos los proyectos de urbanización deberán prever la infraestructura de las líneas eléctricas de media y baja tensión de modo subterráneo. En las obras de reurbanización, salvo que se justificare cabalmente su improcedencia, todas las instalaciones de abastecimiento de energía serán subterráneas. En todo caso, en los ámbitos de los espacios protegidos por razones arquitectónicas e históricas, las obras de reurbanización deberán contemplar la modificación a subterráneo de las líneas existentes.
Las canalizaciones discurrirán preferiblemente bajo acera, en su defecto podrá hacerlo bajo aparcamiento o bajo calzada, evitando hacer coincidir las arquetas con la banda de rodadura.
4. La modernización de las infraestructuras eléctricas de Alta Tensión de la ciudad se realizará conforme al nuevo marco normativo establecido por la Ley de Regulación del Sector Eléctrico y con respeto a las previsiones del presente Plan.
5. Las líneas aéreas existentes de Alta Tensión en suelos urbanos y urbanizables se modificarán a subterráneo, o en su caso, y de forma subsidiaria, se alterará su trazado aéreo para hacerlo coincidir con los pasillos aéreos que garanticen la no afección a los usos urbanos más sensibles.
6. Será obligatorio que los proyectos de urbanización de los sectores incluyan las obras para la modificación a subterráneo para todas las líneas aéreas existentes de Media y Baja Tensión dentro del ámbito de los suelos a urbanizar, así como las de Alta Tensión, salvo que proceda el ajuste de su trazado a los pasillos establecidos.
7. Se aplicarán igualmente las condiciones establecidas en el artículo 6.6.18 del Título VI relacionadas con las infraestructuras eléctricas.

Artículo 14.2.20 Infraestructuras de Telecomunicación

1. La Regulación y Gestión de las nuevas infraestructuras de telefonía móvil se realizará sobre la base de la Ley de Ordenación de las Telecomunicaciones, y la Ordenanza Municipal de Telecomunicaciones, que se elabore por la Administración Municipal, estableciendo las condiciones de localización, instalación y funcionamiento de los elementos y equipos de telecomunicación de forma que la implantación de equipos y antenas produzca el mínimo impacto sobre el medioambiente de la ciudad, desde los puntos de vista espacial, visual y sobre la salubridad pública. Serán exigibles las normas contenidas en el artículo 6.6.20 de estas Normas y en las Ordenanzas Municipales que la desarrollen.

2. Para la ejecución de nuevas canalizaciones se fomentará el procedimiento de Sistema de Infraestructuras Compartidas para varios operadores de telecomunicación..
3. Las canalizaciones discurrirán preferiblemente bajo acera, en su defecto podrá hacerlo bajo aparcamiento o bajo calzada, evitando hacer coincidir las arquetas con la banda de rodadura.

Artículo 14.2.21 Disposiciones Generales para la ordenación del subsuelo en los Servicios Urbanos de las obras de urbanización.

1. Los proyectos de Urbanización deberán resolver los encuentros de servicios en los cruces de acerados y calzadas, estableciendo el orden de disposición de cada uno de ellos, así como resolver la ordenación de los trazados de los servicios urbanos. El trazado se realizará preferentemente por espacios libres no rodados, configurando una reserva de suelo con anchura suficiente para alojar las instalaciones necesarias para dotar a las parcelas resultantes del planeamiento.
2. Todos los Proyectos de Urbanización incluirán planos descriptivos de la separación entre servicios en los acerados, que deberá respetar la presencia del arbolado en las aceras, así como los elementos adicionales a las canalizaciones como arquetas, cámaras de registro, armarios, etc., sobre todo en los cruces entre viarios.
3. La disposición de servicios urbanos en las secciones del viario de nueva urbanización, como en la reurbanización del viario existente, se realizará de acuerdo con las Ordenanzas Municipales, y supletoriamente por lo previsto en el presente Capítulo.

CAPÍTULO I. LA INTERVENCIÓN PREVENTIVA EN ACTOS DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

SECCIÓN I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 15.1.1. Carácter de las Disposiciones del Título XV de las Normas.

1. Las normas establecidas en el presente Título XV relativas al control de las actividades y usos del suelo tienen una naturaleza análoga a las disposiciones de ordenación pormenorizada potestativa de los Planes Generales y tienen el carácter de Ordenanzas.
2. El contenido de las disposiciones del presente Título XV puede ser desarrollado o, incluso, alterado por unas Ordenanzas Municipales sobre intervención preventiva de los actos de edificación y uso del suelo que deberán ajustarse, en todo caso, a la LOUA, al Decreto 60/2010 (Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía) y a la legislación de régimen local y sobre el procedimiento administrativo común.
3. El contenido de las disposiciones del presente Título se adecuará al régimen urbanístico vigente que en todo momento resulte de la legislación básica estatal y la legislación autonómica en materia de urbanismo y ordenación del territorio.

Artículo 15.1.2. Potestades administrativas sobre intervención en los actos de edificación y uso del suelo.

1. La Administración asegura que el cumplimiento de la legislación y ordenación urbanística mediante la intervención preventiva de los actos de edificación o construcción y uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo.
2. La intervención municipal del suelo, que es de ejercicio inexcusable, se lleva a cabo mediante el otorgamiento de licencias urbanísticas, las órdenes de ejecución y la inspección urbanística.

De igual forma, son potestades de la Administración, la protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado y la sanción de las infracciones urbanísticas.

Artículo 15.1.3. La intervención administrativa municipal del uso del suelo.

1. Están sujetos a previa licencia municipal los actos de uso del suelo y el subsuelo que se incluyen en el artículo 8 del Decreto 60/2010 (Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía).
2. Asimismo, de conformidad con las previsiones del apartado a) del artículo 8 del mencionado Decreto 60/2010, este Plan General de forma complementaria establece la necesidad de obtención de licencia para los siguientes actos:
 - 1º. La instalación de grúas torres.
 - 2º. La colación en fachadas de la instalación de acondicionadores de aire.
 - 3º. El acristalamiento de balcones y terrazas.
 - 4º. La modificación de las características físicas del suelo (pavimentados, asfaltados, drenajes, etc.).
 - 5º. Y, en general, toda obra de construcción o uso del suelo, vuelo o el subsuelo ya sea de carácter permanente o provisional que implique o requiera alteración de las rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos, la modificación de sus linderos, el establecimiento de nuevas edificaciones, usos e instalaciones o la modificación de los existentes.
3. La sujeción a licencia municipal previa alcanza, así mismo, a las actividades a realizar por particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de la autorización o concesión pertinente por parte del Ente titular del dominio público.

Artículo 15.1.4. Legitimación para los actos de uso y edificación.

1. Los actos de edificación en solares y, en su caso, parcelas sólo podrán ser realizados por quienes sean titulares de la autorización o licencia urbanística pertinente, sin perjuicio de la legitimación que por razón de la titularidad de derechos al efecto sea precisa, conforme a la legislación civil.
2. La legitimidad de la ejecución de los actos de parcelación urbanística, urbanización, construcción o edificación e instalación, así como de cualquier otra obra o uso objetivo

del suelo, salvo las excepciones expresamente establecidas en la legislación, tiene como presupuesto la concurrencia de las siguientes circunstancias:

- a. La vigencia de ordenación urbanística idónea para legitimar la actividad de ejecución y edificación.
- b. El cumplimiento de los deberes urbanísticos exigidos legalmente conforme a la clase de suelo de que se trate.
- c. La cobertura en proyecto aprobado administrativamente, cuando sea legalmente exigible.
- d. La obtención, vigencia y eficacia del a licencia y resoluciones en que deba concretarse la intervención administrativa previa.

Artículo 15.1.5. Actos promovidos por Administraciones Públicas

Los actos de uso del suelo promovidos por Administraciones Públicas se ajustarán al régimen establecido en el artículo 10 del Decreto 60/2010 (Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía).

Artículo 15.1.6. Actos no sujetos a licencia que precisan comunicación.

Las obras de urbanización, construcción o derribo de un edificio cuando se efectúan en virtud de orden municipal y bajo dirección de los servicios técnicos del Ayuntamiento, salvo que se exija un proyecto, estarán exentas de licencias, pero exigen comunicación previa.

Artículo 15.1.7. Actos realizados sin licencia.

Los actos de uso del suelo y subsuelo realizados sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones, darán lugar a la adopción de las medidas de protección de la legalidad previstas en la LOUA y en Decreto 60/2010 (Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía).

Artículo 15.1.8. Inventario y Programa de Inspección.

El Ayuntamiento realizará en el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor del presente Plan un Inventario de las edificaciones construidas sin licencia, y elaborará un Programa de Inspección Urbanística a fin de establecer las prioridades de la intervención disciplinaria a fin de evitar la prescripción de las infracciones y la caducidad de los expedientes.

Artículo 15.1.9. Fomento del acceso a la legalización en ámbitos de normalización urbanística.

El Ayuntamiento establecerá las acciones precisas en materia de gestión urbanística que posibiliten que en los ámbitos de regularización del presente Plan General se proceda al cumplimiento por los interesados de las obligaciones vinculadas al estatuto del suelo urbano no consolidado y el acceso a la legalización de aquellas edificaciones que resulten conformes con la nueva ordenación establecida.

De igual modo se elaborarán unas Ordenanzas Municipales específicas sobre el contenido de la documentación técnica a presentar para las solicitudes de legalización.

SECCIÓN II RÉGIMEN GENERAL DE LAS LICENCIAS

Artículo 15.1.10 Efectos de la licencia

1. La licencia urbanística de edificación, obtenida de modo expreso, o, en su caso, por silencio administrativo, es el título jurídico administrativo que autoriza a realizar los actos de edificación en unidades aptas para ello conforme a lo establecido en la Legislación Urbanística.
2. Las licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros y no podrán ser invocadas por los particulares para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que incurran en el ejercicio de las actividades correspondientes.
3. En todo caso, el otorgamiento de las licencias no implicará para el Ayuntamiento responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que puedan producirse con motivo u ocasión de las actividades que se realicen en virtud de las mismas. Producirán efectos entre el Ayuntamiento y el sujeto a cuya actuación se refieran pero no alterarán las situaciones jurídicas privadas entre éste y las demás personas.
4. En las actuaciones asistemáticas, la licencia habrá de verificar también si la parcela reúne las condiciones para merecer la condición tanto de suelo urbano consolidado por la urbanización como de solar. En las actuaciones asistemáticas en suelo urbano no consolidado deberán así mismo constatar el ajuste entre el aprovechamiento objetivo y el subjetivo.
5. El procedimiento de otorgamiento de las licencias se ajustará a lo previsto en el Decreto 60/2010 (Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía), en la legislación de Régimen Local, por lo dispuesto en las presentes Normas y en las Ordenanzas Municipales.

A tal fin, serán aplicables las Ordenanzas Municipales que, en su desarrollo de este Plan se aprueben, y que tengan por objeto completar la regulación de los trámites a que deberán sujetarse los distintos tipos de licencias urbanísticas y el establecimiento de las normas sobre las restantes formas de control administrativo en relación con las actuaciones urbanísticas.

Artículo 15.1.11 Régimen y Contenido de la licencia

1. Cuanto se dispone en las presentes Normas de este Plan General así como en las disposiciones establecidas en las Ordenanzas que resulten vigentes que la complementen sobre condiciones estéticas, higiénicas o de otra naturaleza, se entenderá incluido en el contenido del acto de otorgamiento de la licencia.
2. Los titulares de la licencia o sus causahabientes, deberán respetar el contenido expreso de las cláusulas de las mismas, y así mismo el contenido implícito (que es el definido tanto en la documentación técnica del proyecto aprobado como en las Normas Urbanísticas según la clase y destino del suelo. Integran también el contenido implícito el respeto de las Normas Básicas establecidas en el Código Técnico de la Edificación.

3. No podrán justificarse la vulneración de las disposiciones legales, Normas Urbanísticas u Ordenanzas, especialmente en lo relativo a localización, destino, aspecto exterior o dimensiones de los edificios o a la ordenación de su entorno, en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia. En cualquier caso, el promotor, el empresario o el técnico director de las obras podrán dirigirse a la Administración Urbanística Municipal en solicitud de información.
4. Las condiciones especiales se harán constar en el documento al que se incorpora o mediante el cual se formalice o notifique la licencia.
5. Aprobada y concedida la correspondiente licencia, quedará el Proyecto Técnico incorporado a aquélla como contenido material de la actuación autorizada completada con las condiciones que la Administración establezca en el propio acto del otorgamiento de la misma.

En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal toda alteración durante el curso de las obras del proyecto, salvo meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidos en el proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la licencia, y, específicamente, las modificaciones que afecten a cambios de uso, a las condiciones de volumen y forma de los edificios, condiciones de posición y ocupación del edificio en la parcela, condiciones de edificabilidad, número de viviendas, condiciones de accesibilidad, y a las medidas de protección contra incendios, seguridad y condiciones estéticas.

Artículo 15.1.12. Proyecto Técnico.

1. A efectos de ejercicio de la competencia municipal sobre intervención en la edificación y uso del suelo, se entiende por Proyecto Técnico el conjunto de documentos que definan las actuaciones a realizar, con el contenido y detalle que permita a la Administración Municipal conocer el objeto de las mismas y determinar si se ajusta a la normativa urbanística aplicable. Dicho Proyecto Técnico podrá desarrollarse o completarse mediante otros documentos técnicos, debiéndose mantener entre todos ellos la necesaria coordinación bajo la responsabilidad del Projectista.
2. Los proyectos deberán venir suscritos por técnico o técnicos competentes en relación con el objeto y características de lo proyectado y visados por los respectivos colegios profesionales o, en su caso, por la oficina de supervisión de proyectos de la Administración correspondiente. En este último caso, deberá ir acompañado necesariamente de los informes técnicos que le han servido de base y de la certificación administrativa de que los projectistas son personal perteneciente al órgano administrativo peticionario.

Cuando el proyecto se desarrolle o complete mediante documentos técnicos desarrollados por otros técnicos, se mantendrá entre ellos la necesaria coordinación por parte del autor del proyecto, siendo necesario el visado de estos documentos por el Colegio profesional del projectista u otras formas alternativas que garanticen la citada coordinación.

3. Con independencia del contenido documental del expediente administrativo para la obtención de licencia urbanística, el Proyecto Técnico, salvo que otra cosa se dispusiese en esta Normas, estará compuesto como mínimo de: memoria descriptiva, memoria justificativa, memoria de legalidad que acredite el cumplimiento de las determinaciones

establecidas por el planeamiento, junto con los planos, mediciones, presupuesto, así como la documentación exigida por los reglamentos técnicos aplicables.

4. Los técnicos firmantes del proyecto son responsables de su calidad, de la idoneidad de las determinaciones constructivas y técnicas que el mismo desarrolla y del cumplimiento de toda la legislación relacionada con dichos extremos. Una vez presentado el proyecto ante la Administración municipal, de la exactitud y veracidad de sus datos, responderán el promotor y los Projectistas a todos los efectos.
5. En los casos en que las actuaciones que por su naturaleza o menor entidad técnica no requieran la presentación de Proyecto Técnico, estas se podrán acometer conforme al procedimiento simplificado que establezca el Ayuntamiento, aportando los documentos que se expresan en estas Normas según el tipo de actuación de que se trate.

Artículo 15.1.13. Plazos de vigencia de las licencias

1. Las licencias caducarán y quedarán sin efecto, sin derecho a indemnización, cuando las obras mayores de edificación, instalación o uso, no se hubieran iniciado y proseguido a ritmo normal en el plazo establecido en la correspondiente licencia, que en ningún caso excederá de un año.
2. Las licencias de obra menor caducarán y quedarán sin efecto, cuando no se hubieran iniciado y proseguido a ritmo normal en el plazo de tres meses contados a partir del día siguiente a la notificación del otorgamiento de la misma.
3. Las obras menores necesariamente comprendidas en el proceso de edificación e instalación de obras mayores y que implícitamente se amparan o incluyen en el otorgamiento de licencia como las propias del ritmo normal de la obra, a que se refiere el número 1 anterior y la demolición de las construcciones necesarias para la obra nueva, deberán haberse iniciado igualmente antes de transcurrir el plazo establecido en la licencia de obra mayor. En otro caso estas obras menores, parciales y preparatorias caducarán, habiendo de solicitarse por separado de la obra mayor y antes de la caducidad de ésta, para poder proseguir dichas obras al ritmo normal previsto.
4. Las licencias determinarán el plazo de vigencia en que deberán concluirse todas las obras que ampara, atendiendo a la naturaleza, etapas y entidad de las mismas. También podrán concederse prórrogas de conclusión conforme al artículo 22 del Decreto 60/2010 (Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía).
5. Las licencias caducarán en los supuestos del apartado 4 del artículo 22 del Decreto 60/2010.

Artículo 15.1.14. Condiciones de iniciación y ejecución de las obras

1. Solamente se considerarán iniciadas las obras o instalaciones, cuando concurren, conjuntamente, los requisitos siguientes:
 - a. Que se haya comunicado previamente por escrito su iniciación a la Administración Urbanística Municipal y obtenido el Acta de Inicio cuando así se exija en el otorgamiento de la licencia en atención a las características de las obras o por resultar necesario proceder a fijar el acotamiento de la alineación mediante tira de cuerda.

- b. Que se haya emprendido la realización de los trabajos y que exista una relación funcional entre lo ejecutado y la obra o instalación proyectada, objeto de la licencia.
2. A efectos de la consideración del momento de la iniciación y conclusión de las obras amparadas en una licencia o su prórroga, se entenderá que éstas habrán de iniciarse y concluirse en la totalidad de las obras previstas en cada tipo de obra y para la fase o etapa respectiva. En otro caso, caducará la licencia o su prórroga para las partes no ejecutadas o concluidas en el plazo de vigencia concedido.
3. Cuando se produjeran hallazgos no previstos en los usos y condiciones de las Normas en las licencias, ésta se considerarán en suspenso, interrumpiéndose las obras de inmediato.
4. En las licencias de obras mayores, únicamente podrán iniciarse las obras autorizadas previo cumplimiento, en la forma exigida en estas Normas, de la obligación de aportación de aquellos otros documentos técnicos que desarrollen tecnologías específicas e instalaciones del edificio así como del Estudio de Seguridad y Salud o Estudio Básico, según proceda y del Proyecto Técnico de Infraestructura Común de Telecomunicaciones.

Artículo 15.1.15. Obligaciones del titular de la licencia

1. La licencia de las obras obliga a su titular o causahabiente a lo siguiente:
 - a. Satisfacer previamente las tasas oficiales, como consecuencia de las actividades autorizadas en ella o derivadas de su ejecución.
 - b. Construir o reponer la acera fronteriza a la finca dentro del plazo de conclusión de la obra.
 - c. Reparar o indemnizar los daños que causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública.
 - d. Instalar y mantener en buen estado de señalización diurna y nocturna y de conservación la valla de precaución, durante el tiempo de las obras.
2. Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el apartado anterior, la Administración municipal podrá fijar en cada caso la cantidad que el solicitante habrá de depositar o garantizar con aval bancario, previamente a la concesión de la licencia.

SECCIÓN III. LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

Artículo 15.1.16. Prescripciones observables en la ejecución de las obras

1. Durante la ejecución de las obras deberán cumplirse las siguientes prescripciones:
 - a. Construir el correspondiente vado, cuando la obra exija el paso de camiones por la acera.
 - b. Conservar, siempre que sea posible, el vado o vados exentos, así como la acera correspondiente a la finca.

- c. Mantener, en estado de buena conservación, la valla u otro elemento de precaución.
 - d. Observar las normas establecidas sobre el horario de carga y descarga, limpieza, apertura y relleno de zanjas, retirada de escombros y materiales de la vía pública y demás disposiciones aplicables de policía, así como las condiciones acústicas exigibles por el Decreto 326/2.003, de 25 de noviembre, respecto al uso de maquinaria al aire libre y carga y descarga.
 - e. Planificar el tráfico de maquinaria pesada utilizando las rutas que resulten menos molestas para la población cercana. En este sentido se crearán, si fuera necesario, caminos de obras provisionales.
 - f. Efectuar las obras de drenaje necesarias para garantizar la evacuación de las aguas de escorrentías, evitando el arrastre de materiales erosionables.
 - g. Asegurar que los materiales de préstamo (tierras, áridos, prefabricados, hormigones y aglomerados asfálticos) proceden de explotaciones y actividades legalmente establecidos.
 - h. Instalar en lugar fijo, desde el inicio de la obra, un cartel de identificación de la misma según modelo oficial.
 - i. Los escombros y restos de obras que se generen en la fase de construcción deberán ser gestionados de acuerdo al Plan de Gestión y Aprovechamiento de Escombros de la Provincia., debiendo ser transportados a instalaciones de aprovechamiento de este tipo de residuos o a vertederos controlados de inertes.
 - j. El suelo vegetal de buena calidad que sea necesario retirar para la realización de las obras se acopiará al objeto de proceder a su reutilización en zonas verdes.
2. Además de las mencionadas prescripciones, deben tenerse en obra a disposición del inspector municipal:
- a. El documento acreditativo de la concesión de licencia o su fotocopia.
 - b. Un ejemplar del proyecto aprobado, debidamente diligenciado.
 - c. El documento acreditativo de haber sido comunicado a la Administración Urbanística Municipal la efectividad de la dirección facultativa de las obras; y, en su caso, el que acredita el nombramiento del técnico a que se refiere el artículo siguiente.
 - d. Copia del plano entregado, en su caso, al interesado, acreditativo del señalamiento de alineaciones y rasantes efectuadas.
3. La autoridad municipal, cuando decrete la suspensión de las obras o actividades en curso o bien su demolición o cierre, podrá colocar, en lugares visibles de la correspondiente obra o edificio, avisos o carteles expresivos de la resolución municipal adoptada y deberán mantenerse en su emplazamiento hasta tanto no se levante la resolución correspondiente.
4. De igual forma deberá el promotor de las obras construir o reponer la acera fronteriza a la parcela dentro del plazo de conclusión de la obra, así como, a reparar o indemnizar los

daños que causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública, así como en el mobiliario urbano y jardinería

Artículo 15.1.17 Dirección Facultativa.

1. No podrán iniciarse las obras objeto de la licencia sin la previa aceptación del encargo realizado al Director de Obra y al Director de Ejecución para llevar a cabo las funciones que a cada uno de los técnicos compete, que habrán de responsabilizarse de la coordinación de todos los aspectos técnicos que afecten al Proyecto y a su ejecución y con la designación de la empresa constructora que haya de realizarlas.
2. La acreditación de la contratación de los técnicos que componen la dirección facultativa y de cualquier otro técnico requerido, deberá verificarse mediante comunicación dirigida a la Administración Urbanística Municipal identificando los facultativos elegidos y su aceptación en documento visado por los Colegios oficiales respectivos, y se presentará ante la Administración, bien en el momento de solicitar licencia, o bien posteriormente con la presentación de la documentación necesaria para el inicio de las obras; el duplicado, debidamente sellado por la Administración Municipal, será devuelto al facultativo director y deberá custodiarse permanentemente en el lugar de la obra o actividad.
3. Toda la obra iniciada, sin haber cumplimentado todo lo dispuesto en este artículo, se considerará carente de dirección facultativa y será suspendida mientras no se cumpla dicho requisito, sin perjuicio de las sanciones que procedan por el incumplimiento.

Artículo 15.1.18. Renuncia y cambio de técnicos o empresa constructora.

1. Cualquier técnico de obligada intervención en una obra o instalación según lo exigido por la reglamentación vigente que dejare de actuar en dicha obra o instalación, deberá ponerlo en conocimiento de la Administración Municipal, dentro del término de setenta y dos horas, mediante escrito en el que se exprese la causa de la renuncia, debidamente visado por el Colegio Oficial correspondiente. La comunicación llevará implícita la paralización automática de la obra, debiéndose acompañar a la citada comunicación fotocopia del libro de órdenes o documento que lo sustituya, donde se constate dicha orden de paralización.
2. El promotor de las obras, en el caso indicado en el apartado anterior, para poder continuar habrá de nombrar un nuevo técnico y notificarlo a la Administración Urbanística Municipal, en la forma dispuesta para la iniciación, dentro del término de seis días siguientes al cese del anterior director. En otro caso, se suspenderán las obras por la Administración sin perjuicio de las responsabilidades y sanciones a que hubiere lugar.
3. Si cambiara la empresa constructora encargada de la realización de la obra, el promotor, dentro del plazo de seis días, deberá poner tal circunstancia en conocimiento de la Administración Municipal mediante escrito en el que, junto con el enterado del facultativo director, se consigne la identificación del nuevo constructor.

Artículo 15.1.19. Comunicación de la conclusión de las obras y licencia de primera utilización

1. Terminadas las obras o instalaciones, el titular de la licencia, en el plazo máximo de quince días, lo pondrá en conocimiento de la Administración Urbanística Municipal,

mediante el oportuno escrito de solicitud de licencia de primera utilización u ocupación, uso o puesta en servicio, a la que deberá acompañar:

- a. Certificado expedido por el facultativo director de aquéllas, visado por el correspondiente Colegio Oficial en el que se acrediten, además de la fecha de su terminación, el que éstas se han realizado de acuerdo con el proyecto aprobado o sus modificaciones posteriores autorizadas y que están en condiciones de ser utilizadas, así como certificado final de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación, cuando su ejecución corresponda a los particulares.
 - b. Si no se hubieran presentado con la solicitud de licencia de obras, se adjuntarán planos acotados, a escala 1:50 ó 1:100, de la realidad de la cimentación efectuada, con indicación precisa de sus características, dimensiones, cotas de apoyo sobre el terreno y fatigas del trabajo y administrabilidad del mismo en las distintas superficies de apoyo, así como de las redes de albañales, arquetas y sifones enterrados o no dejados vistos, con las especificaciones suficientes para su fácil localización.
 - c. Documentación acreditativa del cumplimiento de las condiciones de protección contra incendios de los edificios conforme a la normativa en vigor.
 - d. Certificado del técnico director de las obras acreditativo del cumplimiento del edificio de las condiciones exigidas por la normativa de Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas.
 - e. Documento acreditativo de que la obra o instalación ha sido dada de alta a efectos del Impuesto de Bienes Inmuebles.
 - f. Copia de la notificación de la concesión de licencia y su modificación si la hubiere.
 - g. Informes favorables o autorizaciones de las empresas concesionarias o responsables de los servicios urbanísticos, en lo que corresponda.
 - h. Plano de las plantas, incluida cubiertas, en soporte digital de la edificación ejecutada.
 - j. Cualquier otra que el Ayuntamiento exija en todo caso, así como autorizaciones de otras administraciones públicas competentes que le sean de aplicación.
2. Comunicada la terminación de las obras o instalaciones, el Servicio Técnico competente realizará la inspección y si comprueba que la edificación se ajusta estrictamente al proyecto aprobado, a las condiciones de la licencia y a las prescripciones de las normas urbanísticas, Ordenanzas Municipales y demás disposiciones reguladoras, se hallan dispuestas y a punto de funcionamiento, en su caso, las instalaciones de protección contra incendios, informará la concesión de la licencia de ocupación o uso de la puesta en servicio. Si, por el contrario, se observase algún defecto, se propondrá a la autoridad municipal su subsanación en el plazo prudencial que al efecto se señale.

Artículo 15.1.20. Contratos de suministro de servicios.

En los supuestos sujetos a licencia de primera utilización, las empresas suministradoras de los servicios de agua, gas, electricidad, telefonía y otros análogos, no podrán formalizar ningún

contrato de suministro sin la presentación de la licencia de ocupación concedida o en su caso de instalación o apertura bajo responsabilidad de las empresas respectivas.

Se exceptúan del régimen anterior los siguientes supuestos, de solicitud de suministro:

- a. Las originadas por cambio de titularidad de la vivienda, comercio o industria, si no hay modificación, sustitución o alteración del uso.
- b. Las que tengan por objeto edificios residenciales o viviendas con cédula de habitabilidad, o cédula de calificación definitiva fechada antes del 31 de diciembre de 1.987, en cuyo caso bastará con la presentación de cualquiera de estos documentos.
- c. Las que sean consecuencia de la ampliación de redes sobre áreas plenamente consolidadas, siempre que no se trate de la primera utilización de un edificio o de la sustitución, modificación o alteración del uso preexistente.

CAPÍTULO II. DOCUMENTACIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS

Artículo 15.2.1. Documentación de las licencias de obras mayores de edificación.

1. Para la tramitación de las licencias de edificación (obra de nueva planta, ampliación o reforma) será preciso la aportación de Proyecto Técnico, por triplicado ejemplar, suscrito por técnico competente, cuyo contenido será el necesario y suficiente que permita a la Administración conocer el objeto y detalle de las obras solicitadas y verificar que las mismas se ajustan a las determinaciones del planeamiento urbanístico en vigor.
2. Hasta tanto se proceda a la aprobación de unas Ordenanzas Municipales, el Proyecto Técnico, con carácter general, deberá estar integrado necesariamente por la siguiente documentación:
 - 1º. Memoria que se extenderá a los siguientes extremos:
 - Memoria expositiva del objeto del proyecto y de los datos del solar con indicación de su situación, forma, superficie (según plano topográfico), altimetría, vegetación y construcciones existentes y servicios urbanísticos de que dispone.
 - Memoria descriptiva de la edificación, con expresión de la solución adaptada, superficies útiles y construidas según usos en cada planta, especificando las superficies cerradas y las abiertas.
 - Memoria urbanística conteniendo la justificación del cumplimiento de las determinaciones sobre clasificación, calificación, gestión y desarrollo del Plan General, así como estudio comparativo de la ordenanza de aplicación.
 - Memoria constructiva y de calidades
 - 2º. Planos:
 - Copia de los planos oficiales de calificación y gestión de la mayor escala que ordenen el territorio.
 - Plano de parcelación aprobada, con el emplazamiento de la parcela.

- Plano topográfico original, referido a coordenadas UTM o a elementos fijos del entorno que estén representados en los planos cartográficos del municipio, con el arbolado existente si lo hubiere.
 - Plano topográfico propuesto con el acondicionamiento de la parcela, emplazamiento de la edificación y cota de implantación de las plantas bajas.
 - Planos generales a escala y acotados, de plantas, alzados y secciones, todos ellos en número suficiente y con el contenido y detalle que defina adecuadamente la edificación y obras a realizar.
- 3º. Presupuesto, con estimación global de cada capítulo, oficio o tecnología.
- 4º. En los casos de obras que afecten a edificios con algún nivel de protección, deberá aportarse separata correspondiente a la definición del grado de intervención en relación a la protección perseguida, con descripción gráfica y fotográfica de los elementos a proteger.
- 5º. En su caso, Proyecto de Intervención Arqueológica.
- 6º. Separata acreditativa del cumplimiento de la Normativa de protección contra incendios.
- 7º. Ficha justificativa de la Normativa sobre Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas.
- 8º. Planos acotados con indicación de los elementos integradores de la Instalación de Infraestructura Común de Telecomunicaciones.
- 9º. Memoria justificativa del cumplimiento de las normas de protección del medioambiente en materia de ruidos.
- 10º. Anexo en el que se señalará la duración máxima prevista de las obras y los períodos parciales de ejecución, si éstos fuesen precedentes.
- 11º. Plano definitorio de la zona de ocupación del dominio público, incluyendo los servicios públicos afectados, a los efectos de acometer la ejecución de las obras.
- 12º. La documentación específicamente exigida para cada uno de los tipos de proyectos obras.
- 13º. De igual forma, y además de la general exigida para todo tipo de licencias, deberá unirse la siguiente documentación:
- a. Cuestionarios de estadísticas.
 - b. Copia del título de propiedad.
 - c. Informes y planos diligenciados por las Compañías Suministradoras, sobre las acometidas correspondientes.
3. El expediente de licencia de edificación constituye un documento integral formado por el Proyecto Técnico, las eventuales modificaciones que se introduzcan en el mismo a lo largo de la tramitación del expediente, la documentación técnica precisa para la obtención de

las autorizaciones e informes sectoriales pertinentes y la necesaria para el inicio de las obras.

4. Para la tramitación inicial y la concesión de las licencias de obras de edificación, será preciso la aportación del Proyecto Técnico integrado por la documentación relacionada en el apartado primero de este artículo y por aquella documentación específica para cada tipo de obras.
5. Antes del inicio de las obras, al Proyecto Técnico autorizado deberán aportarse aquellos otros documentos técnicos que desarrollen tecnologías específicas e instalaciones del edificio, entre los cuales deberá incluirse con carácter general: proyecto de cimentación, estructura, instalaciones y aquellos documentos técnicos referidos a oficios, pliegos de condiciones técnicas, generales y particulares, estado de mediciones y presupuesto obtenido por aplicación de precios unitarios de obra. Asimismo deberá aportarse Estudio de Seguridad y Salud o Estudio Básico, según proceda y Proyecto Técnico de Infraestructura Común de Telecomunicaciones.

La citada documentación técnica concordará, bajo la responsabilidad del promotor y el proyectista, con el Proyecto Técnico presentado para la obtención de licencia urbanística, declarándose expresamente mediante la firma, por ambos, de la correspondiente Acta Administrativa. Por parte de la Administración se efectuará una revisión documental de la misma, en la que se verifique que la documentación está completa, suscrita por técnico competente y visada por el Colegio Profesional correspondiente.

Si se detectara alguna carencia en la documentación presentada, se comunicará al peticionario en el plazo no superior a quince días desde su presentación, debiéndose aportar la documentación necesariamente antes del inicio de las obras, y en todo caso, en el plazo que se conceda para ello.

6. Cuando con arreglo al proyecto presentado la edificación de un inmueble se destinara específicamente a establecimientos de características determinadas, no se concederá licencia de obras sin la autorización de la licencia de instalación. Los proyectos de edificios y obras en general destinados a usos que necesiten licencia de instalación y alojen actividades que se presume puedan originar molestias, incomodidades o peligrosidad, deberán contener, además de los anteriores, los datos suficientes para justificar que se ajustan a cuanto determina la legislación medioambiental.

Artículo. 15.2.2. Documentación abreviada de las Obras menores.

El Ayuntamiento establecerá en las Ordenanzas Municipales la documentación abreviada requerida para las obras menores, entendiéndose por tal, a los efectos de estas Normas, aquellas actuaciones de escasa entidad técnica e impacto urbanístico y que no afectan al patrimonio protegido, y que por ello no precisando para su ejecución de la presentación de proyecto técnico.

Hasta tanto, se formulen las Ordenanzas Municipales se ajustarán al siguiente régimen:

1. Se considerarán obras menores, las siguientes actuaciones:
 - a. Obras menores en vía pública:
 - construcción o reparación o supresión de vados en las aceras.

- ocupación provisional de la vía pública para acometer instalación de servicios con destino a una construcción, salvo que la edificación en la parcela contigua cuenta con licencia de obra mayor.
 - colocación de quioscos prefabricados o desmontables para la exposición y venta.
 - colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos.
 - colocación de anuncios, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios, que están expresamente prohibidos
- b. Obras de reparación o de modificaciones pequeña entidad que no precisan facultativo ni proyecto técnico
- revocos y enlucidos en fachadas.
 - apertura de puertas y ventanas sin tabiques.
 - cambio de puertas y ventanas sin ensanchar huecos.
 - renovación de pintura.
 - desatoro de desagües interiores.
 - reparación de techos sin cambiar la viguería, así como la reparación de solerías en azoteas y retejado.
 - reparación de balcones, bajantes, rejas, marcos, puertas y ventanas.
 - colocación o sustitución de instalaciones de agua y electricidad.
 - cualquier otra reparación que no afecte a elementos de la estructura del inmueble, muros o cimientos.
- c. Obras menores que sólo requieren la intervención en la ejecución de las obras de un facultativo, y en su caso, proyecto técnico:
- apertura de huecos en muros.
 - ensanchamiento de huecos en muros de altura superior a 1,80 m y de longitud superior a 3 metros.
 - ensolados en plantas superiores.
 - reparación de azoteas y tejados cambiando la viguería.
 - reparación de balcones.
 - construcción de pozos.
 - construcción de escaleras
 - reparación de grietas.
 - apuntalamientos.

- cambios en la distribución interior (modificación de tabiquería).
 - instalaciones de WC, cocinas o lavadoras.
 - cualesquiera otra reparación análoga a los anteriores.
2. Como mínimo, sea cual sea la entidad de las obras, la documentación abreviada deberá contener lo siguiente:
 - a. Plano de situación de la parcela en el planeamiento
 - b. Descripción de las obras que pretenden realizarse y medición de las distintas unidades de obras.
 - c. Presupuesto desglosado de dichas unidades de obras.
 3. Si para la ejecución de las obras fuese necesaria la instalación de andamios, guindolas, elementos para técnicas alpinas, grúas, u otros medios auxiliares, será preceptiva la obtención previa de la licencia municipal correspondiente, para lo cual, entre otros documentos, deberá aportarse proyecto suscrito por técnico competente, acompañado del correspondiente Estudio de Seguridad y Salud o Estudio Básico en su caso.
 4. Las obras menores de reforma o ampliación que modifiquen sustancialmente el aspecto exterior o que afecten a la estructura requerirán proyecto técnico redactado por facultativo competente.
 5. De igual forma, a la solicitud de licencia de cerramiento de parcelas y solares se adjuntará, en cualquier caso, Memoria suscrita por técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente.
 6. Todas las licencias que se soliciten para toldos, anuncios visibles desde la vía pública, banderines, faroles, placas y luminosos tendrán carácter temporal, con vigencia de dos años y se considerarán renovados, previo abono de sus tasas, por períodos iguales; salvo que la Administración Urbanística Municipal no renovase la licencia, sin derecho a indemnización.
 7. En las actuaciones consideradas como obras menores sobre inmuebles localizados en zonas de ordenanzas con valores vinculados al Patrimonio Histórico habrán de estar a los requisitos exigidos en estas normas, debiendo acompañar a la solicitud de forma complementaria plano de fachada existente y fotografías del edificio y entorno.

Artículo 15.2.3. Señalamiento de alineaciones y rasantes

1. La solicitud de señalamiento de alineaciones y rasantes incorporará la documentación exigida en las Ordenanzas Municipales y serán suscritos por el técnico competente legalmente autorizado y visados por el Colegio Oficial, lo cual será requisito indispensable previo a la tramitación del expediente de licencia de construcción.

Hasta tanto se aprueben las Ordenanzas se exigirá la siguiente documentación: plano de situación con orientación, a escala 1:1.000, en el que se sitúe el solar, en la manzana a que pertenezca y en el que se acoten exactamente las distancias a las calles inmediatas, así como los anchos de aquéllas a las que dan sus fachadas; también se acompañará

plano, por duplicado, a escala 1:500 en el que se señale la forma, dimensiones y superficie del solar, su situación respecto a las vías públicas y líneas colindantes.

La solicitud de señalamiento de alineaciones y rasantes, expresará si es a efectos de deslinde, de parcelación o de edificación

2. Presentada la documentación exigida y después de efectuar el pago de los derechos o tasas correspondientes, se fijará el día y la hora, para practicarse el replanteo en el plazo máximo de un mes desde la fecha de la solicitud, notificándose al solicitante para que se persone con el técnico competente, legalmente autorizado, sin cuyo requisito no se practicará la fijación de alineación y rasante, perdiendo los derechos abonados en caso de incomparecencia.
3. La ejecución del señalamiento se hará constar en un plano o croquis de replanteo, por duplicado, firmados por el facultativo municipal y el técnico del solicitante.

Artículo 15.2.4. Proyectos de Parcelación.

1. Los proyectos de parcelación tienen por finalidad la definición pormenorizada de cada una de las unidades resultantes de una parcelación urbanística, y se ajustarán a las disposiciones establecidas en la legislación urbanística, a las condiciones generales establecidas en estas Normas así como en su caso en las Ordenanzas de aplicación.

Los proyectos de parcelación deberán venir suscritos por técnico competente.

2. Hasta tanto se aprueben unas Ordenanzas Municipales, los proyectos de parcelación habrán de contener:
 - a. Memoria descriptiva y justificativa de las razones de la parcelación, en relación con el planeamiento de aplicación.
 - b. Plano de situación a escala (1:2.000) y del estado actual a escala (1:500), señalando las fincas originales registrales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones, el espacio libre y ajardinamiento existente. Esta documentación se presentará gráficamente y en soporte digital con las características técnicas de la cartografía adoptadas por la Administración Urbanística Municipal.
 - c. Certificación del Registro de la Propiedad comprensivas del dominio y descripción de las fincas o parcelas. Si la finca o fincas no constaren inmatriculadas, se indicará tal circunstancia, se acompañará el título o títulos que acrediten el dominio y se señalará su descripción técnica, con indicación de su naturaleza, situación, linderos y extensión.
 - d. Planos de parcelación a escala 1:500, en los que aparezca perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse su adecuación a las determinaciones del planeamiento de aplicación. Esta documentación se presentará gráficamente y en soporte digital con las características técnicas de la cartografía adoptadas.
 - e. Propuesta de cédula urbanística de cada una de las parcelas resultantes.
 - f. Descripción fotográfica en color de la parcela o parcelas objeto de la parcelación.

- g. Cuando la actuación afecte a parcelas con algún nivel de protección, se presentará documentación correspondiente a la protección establecida, con descripción gráfica y fotográfica de los elementos a proteger.

De igual modo, de existir arbolado, se representará en el plano topográfico (indicando su situación exacta, tipo, porte, diámetro de la copa y del tronco. Se justificará que con la parcelación propuesta, la edificación afectará al menor número posible de árboles.

3. Los acuerdos por los que se apruebe el otorgamiento de licencias de parcelación llevarán consigo la autorización para su deslinde y amojonamiento.
4. Las licencias de parcelación urbanística se entenderán implícitamente concedidas con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación.
5. Las licencias municipales sobre parcelaciones y las declaraciones de innecesariedad de éstas 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.

Artículo 15.2.5. Documentación para la licencia de obras de urbanización ordinarias

1. Hasta tanto se aprueben unas Ordenanzas Municipales, la solicitud de licencia de obras de urbanización no incluidas en el Proyecto de Urbanización aprobado, deberá ir acompañada de los siguientes documentos por triplicado:
 - a. Plano de situación a escala no inferior a 1:2.000, en el que se determine la localización de la finca o fincas a que se refiere la licencia.
 - b. Proyecto técnico y copia en formato digital.
 - c. En su caso, copia del plano oficial acreditativo de haberse efectuado el señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno.
2. Los conceptos a que deberá referirse el proyecto técnico serán los siguientes, salvo que alguno no guardase relación con las obras a ejecutar: Demolición, movimiento de tierras, obras de pavimentación, abastecimiento y distribución de agua potable, obras de fábrica, evacuación de aguas y saneamiento, redes de energía eléctrica, alumbrado y teléfonos, y plantaciones de arbolado y jardinería.
3. El proyecto técnico estará integrado, como mínimo, por los documentos descritos en estas Normas para los Proyectos de Urbanización.
4. Si el acto de otorgamiento de licencia introdujese modificación sustancial en el proyecto, el interesado deberá presentar nuevos proyectos, de los cuales uno se le devolverá, debidamente conformado, con la licencia.

Artículo 15.2.6. Documentación para movimientos de tierras

1. Hasta tanto se aprueben unas Ordenanzas Municipales, la solicitud de licencia para movimiento de tierras, no incluidas en el concepto de obras menores, se acompañarán los siguientes documentos:

- a. Memoria descriptiva de los trabajos a ejecutar con identificación de la procedencia de las tierras empleadas y con declaración de idoneidad de las mismas, o en su caso, indicación del vertido autorizado de los excedentes.
- b. Plano de situación o emplazamiento a escala 1:2.000 con curvas de nivel.
- c. Plano topográfico actual de la parcela o parcelas a que se refiere la solicitud, a escala no menor a 1:500, en el que se indiquen las cotas de alineaciones y rasantes, la edificación y arbolado existente.
- d. Plano topográfico modificado a escala no menor a 1:500.
- e. Plano de servicios y servidumbres así como la posición, en planta y altura, de las fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por desmonte o terraplén.
- f. Presupuesto y medición.

La Administración Urbanística Municipal podrá exigir además, un análisis geotécnico del terreno o solar y la copia del plano oficial acreditativo de haberse efectuado, en su caso, el señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno.

No obstante lo anterior, cuando concorra el supuesto de que el volumen del movimiento de tierras sea inferior a 100m³, la relación entre el volumen del movimiento y la superficie de la finca sea inferior a 0,1 m³/m² y el movimiento no afecte a cauces públicos, infraestructuras de servicios o fincas colindantes, únicamente se exigirá la presentación del presupuesto de obras a realizar.

2. El peticionario asumirá la obligación de que las obras de excavación, desmonte o demás movimientos de tierra a que se refiere la licencia, se ejecutarán por una empresa constructora competente y que al frente de tales obras, además de la dirección facultativa, haya un técnico titulado que asuma expresamente la función de cuidar de la correcta ejecución de los trabajos, de acuerdo con los documentos presentados y con las órdenes de la dirección facultativa.

Artículo 15.2.7. Documentación para la licencia de demolición

1. En las zonas de ordenanzas con valores vinculados a la protección del Patrimonio Histórico no se concederá si no va acompañada del proyecto de obra nueva que lo sustituya, salvo en el caso de ruina inminente.
2. Hasta tanto se aprueben unas Ordenanzas Municipales, a la solicitud de licencia de demolición se acompañarán los siguientes documentos:
 - a. Tres ejemplares del proyecto de demolición.
 - b. En su caso, tres ejemplares del proyecto de obra nueva.
 - c. Oficios de dirección facultativa de técnicos competentes, legalmente autorizados.
3. El Proyecto Técnico de demolición, suscrito por técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente, incluirá:
 - a. Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, con expresión de la duración aproximada de las obras.

- b. Plano topográfico de la parcela y de emplazamiento del edificio en la parcela, acotando los linderos de la misma, la distancia a los edificios y/o puntos de referencia próximos, y las cotas de nivel de la planta baja, con relación a los espacios libres exteriores, calles y fincas colindantes, en su caso. Esta documentación se presentará gráficamente y en soporte digital con las características técnicas de la cartografía adoptadas por la Administración Urbanística Municipal.
 - c. Planos acotados a escala de plantas, alzados y secciones, que definan el estado actual del edificio afectado por las obras
 - d. Presupuesto, con estimación global de cada capítulo, oficio o tecnología.
 - e. Alzado de la facha del edificio objeto de la demolición y de las fachadas de los edificios colindantes.
 - f. Descripción fotográfica en color del edificio en su conjunto y de los elementos más característicos.
4. En todo caso, antes del inicio de las obras de demolición deberá aportarse Estudio de Seguridad y Salud o Estudio Básico en su caso conforme a las exigencias generales.
 5. Cuando el proyecto de obra nueva incluya la demolición del edificio que pretenda sustituir, el documento técnico en el apartado que describa la demolición tendrá las mismas características que el definido en este artículo.

Artículo 15.2.8. Documentación para la instalación, ampliación o reforma de local industrial.

1. Hasta tanto se aprueben unas Ordenanzas Municipales, la solicitud de licencias de instalación, ampliación o reforma de industria, cuando no afecten a las condiciones y cualidades estructurales del edificio, se ajustará al siguiente régimen: habrá de presentarse acompañada de la documentación que a continuación se expresa, por triplicado según el tipo de obra que se trate, la cual deberá venir autorizada por el técnico competente y visada por el Colegio Oficial que corresponda:
 - a. Memoria, en la que se especifiquen los detalles de la industria; procedimientos de fabricación y producciones de la misma; potencia en C.V. de cada uno de los motores existentes o que se hayan de instalar; medidas correctoras para evitar los peligros, molestias o incomodidades, de acuerdo con lo señalado en estas Normas; tiempo que se estime necesario para el funcionamiento de la industria y plan de etapas para la realización de las obras.
 - b. Plano del local a escala 1:100, expresándose la disposición y distribución de sus dependencias. Así mismo, se señalará la colocación de los aparatos y motores, indicándose sus potencias en C.V., acotándose en cada local y detalladamente.
 - c. Plano de situación a escala en el que se delimite el suelo o planta a ocupar por la industria y detalle de la zona exterior a 50 metros.
 - d. Presupuesto con detalle valorado de la maquinaria e instalaciones.
2. Si las obras de ampliación o reforma afectan a las condiciones estructurales del edificio, la solicitud de licencia se acompañará de los documentos propios de obra nueva o reforma.

Artículo 15.2.9. Documentación específica de la licencia en suelo no urbanizable

1. La solicitud de autorización para poder construir en Suelo No Urbanizable, según la zona y subclase de éste, distinguirá:
 - A. Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas, forestales y ganaderas o mineras que guarden relación estrecha y demostrable con la naturaleza y destino de la finca.
 - B. Instalaciones vinculadas o de ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
 - C. Viviendas familiares, aisladas, con destino a los usuarios de las explotaciones agrarias de cualquier índole.
 - D. Edificaciones o instalaciones de interés público que hayan de emplazarse en el medio rural.
2. Para construcciones o instalaciones de los tipos A y B, se presentará con la instancia:
 - a. Proyecto de edificación del facultativo competente, visado por el Colegio Profesional, con memoria que justifique la vinculación de la obra a la explotación para la que se solicita, y la rentabilidad de dicha explotación en función de otras de similares características.
 - b. Certificación acreditativa de cumplimiento de los Planes y Normas de la Administración de Agricultura, en su caso, con evaluación económica de la rentabilidad de la explotación agraria.
 - c. Licencia de instalación, en caso de explotaciones agrícolas incluidas en algunos de los Anexos de la legislación andaluza protectora del medio ambiente.
 - d. Documentos (fotos, planos, croquis) que acrediten la condición y situación aislada de la edificación, sus materiales, forma y su adaptación al medio ambiente.
3. Para construcciones de los tipos C y D, junto con la instancia:
 - a. Nombre, apellidos o razón social y domicilio.
 - b. Datos de identificación de la finca en plano de emplazamiento o escala adecuada e indubitable, con acotaciones precisas, zonas o subclasificación, extensión, datos catastrales, registrales y documentos acreditativos de la propiedad (certificado de titularidad del Registro).
 - c. Proyecto de construcción, firmado por facultativo competente y visado por Colegio Profesional, con memoria que exprese el cuadro de superficies de ocupación y descripción de las características fundamentales (suministro y caudal suficiente, instalación eléctrica, sistema de evacuación y depuración), presupuesto de las obras, planos de alzados, secciones y plantas, materiales y solución propuesta en los croquis, fotos o panorámicas que demuestren lo mismo del punto d) del número 2 anterior.

- d. Informe preceptivo de suministro, calidad y aforo de agua de técnico competente, con certificaciones de Sanidad.
 - e. Planos de conjunto del entorno acotados que demuestren los extremos exigidos.
 - f. Documentos justificativos de la finalidad y usos o cultivos principales a los que se vincula la vivienda que se pretende.
4. Para las solicitudes de tipo D, además de la documentación expresada en el apartado anterior excepto la de la letra f), la documentación complementaria que acredite el cumplimiento de los requisitos establecidos en la previa aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación de Interés Público, acompañada de la prestación de la garantía por importe del 10% para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de las labores de restitución de los terrenos. De igual modo, se exigirá el pago de la prestación compensatoria por la autorización de actos no vinculados los usos agropecuarios.
 5. Para las solicitudes de tala de árboles, movimiento de tierras, roza, descepe, instalaciones de carteles informativos o rótulos u otras obras que requieran licencia o autorización previa, se presentarán los documentos suficientes que describan las obras, finalidad, coste, emplazamiento, etc.

Artículo 15.2.10. Licencias de obras relacionadas con el Patrimonio Cultural.

1. En las obras que afecten a monumentos declarados o incoados Bien de Interés Cultural, a inmuebles objeto de inscripción específica en el catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz o a sus entornos, será necesario obtener previa autorización de los órganos competentes de la Consejería de Cultura.
2. Cuando proceda, por aplicación de la legislación sectorial del Patrimonio Histórico, la previa autorización del órgano competente de la Administración Autonómica para la concesión de licencia, se deberá presentar un ejemplar más del proyecto de obras para su remisión a aquél.
3. Cuando la petición de licencia afecte a un edificio, conjunto o elemento incluido en el Catálogo de este Plan, como patrimonio a conservar y proteger cualquiera que sea su categoría, o se trate de una obra de nueva planta en la misma calle en parcela localizada en proximidad a las anteriores, se exigirán además, fotografías de las edificaciones existentes a ambos lados del edificio.

Si el elemento incluido en el Catálogo cuenta con el Nivel de Protección Integral o Parcial, la documentación se complementará con fotomontajes, perspectivas, dibujos, estudios ambientales del conjunto urbano y croquis de alzados de las edificaciones existentes en un mínimo de 1 casa a ambos lados del edificio para el que se solicita licencia, incorporándole en la representación del conjunto.

4. Toda solicitud de licencia de demolición parcial así como las de enfoscado, reparación o reforma de fachadas, en edificios catalogados, deberá acompañarse de fotografías en color de la edificación existente y planos a 1/100.
5. Los proyectos que afecten a elementos de un Conjunto de Edificios declarado o incoado Bien de Interés Cultural, deberán redactarse de acuerdo con las instrucciones de Presentación de Proyectos para Actuaciones que afecten a dichos ámbitos aprobadas por la Consejería de Cultura.

6. En todo caso, y como mínimo, la solicitud de intervención en cualquier parcela con edificación catalogada deberá contener la siguiente documentación.
 - a. Obras de reforma y ampliación:
 - I. Determinación de los campos visuales, en planta y fotos (1/500).
 - II. Estado actual, con alzados, plantas y secciones y esquema de la sección de la calle (1/100 y 1/200).
 - III. Reforma (integración compositiva) en alzados, plantas y secciones (1/100).
 - IV. Volumetría, en el caso de alteración de volúmenes de la reforma, con esquema axonométrico de la solución propuesta y medianerías vistas (1/200).
 - b. Obras de nueva planta, sustituciones o primeras implantaciones:
 - I. Integración en el tejido urbano, con emplazamiento y solución de usos propuestos y parcelación (1/500).
 - II. Determinación de campos visuales, plantas (1/500) y fotos.
 - III. Volumetría propuesta en axonométrica (1/200).
 - IV. Estado actual, alzado y descripción fotográfica de la preexistente.
 - V. Integración compositiva, con dibujos del entorno urbano.
 - c. Solicitud de permiso de derribo total o parcial:
 - I. Integración en el tejido urbano (1/500).
 - II. Estado actual, alzados, plantas y secciones (1/100) y fotos.
7. La documentación escrita, abarcará la memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de las obras a realizar, con usos actuales, proyectados, materiales, estado actual, investigación historiográfica, costes, dibujos de los elementos esenciales del entorno, técnica de recuperación y restauración de los elementos, estructuras, cubiertas, etc., y alcance de la intervención propuesta.
8. Para las obras a realizar en terrenos sometidos a protección arqueológica, o cuando se produjeran hallazgos de interés artístico, se estará a lo expresado en el Título IX de las presentes, para cualquier clase de suelo.

La aparición de todo vestigio arqueológico en forma imprevista, será inmediatamente comunicada a la Administración Municipal y Autonómica.

Artículo 15.2.11. Obras, afecciones y organismos competentes

Con carácter previo a la presentación ante la Administración Urbanística Municipal del proyecto para el que se solicita licencia, cuando se tratase de obras o instalaciones en zonas de afección o de dominio de otros órganos concurrentes o por virtud de ser una materia sectorial

específica, deberá obtenerse, según los casos, autorización, informe, concesión o licencia previas y preceptivas del órgano competente por razón de la materia y presentarlas en el expediente, para considerar completa la documentación a efectos del cómputo de sus plazos. En otro supuesto, el tiempo requerido para que la Administración Urbanística Municipal cumpla el trámite y obtenga la resolución solicitada, suspenderá los plazos del procedimiento administrativo a él imputables. Cuando el trámite ante el órgano concurrente no fuese preceptivo, pero el Ayuntamiento lo instase, los plazos serán a cuenta de los imputables al mismo.

CAPÍTULO III. LICENCIAS DE INSTALACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE ACTIVIDADES

Artículo 15.3.1. Solicitud de licencia

1. Se requerirá la autorización municipal para el ejercicio de cualquier actividad aún cuando estuvieran exentas de satisfacer los derechos correspondientes.
2. Para el ejercicio de cualquier actividad o instalación se precisa la obtención de las siguientes licencias:
 - a. Licencia de instalación por la que se autoriza previamente su implantación, ampliación o modificación.
 - b. Licencia de funcionamiento o de apertura propiamente dicha, en virtud del cual se autoriza la puesta en funcionamiento o en marcha, de la actividad o instalación de que se trate, una vez ejecutadas todas las obras, así como las medidas correctoras y de seguridad, y se hayan cumplimentado debidamente todas las condiciones bajo las cuales se concedió la licencia de instalación.
3. Los titulares de las actividades están obligados a solicitar licencia tanto para las de nueva instalación como para los traslados, ampliaciones o modificaciones que afecten a las tarifas o clases de contribuciones, a los locales ocupados, a los procesos de fabricación o a las condiciones de seguridad o medidas correctoras aplicadas de tal manera, que la actividad, en general, debe coincidir en todos sus términos con la licencia que posea. En los cambios de nombre o titularidad, deberá comunicarse por escrito a la Administración Urbanística Municipal, quedando sujetos los titulares a las responsabilidades que se derivasen.
4. Los interesados en ejercer alguna actividad podrán realizar consulta previa para conocer si la misma es, en principio autorizable, a tenor de lo previsto en los Planes de Ordenación vigentes.
5. Los inspectores municipales realizarán visitas periódicas a las actividades e instalaciones industriales, para comprobar si los titulares están en posesión de licencia y si la actividad se ajusta a las condiciones que en ella se expresan, levantando en su caso, las respectivas actas con el resultado de la inspección.

Artículo 15.3.2. Formulación de Ordenanzas Municipales sobre tramitación de Actividades

El Ayuntamiento redactará unas Ordenanzas Municipales que regule el trámite y documentación necesaria para el otorgamiento de licencia de instalación y funcionamiento de actividades de conformidad con la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la

Calidad Ambiental o norma que la sustituya. Hasta tanto se aprueben las citadas Ordenanzas será de aplicación lo dispuesto en los siguientes artículos de esta sección.

Artículo 15.3.3. Actividades inocuas y calificadas

1. Las actividades e instalaciones a los efectos de obtención de licencia se clasifican en:
 - a. INOCUAS: que son las actividades no incluidas en el siguiente grupo y en las que cabe presumir que no vayan a producir molestias, alterar las condiciones de salubridad e higiene del medio ambiente ni ocasionar daños a bienes públicos o privados, ni entrañar riesgos para las personas.
 - b. CALIFICADAS: las comprendidas en:
 - Los Anexos de la legislación autonómica vigente en materia de Protección Ambiental de Andalucía, en concreto la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental o norma que la sustituya.
 - El Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (RAMINP) en lo no derogado por la Ley 7/1994 y sus Reglamentos y que se considera como normativa sectorial complementaria.
 - El Reglamento de Espectáculos Públicos
2. Las actividades inocuas no están sometidas a la normativa especial del grupo de Calificadas, sin perjuicio de las normas sectoriales que por su actividad o instalación de que se trate, les sea de aplicación y en todo caso cumplimentarán lo previsto en estas normas.
3. En las actividades o instalaciones que aún no estando incluidas en los anexos de la legislación autonómica en materia de Ley de protección Ambiental, pueden representar ruidos, vibraciones, emisión de humos y olores e impactos ambientales, el Ayuntamiento podrá exigir la protección del medio ambiente con los condicionantes pertinentes de medidas correctoras indicados en la licencia de apertura e incluso su tramitación como actividad calificada.
4. Los titulares no darán comienzo a la actividad solicitada hasta no estar en posesión de la correspondiente licencia ni podrán iniciar el funcionamiento hasta que no se haya comprobado la instalación por los técnicos municipales y obtenido la licencia de funcionamiento o de apertura.
5. Caducarán las licencias de los establecimientos que, seis meses después de concedida la licencia, no hayan procedido a su apertura, y las de aquellos otros que permanezcan cerrados durante un plazo superior a seis meses. No obstante, podrán prorrogarse estos plazos si dentro de los mismos, lo solicitado el interesado y justificada la causa del retraso fuese concedida la prórroga, la cual no podrá exceder como máximo, de un período igual.
6. En el caso de ser necesarias obras para el desarrollo de la actividad o implantación de la instalación de que se trate, será precisa la solicitud de la licencia de obra pertinente, la cual se concederá conjuntamente con la licencia de instalación.
7. La concesión de licencia de instalación y funcionamiento estará sujeta al cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en estas Normas y de la reglamentación técnica que resulte de aplicación.

8. Los permisos o autorizaciones de otras administraciones, necesarias para el desarrollo de la actividad o implantación de la instalación, no eximirán de la necesidad de obtención de licencia municipal
9. Las actividades a las que resulte aplicable la legislación autonómica sobre protección ambiental seguirán el trámite que establece en su normativa según la actividad esté incluida en uno u otro de los anexos en que se subdividen las actividades afectadas.

Artículo 15.3.4. Documentación para la licencia de instalación de actividades industriales y comerciales

1. En las peticiones de licencias de instalaciones deberá acreditarse el cumplimiento de los requisitos exigidos en las disposiciones en vigor emanadas de la Administración.

Hasta tanto se aprueben unas Ordenanzas Municipales las solicitudes de instalación se formularán mediante la documentación que a continuación se indica:

2. Para las inocuas:
 - a. Impreso de instancia en modelo oficial.
 - b. Croquis de situación y dimensiones del local en que se ejercerá la actividad (abarcando la totalidad de la manzana, con las demás actividades en planta baja de ésta).
 - c. Contrato de arrendamiento o escritura de propiedad del local donde se haya de ejercer la actividad.
 - d. Escritura de constitución de la sociedad cuando el titular no fuera persona física; y fotocopia de las licencias de construcción, 1ª utilización, de instalación y de apertura de la actividad, si se hubiese ocupado con anterioridad al local; con la clasificación decimal de la actividad.
 - e. Plano de planta a escala 1:100.
3. Para las calificadas:
 - a. Impreso de instancia en modelo oficial por triplicado.
 - b. Fotocopia de la licencia de construcción, de instalación y de apertura de la actividad, si se hubiera ocupado con anterioridad al local.
 - c. Certificado de la dirección facultativa.
 - d. Tres ejemplares de proyecto técnico suscrito por un facultativo competente legalmente autorizado, integrado por los siguientes documentos:
 - Memoria del Proyecto, que habrá de comprender una descripción detallada de la actividad, proceso de fabricación y materias que se utilizarán para su posible repercusión sobre la inocuidad ambiental y los sistemas correctores que se pretendan emplear, expresando su grado de eficacia y garantía de seguridad, ajustándose a la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de Calidad Ambiental y sus Reglamentos en caso de actividades clasificadas.

- Juego de planos integrados por los de plantas y secciones acotados a escala 1:50, 1:100 y a 1:200 y los detalles a escala 1:20 ó 1:10; deberá constar en todo caso un croquis de situación incluyendo toda la manzana en que se halle, con expresión de las demás actividades en la misma.
 - Presupuesto en el que se incluirá un capítulo de maquinaria con relación valorada, a precios actuales en el mercado y el de instalaciones, con valoración de los precios vigentes.
4. La documentación suscrita por los técnicos legalmente autorizados deberá venir visada por el Colegio Oficial correspondiente.
 5. Las solicitudes de licencia de ampliaciones, reforma o modificaciones que afecten a las tarifas de contribución, a los locales ocupados, a los procesos de fabricación o a las condiciones de seguridad y, medidas aplicadas, se efectuarán utilizando el modelo oficial correspondiente como si fueran de nueva instalación acompañadas de la licencia o licencias y en su caso, de proyecto suscrito por facultativo competente legalmente autorizado, en el que se refleje con detalle las variaciones que se solicitan.

Artículo 15.3.5. El permiso de funcionamiento de la actividad

1. Mediante él se autoriza la puesta en uso de la actividad o instalación pretendida.
2. Para la obtención del permiso de funcionamiento será precisa la inspección previa de los servicios técnicos designados por el Ayuntamiento, así como la resolución favorable de calificación ambiental si fuere una actividad calificada.
3. Deberán haberse realizado todas las cesiones y ejecutado todas las obras de urbanización que sean precisas conforme a lo establecido en estas Normas y la legislación urbanística.
4. La obtención del permiso de funcionamiento no exonera a los solicitantes, constructores y técnicos de la responsabilidad de naturaleza civil o penal propias de su actividad, ni de la administrativa por causas de infracción urbanística que se derive de error o falsedad imputable a los mismos.
5. Si como consecuencia de las autorizaciones de otros organismos fuera precisa la realización de obras a añadir a las previstas en proyecto para cumplimentar las medidas correctoras y la de seguridad que pudieran exigirse, se deberán incorporar al proyecto.
6. La comprobación de la inexistencia de las medidas correctoras impuesta en el permiso de instalación implicará la pérdida de eficacia de la licencia.
7. Hasta tanto se aprueben unas Ordenanzas Municipales, la documentación mínima a presentar por los titulares de la instalación o actividad para el permiso de funcionamiento será la siguiente:
 - a. Proyecto técnico final de obras, debidamente visado, en el que se refleje el estado final de las obras si éstas hubieran sufrido alguna alteración que, en cualquier caso, no podrá incurrir en los supuestos que precisan de solicitar de modificación de licencia.
 - b. Copia de la notificación de la licencia de obras y del permiso de instalación.

- c. Certificado final de obras de técnico competente, donde se haga constar que además de la seguridad estructural del edificio, y norma de obligado cumplimiento, si fuera el caso.
 - Que las instalaciones han sido ejecutadas de conformidad con las determinaciones del proyecto presentado y por el que se obtuvo licencia para la instalación de la actividad.
 - Que se han ejecutado las medidas correctoras y condiciones ambientales impuestas según la evaluación del impacto ambiental, informe ambiental o calificación ambiental.
 - Que se cumplen las determinaciones exigidas por el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y las medidas de protección contra incendios.
 - d. Plan de revisiones periódicas a realizar por entidad competente designada por el titular de la actividad para los equipos de protección de incendios y medidas correctoras medioambientales, si se encuentra clasificada.
 - e. Alta en el impuesto sobre Bienes Inmuebles o resguardo de haberlos solicitado si el Ayuntamiento lo considerara preciso.
 - f. Informes favorables de las empresas concesionarias de los servicios urbanísticos y cualquier otro que el Ayuntamiento exija conveniente.
8. Los titulares no darán comienzo a la actividad solicitada hasta no estar en posesión de la correspondiente licencia ni podrán iniciar el funcionamiento hasta que no se haya comprobado la instalación por los técnicos municipales o de la Junta y obteniendo la licencia de funcionamiento o apertura.
 9. Caducarán las licencias de apertura y las de aquellos otros que permanezcan cerrados durante un plazo superior a seis meses. No obstante, podrán prorrogarse estos plazos, si dentro de los mismos, lo solicitara el interesado, justificando la causa del retraso y la cual no podrá exceder de un período igual.

Artículo 15.3.6. Procedimiento de concesión de instalación de actividades

1. El procedimiento de otorgamiento de licencia de instalación y funcionamiento se ajustará a lo establecido en la legislación urbanística y medioambiental vigente, así como a las disposiciones de Régimen Local aplicables, a las derivadas de estas Normas y, en su caso, a las establecidas en las Ordenanzas que en su desarrollo se pudieran aprobar.
2. Para las actividades calificadas se estará además a lo indicado en Ley andaluza vigente sobre Protección y Calidad Ambiental y los Reglamentos que la desarrollan, así como a la Ley 30/92, del Procedimiento Administrativo Común, o legislación que la sustituyan.

Artículo 15.3.7. Documentación para la licencia de traspaso y modificación del uso o actividad

1. Con la solicitud para la modificación objetiva del uso del edificio o local, siempre que éste no requiera la realización de obra de ampliación o reforma, se acompañarán de los siguientes documentos:

- a. Memoria justificativa detallada del nuevo uso, con indicación de si se halla autorizada por el planeamiento vigente; cuando el uso pretendido comporte el ejercicio de actividades industriales, deberá consignarse además la categoría, clasificación decimal y situación de las mismas.
 - b. Plano de emplazamiento a escala 1:500, en el que se exprese claramente la situación de la finca con referencia a las vías públicas y particulares que delimiten la totalidad de la manzana en que estén situadas y las demás actividades existentes en la misma.
 - c. Plano de plantas y fachada con las secciones necesarias para su completa inteligencia.
 - d. Indicación de los canales de acceso de los servicios y de las conexiones de carácter obligatorio con las redes de distribución existentes. Informe favorable de las empresas concesionarias de los servicios urbanísticos.
 - e. Certificación expedida por facultativo competente acreditativa de que el edificio es apto para el nuevo uso, y con especial referencia al cumplimiento de las condiciones de:
 - Seguridad estructural del edificio.
 - Aislamiento.
 - Las medidas contra incendios.
 - El Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.
 - Supresión de barreras arquitectónicas.
 - Otras normativas sectoriales de aplicación.
 - f. Copia de licencia de obra de edificio y de la licencia de ocupación, o la justificación de que el edificio local tiene adquirido el derecho a la edificación.
 - g. Contrato de arrendamiento o escritura de propiedad.
 - h. Alta en el impuesto sobre Bienes Inmuebles o resguardo de haberlo solicitado si el Ayuntamiento lo considera preciso.
2. Si la actividad se encuentra sometida a control ambiental previo, memoria y calificación conforme a las determinaciones de la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
 3. Cuando la solicitud de licencia para modificar objetivamente el uso de un edificio, lleve aparejada la realización de obras de ampliación o reforma, deberán cumplirse además las prescripciones establecidas para la clase de obras de que se trate.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE EL DEBER DE CONSERVAR Y REHABILITAR.

SECCIÓN I. LA OBLIGACIÓN DE CONSERVAR Y REHABILITAR LOS BIENES INMUEBLES.

Artículo 16.1.1. Carácter de las Disposiciones del Título XVI de las Normas.

1. Las normas establecidas en el presente Título XVI tienen una naturaleza análoga a las disposiciones de ordenación pormenorizada potestativa de los Planes Generales y tienen el carácter de Ordenanzas.
2. El contenido de las disposiciones del presente Título XVI puede ser completados o, incluso, alterado por unas Ordenanzas Municipales de Policía de los deberes de conservación y rehabilitación y sin perjuicio de su inmediata sustitución y adecuación al régimen urbanístico vigente que en todo momento resulte de la legislación básica estatal y la legislación autonómica en materia de urbanismo y ordenación del territorio.

Artículo 16.1.2. Régimen General de uso y conservación de los propietarios de edificaciones y terrenos.

1. Los propietarios de toda clase de terrenos, construcciones y edificaciones deberán destinarlos a usos que no resulten incompatibles con el planeamiento urbanístico y mantenerlos en buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos.
2. También están obligados a conservarlos conforme a su significación cultural y su utilidad pública, y a tal fin deberán cumplimentar las normas sobre protección del medio ambiente, de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos así como las normas de rehabilitación urbana.

Artículo 16.1.3. Obligación genérica de Conservación

1. Los propietarios de toda clase de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, construcciones, edificaciones, carteles e instalaciones publicitarias tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o uso efectivo.

A los efectos del apartado anterior, se consideran contenidas en el deber genérico de conservación: los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento, consolidación, reposición, adaptación y reforma necesarias para obtener las condiciones de seguridad, salubridad y ornato según los criterios de estas normas.

En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.

2. El deber genérico de conservación de los propietarios de edificios alcanza hasta la ejecución de los trabajos y obras cuyo importe tiene como límite el del contenido normal del deber de conservación

3. El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier ciudadano, ordenará la ejecución de las obras necesarias para alcanzar o conservar dichas condiciones.
4. El cumplimiento por parte de los propietarios del deber de conservación, se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos que se deriven para el arrendatario conforme a la legislación sobre arrendamiento.
5. Sin perjuicio de las obras o medidas de seguridad en tanto sean necesarias, el deber de conservación cesa con la declaración del edificio en estado de ruina, sin perjuicio de que proceda su rehabilitación de conformidad con lo establecido en las presentes Normas.
6. La situación de fuera de ordenación de un edificio no exonera a su propietario del deber de conservación.

Artículo 16.1.4. Condiciones Mínimas de Seguridad, Salubridad y Ornato.

1. A los efectos previstos en el artículo anterior se entenderán como condiciones mínimas:
 - a. En urbanizaciones:

El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.

En urbanizaciones no recepcionadas, correrá a cuenta de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado y de los restantes elementos que configuren la urbanización.
 - b. En construcciones:
 - b.1. Condiciones de seguridad: Las edificaciones deberán mantener sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. La estructura deberá conservarse de modo que garantice el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndola de los efectos de corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramiento de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.
 - b.2. Condiciones de salubridad: Deberán mantenerse el buen estado de las instalaciones de agua, gas y saneamiento, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores, y animales que puedan ser causa de infección o peligro para las personas. Conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.
 - b.3. Condiciones de ornato: las fachadas exteriores e interiores y medianeras visibles desde la vía pública, vallas instalaciones publicitarias y cerramientos de las construcciones deberán mantenerse en buenas condiciones, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

- c. En carteles, instalaciones publicitarias o de otra índole, serán exigibles las condiciones de seguridad, salubridad y ornato de acuerdo con su naturaleza.
 - d. En solares: todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato; para ello, el solar deberá estar vallado, con las condiciones establecidas en estas Normas, protegiéndose de forma adecuada los pozos y elementos que puedan ser causa de accidentes. De igual forma, los solares deberán estar limpios, sin escombros, material de desechos, basura o desperdicios.
2. Los conceptos contenidos en el apartado anterior, podrán ser ampliados o precisados mediante una Ordenanza especial.

Artículo 16.1.5. El Deber de Rehabilitación

1. El deber de rehabilitación será exigible en todo caso a los propietarios de:
 - a. Los edificios incluidos en el Catálogo General de protección del presente Plan General o en el de los instrumentos que lo desarrollen o complementen.
 - b. Los edificios, catalogados o no, incluidos en un Área de Rehabilitación, y cuya rehabilitación forzosa la prevea un planeamiento especial.
 - c. Los edificios sometidos a un régimen de protección cautelar hasta tanto se desarrolle el correspondiente planeamiento especial de desarrollo que determine su catalogación o no.
 - d. Los edificios sujetos a un procedimiento dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral.
2. El coste de las obras necesarias de la rehabilitación forzosa se financiarán por los propietarios y/o por la Administración en los términos del apartado 2 del artículo siguiente.
3. Las obras de rehabilitación deberán tener como finalidad asegurar la estabilidad, durabilidad, el funcionamiento y condiciones higiénicas de los edificios, así como mantener o recuperar el interés histórico, tipológico y morfológico de sus elementos más significativos.
4. Las órdenes de rehabilitación contendrán las obras mínimas exigibles para garantizar la satisfacción de las finalidades de la misma y el otorgamiento de las ayudas públicas si éstas fueran necesarias por exceder el coste de las obras del contenido económico que el titular está obligado a soportar. La resolución que ordene la rehabilitación incorporará asimismo las obras de conservación que sean exigidas como consecuencia del deber general de conservación del propietario. La efectividad de la orden de rehabilitar no quedará enervada en los casos en que la misma conlleve la realización de obras cuyo coste excediese del importe que los propietarios se encuentran obligado a soportar siempre que se acordase el otorgamiento de ayudas públicas que sufragasen la diferencia.
5. El incumplimiento de las órdenes de rehabilitación, que a estos efectos integrarán también las de conservación, podrá dar lugar a:
 - a. La ejecución subsidiaria total o parcial de las obras.

- b. La imposición de las multas coercitivas que correspondan.
- c. La expropiación forzosa del inmueble, en aquellos casos que resulte legítima esta medida de conformidad con la legislación urbanística o/y de protección del patrimonio histórico para garantizar la conservación de los valores del inmueble o la ejecución de la rehabilitación.
- d. La colación del inmueble en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución mediante el correspondiente concurso

Artículo 16.1.6. Contenido Normal del Deber de Conservación

1. El contenido normal del deber de conservación está representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.
2. Las obras de conservación o rehabilitación se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas dentro del límite del deber de conservación que les corresponde, y se complementarán o sustituirán económicamente y con cargo a fondos de la entidad que lo ordene cuando lo rebase y redunde en la obtención de mejoras o beneficios de interés general.

Artículo 16.1.7. Colaboración Municipal

1. En los edificios no catalogados si el coste de ejecución de las obras de conservación y rehabilitación rebasara los límites del deber normal de conservación, y existieren razones de interés general que aconsejaran la conservación del inmueble, la Administración Urbanística Municipal podrá, previo acuerdo con el titular, establecer ayudas públicas dirigidas a financiar el exceso del coste de la reparación, excluyendo al inmueble de su demolición y requiriendo la ejecución del conjunto de las obras necesarias.
2. En los edificios en los que sea exigible la rehabilitación, si las obras precisas excedieran del límite del contenido del deber normal de conservación, la Administración estará obligada a financiar el importe a que asciende el exceso.

Artículo 16.1.8. Potestades Públicas para la intervención en los deberes de conservación y rehabilitación

1. La Administración Urbanística Municipal, de oficio o a instancia de cualquier interesado, deberá dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deteriorados, en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo, o cuando se pretenda la restitución de su aspecto originario. Para la realización de las obras necesarias se indicará un plazo, que estará en razón a la magnitud de las mismas, para que se proceda al cumplimiento de lo ordenado.
2. El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución, habilitará a la Administración para adoptar cualquiera de las siguientes medidas:
 - a. Ejecución subsidiaria a costa del obligado, hasta el límite del deber normal de conservación.

- b. Imposición de multas coercitivas conforme a lo dispuesto en la legislación.
 - c. La expropiación del inmueble o la colocación del inmueble en situación de ejecución por sustitución mediante el correspondiente concurso, en ambos casos previa declaración del incumplimiento del deber de conservación o rehabilitación.
3. El plazo para la realización de las obras de conservación o rehabilitación será el establecido en las órdenes de ejecución. En todo caso dicho plazo no podrán exceder de seis meses para las de conservación, y un año, en las de rehabilitación, sin perjuicio de las prórrogas que se otorguen por causas debidamente justificadas.
4. Los propietarios de construcciones y edificios deberán efectuar una inspección técnica de los mismos dirigida a determinar su estado de conservación dentro de los plazos señalados en las Ordenanzas Municipales reguladoras de este deber.

Artículo 16.1.9. Órdenes de Ejecución de Obras de Mejora para su adaptación al entorno

1. La Administración Urbanística Municipal podrá dictar órdenes de ejecución de obras de conservación y de mejora en toda clase de edificios para su adaptación al entorno en los casos siguientes:
 - a. Fachadas y elementos de las mismas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianeras al descubierto.
 - b. Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.
2. Los trabajos y las obras ordenados deberán referirse a elementos ornamentales y secundarios del inmueble. En el caso del apartado a) de este artículo podrá imponerse la apertura o cerramiento de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de una fachada o, en su caso, la decoración de la misma. Podrán imponerse asimismo las necesarias medidas para el adecuado adecentamiento, ornato o higiene y la retirada de rótulos y elementos publicitarios instalados en fachadas o en paneles libres por motivos de ornato.
3. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite del deber normal de conservación que les corresponde, y se complementará o se sustituirán económicamente con cargo a fondos del Ayuntamiento cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general.
4. A los efectos previstos en el presente artículo, por la Administración Urbanística Municipal se podrán declarar zonas de interés preferente.

Artículo 16.1.10. Inspección Técnica

Los propietarios de construcciones y edificaciones deberán efectuar una inspección técnica de los mismos conforme a las exigencias de las Ordenanzas Municipales de Inspección Técnica de Edificaciones.

Artículo 16.1.11. Régimen Jurídico de conservación de los Inmuebles protegidos.

1. La conservación, consolidación y mejora de los bienes inmuebles declarados de interés cultural, o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, se atenderá a lo dispuesto en la Ley 16/1.985 de 25 de Junio, de Patrimonio Histórico Español y en la Ley 14/2007 de 25 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía, sin perjuicio de lo establecido en el Plan General y en los instrumentos de ordenación que lo desarrollen o complementen.
2. La conservación y rehabilitación de los bienes inmuebles protegidos por el Catálogo del presente Plan General se regulará por lo dispuesto en el Título IX de estas Normas.

SECCIÓN II. CONSERVACIÓN ESPECÍFICA Y OCUPACIÓN TEMPORAL DE SOLARES.**Artículo 16.1.13. Contenido del Deber de Conservación de Solares.**

Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las siguientes condiciones:

- 1º. Vallado: Todo solar deberá estar cerrado por la alineación oficial y por sus linderos laterales y traseros si no existen construcciones medianeras.
- 2º. Tratamiento de la superficie: se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan ser causa de accidentes así como se dará un tratamiento herbicida.
- 3º. Limpieza y salubridad: el solar deberá estar permanentemente limpio, desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, o producir malos olores.

Artículo 16.1.14. Destino Provisional de los Solares.

1. En todos los terrenos que tengan la consideración de solar, hasta el momento en que para el mismo se otorgue licencia de edificación, podrán autorizarse, con carácter provisional, los usos que se indican a continuación:
 - a. Descanso y estancia de personas.
 - b. Recreo para la infancia.
 - c. Esparcimientos con instalaciones provisionales de carácter desmontable.
 - d. Vallas publicitarias en las condiciones establecidas en las Ordenanzas Municipales que regulen estas instalaciones.

Los solares en que se autoricen estos usos deberán mantenerse en las condiciones descritas en los apartados 2 y 3 del artículo anterior, debiendo además permanecer extendida sobre los mismos una capa de albero compacto.

2. Excepcionalmente, la Administración Urbanística Municipal podrá igualmente autorizar al propietario a destinar el solar a aparcamiento de vehículos, previa su preparación para tal uso, y cuando se considere inadecuado o innecesario para la implantación de los usos citados en el apartado anterior.

3. La dedicación del solar a usos provisionales no es óbice para la aplicación al mismo del régimen legal de edificación forzosa.
4. Tales usos deberán cesar y las instalaciones habrán de demolerse cuando lo acordase la Administración Urbanística Municipal sin derecho a indemnización. La autorización provisional aceptada por el propietario deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

CAPÍTULO II. LA DECLARACIÓN DE RUINA.

Artículo 16.2.1. Régimen General de la Ruina

1. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, la Administración Urbanística Municipal, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación, y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.
2. La declaración de ruina producirá la inclusión automática del inmueble en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.
3. Se declarará la ruina de los inmuebles en los siguientes supuestos:
 - a. Cuando el coste de las obras de reparación necesarias para devolver al edificio que esté en situación de manifiesto deterioro a las condiciones de estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales sea superior al cincuenta por ciento del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.
 - b. Cuando concurren de forma conjunta las siguientes circunstancias:
 - 1º. que se acredite por el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de los informes técnicos correspondientes al menos a las dos últimas inspecciones periódicas.
 - 2º. que el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra a) anterior, supere el límite del deber normal de conservación.
 - 3º. que se compruebe una tendencia constante y progresiva en el tiempo del incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.
4. A los efectos de evaluar el coste de las obras de reparación necesarias en una declaración de ruina, las deficiencias referentes a las dimensiones de los patios, ventilación de las habitaciones y, en general, a la carencia de instalaciones exigibles por la legislación específica, no serán tenidas en cuenta por hacer referencia a las condiciones de habitabilidad del inmueble y no a su estado ruinoso.
5. Caso de existir varias edificaciones en una unidad predial, la situación de ruina podrá afectar a todas o alguna de las de ellas, siempre y cuando exista independencia estructural entre las mismas.

6. No se considerarán circunstancias determinantes de la ruina, la sola inadecuación del edificio a la legislación específica sobre viviendas dictada con posterioridad a su construcción.
7. Tampoco llevará implícita por sí sola la declaración de ruina, la necesidad de desalojo provisional del inmueble o cualquier otra medida a adoptar respecto a su habitabilidad, a fin de proceder a su reparación.

Artículo 16.2.2. El Procedimiento General para la Declaración de la Ruina

1. Cuando el procedimiento se inicie a instancia de los interesados, se hará constar en la petición los datos de identificación del inmueble, certificación del Registro de la Propiedad de la titularidad y cargas del mismo, la relación de moradores, cualquiera que fuese el título de posesión, los titulares de derechos reales sobre el inmueble, si los hubiera, así como el motivo o motivos en que se base la petición de la declaración del estado de ruina.
2. A la petición de ruina se acompañará:
 - a. Certificado expedido por facultativo competente conforme a la Ley de Ordenación de la Edificación en el que justifique la causa de instar la declaración de ruina, con expresa mención a la situación urbanística del inmueble, el nivel de protección en su caso, el estado físico del edificio incorporando planos de planta de la finca, año de construcción del edificio, y se acredite así mismo si éste, en el momento de la solicitud, reúne las condiciones de seguridad y habitabilidad suficiente que permitan a sus ocupantes la permanencia en él hasta que se adopte el acuerdo que proceda.
 - b. Memoria con descripción y señalización de las medidas de seguridad que, en razón de los daños descritos, se hubiesen adoptados en el edificio o sean preciso adoptar, y en este caso las razones de su no ejecución.
3. A los efectos de constatar la concurrencia de los elementos que definen el supuesto de ruina y, en su caso, la procedencia de la orden de conservación o rehabilitación, se exigirá la presentación de un estudio comparativo entre el coste de las reparaciones necesarias para devolver al edificio presuntamente ruinoso la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales y el valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil (o, en su caso, de dimensiones equivalentes) que el existente.
4. Desde la iniciación del expediente y hasta que conste la reparación o demolición del edificio, según proceda, deberán adoptarse por la propiedad, bajo la dirección facultativa de técnico competente, las medidas precautorias, incluidas las obras imprescindibles que procedan, para evitar cualquier daño o peligro en personas y bienes y en general, el deterioro o la caída de la construcción.
5. Iniciado el expediente, los servicios técnicos municipales, previa visita de inspección, emitirán un informe en el que se determinará si el estado del edificio permite tramitar el expediente en forma contradictoria con citación de los interesados, o procede la declaración de ruina inminente total o parcial, y en su caso el desalojo.
6. Si conforme al anterior informe, procede la incoación de expediente contradictorio de ruina, se pondrá de manifiesto al propietario, moradores y titulares de derechos reales sobre el inmueble, para que presenten por escrito los documentos y justificaciones que

estimen pertinentes en defensa de sus respectivos derechos, sin perjuicio de la adopción en su caso, de las medidas precautorias propuestas por los servicios técnicos municipales, encaminadas a salvaguardar la seguridad pública y, en especial, la de los ocupantes del inmueble, incluso su desalojo provisional, todo ello a cargo del propietario o propietarios del edificio.

7. El informe técnico que evalúe si concurren las circunstancias para apreciar el estado de ruina, se extenderá sobre las causas probables que pudieran haber dado origen a los deterioros que presenta el inmueble, a los efectos de motivar, en su caso, la posible existencia de incumplimiento de los deberes de conservación.
8. Se resolverá el expediente con arreglo a alguno de los siguientes procedimientos:
 - a. Declarar el inmueble en estado de ruina, ordenando la demolición. Si existiera peligro en la demora, la Administración acordará lo procedente respecto al desalojo de los ocupantes.
 - b. Declarar en estado de ruina parte del inmueble cuando esa parte tenga independencia constructiva, ordenando la demolición de la misma y la conservación del resto.
 - c. Declarar que no hay situación de ruina, ordenando las medidas pertinentes destinadas a mantener la seguridad, salubridad y ornato público del inmueble de que se trate, determinando las obras necesarias que deba realizar el propietario.

En la misma resolución se emitirá pronunciamiento sobre el cumplimiento o incumplimiento del deber de conservación de la construcción o edificación. En ningún caso cabrá la apreciación de dicho incumplimiento cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble.

9. La declaración de ruina no es obstáculo para la imposición, en la misma resolución que la declare, de obras o reparaciones de urgencia, y de carácter provisional con la finalidad de atender a la seguridad e incluso salubridad del edificio hasta tanto se proceda a su sustitución o rehabilitación conforme a las previsiones del Plan General y los documentos que lo complementen o desarrollen.
10. La declaración de ruina no habilita por sí misma para proceder a la demolición sino que requiere la previa aprobación del proyecto de demolición, que se tramitará de forma simultánea. En la notificación se indicará el plazo en el que haya de iniciarse la demolición.
11. La declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración, no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia en el cumplimiento de los deberes legales que delimitan desde el punto de vista de la función social la propiedad del inmueble. A tal fin toda incoación de expediente de ruina llevará aparejada la apertura de diligencias previas tendentes a realizar las averiguaciones pertinentes sobre posibles incumplimientos del deber de conservar.
12. El régimen de la declaración de ruina contradictoria de los edificios catalogados se regirá por lo previsto en el artículo siguiente, siendo de aplicación supletoria las normas del presente artículo en todo aquello que no resulte contradictorio con las especificaciones establecidas en el mismo.

13. En los edificios no catalogados, la declaración de ruina no excluye que pueda acometerse la rehabilitación voluntaria del inmueble.
14. En aquellos casos en los que se aprecie la existencia de un interés general el Municipio podrá, antes de declarar la ruina de una edificación, tanto si el expediente se inició en el procedimiento de una orden de ejecución como en cualquier otro caso, adoptar la resolución de rehabilitar o conservar el inmueble. En este caso iniciará las obras necesarias en un plazo máximo de seis meses hasta eliminar el estado físico de la ruina, debiendo el propietario sufragar el importe de las obras hasta donde alcance su deber de conservación.

Artículo 16.2.3. Normas de declaración de ruina en los edificios protegidos

El procedimiento de declaración de ruina en edificios protegidos se regula por lo dispuesto en el artículo 9.1.7 del Título IX y supletoriamente, para lo no previsto en el mismo, por las normas establecidas en el artículo anterior.

Artículo 16.2.4. La Ruina Inminente

1. Cuando como consecuencia de la inspección efectuada por los servicios técnicos municipales se ponga de manifiesto que un inmueble o construcción ofrece tal deterioro que presente peligro para las personas o bienes por su inminente derrumbamiento total o parcial, no permitiendo demora en la tramitación del expediente, se declarará el estado de ruina y se acordará lo necesario en cuanto al desalojo de los ocupantes y la seguridad de la construcción, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación, así como, en su caso, su total o parcial demolición, todo ello a cargo del propietario o propietarios de la edificación.
2. La declaración de ruina inminente de edificios protegidos se limitará a ordenar la demolición de los elementos estrictamente necesarios para garantizar la seguridad de las personas y ordenará las medidas de preservación del inmueble incluyendo la previsión de la reparación de los elementos retirados. Si el deterioro del edificio fuera generalizado se indicará la altura máxima de demolición del mismo a fin de posibilitar las labores de intervención posteriores. En el informe técnico municipal que sirva de objeto para declarar el estado de ruina inminente deberá incluir el inventario de los elementos que deben ser objeto de reposición.
3. En todos los casos de ruina inminente se elaborará de forma simultánea a la declaración informe técnico sobre las causas probables que han dado origen a la misma, a los efectos de motivar, en su caso, la apertura del oportuno expediente sancionador tendente a determinar la posible existencia de incumplimiento de los deberes de conservación que motiven la apertura del oportuno expediente sancionador.
4. La demolición de cualquier inmueble incluido en el ámbito del entorno de protección de un Bien de Interés Cultural requerirá de autorización previa de la Administración Cultural y en ningún caso se autorizará la demolición de inmuebles inscritos en el Catálogo del Patrimonio Histórico Andaluz.

Artículo 16.2.5. Plazos para el cumplimiento de los deberes de edificar, o en su caso, de conservar y rehabilitar de los edificios declarados en ruinas.

1. Las edificaciones declaradas en ruina deberán ser sustituidas o rehabilitadas conforme a las previsiones del Plan General e instrumentos que lo desarrollen.
2. En los supuestos en los que la rehabilitación no sea obligatoria, el propietario deberá indicar, en los casos de solicitud de ruina instada por él, su elección de optar por la sustitución o rehabilitación todo ello para el supuesto de que efectivamente sea declarado el estado ruinoso. En caso de que opte por la sustitución, deberá acompañar a la solicitud de declaración de ruina, el compromiso de presentar el proyecto de edificación en el plazo máximo de seis meses.
3. Si la elección adoptada por el interesado, es la de la rehabilitación voluntaria del edificio, el plazo señalado en el apartado anterior para la presentación de la solicitud de la correspondiente licencia se prorrogará por un año, salvo que en la declaración de ruina se imponga un plazo menor atendiendo a las circunstancias concurrentes sobre la conservación del edificio.
4. En todo caso el plazo máximo para la solicitud de licencia de edificación en las parcelas objeto de una declaración de ruina, será de un año.
5. El plazo para la rehabilitación forzosa de los edificios catalogados incluidos en el Registro de Solares como consecuencia de una declaración de ruina, será de un año desde la citada declaración.
6. El plazo para el inicio de las obras de la edificación, o en su caso, de rehabilitación será de cuatro meses desde el otorgamiento de la licencia correspondiente, que podrá prorrogarse por dos meses más por causas justificadas.
7. Las solicitudes de licencia cuya tramitación se encuentre suspendida por causas imputables a los promotores de las mismas no enervarán el cómputo de los plazos para el cumplimiento de los deberes anteriormente establecidos.

I. DISPOSICIONES ADICIONALES

ÚNICA. LICENCIAS DE LEGALIZACIÓN O DECLARACIONES ADMINISTRATIVAS DE COMPATIBILIDAD DE EDIFICACIONES EXISTENTES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON FINES DE NORMALIZACIÓN QUE SEAN CONFORMES CON LA NUEVA ORDENACIÓN

1. Las edificaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General sin licencia localizadas en ámbitos de áreas de regularización, y sin perjuicio de las competencias en orden a la ejecución de las medidas de restauración del orden jurídico infringido, podrán ser objeto de legalización o declaración administrativa de compatibilidad en aquellos casos en los que la nueva ordenación establecida por este Plan sea conforme con las mismas, por resultar integrable con su modelo territorial, posibilitando su regularización, que siempre estará condicionada el cumplimiento de los deberes urbanísticos establecidos por este Plan así como a la verificación de sus condiciones básicas de seguridad y habitabilidad.
2. Hasta tanto se proceda a la solicitud y obtención de la correspondiente licencia de legalización o declaración administrativa de compatibilidad con el nuevo planeamiento, las construcciones que resulten conforme con las determinaciones de esta Revisión

quedarán sujetas al régimen transitorio de fuera de ordenación tolerado previsto en estas Normas y de conformidad con lo dispuesto en artículo 10.2.13.

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA

Se deberá solicitar el informe al Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente sobre los posibles riesgos de inundación, durante la tramitación de los instrumentos de desarrollo del presente Plan en los ámbitos pertenecientes a las urbanizaciones de Vistahermosa, Puerto Sherry y Valdelagrana que afecten a zonas incluidas en la Evaluación Preliminar del riesgo de inundación.

II. DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. RÉGIMEN DE INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN ASUMIDOS APROBADOS DEFINITIVAMENTE ANTES DE LA ENTRADA EN VIGOR DEL NUEVO PLAN GENERAL

Únicamente permanecerán vigentes, los Planes de Sectorización, Parciales y Planes Especiales de desarrollo del anterior Plan General de Ordenación Urbana de El Puerto de Santa María, que habiendo sido ya aprobados definitivamente a la entrada en vigor de la presente Revisión del Plan General, se reconozcan en éste como Ámbitos de Planeamiento Incorporado, y que permanecerán en vigor en todo aquello que no se oponga a las determinaciones contenidas en estas Normas en los términos del artículo 10.1.9 y 12.1.7 apartado 3.

SEGUNDA . RÉGIMEN DE PARCELAS EXISTENTES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

Las parcelas, constituidas como fincas registrales independientes, existentes antes de la entrada en vigor de este Plan General localizadas en el suelo urbano consolidado y calificadas con usos lucrativos con dimensiones o configuración inferiores a la parcela mínima establecida por éste para cada Zona de Ordenanzas del Título XI, se consentirán se edifiquen conforme al resto de condiciones específicas establecidas para cada una ellas por el presente Plan General si no hubiese posibilidad de agregación o agrupación y respetasen las superficies mínimas establecidas por el planeamiento urbanístico anterior para la zona en la que se ubican o bien si existiera registralmente antes de la aprobación del dicho planeamiento cuando cuente con una superficie superior al menos en el cincuenta por ciento de la mínima establecida para cada Zona en dicho Título XI.

Asimismo se aplicará transitoriamente durante los dos primeros años la regulación establecida en el artículo 11.8.3 apartado 3 en lo concerniente a la Zona de Ordenanza UAS.

TERCERA. EDIFICACIONES EN FUERA DE ORDENACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE

1. Los edificios y construcciones destinados a usos prohibidos por las presentes Normas en suelo no urbanizable, se sujetarán a las siguientes reglas:
 - a. Las viviendas existentes, construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, que no se encuentren vinculadas a alguna explotación agraria, que fueran edificadas con la licencia y autorizaciones pertinentes conforme al 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 o reforma siempre que no supongan aumento de volumen.

En las edificaciones destinadas a usos distintos de viviendas que concurren las circunstancias anteriores, se aplicará un régimen de fuera de ordenación en el que se admitan las obras de conservación, consolidación y rehabilitación, incluso las de mejora siempre que no supongan aumento del volumen edificable.

- b. Si la construcción no contara con licencia, y habiendo transcurrido los plazos para la adopción de las medidas de protección de la legalidad y restablecimiento del orden infringido, podrán realizar las obras de conservación y consolidación.

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, quedando excluidos los demás tipos de obras y los cambios de uso o reutilización contrarios al Plan.

2. Si la disconformidad, no lo es el por el uso, sino simplemente lo es por el tamaño de las parcelas o la situación de la edificación en ella, 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.

CUARTA. TERRENOS EN PROCESO DE EJECUCIÓN URBANÍSTICA

1. Los terrenos identificados como Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio por este Plan correspondientes a sectores del suelo urbanizable programado o no programado del anterior Plan General derogado que contando con Plan Parcial o/y Plan de Sectorización aprobado definitivamente se ajustarán al régimen establecido en el punto 4 del artículo 12.1.13 en el que se regula si la actividad de ejecución aún no se ha iniciado.
2. Los terrenos identificados como Suelo Urbano No Consolidado en Ejecución por este Plan que provienen de EMAS, áreas de reforma interior o sectores que contando a la entrada en vigor de esta Revisión con ordenación pormenorizada establecida y con actividad de ejecución iniciada conforme a las previsiones del PGOU anterior -derogado por esta propia Revisión- se ajustarán al régimen establecido en el artículo 10.2.14 de estas Normas.
3. En los demás casos del suelo urbano identificados en esta Revisión como consolidados relativos a los terrenos incluidos en los ámbitos de las unidades de ejecución o EMAS derivadas del planeamiento urbanístico anterior que desarrolladas de conformidad con el mismo contaran con proyecto redistributivo y de urbanización aprobado definitivamente a la entrada en vigor del presente Plan General, y, además, sus obras de urbanización han alcanzado un nivel de ejecución suficiente para su reconocimiento como suelo urbano consolidado de algunas de sus zonas o fases, seguirán ejecutándose conforme a dichos instrumentos de gestión hasta completar la totalidad de las obras aún pendientes de finalizar salvo en aquellos casos en que el presente Plan haya procedido a la alteración de sus condiciones de uso o/y edificación o se hayan incorporado en ámbitos de ordenación y gestión previstos por éste, debiendo en este supuesto sujetarse al cumplimiento de las previsiones del Título X de estas Normas en atención a su tipología de intervención.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA QUINTA

- 1 Tendrán carácter de Sistema General Ferroviario los terrenos destinados a la carga y descarga de contenedores de la Estación Ferrocarril de Mercancías de El Puerto de Santa María que se encuentran incluidos en el ámbito del área de reforma interior ARI-07 "RENFE", delimitada por este Plan General y sometida a Plan Especial para su ordenación pormenorizada, hasta tanto se proceda por la Administración competente a su desafectación formal al servicio público ferroviario.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEXTA.

Transitoriamente, y conforme a las previsiones del Capítulo II del Título XI de estas Normas, hasta tanto sea objeto de aprobación el Plan Especial de Protección y Mejora del Conjunto Histórico y de su entorno, seguirán aplicándose las determinaciones del Capítulo II del Título X de las Normas del Plan General anterior, en los términos y con el alcance indicado en los artículos 11.2.9 y 11.2.10 de estas normas. No se aplicarán aquellas determinaciones del Capítulo II del Título X del Plan General anterior que expresamente no sean explicitadas en los artículos 11.2.9 y 11.2.10 de este Plan

III. DISPOSICIÓN DEROGATORIA**ÚNICA.**

Queda derogado la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de el Puerto de Santa María aprobado definitivamente por resolución de 18 de Diciembre de 1991 de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, así como sus sucesivas modificaciones y el documento de su Adaptación Parcial a la LOUA de 2009, así como cuantos instrumentos de planeamiento se hayan aprobado en su desarrollo, sin perjuicio de lo dispuesto en las Disposiciones Transitorias y en los Artículos 10.19 y 12.1.7 apartado 3 de estas Normas sobre los Ámbitos de Planeamiento Incorporado.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VP:	24.627,92 m ²
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS(1)	190
(1) Esta determinación tiene el carácter de pormenorizada pormenorizada.				

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	19.240 m ²	7. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	24.627,92 m ²	
2. USO GLOBAL	Residencial	7.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	24.627,92 m ²	
3. EDIFICABILIDAD	7,2 m ² /m ²	7.2. EDIF. RES. VINCULADA A VIVIENDAS EXISTENTES	..	
4. DENSIDAD	98,7 viv./has	7.3. MÁXIMA EDIFICABILIDAD TERCIOBARRA	(2)	
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS(1)	190	7.4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD ESPALD. HOTELEROS	..	
(1) Nº de viviendas existentes en el sector de pormenorización, según el estudio (2) y (3) de la A.D. en aprobación de Delineos de 15 de Mayo de 2008				

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES	SISTEMA LOCAL	EQUIPAMIENTO	VARIOS(4)
m ²	m ²	m ²	m ²
2.169	1.410		7.516,34

(3) Esta determinación tiene el carácter de estructural de espacios libres.

III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.

ÁREA DE REPARTO	CATEGORÍAS	COEFICIENTES
EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR EN MANZANA (ZO-AMC)	ISO Y TROLOGÍA	1
EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR EN ORD. ABIERTA (ZO-A)		1
CIUDAD JARDÍN (ZO-CJ)		1,1
CIUDAD JARDÍN (ZO-CJ-4)		1
VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (ZO-UD-1)		1,1
VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (ZO-UD-2)		1,2
VIVIENDA UNIFAMILIAR ASIMÉTRICA (ZO-USA)		1,2
VIVIENDA UNIFAMILIAR ASIMÉTRICA (ZO-USA-2)		1,04
VIVIENDA UNIFAMILIAR ASIMÉTRICA (ZO-USA-3)		1,04
SERV. TERCARIOS. ESTAB. HOTELEROS (ZO-SH)		0,75
SERV. TERCARIOS. COMERCIAL OFICINAS (ZO-ST-CO)		0,9
INDUSTRIAL		0,8
LOGÍSTICA		0,8
DEPORTIVO		0,8
DEPORTIVO		0,8
VIVIENDA PROTEGIDA		0,8
EQUIPAMIENTO PRIVADO		0,6

APROVECHAMIENTO

AP. MEDIO (UA, m ²)	AP. SOB. (UA)	CESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
1.325	25.505,08	22.954,57	2.550,50
0			0

V. DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	7.378,66 m ²			
2. TIPOMORFOLOGÍA				
EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR EN MANZANA (ZO-AMC)	SUPERFICIE DE SUELO	MAX. EDIFICABILIDAD	Nº DE VIVIENDAS	SUBZONA DE ORDENANZA
EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR EN ORD. ABIERTA (ZO-A)	7.378,66	24.627,92	190	
CIUDAD JARDÍN (ZO-CJ)				
CIUDAD JARDÍN (ZO-CJ-4)				
VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (ZO-UD)				
VIVIENDA UNIFAMILIAR ASIMÉTRICA (ZO-USA)				
VIVIENDA UNIFAMILIAR ASIMÉTRICA (ZO-USA-2)				
VIVIENDA UNIFAMILIAR ASIMÉTRICA (ZO-USA-3)				
SERVICIOS TERCARIOS (ZO-ST)	1.472			ST-CO
INDUSTRIAL (ZO-IN)				

3. OBSERVACIONES

(4) Las condiciones particulares de la zona de ordenanza de aplicación en cada una de las manzanas son las correspondientes al planeamiento pormenorizado inmediatamente antecedente, aprobado y vigente que la presente Revisión del Plan General asume.

II. CARGAS URBANÍSTICAS

1. CARGAS SUPLEMENTARIAS	
--------------------------	--

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

ESTUDIO DETALLE	P. URBANIZACIÓN
X	X
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	EMPROPIACIÓN
3. INICIATIVA	
4. PLAZOS	1. CUATRIENIO, BIENIO

ÁREA DE REFORMA INTERIOR TRANSITORIA

1. LOCALIZACIÓN	NÚCLEO DE POBLACIÓN
2. DENOMINACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN REGULARIZACIÓN COMPLECIÓN

ART-01 SANTA CLARA

X



ÁREA DE REFORMA INTERIOR TRANSITORIA

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. DENOMINACIÓN		ART-02 SANTA CATALINA
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN REGULARIZACIÓN COMPLECIÓN	X



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VP:	m ²	-
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS(1)	vw	-

(1) Esta determinación tiene el carácter de parametrizada potestativa

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

1. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES					
1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	75.530	m ²	7. MÁXIMA EDIFICABILIDAD		7.457
2. USO GLOBAL	Deportivo reservio privado		7.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL		
3. EDIFICABILIDAD	0,999	m ² /m ²	7.2. EDIF. RES. VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES		
4. DENSIDAD		viz/bas	7.3. MÍNIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL		
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS(S)		vw	7.4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD ESTAB. PROTEGIDOS		
6. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES		vw	7.5. MÁXIMA EDIFICABILIDAD ACT. ECONÓMICAS		

(2) Este dato es de carácter de parametrizada potestativa

(3) Este dato es de carácter de parametrizada potestativa

(4) Asociado al viario se reserva al menos 37 plazas de aparcamientos

III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.

ÁREA DE REPARTO	COEFICIENTES	SUJ-5
EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR EN MANZANA (ZO-MC)	1	
EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR EN ORD. ABIERTA (ZO-A)	1	
CIUDAD JARDÍN (ZO-CJ)	1,1	
CIUDAD JARDÍN (ZO-CJ-4)	1,1	
VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (ZO-L1)	1,1	
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-L1-1)	1,2	
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-L1-2)	1,4	
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-L1-3)	1,4	
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-L1-4)	1,4	
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-L1-5)	1,4	
SERV. TERCIARIOS, COMERCIAL ORIGENES (ZO-ST-CO)	0,25	
INDUSTRIAL	0,9	
LOGÍSTICA	0,8	
SERVICIOS AVANZADOS	0,8	
VIVIENDA PROTEGIDA	0,6	
EQUIPAMIENTO PRIVADO	3,45	

(3) Esta determinación tiene el carácter de estructural

(4) Asociado al viario se reserva al menos 37 plazas de aparcamientos

IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Los criterios de ordenación, son los establecidos en la ficha correspondiente al PERI-CO-7-Santa Catalina del Plan del Plan General del P1 y que la presente Revisión de Plan General asume.

V. DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE

AP. MEDIO	AP. OBIE	AP. SOBIE	CESIÓN AP.	EXCESOS AP.
0,27/83	25,080	18,761,4	2,046,60	4,234

VI. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	68.618	m ²
-------------------------------	--------	----------------

II. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

TIPOLOGÍA	SUPERFICIE DE SUELO	MAX. EDIFICABILIDAD	Nº DE VIVIENDAS	SUBZONA DE ORDENANZA
ORDENANZA DE APLICACIÓN				
EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR EN MANZANA (ZO-MC)				
EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR EN ORD. ABIERTA (ZO-A)				
CIUDAD JARDÍN (ZO-CJ)				
VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (ZO-L1)				
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-L1-1)				
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-L1-2)				
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-L1-3)				
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-L1-4)				
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-L1-5)				
INDUSTRIAL (ZO-IN)				

II. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	X	ESTUDIO DETALLE	P. URBANIZACIÓN
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN		COMPENSACIÓN	X
3. INICIATIVA		PRIVADA	
4. PLAZOS		1 CUATRIENIO. 1 BIENIO	

OTRAS DETERMINACIONES

1. CARGAS SUPLENENTARIAS

Se destina a equipamiento deportivo privado una superficie de suelo que asciende a 68.618 m², con una edificabilidad de 7.457 m² de techo

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VP:	-	m ²
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO	(1) Esta determinación tiene el carácter de pormenorizada potestativa	Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS(1)	-	vw

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	1.870	m ²	7. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	1.706	m ²
2. USO GLOBAL	Residencial		7.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	1.706	m ²
3. EDIFICABILIDAD	72	m ² /m ²	7.2. EDIF. RES. VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES	-	m ²
4. DENSIDAD	72	viv./has	7.3. MÁXIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA	-	m ²
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS(2)	15	vw	7.4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD ESPAL. PROTEGIDOS	-	m ²
6. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	-	vw	7.5. MÁXIMA EDIFICABILIDAD ACT. ECONÓMICAS	-	m ²

III. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO	VIARIO(4)
SISTEMA GENERAL(3)	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL(3)	SISTEMA LOCAL(3)
m ²	m ²	m ²	m ²
170,30	170,30	-	529,35

IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Los criterios de ordenación, son los establecidos en la ficha correspondiente al ED CC-8-Gaonera del Plan del Plan General del 91 y que la presente Revisión de Plan General assume.

III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.

(3) Esta determinación tiene el carácter de estructural
(4) Acreditado al urban se reserva al menos 8 libras de aparcamientos

ÁREA DE REPARTO	COEFICIENTES	SUJ.9
USO Y TIPOLOGÍA		CARGA
EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR EN MANZANA (ZO-MC)	1	1
EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR EN ORD. ABIERTA (ZO-A)	1	1
CIUDAD JARDIN (ZO-CJ)	1,1	1,1
CIUDAD JARDIN (ZO-CJ-4)	1,1	1,1
VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (ZO-UAD-1)	1,1	1,1
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-UAS-1)	1,2	1,4
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-UAS-2)	1,4	1,4
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-UAS-3)	1,65	1,65
SERVI. TERCIARIOS COMERCIAL ORIGENES (ZO-ST-CO)	1,9	1,9
INDUSTRIAL	0,8	0,8
LOGÍSTICA	0,8	0,8
SERVICIOS AVANZADOS	0,8	0,8
VIVIENDA PROTEGIDA	0,6	0,6
EQUIPAMIENTO PRIVADO	3,73	3,73
APOYCHAMIENTO		
AP. MEDIO	AP. SOB. E	DEFECTO AP.
1.388,89	2.468,40	2.336,16
		239,57
		- 127,33

V. DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE

AP. MEDIO	AP. SOB. E	CESIÓN AP.	DEFECTO AP.
1.388,89	2.468,40	2.336,16	239,57
			- 127,33

VI. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO			
2. TIPOMORFOLOGÍA	ORDENANZA DE APLICACIÓN	SUPERFICIE DE SUELO	MÁX. EDIFICABILIDAD
	EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR EN MANZANA (ZO-MC)		Nº DE VIVIENDAS
	EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR EN ORD. ABIERTA (ZO-A)		SUBZONA DE ORDENANZA
	CIUDAD JARDIN (ZO-CJ)		
	VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (ZO-UAD)	1.140,65	13
	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-UAS)		
	SERVI. TERCIARIOS COMERCIAL POPULAR (ZO-VTP)		
	INDUSTRIAL (ZO-IND)		
3. OBSERVACIONES			

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

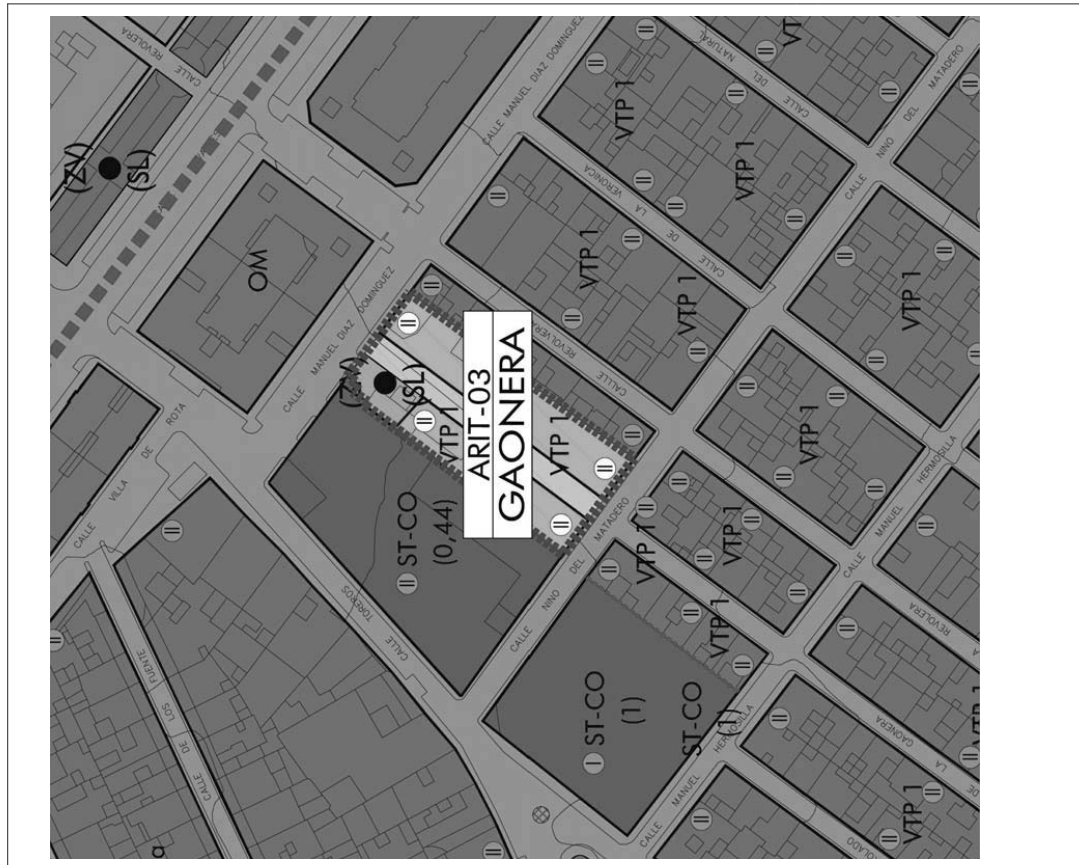
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DETALLE	P. URBANIZACIÓN
	X	X
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN	PRIVADA
3. INICIATIVA	1 CUATRIENIO. 1 BIENO	
4. PLAZOS		

II. CARGAS URBANÍSTICAS

1. CARGAS SUPLENTERIAS	
------------------------	--

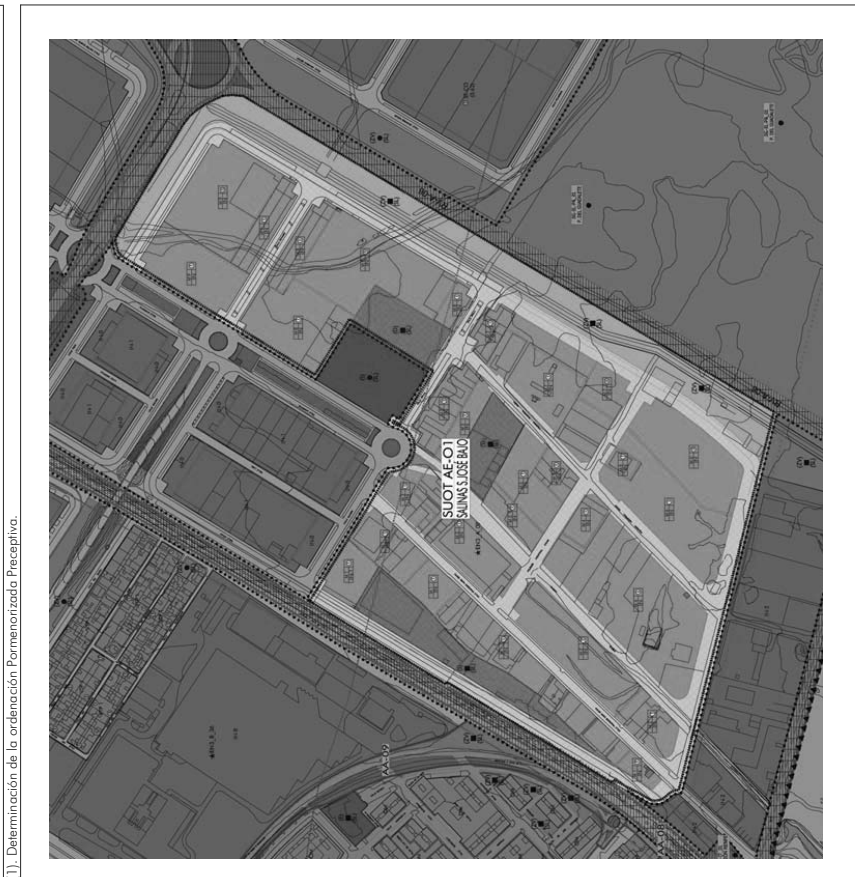
ÁREA DE REFORMA INTERIOR TRANSITORIA

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	
2. DENOMINACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARIA	
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	ART-03 GAONERA
	REGULARIZACIÓN	
	COMPLECIÓN	X



I. CLASE DE SUELO					
SUELO URBANIZABLE					
III. CATEGORÍA DE SUELO					
ORDENADO TRANSITORIO					
III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS					
1. SUPERFICIE DEL SECTOR	262.658 m ²				
2. USO GLOBAL	8.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL				
3. DENSIDAD	8.2. MÁXIMA EDIF. TERCERA PROPUESTA				
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV.	8.3. MIN. EDIF. ESTABL. HOTELEROS				
5. COEFICIENTE DE EDIF.	8.4. MÁX. EDIF. APARTAMENTOS TURÍSTICOS				
6. EDIF. DESTINADA A VP	8.5. MÁX. EDIF. ACTIVIDADES ECONÓMICAS				
7. NÚMERO MÍNIMO DE VIV. VP	8.6. MÁX. EDIF. SERVICIOS AVANZADOS				
IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO					
1. ÁREA DE REPARTO	0,32443 (2)				
2. APROVECHAMIENTO MEDIO	0,32443 UA/m ²				
3. COEF. DE HOMOGENIZACIÓN					
USO Y TIPOLOGÍA	RESIDENCIAL				
ACT. ECONÓMICAS	SERVICIOS TERCIARIOS				
	APARTAMENTOS TURÍSTICOS				
	ESTABLECIMIENTOS				
	INDUSTRIAL				
	SERVICIOS AVANZADOS				
	GRAN SUPERFICIE COMERCIAL				
	ESTACIONES DE SERVICIO				
	EQUIPAMIENTO PRIVADO				
VALORACIÓN	0,90				
CLASIFICACIÓN					
URBANIZACIÓN					
ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO					
4. APROV. OBJETIVO (UA)	5. APROV. SUB. ELEV. (UA)				
97.762,26	76.622,83				
6. CESIÓN APROV. (UA)	7. EXCESOS APROV. (UA)				
8.521,43	12.548,01				
V. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR					
TOTAL	m ²				
	64.459,29				
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA					
I. RESERVAS DOTACIONALES: SISTEMAS LOCALES					
MIN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m ²)	MIN. CESIÓN DE EQUIP. DEP (m ²)				
30.744,21	19.715,46				
MIN. CESIÓN DE S.I.P.S. (m ²)	MIN. CESIÓN DE VARIOS (m ²)				
	64.459,29				
II. DETERMINACIONES VINCULANTES					
Los establecidos en el planeamiento de desarrollo que establece su ordenación pormenorizada completa					
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA					
I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS UICRATIVOS PORMENORIZADOS)					
MANZANA	SUPERFICIE	ZONA ORD.	MAX. EDIF.	Nº VIV.	AL. TURA
M1	8.812	ZO IN	16.102,04	PR+1	PR+1
M2	8.153	ZO IN	9.327,03	PR+1	PR+1
M3	10.080	ZO IN	8.334,58	PR+1	PR+1
M4	15.406	ZO IN	16.890,99	PR+1	PR+1
M5	15.406	ZO IN	12.237,8	PR+1	PR+1
(3) Las condiciones particulares de la zona de ordenación de aplicación en cada uno de los manzanas son los correspondientes al planeamiento pormenorizado inmediatamente anterior, aprobado y vigente que le precede (ordenación del Plan General).					
OTRAS DETERMINACIONES					
I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN					
1. PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO	2. SISTEMA DE ACTUACIÓN				
Estado de Detección y Proyecto de Urbanización	3. PLAZOS PARA LA ORDENACIÓN DE TALADA				
	1º. Cuatrienio				
II. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR					
Los establecidos con carácter general para el Suelo Urbanizable en el artículo 12.1.13. Así mismo, se mantendrá los cargas urbanísticas que se derivan del planeamiento del que trae su origen.					
III. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN INFRAESTRUCTURAL					
El desarrollo del sector se vincula a la ejecución previa o simultánea de las obras generadas de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, y energía eléctrica, para garantizar su correcta integración en la estructura urbana.					

SUELO URBANIZABLE ORDENADO TRANSITORIO	
IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	SUOT-AE-01 SAUNAS DE SAN JOSÉ BAJO
II. OBJETIVOS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA (1)	
Los criterios de ordenación, son los establecidos en el Plan Parcial (PP-CN-1), aprobado y asumido por la Revisión del Plan General.	
(1). Determinación de la ordenación Pormenorizada Preceptiva.	



SUELO URBANIZABLE ORDENADO TRANSITORIO

IDENTIFICACIÓN Y DISMINUCIÓN: SUOT-R-01 LA INMACULADA (2 FASE)

II/OBJETIVOS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA (1)

Completar la segunda fase del Plan Parcial de Ordenación PP.CO-3. LA INMACULADA, con los criterios de ordenación, establecidos en el citado Plan Parcial, aprobado y asumido por la Revisión del Plan General.

(1). Determinación de la ordenación Formenorizada Preceptiva.



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO		SUELO URBANIZABLE	
III. CATEGORÍA DE SUELO		ORDENADO TRANSITORIO	
III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS			
1. SUPERFICIE DEL SECTOR	28.267 m ²	8. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	12.545 m ²
2. USO GLOBAL	Residencial+ Servicio T.	8.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	9.545 m ²
3. DENSIDAD	2,76 viv/ha	8.2. MÍNIMA EDIF. TERCERÍA PROPUESTA	m ²
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV./H	78 viv	8.3. MÍN. ESTABL. HOTELEROS	3.000 m ²
5. COEFICIENTE DE EDIF.	0,44 m ² /m ²	8.4. MÁX. EDIF. APARTAMENTOS TURÍSTICOS	m ²
6. EDIF. DESTINADA A VP	- m ²	8.5. MÁX. EDIF. ACTIVIDADES ECONÓMICAS	m ²
7. NÚMERO MÍNIMO DE VIV. VP	- viv	8.6. MÁX. EDIF. SERVICIOS AVANZADOS	m ²

(1) Esta determinación tiene el carácter de ordenación potestativa

IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. ÁREA DE REPARTO	(2)	2. APROVECHAMIENTO MEDIO	(2)	UA/m ²
3. COEF. DE HOMOGENIZACIÓN	RESIDENCIAL	ACT. ECONÓMICAS	CUADRO UNIFAMILIAR AISLADA (UAS 1-3)	1,00
			APARTAMENTOS TURÍSTICOS	1,30
			ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS	1,00
			INDUSTRIAL	0,70
			LOGÍSTICO	
			SERVICIOS AVANZADOS	
			GRAN SUPERFICIE COMERCIAL	
			ESTACIONES DE SERVICIO	
			EQUIPAMIENTO PRIVADO	

ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO

4. APROV. OBJETIVO (UA)	(2)	5. APROV. SUBJETIVO (UA)	(2)	6. CESIÓN APROV. (UA)	(2)	7. EXCESOS APROV. (UA)	(2)
-------------------------	-----	--------------------------	-----	-----------------------	-----	------------------------	-----

(2) El área de reparto, el aprovechamiento medio y los aprovechamientos objetivo, subjetivo, cesión y excesos son los derivados del instrumento de planeamiento general del que trata su causa (PP.CO-3 LA INMACULADA).

V. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR

TOTAL	m ²
-------	----------------

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS LOCALES	
MIN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m ²)	MIN. CESIÓN DE EQUIP. DOC (m ²)
MIN. CESIÓN DE S.I.P.S. (m ²)	MIN. CESIÓN DE VARIO (m ²)
	2.461

II. DETERMINACIONES VINCULANTES

Las establecidas en el planeamiento de desarrollo que establece la ordenación formenorizada completa

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA POTESTATIVA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS FORMENORIZADOS)											
MANZANA	SUPERFICIE	ZONA ORD.	MÁX. EDIF.	Nº VIV.	ALTURA	MANZANA	SUPERFICIE	ZONA ORD.	MÁX. EDIF.	Nº VIV.	ALTURA
M1	17.600	ZO. U.S.T.	3.850/2.000	60	PB+2	M11	7.490	ZO. U.S.	3.745	18	PB+1

(3) La edificación en cada una de las manzanas con los correspondientes al planeamiento formenorizado inmediatamente precedente, aprobado y vigente que la presente Revisión del Plan General asume.

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
1. PLANAMIENTO DE DESARROLLO	2. SISTEMA DE ACTUACIÓN
Estudio de Detalles y Proyecto de Urbanización	3. PLAZOS PARA LA ORDENACIÓN DE TALADA
	1º. Cuatrienio

II. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR

Las establecidas con carácter general para el Suelo Urbanizable en el artículo 12.1.B. Así mismo, se mantienen las cargas urbanísticas que se derivan del planeamiento del que trae su causa.

III. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN INFRAESTRUCTURAL

El desarrollo del sector se realizará en su totalidad de acuerdo con las reglas generales de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, y energía eléctrica precisas para garantizar su correcto integración en la estructura urbana conforme a lo establecido en el artículo 12.1.12.

SUELO URBANIZABLE ORDENADO TRANSITORIO

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN SUOT-R-02 LA FLORIDA 1

III-OBJETIVOS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA (1)

El objetivo es el que se sustenta en la ordenación, propuesta para promover el desarrollo de un sector de suelo urbanizable de uso residencial adaptando las condiciones de uso residencial a las características del terreno, permitiendo a su recalificación o su reconstrucción a nivel de nuevas reservas dotacionales y de espacios libres y la materialización de una imponente oferta de vivienda a precio asequible.

(1). Determinación de la ordenación Pormenorizada Preceptiva



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO SUELO URBANIZABLE

II. CATEGORÍA DE SUELO

ORDENADO TRANSITORIO

III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

1. SUPERFICIE DEL SECTOR	497.747 m ²	8. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	265.457 m ²
2. DENSIDAD	Residual	8.2. MÁXIMA EDIF. TERCIARIA PROBLETA	29.777 m ²
3. DENSIDAD	271,0 vvh/has	8.3. MÁX. EDIF. HOTELEROS	8.560 m ²
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	2.413	8.4. MÁX. EDIF. APARTAMENTOS TURÍSTICOS	- m ²
5. COEFICIENTE DE EDIF.	0,53 m ² /m ²	8.5. MÁX. EDIF. ACTIVIDADES ECONÓMICAS	- m ²
6. EDIF. DESTINADA A VP	168.480 m ²	8.6. MÁX. EDIF. SERVICIOS AVANZADOS	- m ²
7. NÚMERO MÍNIMO DE VIV. VP	1.746		

(1) Esta determinación tiene el carácter de pormenorizada preceptiva

IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. ÁREA DE REPARTO A.R. LA FLORIDA 0,5959 UJA/m²

2. APROVECHAMIENTO MEDIO RESIDENCIAL

3. COEF. DE HOMOGENIZACIÓN

4. APROV. OBJETIVO (UJA) 296,611

5. APROV. SUBJETIVO (UJA) 266,949,9

6. CESIÓN APROV. (UJA) 29,661,1

7. EXCESOS APROV. (UJA) 0

V. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR

SG-EL R11,5. PARQUE CENTRAL DE LA FLORIDA

SG-RV R 11,5

TOTAL 49.310 m²

81.486 m²

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS LOCALES

MIN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m²) 1.336.784

MIN. CESIÓN DE EQUIP. DOC (m²) 1.336.784

MIN. CESIÓN DE S.I.P.S. (m²) 153.678

MIN. CESIÓN DE VARIOS (m²) 153.678

(2). Asociado al sector proyectado se reservan un mínimo de 1.337 plazas de aparcamientos públicos

II. DETERMINACIONES VINCULANTES

Las establecidas en el planeamiento de desarrollo que establece su ordenación pormenorizada completa

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

II.1. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS FORMORIZADOS)

AVANZAN	SUPERFICIE	ZONA ORDENADA	MÁX. EDIF.	Nº VIV.	ALTURA	MANZANA	SUPERFICIE	ZONA ORDENADA	MÁX. EDIF.	Nº VIV.	ALTURA
M1	8.786	ZOA	8.560	80	PB-5	M15	1.080	ZOA	2.880	32	PB-4
M2	1.850	ZOA	5.000	60	PB-5	M16	1.080	ZOA	2.880	32	PB-4
M3	3.120	ZOA	5.000	60	PB-5	M17	5.332	ZOAC	12.000	120	PB-4
M4	7.440	ZOA	10.500	105	PB-5	M18	5.332	ZOAC	12.000	120	PB-4
M4b	107.64	ZOA	10.500	90	PB-5	M19	5.752	ZOA	12.000	120	PB-4
M5	1.768	ZOA	3.950	44	PB-3	M20a	5.807	ZOA	8.100	90	PB-5
M6	1.120	ZOA	9.200	80	PB-4	M20b	3.036	ZOA	5.720	48	PB-5
M7	6.172	ZOA	9.200	80	PB-4	M21	6.238	ZOA	12.000	120	PB-5
M8	5.490	ZOA	10.480	108	PB-5	M22	2.258	ZOA	8.100	90	PB-5
M9	6.100	ZOA	9.270	108	PB-5	M23	2.118	ZOA	7.200	60	PB-5
M10	1.850	ZOA	6.000	60	PB-4	M24	2.118	ZOA	7.200	60	PB-5
M11	5.332	ZOAC	12.000	120	PB-4	M25	1.530	ZOA	5.400	60	PB-5
M12	5.332	ZOAC	12.000	120	PB-4	M26	1.530	ZOA	5.400	60	PB-5
M13	5.332	ZOAC	12.000	120	PB-4	M27	1.720	ZOA	5.400	60	PB-5
M14	5.752	ZOAC	14.000	120	PB-4	M28	5.734	ZOA	1.200	120	PB-5

(3) Las condiciones particulares de la zona de aplicación de aplicación en cada uno de los manzanas son los correspondientes al planeamiento pormenorizado inmediatamente antecedente, aprobado y vigente para la presente fecha del Plan General Urbanístico.

OTRAS DETERMINACIONES

I. PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO Edificios de Gestión y Urbanización

II. SISTEMAS DE ACTUACIÓN

III. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR

IV. SISTEMAS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA

V. Gobierno

III. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN INFRAESTRUCTURAL

El Estado, el sector público, la gestión privada o simón de las redes generadas de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, energía eléctrica precisa para garantizar su conexión e integración en las estructuras urbanas.

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN

S. SUNC-01 CANTARRANAS 1

OBJETIVOS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Sector localizado al norte de la Avenida de Fuenterrabía (antigua carretera de Rota), entre la calle de las Frutas y la prolongación en la Higuera del Tío Prieto. El principal objetivo de la ordenación propuesta es promover la regularización de las edificaciones existentes favoreciendo su correcta integración en el entorno urbano. Para ello se propone configurar una morfología residencial adecuadamente articulada con el área de regularización colindante y apta para el desarrollo de la tipología de vivienda unifamiliar aislada, implementando los mínimos dotacionales exigidos para conseguir el equilibrio funcional del sector. No obstante el Plan Parcial deberá valorar la posibilidad de incorporar otros tipologías que, sin disminuir las constantes espaciales y paisajísticas del área (edificación aislada en parcela), impliquen mayor presencia volumétrica con la finalidad de mejorar la legitimidad del espacio urbano resultante. La ordenación pormenorizada deberá contribuir a mejorar la calidad ambiental y paisajística del sector (mejora de la ventilación, la luz solar, la privacidad, la orientación) y a la integración del sector con el "Nuevo Distribuidor Norte-Sur de la Calle Oriente (RV-B-07)", distribuidor de carácter urbano, que se proyecta en el entorno del sector. Estas acciones posibilitarán que el viario local quede conformado por una red de "calles de coexistencia" donde el tráfico rodado quede restringido a los residentes en el área, incrementando la capacidad ambiental y la conveniencia del espacio público resultante al otorgar protagonismo a la movilidad no motorizada.

Este ámbito está afectado parcialmente por las SUSPENSIÓNES contenidas en el subpartado b) del Punto Primero de la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de febrero de 2012, por la que aprueba definitivamente de manera parcial la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María.

SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO

SUELO URBANO

II. CATEGORÍA DE SUELO

IND. CONSOLIDADO

III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

Table with 4 columns: Item, Value, Description, Unit. Includes rows for sector surface, residential use, density, and maximum building height.

IV. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR

RV-B-7.2 7.485 m²

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. RESERVAS DOTACIONALES, SISTEMAS LOCALES

Table with 4 columns: Description, Value, Unit, Reference. Includes rows for minimum plot area and minimum plot area for parking spaces.

II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

I. ÁREA DE REPARO AR. SUNC-01

2. APROVECHAMIENTO MEDIO 0,2107 UAI/m²

3. COEFICIENTES DE HOMOGENIZACIÓN

Table with 2 columns: Description, Value. Lists coefficients for various uses like residential, commercial, and industrial.

LOCALIZACIÓN URBANIZACIÓN

Table with 4 columns: Item, Value, Unit, Reference. Includes rows for objective area and excess area.

III. DETERMINACIONES VINCULANTES

Se consideran determinaciones vinculantes para la ordenación pormenorizada o desarrollar por el preceptivo Plan Parcial, las expresadas en la documentación gráfica del presente Plan General en relación con la estructura básica del sector. Asimismo, el Plan Parcial podrá realizar la modificación del sistema local de espacios libres siempre que se asegure la funcionalidad y vocación urbana en aspectos relativos a su calidad ambiental y paisajística y a su correcta integración en el entorno urbano. En este sentido se entiende necesario establecer un área de concentración dotacional (espacios libres y equipamientos) vinculada a la calle de las Frutas que se constituya en un espacio referencial para un tejido urbano donde el predominio de la vivienda unifamiliar dificulte la presencia de hitos urbanos relevantes. El resto del viario local interno que aparece en la documentación gráfica del Plan General tiene el carácter de orientativo.

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

Table with 3 columns: Item, Value, Reference. Includes rows for development and parking spaces.

II. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR

Las establecidas en el artículo 102.7 de las Normas Urbanísticas

III. OBSERVACIONES

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN

5. SUNC-02 CANTARRANAS 2

OBJETIVOS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Sector localizado en el área de Cantarranas, entre la antigua carretera de Rata y su actual Variante, en posición colindante a la Base Naval. El principal objetivo de la ordenación propuesta es promover la regularización de las edificaciones existentes favoreciendo su correcta integración en el entorno urbano. Para ello se propone configurar una morfología residencial adecuadamente articulada con el área de regularización colindante y apta para el desarrollo de la tipología de la vivienda unifamiliar aislada, implementando las reservas mínimas obedienciales exigibles para conseguir el equilibrio funcional del sector. No obstante el Plan Parcial deberá valorar la posibilidad de incorporar otros tipos de usos que, sin desvirtuar las constantes espaciales y paisajísticas del área edificada ostedo en parcelas), introduzcan mayor presencia volumétrica con la finalidad de mejorar la legibilidad del espacio urbano residencial. La ordenación pormenorizada debe asegurar la coherencia espacial y la integración de la antigua caserío rural y la nueva Base Naval. El Plan Parcial deberá garantizar la conectividad espacial y la movilidad peatonal y vehicular en el sector, localizando las vías de acceso al sector y el principal canal del tráfico de paso, permitiendo que el viario local interior del sector quede conformado por una red de "calles de coexistencia" donde el tráfico rodado quede restringido o los residentes en el área, incrementando la capacidad ambiental y la convivencia del espacio público resultante al atajar el protagonismo o la movilidad no motorizada.

Este ámbito está afectado parcialmente por las SUSPENSIÓNES contenidas en el subapartado b) del Punto Primero de la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de febrero de 2012, por la que aprueba definitivamente de manera parcial la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María.



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO

SUELO URBANO

II. CATEGORÍA DE SUELO

IND. CONSOLIDADO

III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

1. SUPERFICIE DEL SECTOR	120.665 m ²	7.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	19.720 m ²
2. USO GLOBAL	Residencial	7.2. EDIF. RESIDENCIAL VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES	7.750 m ²
3. EDIFICABILIDAD	0,18 m ² /m ²	7.3. MINIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA	2.000 m ²
4. DENSIDAD	9 viv./has	7.4. MINIMA EDIFICABILIDAD ESTABL. HOTELEROS	- m ²
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	109 viv.	7.5. MÁXIMA EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL	- m ²
6. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	31 viv.	7.6. MÁX. EDIFICABILIDAD SERVICIOS AVANZADOS	- m ²
7. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	21.720 m ²	7.7. EDIFICABILIDAD DESTINADA A VP	- m ²
		B. Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS VP	- viv.

IV. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR

RV-B-1.15

2.011 m²

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS LOCALES

MIN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m ²)	MIN. CESIÓN DE EQUIP. DOCC. (m ²)	MIN. CESIÓN DE S.U.P.S. (m ²)	MIN. CESIÓN DE VARIO (m ²)
4.000,17 LOJA Y RP	4.000,17 LOJA Y RP	S.ORD. P. P.	S.ORD. P. P.

II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. ÁREA DE REPARTO

2. APROVECHAMIENTO MEDIO

0,2110 UA/m²

3. COEFICIENTES DE HOMOGENIZACIÓN

USO Y TIPOLOGÍA	RES. LIBRE EN ÁMBITOS MENOR DE 5000 VIV/HAS	1,4
	RES. LIBRE EN ÁMBITOS ENTRE 5000 VIV/HAS Y 20000 VIV/HAS	1,2
	RES. LIBRE EN ÁMBITOS MAYOR DE 20000 VIV/HAS	1
	SERV. TERCIARIOS ESTA. HOTELEROS (ST-H)	0,75
	SERV. TERCIARIOS COMERCIAL, OFICINAS, (ZO-ST-CO)	0,9
	INDUSTRIAL	0,8
	LOGÍSTICA	0,8
	SERVICIOS AVANZADOS	0,8
	VIVIENDA PROTEGIDA	0,6
	GRAN SUPERFICIE COMERCIAL	1,25
	ESTACIONES DE SERVICIOS	1,2
	EQUIPAMIENTO PRIVADO	0,6

LOCALIZACIÓN

URBANIZACIÓN

ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO

4. APROV. OBJETIVO (UA)	5. APROV. SUBJETIVO (UA)	6. CESIÓN APROV. (UA)	7. EXCESOS APROV. (UA)
23.464,00	22.917,6	2.546,40	0,00

III. DETERMINACIONES VINCULANTES

Se consideran determinaciones vinculantes para la ordenación pormenorizada o desarrollada por el preceptivo Plan Parcial, las expresadas en la documentación gráfica del presente Plan de Ordenación Urbanística, en la medida que se refieren a las condiciones de uso, a las reservas de espacio libre y a los equipamientos de proximidad propuestos. No obstante, el Plan Parcial podrá mejorar la morfología del sistema local de espacios libres y alterar puntualmente la localización de equipamientos locales siempre que se asegure la funcionalidad y vocación urbana asignada a cada uno de estos elementos, no se produzca merma cuantitativa en las reservas obedienciales, y las modificaciones a introducir supongan una mejora sustancial para la ordenación del sector en aspectos relativos a su calidad ambiental y paisajística y a su correcta integración en el entorno urbano. En este sentido se entiende que las modificaciones a introducir en la documentación gráfica del presente Plan Parcial, en materia de equipamientos, de carácter no vinculante, serán aquellas que no impliquen una pérdida de legibilidad de espacio resultante. El resto del viario local interno que aparece en la documentación gráfica del Plan General tiene el carácter de orientativo.

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial y Proyecto de Urbanización
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A. determinar
3. FASES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA	1º - Cuentario

II. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR

Las establecidas en el artículo 10.2.7 de las Normas Urbanísticas

III. OBSERVACIONES

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN

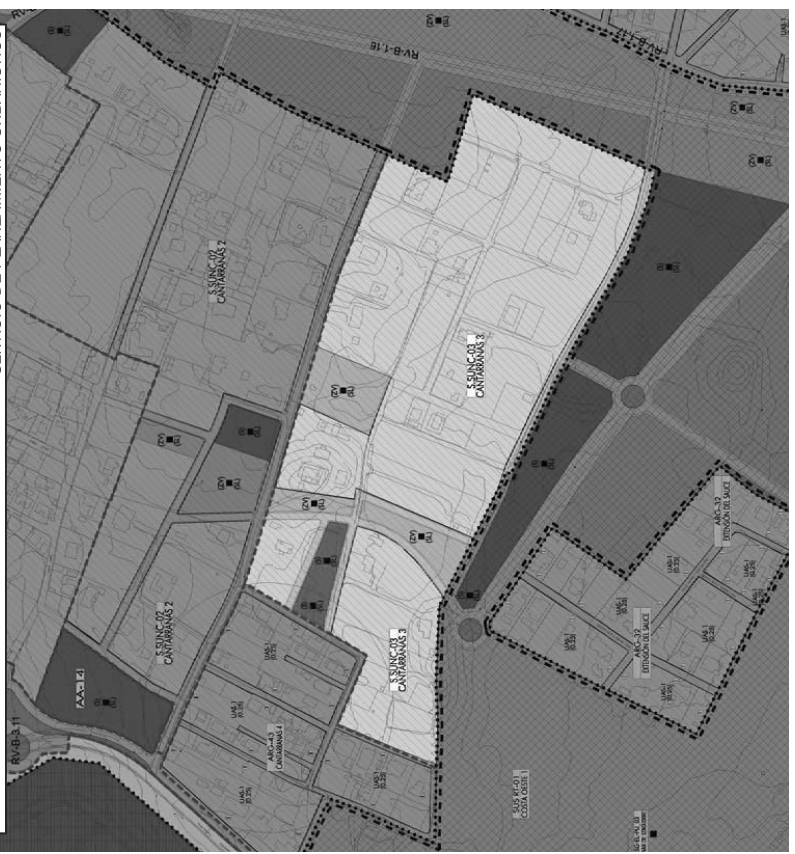
S. SUNC-03 CANTARRANAS 3

OBJETIVOS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Sector localizado en el área de Cantarranas, entre la antigua carretera de Rata y su actual Variante, en posición colindante a la Base Naval. El principal objetivo de la ordenación propuesta es promover la regularización de las edificaciones existentes favoreciendo su correcta integración en el entorno urbano. Para ello se propone configurar una morfología residencial adecuadamente articulada con el Sector SUNC-02 y apto para el desarrollo de la tipología de la vivienda unifamiliar aislada, implementando las reservas dotacionales exigibles para conseguir el equilibrio funcional del sector. No obstante el Plan Parcial deberá valorar la posibilidad de incorporar otros tipos de que, sin disminuir las constantes espaciales y patísticas del área (edificación aislada en parcela), introduzcan mayor presencia volumétrica con la finalidad de mejorar la legibilidad del espacio urbano resultante. La ordenación pormenorizada debe asegurar la conexión de la trama residencial existente con el entorno urbano, así como el mantenimiento del mismo. El viario mejor el sector quedará conformado por un conjunto de calles de "carácter" donde el tráfico de vehículos se realice de manera secundaria, incrementando la capacidad ambiental y la comodidad del espacio público resultante al otorgar protagonismo a la movilidad no motorizada.

Este ámbito está afectado parcialmente por las SUSPENSIONES contenidas en el subapartado b) del Punto Primero de la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de febrero de 2012, por la que aprueba definitivamente de manera parcial la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María.

SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO

SUELO URBANO

II. CATEGORÍA DE SUELO

IND. CONSOLIDADO

III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

1. SUPERFICIE DEL SECTOR	109.818 m ²	7.1 MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	177.68 m ²
2. USO GLOBAL	Residencial	7.2. EDIF. RESIDENCIAL VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES	6.882 m ²
3. EDIFICABILIDAD	0.18 m ² /m ²	7.3. MINIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA	2.000 m ²
4. DENSIDAD	9 viv./has	7.4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD TABL. HOTELEROS	- m ²
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	99 viv.	7.5. MÁX. EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL	- m ²
6. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	25 viv.	7.6. EDIFICABILIDAD SERVICIOS AVANZADOS	- m ²
7. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	19.768 m ²	B. Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS VP	- viv.

IV. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR

- - - - -

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS LOCALES

MIN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m ²)	MIN. CESIÓN DE EQUIP. DOCI. (m ²)	MIN. CESIÓN DE ESP. S.I. (m ²)	MIN. CESIÓN DE VIARIO (m ²)
5 art. 17 LOUA y RP	5 art. 17 LOUA y RP	S. CORD. P. P.	S. CORD. P. P.

II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. ÁREA DE REPARTO	AR. SUNC-03
2. APROVECHAMIENTO MEDIO	0.2105 UVA/m ²

3. COEFICIENTES DE HOMOGENIZACIÓN

USO Y TIPOLOGÍA	RES. LIBRE EN ÁMBITOS MENOR DE 500 VIVHAS	1.4
	RES. LIBRE EN ÁMBITOS ENTRE 500 VIVHAS Y 200 VIVHAS	1.2
	RES. LIBRE EN ÁMBITOS MAYOR DE 200 VIVHAS	1
	SERV. TERCIARIOS ESTA. HOTELEROS (ST+HI)	0.75
	SERV. TERCIARIOS COMERCIAL. OFICINAS. (ZO-ST-CO)	0.9
	INDUSTRIAL	0.8
	LOGÍSTICA	0.8
	SERVICIOS AVANZADOS	0.8
	VIVIENDA PROTEGIDA	0.6
	GRAN SUPERFICIE COMERCIAL	1.25
	ESTACIONES DE SERVICIOS	1.2
	EQUIPAMIENTO PRIVADO	0.6
LOCALIZACIÓN	URBANIZACIÓN	-

ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO

4. APROV. OBJETIVO (UA)	5. APROV. SUBJETIVO (UA)	6. CESIÓN APROV. (UA)	7. EXCESOS APROV. (UA)
23.121.60	20.809.44	2.312.16	0.00

III. DETERMINACIONES VINCULANTES

Se consideran determinaciones vinculantes para la ordenación pormenorizada a desarrollar por el preceptivo Plan Parcial, las expresadas en la documentación gráfica del presente Plan General en relación con los elementos, usos, espacios, libres y los equipamientos de proximidad propuestos para contribuir a la configuración de un eje de concentración dotacional que asegure la funcionalidad y vocación urbana asignada a cada uno de estos elementos, no se produzca merma cuantitativa en las reservas dotacionales y las modificaciones a introducir supongan una mejora sustancial para la ordenación del sector en aspectos relativos a su calidad ambiental y paisajística y a su correcta integración en el entorno urbano. El resto del viario local interno que aparece en la documentación gráfica del Plan General tiene el carácter de orientativo.

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial y Proyecto de Urbanización
2. SISTEMA DE EJECUCIÓN	A. determinar
3. PACOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA	J. Cantarriño

II. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR

Las establecidas en el artículo 102.7 de las Normas Urbanísticas

III. OBSERVACIONES

- - - - -

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	S. SUNC-04 CRECIMIENTO NOROCCIDENTAL I
OBJETIVOS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
<p>La actuación se plantea sobre un vacío urbano existente en el enlace entre la Variante de Rota y el Camino del Juncal. La ordenación propuesta buscará generar un área de centralidad local que ayude a resquebrajar la periferia noroccidental de El Puerto de Santa María. Para ello proporcionará una concentración dotacional en el cruce entre ambos viarios que, además de contribuir a la mejora del paisaje urbano de esta zona de la ciudad proporcionando imágenes significativas, actúe como dotación cruzada para revertir los déficits existentes en el entorno, concretizado por la presencia de Áreas de Regularización (Los Desmontados 2).</p>	



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO		
II. CATEGORÍA DE SUELO			
IND. CONSOLIDADO			
III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS			
1. SUPERFICIE DEL SECTOR	33.840 m ²		
2. USO GLOBAL	Residencial		
3. EDIFICABILIDAD	0.4012 m ² /m ²		
4. DENSIDAD	40.3 vv./has		
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	137		
6. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	-		
7. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	13.578 m ²		
IV. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR			
SG. RV B.12.9	1.177 m ²		
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA			
I. RESERVAS DOTACIONALES, SISTEMAS LOCALES			
MIN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m ²)	MIN. CESIÓN DE EQUIP. DOC. (m ²)	MIN. CESIÓN DE ESP. S. (m ²)	MIN. CESIÓN DE VIARIO (m)
4/art.17 LOUA y RP	4/art.17 LOUA y RP	5/CORD. P. P.	S/CORD. P. P.
II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO			
1. ÁREA DE REPARO	ARSUNC-04		
2. APROVECHAMIENTO MEDIO	0.3209 UAU/m ²		
3. COEFICIENTES DE HOMOGENIZACIÓN	USO Y TIPOLOGÍA	RES. LIBRE EN ÁMBITOS MENOR DE 50 VV/HAS	1.4
		RES. LIBRE EN ÁMBITOS ENTRE 50 VV/HAS Y 20 VV/HAS	1.2
		RES. LIBRE EN ÁMBITOS MAYOR DE 20 VV/HAS	0.75
		SERV. TERCIARIOS ESTA. HOTELEROS (ST+H)	0.9
		SERV. TERCIARIOS COMERCIAL, OFICINAS. (CO-ST-CO)	0.8
		INDUSTRIAL	0.8
		LOGÍSTICA	0.8
		SERVICIOS AVANZADOS	0.8
		VIVIENDA PROTEGIDA	0.6
		GRAN SUPERFICIE COMERCIAL	1.25
		ESTACIONES DE SERVICIOS	1.2
		EQUIPAMIENTO PRIVADO	0.6
	LOCALIZACIÓN		
	URBANIZACIÓN		
III. DETERMINACIONES VINCULANTES			
4. APROV. OBJETIVO (UA)	5. APROV. SUBJETIVO (UA)	6. CESIÓN APROV. (UA)	7. EXCESOS APROV. (UA)
10.862.40	9.775.34	1.089.06	0.00
OTRAS DETERMINACIONES			
Se consideran determinaciones vinculantes para la ordenación pormenorizada a desarrollar por el preceptivo Plan Parcelar, las expresadas en la documentación gráfica del presente Plan General en relación con los elementos varios propuestos. El Plan Parcelar deberá incidir en la configuración de un eje de concentración dotacional en el área. No obstante podrá ajustar el trazado, pero siempre que asegure su funcionalidad.			
II. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN			
1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcelar y Proyecto de Urbanización		
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A. detector		
3. PLAZOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA	1º Cuatrenio		
II. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR			
Las establecidas en el artículo 10.2.7 de las Normas Urbanísticas			
III. OBSERVACIONES			

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN: S. SUNC-05 CRECIMIENTO NOROCCIDENTAL II

OBJETIVOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

La actuación se plantea sobre un vacío urbano existente al sur de la Variante de Rota, en el enlace entre el Camino del Juncal y la Avenida meridional de la operación residencial de La Florida-2, arteria básica para garantizar la accesibilidad rodada, desde la Ronda del Ferracarril, a este sector. La ordenación propuesta busca generar un área de centralidad local que incide en el reequilibrio funcional de la periferia noroccidental de El Puerto de Santa María. Para ello se plantea una concentración dotacional en el cruce entre ambos viarios que, además de contribuir a la mejora del paisaje urbano de esta zona de la ciudad proporcionando imágenes significativas, actúe como dotación cruzada para revertir los déficits existentes en el entorno, caracterizado por la presencia de Areas de Regularización (los Demarcados I).

SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

Este ámbito está afectado parcialmente por las SUSPENSIONES contenidas en el subpartado b) del Punto Primero de la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de febrero de 2012, por la que aprueba definitivamente de manera parcial la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL																																													
I. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO																																												
II. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO																																												
III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	<table border="1"> <tr> <td>1. SUPERFICIE DEL SECTOR</td> <td>29.467 m²</td> <td>7.1. MÁX. EDIF. RESIDENCIAL</td> <td>10.646 m²</td> </tr> <tr> <td>2. USU GLOBAL</td> <td>Residencial</td> <td>7.2. EDIF. VINCULADA A EDIF. EXISTENTES</td> <td>204</td> </tr> <tr> <td>3. EDIFICABILIDAD</td> <td>0,3714 m²/m²</td> <td>7.3. MÁXIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>4. DENSIDAD</td> <td>36,50 viv./has</td> <td>7.4. MÁXIMA EDIF. ESTABL. HOTELEROS</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS</td> <td>104</td> <td>7.5. MÁXIMA EDIF. ACT. ECONOMICAS</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>6. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES</td> <td>1</td> <td>7.6. MÁX. EDIF. SERVICIOS AVANZADOS</td> <td>5,323 m²</td> </tr> <tr> <td>7. MÁXIMA EDIFICABILIDAD</td> <td>10,646 m²</td> <td>7.7. EDIFICABILIDAD DESTINADA A VP</td> <td>53 m²</td> </tr> <tr> <td>8. Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS VP</td> <td>-</td> <td>7.8. Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS VP</td> <td>-</td> </tr> </table>	1. SUPERFICIE DEL SECTOR	29.467 m ²	7.1. MÁX. EDIF. RESIDENCIAL	10.646 m ²	2. USU GLOBAL	Residencial	7.2. EDIF. VINCULADA A EDIF. EXISTENTES	204	3. EDIFICABILIDAD	0,3714 m ² /m ²	7.3. MÁXIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA	-	4. DENSIDAD	36,50 viv./has	7.4. MÁXIMA EDIF. ESTABL. HOTELEROS	-	5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	104	7.5. MÁXIMA EDIF. ACT. ECONOMICAS	-	6. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	1	7.6. MÁX. EDIF. SERVICIOS AVANZADOS	5,323 m ²	7. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	10,646 m ²	7.7. EDIFICABILIDAD DESTINADA A VP	53 m ²	8. Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS VP	-	7.8. Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS VP	-												
1. SUPERFICIE DEL SECTOR	29.467 m ²	7.1. MÁX. EDIF. RESIDENCIAL	10.646 m ²																																										
2. USU GLOBAL	Residencial	7.2. EDIF. VINCULADA A EDIF. EXISTENTES	204																																										
3. EDIFICABILIDAD	0,3714 m ² /m ²	7.3. MÁXIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA	-																																										
4. DENSIDAD	36,50 viv./has	7.4. MÁXIMA EDIF. ESTABL. HOTELEROS	-																																										
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	104	7.5. MÁXIMA EDIF. ACT. ECONOMICAS	-																																										
6. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	1	7.6. MÁX. EDIF. SERVICIOS AVANZADOS	5,323 m ²																																										
7. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	10,646 m ²	7.7. EDIFICABILIDAD DESTINADA A VP	53 m ²																																										
8. Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS VP	-	7.8. Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS VP	-																																										
IV. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR	RV-B-12.4																																												
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA																																													
I. RESERVAS DOTACIONALES, SISTEMAS LOCALES	<table border="1"> <tr> <td>MIN. CESION DE ESP. LIBRES (m²)</td> <td>MIN. CESION DE S.I.P.S. (m²)</td> <td>MIN. CESION DE VIARIO (m²)</td> </tr> <tr> <td>5.663</td> <td>2.999</td> <td>4.096</td> </tr> </table>	MIN. CESION DE ESP. LIBRES (m ²)	MIN. CESION DE S.I.P.S. (m ²)	MIN. CESION DE VIARIO (m ²)	5.663	2.999	4.096																																						
MIN. CESION DE ESP. LIBRES (m ²)	MIN. CESION DE S.I.P.S. (m ²)	MIN. CESION DE VIARIO (m ²)																																											
5.663	2.999	4.096																																											
II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	<table border="1"> <tr> <td>1. AREA DE REPARTO</td> <td>AR. SUNC-05</td> </tr> <tr> <td>2. APROVECHAMIENTO MEDIO</td> <td>EDIFICACION PLURIFAMILIAR EN MANZANA (ZO-MG)</td> </tr> <tr> <td>3. COEFICIENTES DE HOMOGENIZACION</td> <td>EDIFICACION PLURIFAMILIAR EN ORD. ABIERTA (ZO-A)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Ciudad Jardín (ZO-CJ.4)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (ZO-UAD.1)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>VIVIENDA UNIFAMILIAR ABIADA (ZO-UAS.1-3)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>VIVIENDA TRADICIONAL POPULAR (ZO-VTP)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>SERV. TERCIARIOS, ESTA. HOTELEROS (ZO-ST.H)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>SERV. TERCIARIOS, COMERCIAL OFICINAS, (ZO-ST.CO)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>LOGISTICA</td> </tr> <tr> <td></td> <td>SERVICIOS AVANZADOS</td> </tr> <tr> <td></td> <td>VIVIENDA PROTEGIDA</td> </tr> <tr> <td></td> <td>EQUIPAMIENTO PRIVADO</td> </tr> </table>	1. AREA DE REPARTO	AR. SUNC-05	2. APROVECHAMIENTO MEDIO	EDIFICACION PLURIFAMILIAR EN MANZANA (ZO-MG)	3. COEFICIENTES DE HOMOGENIZACION	EDIFICACION PLURIFAMILIAR EN ORD. ABIERTA (ZO-A)		Ciudad Jardín (ZO-CJ.4)		VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (ZO-UAD.1)		VIVIENDA UNIFAMILIAR ABIADA (ZO-UAS.1-3)		VIVIENDA TRADICIONAL POPULAR (ZO-VTP)		SERV. TERCIARIOS, ESTA. HOTELEROS (ZO-ST.H)		SERV. TERCIARIOS, COMERCIAL OFICINAS, (ZO-ST.CO)		LOGISTICA		SERVICIOS AVANZADOS		VIVIENDA PROTEGIDA		EQUIPAMIENTO PRIVADO																		
1. AREA DE REPARTO	AR. SUNC-05																																												
2. APROVECHAMIENTO MEDIO	EDIFICACION PLURIFAMILIAR EN MANZANA (ZO-MG)																																												
3. COEFICIENTES DE HOMOGENIZACION	EDIFICACION PLURIFAMILIAR EN ORD. ABIERTA (ZO-A)																																												
	Ciudad Jardín (ZO-CJ.4)																																												
	VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (ZO-UAD.1)																																												
	VIVIENDA UNIFAMILIAR ABIADA (ZO-UAS.1-3)																																												
	VIVIENDA TRADICIONAL POPULAR (ZO-VTP)																																												
	SERV. TERCIARIOS, ESTA. HOTELEROS (ZO-ST.H)																																												
	SERV. TERCIARIOS, COMERCIAL OFICINAS, (ZO-ST.CO)																																												
	LOGISTICA																																												
	SERVICIOS AVANZADOS																																												
	VIVIENDA PROTEGIDA																																												
	EQUIPAMIENTO PRIVADO																																												
III. DETERMINACIONES VINCULANTES	<table border="1"> <tr> <td>4. APROV. OBJETIVO (LUA)</td> <td>5. APROV. SUBJETIVO (LUA)</td> <td>6. CESION APROV. (LUA)</td> <td>7. EXCESOS APROV. (LUA)</td> </tr> <tr> <td>8.516,80</td> <td>7.662,6</td> <td>854,20</td> <td>-</td> </tr> </table> <p>ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO</p> <p>LOCALIZACION: URBANIZACION</p>	4. APROV. OBJETIVO (LUA)	5. APROV. SUBJETIVO (LUA)	6. CESION APROV. (LUA)	7. EXCESOS APROV. (LUA)	8.516,80	7.662,6	854,20	-																																				
4. APROV. OBJETIVO (LUA)	5. APROV. SUBJETIVO (LUA)	6. CESION APROV. (LUA)	7. EXCESOS APROV. (LUA)																																										
8.516,80	7.662,6	854,20	-																																										
El Estado de Dato se concretará la definición de las alineaciones y rasantes, establecidas en la ordenación pormenorizada, aun cuando ello suponga modificar puntualmente el trazado viario. No podrá alterar la localización de la reserva de espacios libres y equipamientos propuestos.																																													
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA																																													
I. CONDICIONES DE LA EDIFICACION (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)	<table border="1"> <tr> <td>1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO</td> <td>15.413 m²</td> </tr> <tr> <td>2. TIPOMORFOLOGIA</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ORDENANZA DE APLICACION</td> <td>SUPERFICIE DE SUELO</td> <td>Nº DE VIVIENDAS</td> <td>SUBZONAS DE ORDENANZA</td> </tr> <tr> <td>EDIFICACION PLURIFAMILIAR EN MANZANA (ZO-MG)</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>EDIFICACION PLURIFAMILIAR EN ORD. ABIERTA (ZO-A)</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Ciudad Jardín (ZO-CJ)</td> <td>15.413</td> <td>10.646</td> <td>ZO-CJ.4</td> </tr> <tr> <td>VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (ZO-UAD)</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>VIVIENDA UNIFAMILIAR ABIADA (ZO-UAS)</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (ZO-UAS)</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>INDUSTRIA (ZO-IN)</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>SERVICIOS AVANZADOS (ZO-SA)</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>3. OBSERVACIONES</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	15.413 m ²	2. TIPOMORFOLOGIA		ORDENANZA DE APLICACION	SUPERFICIE DE SUELO	Nº DE VIVIENDAS	SUBZONAS DE ORDENANZA	EDIFICACION PLURIFAMILIAR EN MANZANA (ZO-MG)				EDIFICACION PLURIFAMILIAR EN ORD. ABIERTA (ZO-A)				Ciudad Jardín (ZO-CJ)	15.413	10.646	ZO-CJ.4	VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (ZO-UAD)				VIVIENDA UNIFAMILIAR ABIADA (ZO-UAS)				VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (ZO-UAS)				INDUSTRIA (ZO-IN)				SERVICIOS AVANZADOS (ZO-SA)				3. OBSERVACIONES			
1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	15.413 m ²																																												
2. TIPOMORFOLOGIA																																													
ORDENANZA DE APLICACION	SUPERFICIE DE SUELO	Nº DE VIVIENDAS	SUBZONAS DE ORDENANZA																																										
EDIFICACION PLURIFAMILIAR EN MANZANA (ZO-MG)																																													
EDIFICACION PLURIFAMILIAR EN ORD. ABIERTA (ZO-A)																																													
Ciudad Jardín (ZO-CJ)	15.413	10.646	ZO-CJ.4																																										
VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (ZO-UAD)																																													
VIVIENDA UNIFAMILIAR ABIADA (ZO-UAS)																																													
VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (ZO-UAS)																																													
INDUSTRIA (ZO-IN)																																													
SERVICIOS AVANZADOS (ZO-SA)																																													
3. OBSERVACIONES																																													
OTRAS DETERMINACIONES																																													
I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	<table border="1"> <tr> <td>1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO</td> <td>Estado de Detalle y Proyecto de Urbanización</td> </tr> <tr> <td>2. SISTEMA DE ACTUACION</td> <td>1º. Creación</td> </tr> <tr> <td>3. PLAZOS PARA LA ORDENACION DETALLADA</td> <td></td> </tr> </table>	1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Estado de Detalle y Proyecto de Urbanización	2. SISTEMA DE ACTUACION	1º. Creación	3. PLAZOS PARA LA ORDENACION DETALLADA																																							
1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Estado de Detalle y Proyecto de Urbanización																																												
2. SISTEMA DE ACTUACION	1º. Creación																																												
3. PLAZOS PARA LA ORDENACION DETALLADA																																													
II. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR																																													

Los establecidos en el artículo 10.2.7 de las Normas Urbanísticas

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL			
I. CLASE DE SUELO			
SUELO URBANO			
II. CATEGORIA DE SUELO			
IND. CONSOLIDADO			
III. DETERMINACIONES URBANISTICAS			
1. SUPERFICIE DEL SECTOR	68.103 m ² 3.1. MÁX. EDIF. RESIDENTIAL		
2. USOS LOCAL	Resid. URB. 7.2. EDIF. UNIFAMILIAR EDIF. EXISTENTES		
3. EDIFICABILIDAD	0,7000 m ² /m ² 7.3. MÁXIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA		
4. DENSIDAD	50 viv./has. 7.4. MÁXIMA EDIF. ESTABIL. HOTELEROS		
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	441 viv./has. 7.5. MÁXIMA EDIF. ACT. ECONÓMICAS		
6. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	- - - 7.6. MÁX. EDIF. SERVICIOS AVANZADOS		
7. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	61.726 m ² 7.7. EDIFICABILIDAD DESTINADA A VP		
	8. Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS VP		
IV. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR			
RV-E-3.4	2.008 m ²		
RV-B-11.2	1.950 m ²		
DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA			
I. RESERVAS DOTACIONALES, SISTEMAS LOCALES			
MIN. CESION DE ESP. LIBRES (m ²)	MIN. CESION DE EQUIP. DOC (m ²)	MIN. CESION DE U.P.S. (m ²)	MIN. CESION DE VARIADO (m ²)
20.426	5.206		22.734
II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO			
1. AREA DE REPARTO	AR. SUNC. 06		
2. APROVECHAMIENTO MEDIO	0,4625		
3. COEFICIENTES DE HOMOGENIZACION	1		
USO Y TIPOLOGIA	EDIFICACION FAMILIAR EN MANZANA (ZO-MC)		
	EDIFICACION FAMILIAR EN ORD. ABIERTA (ZO-A)		
	CIUDAD JARDIN (ZO-CJ)		
	VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (ZO-UAD-1)		
	VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (ZO-UAD-1-3)		
	VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (ZO-UAD-1-2)		
	VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (ZO-UAD-1-3)		
	SERVI. TERCIARIOS. ESTA. HOTELEROS (ZO-SH)		
	SERVI. TERCIARIOS. COMERCIAL OFICINAS. (ZO-ST-CO)		
	LOGISTICA		
	SERVICIOS AVANZADOS		
	VIVIENDA PROTEGIDA		
	EQUIPAMIENTO PRIVADO		
LOCALIZACION			
URBANIZACION			
4. APROV. OBJETIVO (L/A)	5. APROV. SUBJETIVO (L/A)	6. CESION APROV. (L/A)	7. EXCESOS APROV. (L/A)
51.222,85	36.703,06	4.078,11	10.441,68
III. DETERMINACIONES VINCULANTES PARA LA FORMULACION DEL ESTUDIO DE DETALLE		El estudio de Detalle concretará la definición de las alineaciones y rasantes, establecidas en la ordenación pormenorizada, con cuando ello suponga modificar puntualmente el trazado viario. No podrá alterar la localización de la reserva de espacios libres y equipamientos propuestos.	
DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA			
I. CONDICIONES DE LA EDIFICACION (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)			
1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO			39.791 m ²
2. TIPOMOLOGIA			
ORDENANZA DE APLICACION	SUPERFICIE DE SUELO	MÁX. EDIFICABILIDAD	Nº DE VIVIENDAS
EDIFICACION FAMILIAR EN MANZANA (ZO-MC)	14.026	42,078	ZO-MC-1
EDIFICACION FAMILIAR EN ORD. ABIERTA (ZO-A)			
CIUDAD JARDIN (ZO-CJ)	5.200	7.800	ZO-CJ-6
VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (ZO-UAD)			
VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (ZO-UAD)	16.631	11.848	ZO-SH/ZO-ST-CO
INDUSTRIAL (ZO-IN)			
SERVICIOS AVANZADOS (ZO-SA)			
3. OBSERVACIONES			
El número estimado de plazas de aparcamiento es de 310.			
De la edificabilidad habilitada total 2.193 m ² corresponden a edificación existente.			
OTRAS DETERMINACIONES			
I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTION			
1. PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO	Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización		
2. SISTEMA DE APLICACION	A urbanizar		
3. TIPOLOGIA PARA LA ORDENACION DETALLADA	1. Gobierno		
II. CARGAS URBANISTICAS DEL SECTOR			
Las establecidas en el artículo 10.0.2.7 de las Normas Urbanísticas			

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

IDENTIFICACION Y DENOMINACION: S. SUNC-06 EL CARACOL

OBJETIVOS GENERALES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA

- Completación de un vacío urbano relevante, localizado junto a la Ronda del Ferrocarril, proveniente de un resto del suelo urbanizable del Plan General que se revisa. Se considera una actuación de gran trascendencia para favorecer la integración en el modelo de ciudad de este sector de El Puerto de Santa María, evitando su dependencia funcional de las áreas comerciales y de ocio de la zona de El Puerto de Santa María.
- Mejorar las condiciones de equipamiento y de espacios libres en el área proyectada, un parque lineal que entorpezca la Ronda del Ferrocarril con la zona de Las Mercedes.
- Ayudar a la diversificación funcional de la periferia monocentrista incorporando usos y funciones no residenciales con vocación de centralidad (trabajo y servicios terciarios).
- Adoptar tipologías residenciales plurifamiliares aptas para el desarrollo de viviendas sometidas a algún régimen de protección.
- Promover la regularización de las instalaciones de servicios terciarios existentes en su interior.
- Contribuir a la ampliación de la Ronda del Ferrocarril, distribuyendo vialmente que ha de asumir un rol protagonista en la nueva estrategia de accesibilidad rodada a la ciudad.
- Generar una estructura viaria correctamente articulada y permeable dando continuidad a varias existentes en el tejido urbano colindante, con el objetivo de diseñar un nuevo sistema de relaciones entre distribuidores primarios (Ronda del Ferrocarril, Carretera de Sanlúcar, Avenida de Valencia y Avenida meridional de la operación de La Florida) que permita encauzar las flujos de tráfico rodado exterior evitando interferencias en la trama local. Con ello se incidirá en la combinación de una red de polígonos de movilidad sostenible en la periferia de El Puerto que permita desarrollar políticas de pacificación de tráfico que obviaran protagonismo a los modos no motorizados en los espacios urbanos de proximidad.

SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

Este ámbito está afectado parcialmente por las SUSPENSIÓNES contenidas en el subapartado b) del Punto Primero de la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de febrero de 2012, por la que aprueba definitivamente de manera parcial la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL			
I. CLASE DE SUELO			
SUELO URBANO			
II. CATEGORIA DE SUELO			
IND. CONSOLIDADO			
III. DETERMINACIONES URBANISTICAS			
1. SUPERFICIE DEL SECTOR	1.5199 m ²		
2. USO GLOBAL	Residencial		
3. EDIFICABILIDAD	0,1873 m ² /m ²		
4. DENSIDAD	12 viv./has		
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	18		
6. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	-		
7. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	2,848 m ²		
IV. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR			
-			
m ²			
DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA			
I. RESERVAS DOTACIONALES, SISTEMAS LOCALES			
MIN. CESION DE ESP. LIBRES (m ²)	MIN. CESION DE EQUIP. DOCL (m ²)	MIN. CESION DE S.I.P.S. (m ²)	MIN. CESION DE VARIOS (m ²)
4,6m ² 17 LOJA y RP	4,6m ² 17 LOJA y RP	-	S/ORD. P. P.
II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO			
I. AREA DE REPARTO			
AR. SUINC-07			
2. APROVECHAMIENTO MEDIO			
0,2249 UA/m ²			
3. COEFICIENTES DE HOMOGENIZACION			
USO Y TIPOLOGIA	RES. LIBRE EN AMBITOS MENOR DE 20 VIV/HAS	1,4	
	RES. LIBRE EN AMBITOS MAYOR DE 20 VIV/HAS	1,2	
	SERV. TERCIARIOS ESTA. HOTELEROS (S+H)	0,75	
	SERV. TERCIARIOS COMERCIAL (OFICINAS) (S+CO)	0,9	
	INDUSTRIAL	0,8	
	LOGISTICA	0,8	
	SERVICIOS AVANZADOS	0,8	
	VIVIENDA PROTEGIDA	0,6	
	GRAN SUPERFICIE COMERCIAL	1,25	
	ESTACIONES DE SERVICIOS	1,2	
	EQUIPAMIENTO PRIVADO	0,6	
LOCALIZACION		-	
URBANIZACION		-	
ANALISIS DE APROVECHAMIENTO		-	
4. APROV. OBJETIVO (UA)	5. APROV. SUBJETIVO (UA)	6. CESION APROV. (UA)	7. EXCESOS APROV. (UA)
3,417,80	3,076,43	341,17	0,00
III. DETERMINACIONES VINCULANTES			
El Plan Parcial de sector garantiza una correcta inserción de la trama urbana resultante en el entorno, apostando por la completación del tejido del área de regularización de El Chinaral. Los usos de mayor intensidad se sitúan en los frentes de referencia en un formato jerárquico condensado por la presencia dominante de la vivienda unifamiliar adosada. El verso, gradado en el Plan General tiene el carácter de orientativo.			
OTRAS DETERMINACIONES			
I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTION			
1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial y Proyecto de Urbanización		
2. SISTEMA DE ACTUACION	A determinar		
3. PLAZOS PARA LA ORDENACION DETALLADA	1º Cuatrienio		
II. CARGAS URBANISTICAS DEL SECTOR			
Las establecidas en el artículo 10.2.7 de las Normas Urbanísticas			
III. OBSERVACIONES			
-			

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
IDENTIFICACION Y DENOMINACION	
S. SUINC-07 EL CHINARRAL 2	
OBJETIVOS GENERALES PARA LA ORDENACION PORMENORIZADA	
Completar el vacío urbano existente junto al Área de Regularización de El Chinaral, implementando las reservas mínimas dotacionales exigibles, para contribuir a la resolución de los déficits dotacionales existentes en el entorno.	

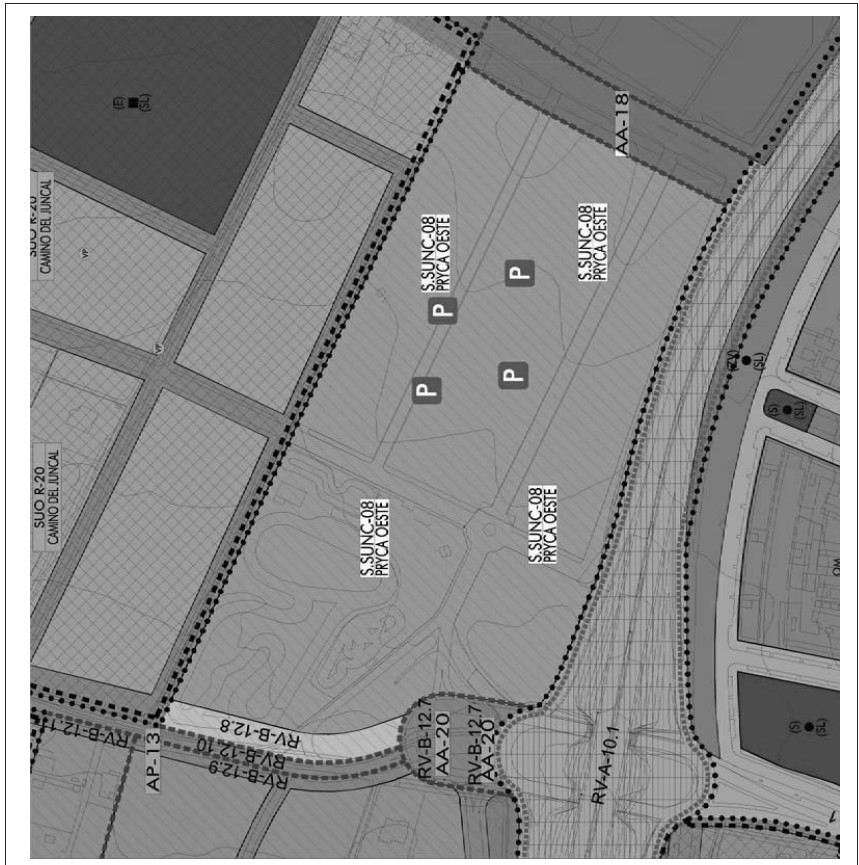


DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO	
SUELO URBANO	
II. CATEGORIA DE SUELO	
IND. CONSOLIDADO	
III. DETERMINACIONES URBANISTICAS	
1. SUPERFICIE DEL SECTOR	63.618 m ²
2. USO GLOBAL	7.1. MAXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL 7.2. EDIF. RESIDENCIAL VINCULADA-A EDIFICACIONES EXISTENTES
3. DENSIDAD	0,23 m ² /m ²
4. DENSIDAD	7.3. MINIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA 7.4. MINIMA EDIFICABILIDAD ESTABL. HOTELEROS
5. Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	14.633 m ²
6. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	7.5. MAXIMA EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL 7.6. MAX EDIFICABILIDAD SERVICIOS AVANZADOS
7. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	7.7. EDIFICABILIDAD DESTINADA A VP 7.8. Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS VP
IV. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR	
SG: RV B 12.8	2.123 m ²

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA PRECEPTIVA	
I. RESERVAS DOTACIONALES, SISTEMAS LOCALES	
MIN. CESION DE ESP. LIBRE (m ²)	MIN. CESION DE EQUIP. D (m ²)
9,0m17 LOUA Y RP	9,0m17 LOUA Y RP
MIN. CESION DE S.I.P.S. (m ²)	
MIN. CESION DE VARIOS (m ²)	
S.ORD. P. P.	
II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
I. AREA DE REPARO	
2. APROVECHAMIENTO MEDIO	
3. COEFICIENTES DE HOMOGENIZACIÓN	
USO Y TIPOLOGIA	RES. LIBRE EN AMBITOS MENOR DE 50VIVHAS RES. LIBRE EN AMBITOS ENTRE 50VIVHAS Y 20 VIVHAS RES. LIBRE EN AMBITOS MAYOR DE 20 VIVHAS SERV. TERCARIOS ESTA. HOTELEROS-ST.HI SERV. TERCARIOS.COMERCIAL(OFIINAS/O.SI.CO) INDUSTRIAL LOGISTICA SERVICIOS AVANZADOS VIVIENDA PROTEGIDA GRAN SUPERFICIE COMERCIAL ESTACIONES DE SERVICIOS EQUIPAMIENTO PRIVADO
	1.4 1.2 1 0.75 0.9 0.8 0.8 0.8 0.6 1.25 1.2 0.6
LOCALIZACIÓN URBANIZACIÓN	
ANALISIS DE APROVECHAMIENTO	
4. APROV. OBJETIVO (UA)	5. APROV. SUBJETIVO (UA)
13.169,70	10.987,88
6. CESION APROV. (UA)	
1.176,44	
7. EXCESOS APROV. (UA)	
1.405,24	
III. DETERMINACIONES VINCULANTES	
Las reservas dotacionales deberán disponerse, preferentemente, en el límite septentrional del sector, con la finalidad de cualificar la tramitación con el sector residencial adyacente (BUO.R.20 Camino del Juncal).	

OTRAS DETERMINACIONES	
I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcelar y Proyecto de Urbanización
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	1.ª. Adecuación
3. PLAZOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA	2.ª. Cuarenta
II. CARGAS URBANISTICAS DEL SECTOR	
Las establecidas en el artículo 10.2.7 de las Normas Urbanísticas	
III. OBSERVACIONES	

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	
S. SUNC-08 PRYCA OESTE	
OBJETIVOS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA	
La presente actuación se localiza en los apartamientos anejos al Centro Comercial de El Paseo. El objetivo de la actuación es promover la ampliación de la superficie comercial reforzando su condición de área de centralidad urbana, aprovechando la mejora de la accesibilidad exterior que ha proporcionado la ejecución del puente que soluciona el enlace de la A-491 con la Variante de la A-4.	



DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO	
SUELO URBANO	
II. CATEGORIA DE SUELO	
IND. CONSOLIDADO	
III. DETERMINACIONES URBANISTICAS	
1. SUPERFICIE DEL SECTOR	50.037 m ²
2. USO GLOBAL	Actividades Económicas
3. EDIFICABILIDAD	0,53 m ² /m ²
4. DENSIDAD	- viv./has
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	-
6. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	-
7. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	26.520 m ²
IV. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR	
-	

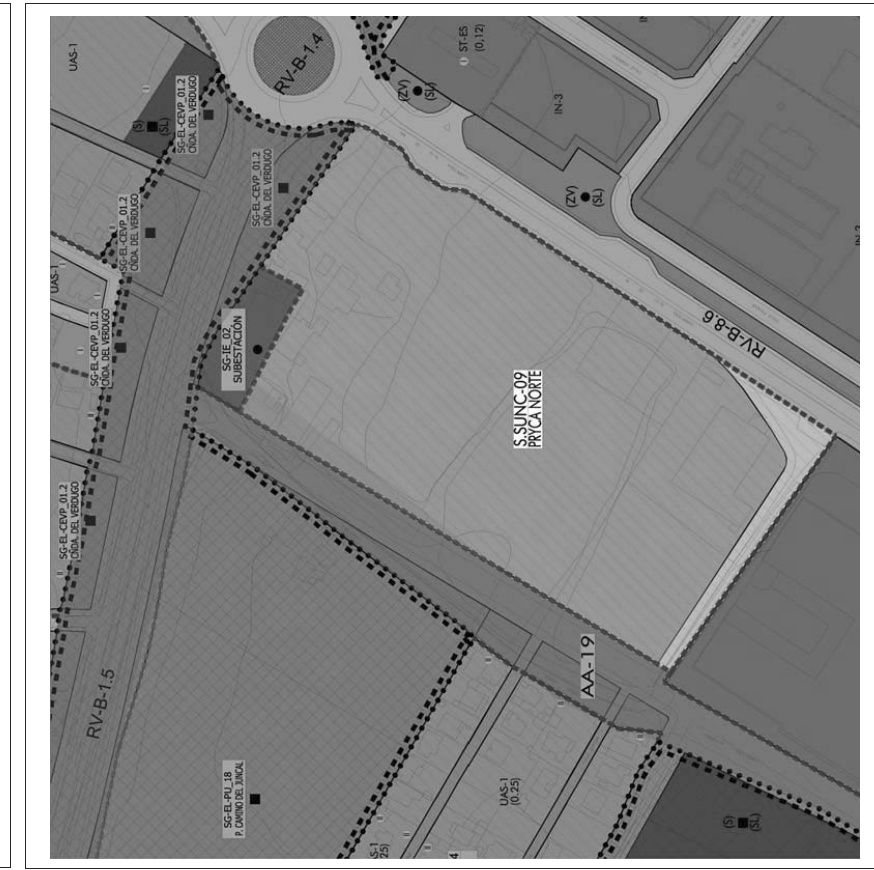
DETERMINACIONES DE LA ORDENACION FORMORIZADA PRECEPTIVA	
I. RESERVAS DOTACIONALES, SISTEMAS LOCALES	
MIN. CISION DE ESP. LIBRES (m)	MIN. CISION DE EQUIP. D (m)
4/ort.17 LOUA y RP	4/ort.17 LOUA y RP
MIN. CISION DE S.I.F.S. (m ²)	
S/ORD. P. P.	
II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. AREA DE REPARO	AR. SUNC-09
2. APROVECHAMIENTO MEDIO	0,3545 UA/m ²
USO Y TIPOLOGIA	
3. COEFICIENTES DE HOMOGENIZACION	RES. LIBRE EN AMBITOS MENOR DE 5VIV/HAS 1,4
	RES. LIBRE EN AMBITOS ENTRE 5VIV/HAS Y 20 VIV/HAS 1,2
	RES. LIBRE EN AMBITOS MAYOR DE 20 VIV/HAS 1
	SERV. TERCARIOS ESTA. HOTELERIZO-ST-HI 0,75
	SERV. TERCARIOS COMERCIAL, OFICINAS(ZO-ST-CO) 0,9
	INDUSTRIAL 0,8
	LOGISTICA 0,8
	SERVICIOS AVANZADOS 0,8
	VIVIENDA PROTEGIDA 0,6
	GRAN SUPERFICIE COMERCIAL 1,25
	ESTACIONES DE SERVICIOS 1,2
	EQUIPAMIENTO PRIVADO 0,6
LOCALIZACION	
URBANIZACION	

ANALISIS DE APROVECHAMIENTO	
4. APROV. OBJETIVO (UA)	5. APROV. SUBJETIVO (UA)
23.118,00	15.763,97
6. CISION APROV. (UA)	
1.773,72	
7. EXCESOS APROV. (UA)	
5.860,99	

Las reservas dotacionales deberán disponerse, preferentemente, en el límite occidental del sector, con la finalidad de cualificar la franja con el sector residencial adyacente (SUC-R-20) para su futura integración en un único sector residencial, con el fin de garantizar la coherencia urbanística y funcional del área de centralidad. Por último, el Plan Parcelar deberá prever una reserva de suelo adecuado para la ampliación de la Subestación Eléctrica de la Valenciana, dando cumplimiento a las directrices establecidas en el modelo de ordenación del sistema general de infraestructuras eléctricas previsto en la presente flexión.

OTRAS DETERMINACIONES	
I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
1. PLANAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcelar y Proyecto de Urbanización
2. SISTEMA DE ACTUACION	A. determinar
3. PLAZOS PARA LA ORDENACION DETALLADA	2º- Cuatrenio
II. CARGAS URBANISTICAS DEL SECTOR	
Las establecidas en el artículo 10.2.7 de las Normas Urbanísticas	
III. OBSERVACIONES	
El número estimado de plazas hoteleras es de 147	

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
IDENTIFICACION Y DENOMINACION	
S. SUNC-09 PRYCA NORTE	
OBJETIVOS GENERALES PARA LA ORDENACION FORMORIZADA	
El objetivo de la actuación es reforzar la vocación de centralidad penitenciar del área promoviendo la ampliación de la oferta de servicios terciarios y Actividades Económicas en el frente o la travesía de la N-IV.	



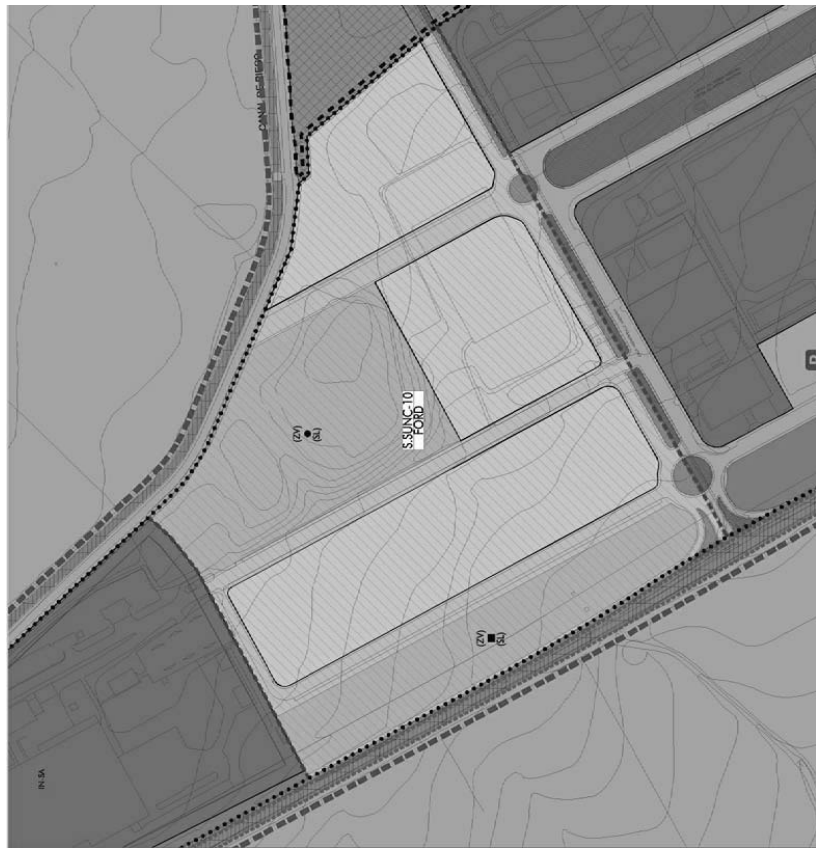
SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

S. SUNC: 10 LA FORD

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN

OBJETIVOS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Los objetivos de la presente actuación son posibilitar el reciclaje y transformación de las actuales instalaciones de Ford y contribuir al reforzamiento del Polo Tecnológico del Polígono de la Carretera de Sanlúcar mediante el desarrollo de una oferta de Servicios Avanzados que aporte valor añadido a las funciones y actividades implantadas en el mismo.



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO		SUELO URBANO	
II. CATEGORÍA DE SUELO		IND. CONSOLIDADO	
III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS			
1. SUPERFICIE DEL SECTOR	123.252 m ²	7.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	-
2. USO GLOBAL	Actividades Económicas	7.2. EDIF. RESIDENCIAL VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES	-
3. EDIFICABILIDAD	0,32 m ² /m ²	7.3. MINIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA	-
4. DENSIDAD	- vv./has	7.4. MINIMA EDIFICABILIDAD ESTABL. HOTELEROS	20,115 m ²
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	-	7.5. MÁXIMA EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL	19,326 m ²
6. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	-	7.6. MÁX. EDIFICABILIDAD SERVICIOS AVANZADOS	-
7. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	39,441 m ²	7.7. EDIFICABILIDAD DESTINADA A VP	-
		B. Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS VP	-

IV. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR

--	--	--	--

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. RESERVAS DOTACIONALES, SISTEMAS LOCALES			
MIN. CESION DE ESP. LIBRES (m ²)	MIN. CESION DE EQUIP. (m ²)	MIN. CESION DE S.I.F.S. (m ²)	MIN. CESION DE VARIO (m ²)
40.481	4/ort.17 LOUA y RP		S/ORD. P. P.

II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. AREA DE REPARTO	AR. SUNC:10
2. APROVECHAMIENTO MEDIO	0,2561 UA/m ²

USO Y TIPOLOGIA HOMOGENIZACIÓN	RES. LIBRE EN AMBITOS MENOR DE 5VV/HAS	1,4
	RES. LIBRE EN AMBITOS ENTRE 5VV/HAS Y 20 VV/HAS	1,2
	RES. LIBRE EN AMBITOS MAYOR DE 20 VV/HAS	1
	SERV. TERCARIOS ESTA. HOTELEROS (ZO-ST-H)	0,75
	SERV. TERCARIOS COMERCIAL, OFICINAS (ZO-ST-CO)	0,9
	INDUSTRIAL	0,8
	LOGISTICA	0,8
	SERVICIOS AVANZADOS	0,8
	VIVIENDA PROTEGIDA	0,6
	GRAN SUPERFICIE COMERCIAL	1,25
ESTACIONES DE SERVICIOS	1,2	
EQUIPAMIENTO PRIVADO	0,6	
LOCALIZACIÓN URBANIZACIÓN		

ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO			
4. APROV. OBJETIVO (UA)	5. APROV. SUBJETIVO (UA)	6. CESION APROV. (UA)	7. EXCESOS APROV. (UA)
31.552,80	28.408,36	3.144,44	0,00

III. DETERMINACIONES VINCULANTES

Se consideran vinculantes para la formulación del Plan Parcial la disposición de la zona verde que revulve al contacto con la carretera de Sanlúcar y el bulvar, de dirección perpendicular a la misma, que garantiza la integración del Polo Tecnológico con la ampliación propuesta en el Sector de Suelo Urbanizable colindante (SUS-SA 27, Carretera de Sanlúcar 2); la ordenación pormenorizada deberá resolver adecuadamente el contacto de la actuación con el canal, mediante la disposición preferencial de equipamientos y espacios libres públicos.

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial y Proyecto de Urbanización
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A. determinar
3. PLAZOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA	2º Cuatrenio
II. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR	

Las establecidas en el artículo 10.2.7 de las Normas Urbanísticas

III. OBSERVACIONES

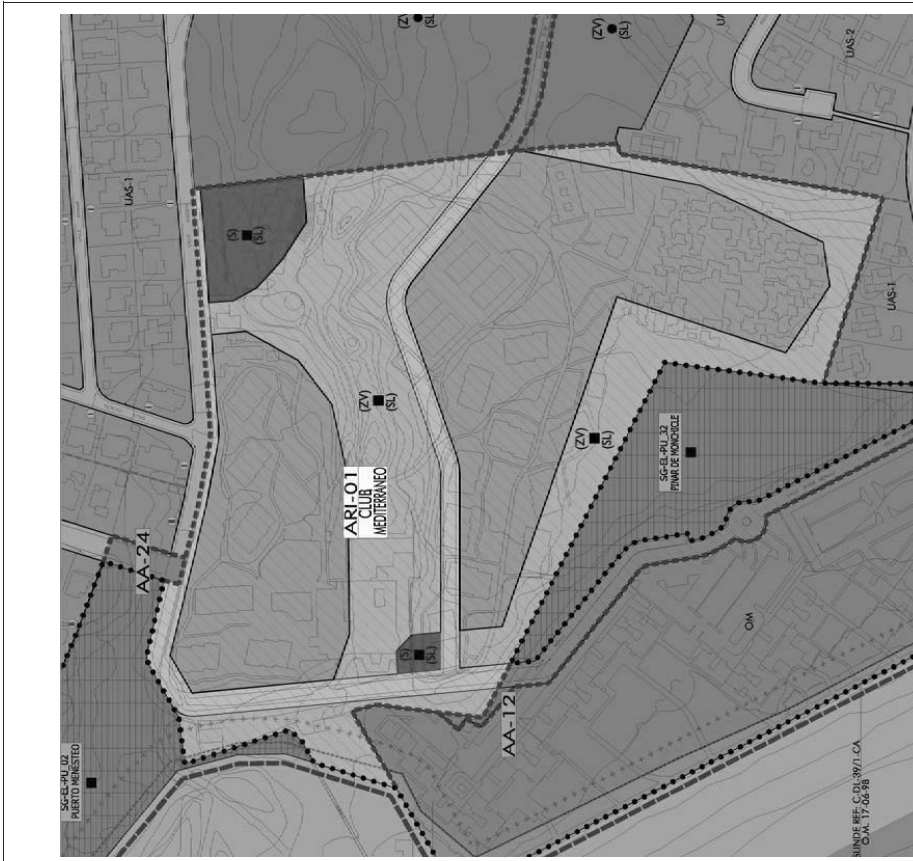
DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL			
I. CLASE DE SUELO			
SUELO URBANO			
II. CATEGORIA DE SUELO			
IND. CONSOLIDADO			
III. DETERMINACIONES URBANISTICAS			
1. SUPERFICIE DEL SECTOR	61.723 m ²	7.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	8.259 m ²
2. USO GLOBAL	Residencial	7.2. EDIF. RESIDENCIAL VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES	4.699 m ²
3. EDIFICABILIDAD	0,15 m ² /m ²	7.3. MINIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA	1.000 m ²
4. DENSIDAD	5 vv./has	7.4. MINIMA EDIFICABILIDAD ESTABL. HOTELEROS	- m ²
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	31	7.5. MÁXIMA EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL	- m ²
6. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	8	7.6. MÁX. EDIFICABILIDAD SERVICIOS AVANZADOS	- m ²
7. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	9.259 m ²	7.7. EDIFICABILIDAD DESTINADA A VP	- m ²
		7.8. Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS VP	- vv.
IV. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR			
-			
m ²			
DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA			
I. RESERVAS DOTACIONALES, SISTEMAS LOCALES			
MIN. CESION DE ESP. LIBRES (m ²)	MIN. CESION DE EQUIP. DOCE (m ²)	MIN. CESION DE S.I.F.S. (m ²)	MIN. CESION DE VARIOS (m ²)
3.601,17 LOJA Y RP	3.500 m ²	-	S/ORD. P. P.
II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO			
1. AREA DE REPARTO	AR.SUINC.12		
2. APROVECHAMIENTO MEDIO	0,1752 UAI/m ²		
III. DETERMINACIONES VINCULANTES			
4. APROV. OBJETIVO (UA)	5. APROV. SUBJETIVO (UA)	6. CESION APROV. (UA)	7. EXCESOS APROV. (UA)
10.810,80	9.729,72	1.081,08	0,00
<p>Se consideran determinaciones vinculantes para la ordenación pormenorizada o desarrollo por preceptivo Plan Parcial las variaciones que garanticen la continuidad y articulación con la trama urbana adyacente, los espacios libres y equipamientos de proximidad propuestos. No obstante, el Plan Parcial podrá matizar la morfológica del sistema local de espacios libres y alentar la configuración de nuevos espacios públicos, siempre que no implique modificaciones sustanciales en los rasgos dotacionales, y las modificaciones o introducción de nuevos usos en aspectos relativos a su capacidad ambiental y potencial y a su correcta integración en el entorno urbano.</p>			
OTRAS DETERMINACIONES			
I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN			
1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial y Proyecto de Urbanización		
2. SISTEMA DE ACTUACION	A. determinar		
3. FASES PARA LA ORDENACION DETALLADA	1º - Cierre		
II. CARGAS URBANISTICAS DEL SECTOR			
Las establecidas en el artículo 10.2.7 de las Normas Urbanísticas			
III. OBSERVACIONES			
-			

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	
S. SUINC.12 LA SALUD	
OBJETIVOS GENERALES PARA LA ORDENACION PORMENORIZADA	
<p>Se trata de un vacío de pequeñas dimensiones colindantes al suelo urbano para el que el presente Plan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Resolver la correcta integración en la trama urbana de las edificaciones residenciales existentes. • Reconocer los valores forestales o la línea deslindados a espacios libres de uso público • Recualificar el ámbito mediante propuestas de equipamientos de proximidad. 	



ÁREA DE REFORMA INTERIOR

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACION	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. DENOMINACIÓN	RENOVACIÓN REGULARIZACIÓN COMPLECIÓN	AR.01 CLUB MEDITERRANEO
3. TIPO DE REFORMA		X



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VP:	m ²
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO	Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	vw

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES			
1. SUPERFICIE DEL A.R.I.	85.000 m ²	7.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	16.000 m ²
2. USO GLOBAL	Residencial/Serv. terciarios	7.2. EDIF. RES. VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES	-
3. EDIFICABILIDAD	0,4705 m ² /m ²	7.3. MINIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA	4.000 m ²
4. DENSIDAD	14 viv./ha	7.4. MINIMA EDIFICABILIDAD EST.HOTELEROS:	10.000/205 m ²
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:	119 viv.	7.5. MÁXIMA EDIFICABILIDAD APARTAMENTOS TURÍSTICOS	10.000/134 m ²
6. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES:	- viv.	7.6. MÁXIMA EDIFICABILIDAD ACTIVIDADES ECONÓMICAS	- m ²
7. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	40.000 m ²	7.7. MÁXIMA EDIFICABILIDAD SERVICIOS AVANZADOS	- m ²

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES/EQUIPAMIENTO	SISTEMA LOCAL	VARIO
SISTEMA GENERAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
	Art.17 de la LOUA	S/Ond. Plan. Especial m ²

III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.

ÁREA DE REPARTO	AR-SUNIC.13		
COEFICIENTES			
USO Y TIPOLOGÍA GENERAL	CARGA		
RES. LIBRE EN ÁMBITOS MENOR DE 5VIV/HAS	1,4		
RES. LIBRE EN ÁMBITOS MAYOR DE 20 VIV/HAS	1,2		
SERV. TERCIARIOS: ESTA. HOTELEROS(S+H)	0,75		
SERV. TERCIARIOS: COMERCIAL, OFICINAS (O+S+CO)	0,9		
APARTAMENTOS TURÍSTICOS	1		
INDUSTRIAL	0,8		
SERVICIOS AVANZADOS	0,8		
LOGÍSTICA	0,8		
VIVIENDA PROTEGIDA	0,6		
ESPACIOS LIBRES COMERCIAL	1,25		
EQUIPAMIENTO PRIVADO	1,2		
EQUIPAMIENTO PRIVADO	0,8		
APROVECHAMIENTO			
AP. MEDIO (UA/m ²)	AP. SUBIE (UA)	CESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
0,4506	40.300,00	34.467,94	3.822,78
			2.002,47

IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN FORMORIZADA

Actualización de transformación de las actuales instalaciones del Club Mediterráneo. Se considera una intervención clave para mejorar la conectividad vial de la Costa Oeste dando continuidad a arterias viarias de carácter estructural, garantizar el acceso público al litoral y mejorar la dotación de equipamientos públicos. Al tiempo, se pretende conformar un área de cantidad mediana, la implantación de funciones terciarias, comerciales y dotacionales.

V. DETERMINACIONES VINCULANTES.

Se consideran determinaciones vinculantes para la ordenación formORIZADA a desarrollar por el preceptivo Plan Especial, las expresadas en la documentación gráfica del presente Plan General en relación con la estructura viaria básica del Área (vías que garantizan la continuidad y articulación con litorales urbanos adyacentes), sistema general de espacios libres y dotacionales, y la configuración de la estructura de usos y actividades. El Plan Especial deberá producirse en la capacidad de recibir, rehabilitación, ampliación y modernización de estas instalaciones para desarrollar un establecimiento hotelero de calidad y excelencia. El Plan Especial podrá ajustar el trazado del viario gratuito y la morfología del sistema local de espacios libres propuesto siempre que se asegure la funcionalidad y vocación urbana asignada a cada uno de estos elementos, no se produzca merma cuantitativa en la reserva dotacional y las modificaciones a introducir supongan una mejora sustancial para la ordenación del Área en aspectos relativos a su calidad ambiental y patrimonial, a su correcta integración en el entorno urbano y a la optimización del acceso público al litoral.

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS FORMORIZADOS)

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	A. determinar por el Plan Especial
2. ORDENANZA DE APLICACIÓN	A. establecer por el Plan Especial
3. OBSERVACIONES	
El número estimado de plazas hoteleras es de 205.	
El número estimado de apartamentos turísticos es de 134.	

II. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS FORMORIZADOS)

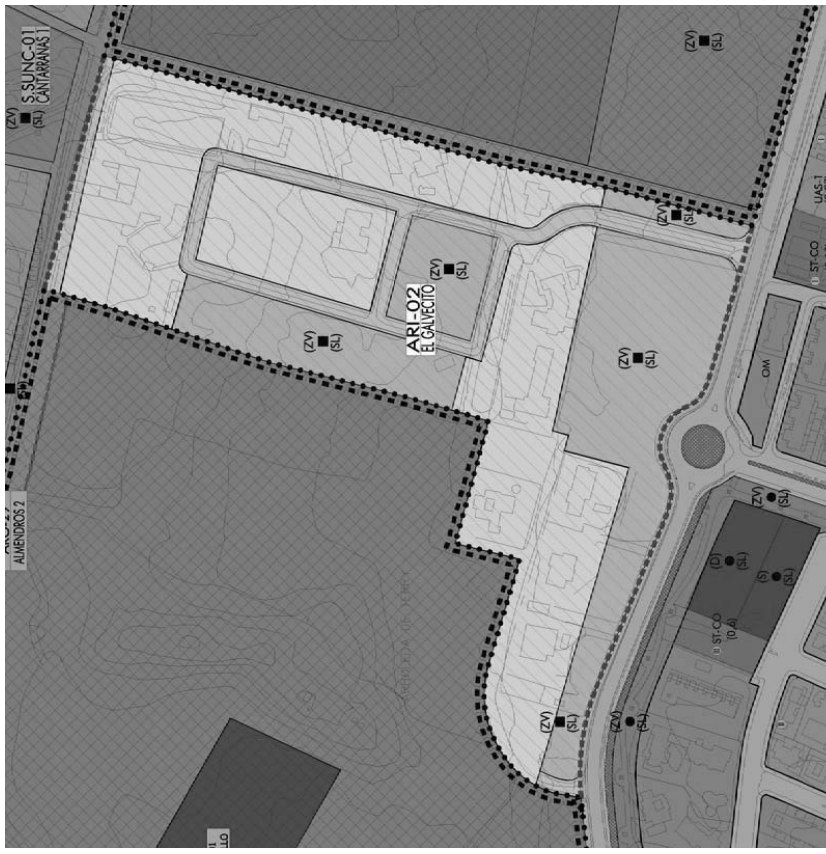
I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.	
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	P. URBANIZACIÓN
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A DETERMINAR
3. INICIATIVA	
4. PLAZOS PARA ORDENACIÓN DETALLADA	2 CUATRIENIO

II. CARGAS URBANÍSTICAS

1. CARGAS SUPLENENTARIAS	Los establecidos en el artículo 10.2.7 de las Normas Urbanísticas y la reurbanización de la AP.01
--------------------------	---

ÁREA DE REFORMA INTERIOR

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. DENOMINACIÓN	RENOVIACIÓN REGULARIZACIÓN COMPLECIÓN	ARI-02 GARCITO
3. TIPO DE REFORMA		X



Este ámbito está afectado parcialmente por las SUSPENSIONES contenidas en el subpartado b) del Punto Primero de la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de febrero de 2012, por la que aprueba definitivamente de manera parcial la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María.

SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VP:	m ²
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	vk

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES				
1. SUPERFICIE DEL A.R.I.	65.288	m ²	7.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	9.252
2. USO GLOBAL	Residencial		7.2. EDIF. RES. VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES	2.733
3. EDIFICABILIDAD	0,18	m ² /m ²	7.3. MINIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA	2.500
4. DENSIDAD	4	viv./ha	7.4. MINIMA EDIFICABILIDAD EST. HOTELEROS:	-
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:	27	viv.	7.5. MÁXIMA EDIFICABILIDAD APARTAMENTOS TURISTICOS	-
6. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES:	9	viv.	7.6. MÁXIMA EDIFICABILIDAD ACTIVIDADES ECONÓMICAS	-
7. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	11.252	m ²	7.7. MÁXIMA EDIFICABILIDAD SERVICIOS AVANZADOS	-

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES/EQUIPAMIENTO	VARIO
SISTEMA GENERAL	SISTEMA GENERAL m ²
SISTEMA LOCAL	S/Ord. Plan. Especial m ²

III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.

ÁREA DE REPARTO	AR-SUNIC-14		
COEFICIENTES			
USO Y TIPOLOGÍA GENERAL	CARGA		
RES. LIBRE EN ÁMBITOS MENOR DE 50VIV/HAS	1,4		
RES. LIBRE EN ÁMBITOS ENTRE 50VIV/HAS Y 20 VIV/HAS	1,2		
RES. LIBRE EN ÁMBITOS MAYOR DE 20 VIV/HAS	1		
SERV. TERCIARIOS: ESTA. HOTELEROS(SO-SH)	0,75		
SERV. TERCIARIOS: COMERCIAL/OFICINAS(TO-SICO)	0,9		
APARTAMENTOS TURISTICOS	1		
INDUSTRIAL	0,8		
LOGÍSTICA	0,8		
SERVICIOS AVANZADOS	0,8		
VIVIENDA PROTEGIDA	0,6		
ESPACIOS PÚBLICOS COMERCIAL	1,25		
ESPACIOS PÚBLICOS SERVICIO	1,2		
EQUIPAMIENTO PRIVADO	0,6		
APROVECHAMIENTO			
AP. MEDIO	AP. SOB. AP.	CESIÓN AP.	EXCESOS AP.
(UA/ m ²)	(UA)	(UA)	(UA)
0,2329	15.202,80	13.685,02	1.517,78
			0,00

IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN FORMORIZADA

Los criterios y objetivos de ordenación de esta actuación propuesta en el suelo urbano no consolidado son:

- Promover la regularización de las edificaciones residenciales existentes asegurando su correcta integración en el entorno urbano.
- Dotar a las edificaciones existentes mediante su integración en el sistema de espacios libres propuestos.
- Establecer las medidas cautelares reguladas en el artículo 9.3.5 de las Normas Urbanísticas para garantizar la protección genérica del yacimiento arqueológico YNS23 El Galeto.
- Evitar a la conformación del comercio desde la antigua calle de Bata.
- El estudio se centra en la red de calles de la zona, excluyendo al tráfico de residentes por lo que su diseño obedecerá al protagonismo de la accesibilidad no motorizada configurando una red de calles de coexistencia en la que se debelen incorporar elementos de mobiliario urbano que favorezca la estancia de las personas y favorezca la comercialidad en el espacio público.

V. DETERMINACIONES VINCULANTES

Se consideran determinaciones vinculantes para la ordenación urbanística a desarrollar por el preceptivo Plan Especial, las expresadas en la documentación gráfica del presente Plan Especial en relación con la estructura urbana básica del Área y sistema local de espacios libres propuesto, siempre que se asegure la funcionalidad y sucesión urbana de los espacios libres propuestos, la protección de los valores patrimoniales y la conservación de los valores ambientales y paisajísticos, y la integración en el entorno urbano.

VI. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS UGRATIVOS FORMORIZADOS)

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	A. determinar por el Plan Especial
2. ORDENANZA DE APLICACIÓN	A. establecer por el Plan Especial
3. OBSERVACIONES	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS UGRATIVOS FORMORIZADOS)	
1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	A. determinar por el Plan Especial
2. ORDENANZA DE APLICACIÓN	A. establecer por el Plan Especial
3. OBSERVACIONES	
II. CARGAS URBANÍSTICAS	
1. CARGAS SUPLEMENTARIAS	Los establecidas en el artículo 10.2.7 de las Normas Urbanísticas
OTRAS DETERMINACIONES	
I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN:	
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PLAN ESPECIAL P. URBANIZACIÓN X
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A. DETERMINAR
3. INICIATIVA	
4. PLAZOS PARA ORDEN DETALLADA	1. CUATRENIIO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL					
1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO				
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO				
3. DETERMINACIONES SOBRE VPO: SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VP: - m ² Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS: - VP					
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA					
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES					
1. SUPERFICIE DE LA R.P.I.	19.288 m ²	7. MÁXIMA EDIFICABILIDAD: 6.750,0 m ²			
2. USO GLOBAL	Residencial de Edif. Horizontal	7.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL: 1.215,0 m ²			
3. EDIFICIDAD	0,35	7.2. EDIF. RES. VINCULADAS A EDIFICACIONES EXISTENTES: 1.215,0 m ²			
4. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	0,32 viv./ha	7.3. MÁXIMA EDIFICABILIDAD ESCAL. HOTELEROS: 1.215,0 m ²			
5. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	1 viv.	7.4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD ESCAL. HOTELEROS: 2.768,2 BQ			
6. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	1 viv.	7.5. MÁXIMA EDIFICABILIDAD ACT. ECONÓMICAS: - m ²			
II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO					
ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO	VIARIO		
SISTEMA GENERAL	6.01B	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL		
SISTEMA LOCAL	-	SISTEMA LOCAL	-		
SISTEMA LOCAL	-	SISTEMA LOCAL	1,212		
SISTEMA LOCAL	-	SISTEMA LOCAL	-		
III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.					
ÁREA DE REPARTO		AR-SUNCI.15			
COEFICIENTES					
USO Y TIPOLOGÍA					
EDIFICACIÓN FAMILIAR EN MANZANA (ZO-MC)	1	CARGA			
EDIFICACIÓN FAMILIAR EN ORD. ABIERTA (ZO-A)	1				
CIUDAD JARDÍN (ZO-CJ)	1				
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-UAS-1)	1,1				
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-UAS-1)	1,2				
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-UAS-2)	1,4				
VIVIENDA TRADICIONAL POPULAR (ZO-VTP)	1				
SERV. TERCIARIOS, EST. HOTELEROS (ZO-ST-H)	0,75				
SERV. TERCIARIOS, COMERCIAL, OFICINAS (ZO-ST-CO)	0,8				
INDUSTRIAL	0,8				
LOGÍSTICA	0,8				
SERVICIOS AVANZADOS	0,8				
VIVIENDA PROTEGIDA	0,6				
EQUIPAMIENTO PRIVADO	0,6				
APROVECHAMIENTO					
AP. MEDIO	AP. SOBIE	CESIÓN AP.	EXCESOS AP.		
U/AJ m ²	U/AJ	U/AJ	U/AJ		
0,251	6.289,03	5.643,48	625,54		
V. DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE		El estudio de detalle concretará la delimitación de las alineaciones y rasantes propuestas en la ordenación pormenorizada. No podrá alterarse la localización de la reserva de espacios libres.			
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA					
I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)					
1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	11.958 m ²				
2. TIPOMORFOLOGÍA					
ORDENANZA DE APLICACIÓN	SUPERFICIE DE SUELO	MAX. EDIFICABILIDAD	Nº DE VIVIENDAS	SUBZONA DE ORDENANZA	
EDIFICACIÓN FAMILIAR EN MANZANA (ZO-MC)					
EDIFICACIÓN FAMILIAR EN ORD. ABIERTA (ZO-A)					
CIUDAD JARDÍN (ZO-CJ)					
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-UAJ)	4,048	1,215	1	ZO-UAS-3	
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-UAS)					
VIVIENDA TRADICIONAL POPULAR (ZO-VTP)					
SERVICIOS TERCIARIOS (ZO-ST)	7,910	5,537		ZO-ST-H/ ZO-ST-CO	
INDUSTRIAL (ZO-IN)					
OBSERVACIONES		El número estimado de plazas hoteleras es de 80			
OTRAS DETERMINACIONES					
I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN					
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	X	ESTUDIO DETALLE	P. URBANIZACIÓN		
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A DETERMINAR				
3. INICIATIVA					
4. PLAZOS			1º CUATRIENIO		
II. CARGAS URBANÍSTICAS					
T. CARGAS SUPLEMENTARIAS		Las establecidas en el artículo 10.2.7 de las Normas Urbanísticas			

ÁREA DE REFORMA INTERIOR	
1. LOCALIZACIÓN	NÚCLEO DE POBLACIÓN
2. DENOMINACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN REGULARIZACIÓN COMPLECIÓN
	ARI-03 FUENTERRABÍA 1
	X

Este ámbito está afectado parcialmente por las SUSPENSIONES contenidas en el subapartado b) del Punto Primero de la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de febrero de 2012, por la que aprueba definitivamente de manera parcial la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María.

SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

ÁREA DE REFORMA INTERIOR

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN
2. DENOMINACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
3. TIPO DE REFORMA	ARI-04 FUENTERRABIA 2
	RENOVACIÓN REGULARIZACIÓN COMPLECIÓN
	X

Este ámbito está afectado parcialmente por las SUSPENSIÓNES contenidas en el subapartado b) del Punto Primero de la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de febrero de 2012, por la que aprueba definitivamente de manera parcial la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María.

SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO		
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		
	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VP: - m ²		
	Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS - vv		
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA			
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES			
1. SUPERFICIE DE I.A.A.R.I.	36.685 m ² 7. MÁXIMA EDIFICABILIDAD		
2. USO GLOBAL	Actividades Económicas 7.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL		
3. EDIFICABILIDAD	0,366 m ² /m ² 7.2. EDIF. RES. VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES		
4. DENSIDAD	- viv./has 7.3. MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA		
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	- vv./has 7.4. MÍNIMA EDIFICABILIDAD ESTAB. HOTELEROS		
6. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	- vv. 7.5. MÁXIMA EDIFICABILIDAD ACT. ECONÓMICAS		
II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO			
ESPACIOS LIBRES EQUIPAMIENTO VIARIO			
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL		
m ² 8.055	m ² 5.193		
SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL		
m ² -	m ² -		
SISTEMA LOCAL	SISTEMA LOCAL		
m ² -	m ² 4.418		
III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.			
ÁREA DE REPARTO AR-SUNC.1.6			
COEFICIENTES			
USO Y TIPOLOGÍA	CARGA		
EDIFICACIÓN FURIFAMILIAR EN MANZANA (ZO-MC)	1		
EDIFICACIÓN FURIFAMILIAR EN ORD. ABIERTA (ZO-A)	1		
CIUDAD JARDIN (ZO-CJ)	1,1		
CIUDAD JARDIN (ZO-CJ-2)	1,1		
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISADA (ZO-UAD.1)	1,1		
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISADA (ZO-UAD.1)	1,2		
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISADA (ZO-UAD.2)	1,4		
VIVIENDA TRADICIONAL POPULAR (ZO-UTP)	0,35		
VIVIENDA TRADICIONAL POPULAR (ZO-UTP)	0,35		
SERVI. TERCIARIOS COMERCIAL OFICINAS (ZO-ST-CO)	0,8		
INDUSTRIAL	0,8		
LOGÍSTICA	0,8		
SERVICIOS AVANZADOS	0,8		
VIVIENDA PROTEGIDA	0,6		
EQUIPAMIENTO PRIVADO	0,6		
APROVECHAMIENTO			
AP. MEDIO	AP. SOBRE		
0,64 m ²	0,64 m ²		
0,5295	1,206,26		
EXCESOS AP.	EXCESOS AP.		
0,00	0,00		
V. DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE			
El Estudio de Detalle concebirá la definición de las alineaciones y rasantes propuestas en la ordenación formORIZADA. No podrá alterarse la localización de la reserva de espacios libres y de equipamientos.			
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA FOTESTATIVA			
1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	19.019 m ²		
2. TIPOMORFOLOGÍA			
SUPERFICIE DE SUELO	MAX. EDIFICABILIDAD	Nº DE VIVIENDAS	SUBZONA DE ORDENANZA
ORDENANZA DE APLICACIÓN			
EDIFICACIÓN FURIFAMILIAR EN MANZANA (ZO-MC)			
EDIFICACIÓN FURIFAMILIAR EN ORD. ABIERTA (ZO-A)			
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISADA (ZO-UAD)			
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISADA (ZO-UAD)			
VIVIENDA TRADICIONAL POPULAR (ZO-UTP)			
SERVICIOS TERCIARIOS (ZO-ST)	19.019	13.428	ZO-ST CO
INDUSTRIAL (ZO-IND)			
3. OBSERVACIONES			
El número estimado de plazas hoteleras es de: 373			
OTRAS DETERMINACIONES			
II. CARGAS URBANÍSTICAS			
1. CARGAS SUPLEMENTARIAS			
Las establecidas en el artículo 10.2.7 de las Normas Urbanísticas			
I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.			
ESTUDIO DETALLE	P. URBANIZACIÓN		
X	X		
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A. DETERMINAR		
3. INICIATIVA			
4. PLAZOS	1º CUATRIENIO		

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		DETERMINACIONES SOBRE VPO:		SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VP:	
1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	NO CONSOLIDADO			
2. CATEGORÍA DE SUELO				Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	-
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA					
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES					
1. SUPERFICIE DE I.A.A.R.I.	3.685	m ²	7. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	791	m ²
2. USO GLOBAL	Residencial		7.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	791	m ²
3. EDIFICABILIDAD	0,2146	m ² /m ²	7.2. EDIF. RES. VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES	490	m ²
4. DENSIDAD	6,46	viv/has	7.3. MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA	-	m ²
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	3		7.4. MÍNIMA EDIFICABILIDAD ESTAB. HOTELEROS	-	m ²
6. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	2		7.5. MÁXIMA EDIFICABILIDAD ACT. ECONÓMICAS	-	m ²
II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO					
ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	1,148	m ²	SISTEMA GENERAL	-	-
SISTEMA LOCAL	-	-	SISTEMA LOCAL	277	m ²
III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.					
ÁREA DE REPARTO					
ÁR.SUNCL17					
COEFICIENTES					
USO Y TIPOLOGÍA					
EDIFICACIÓN FAMILIAR (ZO-FAM)					
EDIFICACIÓN FAMILIAR EN ORD. ABIERTA (ZO-A)					
CIUDAD JARDÍN (ZO-CJ-4)					
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-UAS-1)					
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-UAS-2)					
SERV. TERCIARIOS, ESTAB. HOTELEROS (ZO-SH)					
SERV. TERCIARIOS, COMERCIAL OFICINAS (ZO-ST-CO)					
INDUSTRIAL					
LOGÍSTICA					
SERVICIOS AVANZADOS					
VIVIENDA PROTEGIDA					
EQUIPAMIENTO PRIVADO					
APOVECHAMIENTO					
ÁR. MEDIO	ÁR. OBIE	ÁR. SUPLE	CEROS/ÁR.	EXCESOS/ÁR.	
(UAI)	(UAI)	(UAI)	(UAI)	(UAI)	
0,2576	949,20	854,34	94,86	0,00	
V. DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE.					
El Estudio de Detalle concretará la definición de las alineaciones y rasantes propuestas en la ordenación pormenorizada.					
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA					
I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)					
1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO			SUPERFICIE DE SUELO	MAX. EDIFICABILIDAD	Nº DE VIVIENDAS
2. TIPOMORFOLOGÍA					SUBZONA DE ORDENANZA
ORDENANZA DE APLICACIÓN					
EDIFICACIÓN PURIFAMILIAR EN MANZANA (ZO-MC)					
EDIFICACIÓN PURIFAMILIAR EN ORD. ABIERTA (ZO-A)					
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-UAS)					
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-UAS-1)					
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-UAS-2)					
SERVICIOS TERCIARIOS (ZO-ST)					
INDUSTRIAL (ZO-IN)					
3. OBSERVACIONES					
OTRAS DETERMINACIONES					
II. CARGAS URBANÍSTICAS					
1. CARGAS SUPLEMENTARIAS					
Los establecidos en el artículo 10.2.7 de las Normas Urbanísticas					
I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.					
ESTUDIO DETALLE					
P. URBANIZACIÓN					
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO					
X					
A. DETERMINAR					
3. INICIATIVA					
1º CUATRIBENIO					

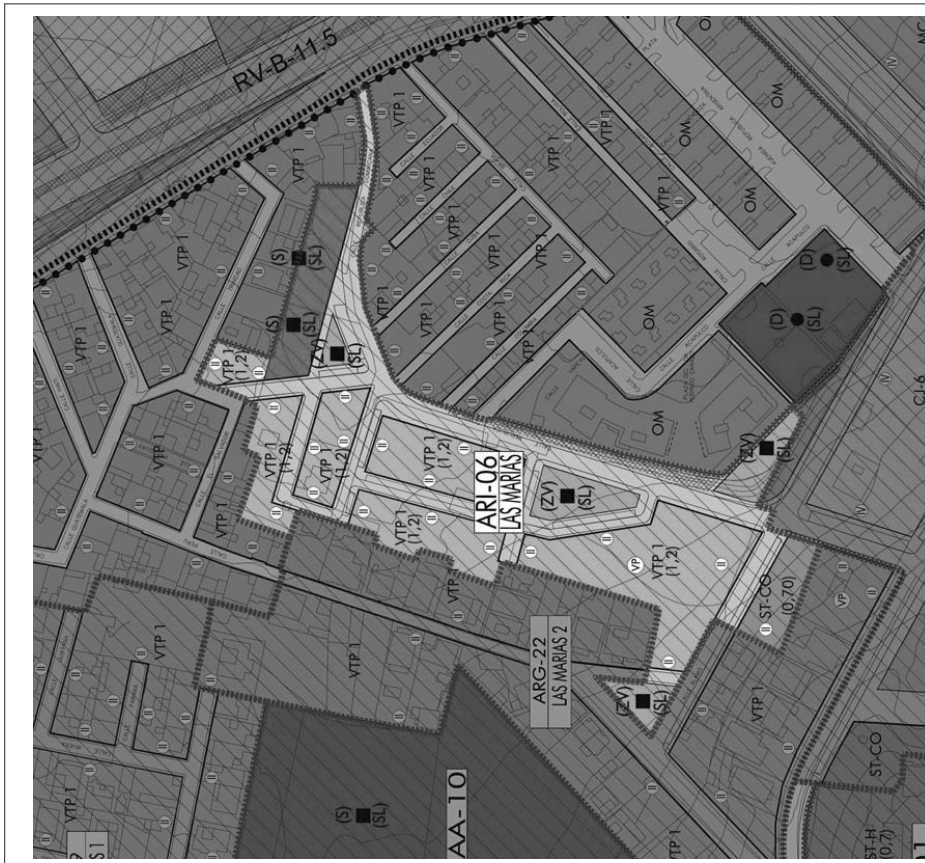
ÁREA DE REFORMA INTERIOR	
1. LOCALIZACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. DENOMINACIÓN	ARI-05 CALLE MAR DE LAS ANTILLAS
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN REGULARIZACIÓN COMPLECIÓN
	X

Este ámbito está afectado parcialmente por las SUSPENSIONES contenidas en el subapartado b) del Punto Primero de la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de febrero de 2012, por la que aprueba definitivamente de manera parcial la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María.

SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

ÁREA DE REFORMA INTERIOR

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. DENOMINACIÓN		ARI-06 LAS MARIAS
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN REGULARIZACIÓN COMPLECIÓN	X



Este ámbito está afectado parcialmente por las SUSPENSIONES contenidas en el subpartado b) del Punto Primero de la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de febrero de 2012, por la que aprueba definitivamente de manera parcial la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María.

SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VP:	3.404 m ²
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS(0)	34

(0) Esta determinación tiene el carácter de Promemorizada Polesiativa

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA

1. SUPERFICIE DE I.A. R.I.	17.257 m ²	7. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	9,02%
2. USO GLOBAL	Residencial	7.1 MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	8,510 m ²
3. EDIFICABILIDAD	0,523 m ² /m ²	7.2 EDE RES VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES	m ²
4. DENSIDAD	40 v.v./has	7.3 MINIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA	51,6 m ²
5. Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS(1)	70	7.4 MINIMA EDIFICABILIDAD ESTABL. HOTELEROS	m ²
6. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	v.v.	7.5 MAXIMA EDIFICABILIDAD ACT. ECONOMICAS	m ²

(1) Esta determinación tiene el carácter de Promemorizada Polesiativa

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO		
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO	VARIO(2)
SISTEMA GENERAL(1)	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL(1)
1,576 m ²	1,258 m ²	m ²
		6,228 m ²

(1) Esta determinación tiene el carácter de Estructural

III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.

ÁREA DE REPARTO		AR-SUNC-1(B)
COEFICIENTES:		
USO Y TIPOLOGÍA		
EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR EN MANZANA (ZO-MC)	1	CARGA
EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR EN ORD. ABIERTA (ZO-A)	1	
CUADRO JARDIN (ZO-CJ)	1	
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-LAS-1)	1,1	
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-LAS-2)	1,2	
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-LAS-2-B)	1,4	
VIVIENDA TRADICIONAL POPULAR (ZO-VTP)	1	
SERV. TERCIARIOS ESTAB. HOTELEROS (ZO-STH)	0,75	1
SERV. TERCIARIOS COMERCIAL, OFICINAS (ZO-STCO)	0,8	
INDUSTRIAL	0,8	
LOGÍSTICA	0,8	
SERVICIOS AVANZADOS	0,8	
VIVIENDA PROTEGIDA	0,6	
EQUIPAMIENTO PRIVADO	0,6	
APROVECHAMIENTO		
AP. MEDIO	AP. SOBIE	EXCESOS AP.
100%	100%	100%
7.612,80	6.541,45	726,83
0,4212		344,54

V. DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE

El Estudio de Detalle consistirá en la definición de las plantaciones y espacios privados en la ordenación promemorizada, con cuando ello suponga -affectar puntualmente el trazado viario. No podrá alterar la localización de la reserva de espacios libres y equipamiento propuesto.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA POTESTATIVA

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	8.195 m ²			
2. TIPO MORFOLÓGICA				
SUPERFICIE DE SUELO	MAX. EDIFICABILIDAD	Nº DE VIVIENDAS	SUBZONA DE ORDENANZA	
EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR EN MANZANA (ZO-MC)				
EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR EN ORD. ABIERTA (ZO-A)				
CUADRO JARDIN (ZO-CJ)				
CUADRO JARDIN (ZO-CJ)				
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-LAS)				
VIVIENDA TRADICIONAL POPULAR (ZO-VTP)	7.457	8.510	70	ZO-VTP
SERVICIOS TERCIARIOS (ZO-ST)	738	51,6	-	ZO-ST-CO
INDUSTRIAL (ZO-IND)				
3. OBSERVACIONES				

(*) Suspensión por la justificación del nivel de reserva de dotaciones locales y la reserva de apartamientos públicos

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN:

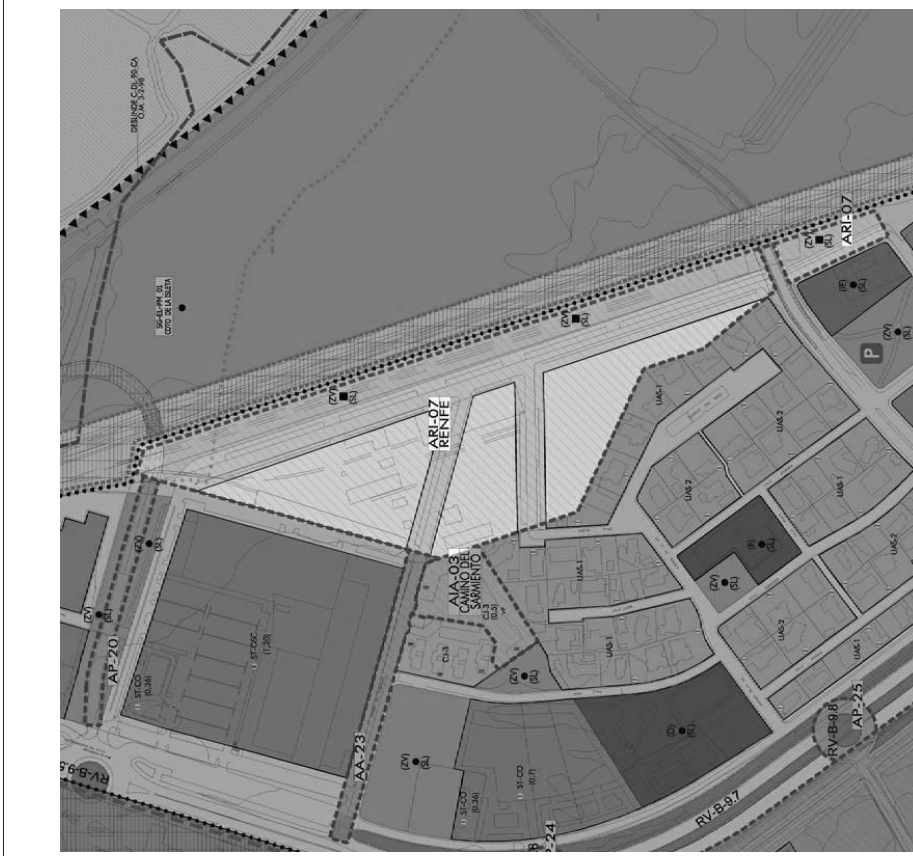
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	X	P. URBANIZACIÓN	X
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A. DETERMINAR		
3. INICIATIVA	1.ª CUATRIENIO		
4. PLAZOS	A. DETERMINAR		
5. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A. DETERMINAR		
6. INICIATIVA	2.ª CUATRIENIO		
7. PLAZOS			

II. CARGAS URBANÍSTICAS

I. CARGAS SUPLEMENTARIAS
Las establecidas en el artículo 10.2.7 de las Normas Urbanísticas

ÁREA DE REFORMA INTERIOR

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. DENOMINACIÓN	RENOVACIÓN REGULARIZACIÓN COMPLECIÓN	AR-07 RENFE
3. TIPO DE REFORMA		X



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VP:	6,872	m ²
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	69	vw

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DEL A.R.I.	48.998	m ²	7.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	13,744	m ²
2. USO GLOBAL	Residencial		7.2. EDIF. RES. VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES	-	m ²
3. EDIFICABILIDAD	0,55	m ² /m ²	7.3. MINIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA	13,205	m ²
4. DENSIDAD	23,5	vw/ha	7.4. MINIMA EDIFICABILIDAD EST.HOTELEROS:	-	m ²
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:	116	vw	7.5. MÁXIMA EDIFICABILIDAD APARTAMENTOS TURÍSTICOS	-	m ²
6. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES:	-	vw	7.6. MÁXIMA EDIFICABILIDAD ACTIVIDADES ECONÓMICAS	-	m ²
7. MÁXIMA EDIFICABILIDAD:	26,949	m ²	7.7. MÁXIMA EDIFICABILIDAD SERVICIOS AVANZADOS	-	m ²

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES/EQUIPAMIENTO	SISTEMA LOCAL	VARIO
SISTEMA GENERAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
m ²	m ²	m ²
	3,9m ² de la LOUA	5,0m ² Plan Especial m ²

III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.

AR-SUINC.19

ÁREA DE REPARTO	CARGA		
COEFICIENTES			
USO Y TIPOLOGÍA GENERAL			
RES. LIBRE EN ÁMBITOS MENOR DE 5VIV/HAS	1,4		
RES. LIBRE EN ÁMBITOS ENTRE 5VIV/HAS Y 20 VIV/HAS	1,2		
RES. LIBRE EN ÁMBITOS MAYOR DE 20 VIV/HAS	1		
SERV. TERCIARIOS: ESTA. HOTELEROS(SO-STH)	0,75		
SERV. TERCIARIOS: COMERCIAL(OCCINAS) (PO-STCO)	0,9		
APARTAMENTOS TURÍSTICOS	1		
INDUSTRIAL	0,8		
LOGÍSTICA	0,8		
SERVICIOS AVANZADOS	0,8		
VIVIENDA PROTEGIDA	0,6		
USO URBANO COMERCIAL	1,23		
ESPACIOS LIBRES/SERVICIO	1,2		
EQUIPAMIENTO PRIVADO	0,6		
APROVECHAMIENTO			
AP. MEDIO (UA/ m ²)	AP. SUBIE (UA)	CESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
0,3224	22,87970	14,65692	1,62654
			6,594,82

IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN FORMORIZADA

Promover la transformación de las actuales instalaciones ferroviarias existentes junto al complejo comercial de Baño Mar y la urbanización residencial de las Vivas. Con ello se pretende incorporar a la ciudad un espacio marginal postindustrial rematar la fachada urbana al trazado ferroviario desde criterios de integración paisajística y calidad ambiental. La actuación se realizará en un espacio urbano de gran calidad ambiental, la zona de Vivos, de directivo paralelo al trazado ferroviario, que limita la Calle del Río Palmeros con el camino del Tiro Pichón, configurando un bloque que optimiza las flujos de entrada y salida con la Avenida de Vallelegrana. Complementariamente la actuación selecciona la escasa conectividad existente en la actualidad hacia el entorno del ferrocarril, incluíendo en la actuación la mejora de la accesibilidad al entorno del ferrocarril, incluíendo en la calle Solera y el camino del Sombrero y propone la implantación de una oferta residencial rica y diversa complementaria a la terciaria propuesta.

V. DETERMINACIONES VINCULANTES.

Se consideran determinaciones vinculantes para la ordenación pormenorizada a desarrollar por el preceptivo Plan Especial, las expresadas en la documentación gráfica del presente Plan Especial en relación con la estructura para el Área Vivos que garantizan la continuidad y articulación con tramos urbanos adyacentes y sistema local de espacios libres. En consecuencia, se prohíbe cualquier actuación que altere o modifique el trazado urbano establecido en el presente Plan Especial, así como cualquier modificación que suponga una mejora sustancial para la ordenación del Área en aspectos relativos a su calidad ambiental y paisajística, a su correcta integración en el entorno urbano.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS UGRATIVOS PORMENORIZADOS)

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	A. determinar por el Plan Especial
-------------------------------	------------------------------------

2. ORDENANZA DE APLICACIÓN

A. establecer por el Plan Especial

3. OBSERVACIONES

OTRAS DETERMINACIONES

II. CARGAS URBANÍSTICAS

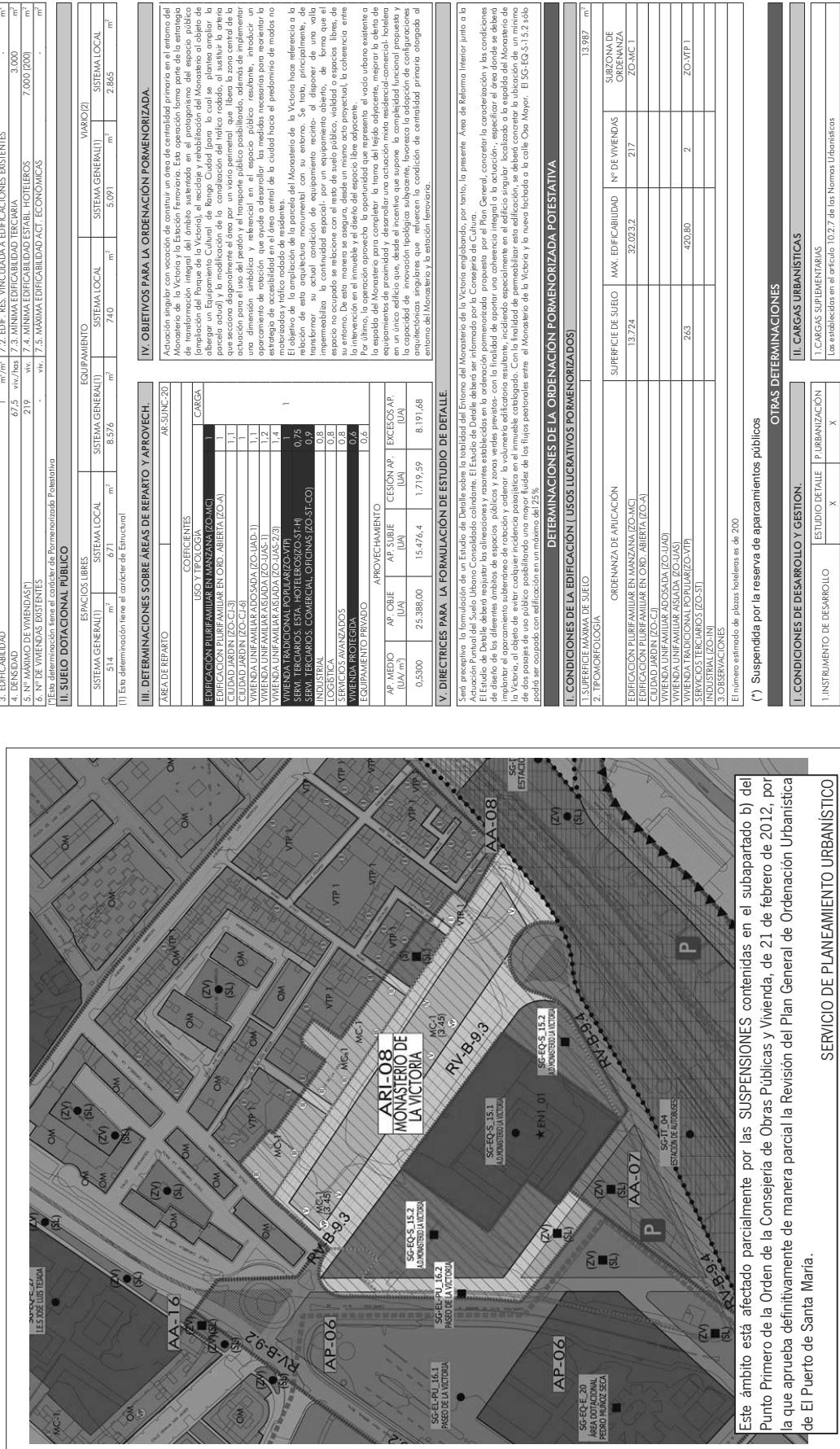
I. CARGAS SUPLEMENTARIAS
Las establecidas en el artículo 10.2.7 de las Normas Urbanísticas

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN:

PLAN ESPECIAL	P. URBANIZACIÓN
X	X
SISTEMA DE ACTUACIÓN	A. DETERMINAR
3. INICIATIVA	
4. PLAZOS PARA ORD. DETALLADA	Sin Programación

ÁREA DE REFORMA INTERIOR

Table with 3 columns: LOCALIZACIÓN (EL PUERTO DE SANTA MARÍA), DENOMINACIÓN (ARI-08 MONASTERIO DE LA VICTORIA), TIPO DE REFORMA (RENOVACIÓN, REGULARIZACIÓN, COMPLECIÓN).



SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO
Este ámbito está afectado parcialmente por las SUSPENSIONES contenidas en el subapartado b) del Punto Primero de la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de febrero de 2012, por la que aprueba definitivamente de manera parcial la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

- 1. CLASE DE SUELO: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
2. CATEGORÍA DE SUELO: NO CONSOLIDADO
3. DETERMINACIONES SOBRE VVO: SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VP: 12.517 m², Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS(0): 126

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS PRECEPTIVA

- 1. SUPERFICIE DE LA X.R.I.: 32.444 m², 7. MÁXIMA EDIFICABILIDAD: 32.444 m²
2. USO GLOBAL: 7.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL: 22.444 m²
3. EDIFICABILIDAD: 7.2. EDIF. RES. VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES: - m²
4. DENSIDAD: 67.5 viv./ha, 7.3. MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA: 3.000 m²
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS(D): 219 viv., 7.4. MÍNIMA EDIFICABILIDAD ESTABIL. HOTELEROS: 7.000 (200) m²
6. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES: - viv., 7.5. MÁXIMA EDIFICABILIDAD ACT. ECONÓMICAS: - m²

EL SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

Table with 4 columns: ESPACIOS LIBRES, EQUIPAMIENTO, SISTEMA GENERAL(I), SISTEMA LOCAL, SISTEMA GENERAL(II), SISTEMA LOCAL, VARIOS(2), SISTEMA LOCAL.

III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.

Table with 3 columns: ÁREA DE REPARTO, COEFICIENTES, CARGA. Includes rows for EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR EN MANZANA (ZOA-MC), CIUDAD JARDIN (ZO-CJ), etc.

IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Actuación singular con vocación de constituir un área de centralidad primaria en el entorno del Monasterio de la Victoria y la Estación Ferroviaria. Esta operación forma parte de la estrategia de regeneración urbana del barrio de la Victoria...

V. DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE

Table with 4 columns: AP, MEDIO, AP, OBR, AP, SUBIE, CISION AP, EXCESOS AP, (LUA, m), (LUA), (LUA), (LUA).

VI. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUGARITIVOS PORMENORIZADOS)

Table with 4 columns: SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO, ORDENANZA DE APLICACIÓN, SUPERFICIE DE SUELO, MÁX. EDIFICABILIDAD, Nº DE VIVIENDAS, SUBZONA DE ORDENANZA.

OTRAS DETERMINACIONES

- II. CARGAS URBANÍSTICAS: 1. CARGAS SUPLEMENTARIAS: Las establecidas en el artículo 10.2.7 de las Normas Urbanísticas

(*) Suspensión por la reserva de aparcamientos públicos

ÁREA DE REFORMA INTERIOR

1. LOCALIZACIÓN	NÚCLEO DE POBLACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. DENOMINACIÓN		ARI-09 CAÑO DEL MOLINO
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN REGULARIZACIÓN COMPLECIÓN	X



Este ámbito está afectado parcialmente por las SUSPENSIÓNES contenidas en el subapartado b) del Punto Primero de la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de febrero de 2012, por la que aprueba definitivamente de manera parcial la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María.

SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VP:	-
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO	Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	-

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES				
1. SUPERFICIE DE L.A.R.R.I.	56.942	m ²	7. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	35.988,15
2. USO GLOBAL	Actividades Extra	m ² /m ²	7.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	-
3. EDIFICABILIDAD	0,6162	m ² /m ²	7.2. EFIC. RES. VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES	-
4. DENSIDAD	-	niv./ha	7.3. MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA	1.342,00
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	-	niv.	7.4. MÍNIMA EDIFICABILIDAD ESTABLE, HOTELEROS	-
6. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	-	niv.	7.5. MÁX. EDIFICABILIDAD ACT. ECONÓMICAS	33.746,15

III. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	4.407	SISTEMA LOCAL	2.038	SISTEMA GENERAL	1.1926
SISTEMA LOCAL	-	SISTEMA LOCAL	-	SISTEMA LOCAL	-

III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.

ÁREA DE REPARTO		AR-SUNC-21	
COEFICIENTES			
USO Y TIPOLOGÍA			
EDIFICACIÓN FAMILIAR EN MANZANA (ZO-MG)	1	CARGA	1
EDIFICACIÓN FAMILIAR EN ORD. ABIERTA (ZO-A)	1		1
CIUDAD JARDIN (ZO-CJ)	1		1
VIVIENDA FAMILIAR ADOSADA (ZO-LAD-1)	1,1		1,1
VIVIENDA FAMILIAR AISLADA (ZO-LIAS-1)	1,2		1,2
VIVIENDA FAMILIAR AISLADA (ZO-LIAS-2/3)	1,4		1,4
VIVIENDA TRADICIONAL POPULAR (ZO-VTP)	1		1
SERV. TERCIARIOS, ESTAB. HOTELEROS (ZO-STH)	0,25		0,25
SERV. TERCIARIOS, COMERCIAL OFICINAS (ZO-STC)	0,2		0,2
SERV. TERCIARIOS, COMERCIAL (ZO-STC)	0,8		0,8
LOGÍSTICA	0,6		0,6
SERVICIOS AVANZADOS	0,8		0,8
VIVIENDA PROTEGIDA	0,6		0,6
EQUIPAMIENTO PRIVADO	0,6		0,6
APROVECHAMIENTO			
AP. MEDIO (UA, m ²)	28.204,72	CESIÓN AP. EXCESOS AP. (UA)	2.816,55
AP. OBIE (UA, m ²)	-	EXCESOS AP. (UA)	0,4954

V. DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE

El Estudio de Detalle concretará la definición de las alineaciones y rasantes propuestas en la ordenación pormenorizada, aun cuando ello suponga alterar puntualmente el trazado viario y la configuración del espacio libre y la parcela de equipamiento, siempre que no se produzca ninguna superficie en el nivel de las reservas dotacionales previstas.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)			
1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO			38.571
2. TIPOMORFOLOGÍA			
ORDENANZA DE APLICACIÓN			
EDIFICACIÓN FAMILIAR EN MANZANA (ZO-MG)		SUPERFICIE DE SUELO	MAX. EDIFICABILIDAD
EDIFICACIÓN FAMILIAR EN ORD. ABIERTA (ZO-A)			Nº DE VIVIENDAS
CIUDAD JARDIN (ZO-CJ)			
VIVIENDA FAMILIAR ADOSADA (ZO-LAD-1)			
VIVIENDA FAMILIAR AISLADA (ZO-LIAS-1)			
VIVIENDA FAMILIAR AISLADA (ZO-LIAS-2/3)			
VIVIENDA TRADICIONAL POPULAR (ZO-VTP)			
SERVICIOS TERCIARIOS (ZO-ST)		1.917	1.342,00
INDUSTRIAL (ZO-IND)		36.654	33.746,15
OBSERVACIONES			
El presente ámbito se ve afectado por el trazado de la vía pecuaria Vuelta de Herrera en la superficie concreta recogida en el libro VI del Documento de la Revisión del PGOU, siendo de aplicación lo establecido en los apartados 5 o 8 del artículo 8.3.6. de las Normas Urbanísticas.			

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.			
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	X	ESTUDIO DETALLE	P. URBANIZACIÓN
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A. DETERMINAR		X
3. INICIATIVA	2.- CUATRIENIO		
4. PLAZOS			
II. CARGAS URBANÍSTICAS			
I. CARGAS SUPLENDENTARIAS			
Las establecidas en el artículo 10.2.7 de las Normas Urbanísticas			

ÁREA DE REFORMA INTERIOR

1. LOCALIZACIÓN	NÚCLEO DE POBLACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. DENOMINACIÓN	RENOVACIÓN REGULARIZACIÓN COMPLECIÓN	ARI-10 CASINO
3. TIPO DE REFORMA		X



Este ámbito está afectado parcialmente por las SUSPENSIÓNES contenidas en el subapartado b) del Punto Primero de la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de febrero de 2012, por la que aprueba definitivamente de manera parcial la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María.

SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VP:	1.702 m ²
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO	Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS(0)	18 viv

(0) Esta determinación tiene el carácter de Pormenorizada Potestativa

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES			
1. SUPERFICIE DE LA X.R.I.	13.504 m ²	7. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	5.672 m ²
2. USO GLOBAL	Residencial	7.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	5.672 m ²
3. EDIFICABILIDAD	0,42 m ² /m ²	7.2. EDIF. RES. VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES	- m ²
4. DENSIDAD	39 viv/ha	7.3. MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA	- m ²
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS(1)	53 viv	7.4. MÍNIMA EDIFICABILIDAD ESTAB. HOTELEROS	- m ²
6. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	- viv	7.5. MÁXIMA EDIF. ACTIVIDADES ECONÓMICAS	- m ²

(1) Esta determinación tiene el carácter de Pormenorizada Potestativa

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES			
SISTEMA GENERAL(I)	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL(II)	SISTEMA LOCAL
- m ²	2.077 m ²	- m ²	439 m ²

(I) Esta determinación tiene el carácter de Estructural

III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.

ÁREA DE REPARTO	AS-SUNC-27	
COEFICIENTES		
USO Y TIPOLOGÍA		
EDIFICACIÓN PULCRIFAMILIAR EN MANZANA (ZO-MCI)	1	
EDIFICACIÓN PULCRIFAMILIAR EN ORD. ABIERTA (ZO-A)	1	
CUIDADO JARDIN (ZO-CJ-3)	1,1	
CUIDADO JARDIN (ZO-CJ-6)	1	
VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (ZO-UD-1)	1,1	
VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (ZO-UD-2)	1,1	
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-UIAS-2/3)	1,4	
VIVIENDA TRADICIONAL POPULAR (ZO-VTP)	1	
SERV. TERCIARIOS. ESTAB. HOTELEROS (ZO-S-H)	0,75	
SERV. TERCIARIOS. COMERCIAL. OFICINAS (ZO-S-CO)	0,9	
INDUSTRIAL	0,8	
COSECHAS AVANZADAS	0,8	
INDUSTRIAL AVANZADA	0,8	
VIVIENDA PROTEGIDA	0,6	
EQUIPAMIENTO PRIVADO	0,6	
APROVECHAMIENTO		
AP. MEDIO	CESIÓN AP.	EXCESOS AP.
(L/A, m ²)	(L/A)	(L/A)
0,3990	4.850,51	537,69
		0,00

V. DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE.

El Estudio de Detalle concretará la definición de las alineaciones y rasantes propuestas en la ordenación pormenorizada, aun cuando ello suponga alterar puntualmente el trazado viario y la configuración del espacio libre, siempre que no se produzca merma superficial en el nivel de las reservas previstas.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)			
1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO			8.266 m ²
2. TIPOLOGÍA			

ORDENANZA DE APLICACIÓN			
SUPERFICIE DE SUELO	MAX. EDIFICABILIDAD	Nº DE VIVIENDAS	SUBZONA DE ORDENANZA
8.266	5,672	53	ZO-CI 3
EDIFICACIÓN PULCRIFAMILIAR EN MANZANA (ZO-MCI)			
EDIFICACIÓN PULCRIFAMILIAR EN ORD. ABIERTA (ZO-A)			
VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (ZO-UD)			
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-UIAS)			
VIVIENDA TRADICIONAL POPULAR (ZO-VTP)			
SERVICIOS TERCIARIOS (ZO-ST)			
INDUSTRIAL (ZO-IN)			

(*) Suspensión por la reserva de aparcamientos públicos

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.			
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DETALLE	P. URBANIZACIÓN	
	X	X	
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A. DETERMINAR		
3. INICIATIVA	1º. CUATRIENIO		
4. PLAZOS	A. DETERMINAR		
	1º. CUATRIENIO		
	1º. CUATRIENIO		

II. CARGAS URBANÍSTICAS

1. CARGAS SUPLENENTARIAS	
Las establecidas en el artículo 10.2.7 de las Normas Urbanísticas	

ÁREA DE REFORMA INTERIOR

1. LOCALIZACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. DENOMINACIÓN	ARI 11 LA CHINA
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN REGULARIZACIÓN COMPLECIÓN
	X



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE TIPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VP:	m ²
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS(1)	-
(1) Esta determinación tiene el carácter de orientativa.				

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECISIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES				
1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.(1)	145.000 m ²	7.1. MÁXIMA EFICACIDAD RESIDENCIAL:	80.3187/3 m ²	
2. USO GLOBAL	Residencial	7.2. EDF. RES. VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES	14904/1 m ²	
3. EFICACIDAD(2)	0,80 m ² /m ²	7.3. MÁXIMA EFICACIDAD TERCIARIA (3)	25.266/21 m ²	
4. EFICACIDAD(4)	65,31 m ² /m ²	7.4. EFICACIDAD TERCIARIA EXISTENTES	7.919/41 m ²	
5. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES(5)	144	7.5. MÁXIMA EFICACIDAD RESIDENCIAL	10.000 m ²	
6. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES(6)	144	7.6. MÁXIMA EFICACIDAD HABITACIONAL	- m ²	
7. MÁXIMA EFICACIDAD(7)	115.544/94 m ²	7.7. MÁXIMA EFICACIDAD SERVICIOS AVANZADOS	- m ²	

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES/EQUIPAMIENTO		SISTEMA GENERAL(8)		VARIABLE	
SISTEMA GENERAL(8)	m ²	SISTEMA LOCAL	m ²	SISTEMA LOCAL	m ²
(8) Esta determinación tiene el carácter de Estructural		(9) Art 17.2º(a) de la LCUIV(9)		S.Oid. Plan Especial	m ²

III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.

ÁREA DE REPARTO

COEFICIENTES		AR-SUNC-23	
USO Y TIPOLOGÍA GÉNÉRICO			
RES. LIBRE EN ÁMBITOS MENOR DE 50 VIVIENDAS	1,4	CANCA	
RES. LIBRE EN ÁMBITOS ENTRE 50 VIVIENDAS Y 20 VIVIENDAS	1,2		
RES. LIBRE EN ÁMBITOS MAYOR DE 20 VIVIENDAS	1		
SERV. TERCIARIOS: ESTA. HOTELEROS(ZO-ST-H)	0,25		
SERV. TERCIARIOS: COMERCIAL ORIGINALES (ZO-ST-CO)	0,9		
SERV. TERCIARIOS: TURÍSTICOS	0,8		
LOGÍSTICA	0,8		
SERVICIOS AVANZADOS	0,8		
VIVIENDA PROTEGIDA	0,6		
GRAN SUPERFICIE COMERCIAL	1,25		
ESTACIONES DE SERVIDO	1,2		
EQUIPAMIENTO PRIVADO	0,6		

APROVECHAMIENTO

AP. MEDIO (U/A/m ²)	AP. OBIE (U/A)	CESIÓN AP. (U/A)	EXCESOS AP. (U/A)
0,8115	117.667,56	105.900,80	11.766,75
			0

V. DETERMINACIONES VINCULANTES

Se consideran determinaciones vinculantes para la ordenación pormenorizada a desarrollar por el preceptivo Plan Especial, las expresadas en la documentación gráfica del presente Plan General en relación con la estructura viaria básica del Área Urbana que garantizan la continuidad y articulación con tramos urbanos adyacentes) y sistema local de espacios libres y el Plan Especial podrá ajustar el trazado del viario gratuito y la morfología del sistema local de espacios libres propuesto siempre que se asegure la funcionalidad y vocación urbana asignada a cada uno de estos elementos, no se produzca mena cuantitativa en los reservas dotacionales y las modificaciones a introducir supongan una mejora sustancial para la ordenación del Área en aspectos relativos a la calidad ambiental y paisajística, o a la coherencia integradora en el entorno urbano. En cualquier caso, la modificación en la actuación urbanística de las edificaciones existentes, siempre que las unidades de ejecución acometen los trabajos urbanísticos imputados al área de reforma interior.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUGARITIVOS PORMENORIZADOS)

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	A determinar por el Plan Especial
2. ORDENANZA DE APLICACIÓN	A establecer por el Plan Especial

3. OBSERVACIONES

Las determinaciones urbanísticas generales provienen del Plan General del 1991
 (1) La superficie del ámbito incluye la superficie de suelo público correspondiente al Sistema General Portuario del Plan Especial del Puerto.
 (2) Esta determinación hace referencia al número máximo de viviendas totales incluyendo las existentes.
 (3) Este determinación hace referencia a la máxima edificabilidad del ámbito, incluyendo la vinculada e edificaciones existentes.
 (4) El índice de edificabilidad del ámbito derivado de la superficie de suelo público oscilando a 1m²/m².
 (5) La superficie del ámbito incluye la superficie de suelo público oscilando a 0,8 m²/m².
 (6) El Plan Especial tendrá que destinar en su totalidad al menos 10.000 m² al uso pormenorizado de servicios terciarios, en la categoría de comercial, pudiendo trasladar de forma proporcionalmente el resto de la edificabilidad hasta alcanzar máximo edificabilidad establecido para servicios terciario al uso pormenorizado de vivienda.
 (7) El plan Especial podrá destinar dicho edificabilidad al uso pormenorizado de vivienda, con un máximo de 100 viviendas y un incremento de casiones locales de 18 m²/vivienda. En ningún caso, podrá incrementarse el número máximo de viviendas establecido en la licencia.
 (8) Las casiones de espacios libres y equipamientos son los establecidos en el Plan General del 1991.

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PLAN ESPECIAL	P. URBANIZACIÓN	X
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A. DETERMINAR INCITATIVA PRIVADA		
3. INCITATIVA			
4. FASES PARA ORD. DETALLADA	1. CUATRO: PRIMERA ANUALIDAD		

II. CARGAS URBANÍSTICAS

Los establecidos en el artículo 10.2.7 de las Normas Urbanísticas

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A V.P.	-	m ²
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	-	vw

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES					
1. SUPERFICIE DEL A.R.I.	108.812	m ²	7.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	-	m ²
2. USO GLOBAL	Actividades Económicas Servicios Esenciales		7.2. EDIF. VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES	-	m ²
3. EDIFICABILIDAD	0,4	m ² /m ²	7.3. MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA	35.525	m ²
4. DENSIDAD	-	vw/m ²	7.4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD EST-HOTELEROS	8.000 (229)	m ²
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:	-	vw	7.5. MÁXIMA EDIFICABILIDAD APARTAMENTOS TURÍSTICOS	-	m ²
6. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES:	43.225	vw	7.6. MÁXIMA EDIFICABILIDAD ACTIVIDADES ECONÓMICAS	-	m ²
7. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	43.225	m ²	7.7. MÁXIMA EDIFICABILIDAD SERVICIOS AVANZADOS	-	m ²

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO					
ESPACIOS LIBRES/EQUIPAMIENTO			VARIO		
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA LOCAL
45.977	9.011	17.261	-	-	5.011
			S/Ora. Plan Especial m ²		

III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.

ÁREA DE REPARTO	AR-SUNIC-24	
COEFICIENTES		
USO Y TIPOLOGÍA GENERAL		
RES. LIBRE EN ÁMBITOS MENOR DE 50V/HAS	1,4	CARGA
RES. LIBRE EN ÁMBITOS ENTRE 50V/HAS Y 20 VV/HAS	1,2	
RES. LIBRE EN ÁMBITOS MAYOR DE 20 VV/HAS	1	
SERVI. TERCIARIOS, COMERCIAL, ORIGINAS (ZO-ST-CO)	0,9	
APARTAMENTOS TURÍSTICOS	1	
INDUSTRIAL	0,8	
LOGÍSTICA	0,8	
SERVICIOS AVANZADOS	0,8	
VIVIENDA PROTEGIDA	0,6	
GRAN SUPERFICIE COMERCIAL	1,25	
ESTACIONES DE SERVICIO	1,2	
EQUIPAMIENTO PRIVADO	0,6	
APROVECHAMIENTO		
AP. MEDIO	AP. OBJE	CESIÓN
(UA) m ²	(UA)	AP.
0,3490	37.972,50	(UA)
	34.177,85	(UA)
	3.794,65	0,00

IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.
 La zona del Estado se constituye en una zona urbana y territorial de enorme importancia que debe ser objeto de una intervención que permita la recuperación de las zonas que se han quedado con la margen izquierda a través de las nuevas parcelas y pasarelas, por lo que la intervención en este espacio representa una oportunidad inculcable para poder dar una solución intermodal eficaz a esta articulación (tráfico rodado, recorridos peatonales, bicicletas) y la posibilidad de incorporar una plataforma reservada para transporte público en orbital.
 En relación con las actividades a promover, se entiende que la actividad que reporta mayor valor añadido a la ciudad es ampliar y modernizar las actuales instalaciones deportivas e implementar nuevas funciones dotacionales de rango ciudad ordenadas con usos compatibles con el entorno residencial. Así mismo, se pretende potenciar las vocaciones de algunas instalaciones deportivas del Cuadrante, mejorando sus condiciones con vocación de centralidad, la singularidad del planteamiento y la complejidad programática de la intervención debe conducir a una solución arquitectónica innovadora, atrevida y experimental.

V. DETERMINACIONES VINCULANTES.

Seva preceptiva la formulación de un Plan Especial de Reforma Interior para la instrumentación urbanística de la propuesta definitiva que resulte del Concurso Público de Licitación que, con carácter obligatorio, habrá que convocar con la finalidad de concretar los usos pormenorizados y la distribución de la máxima edificabilidad entre éstos, así como establecer la ordenación conjunta del volumen edificatorio (materialización en uno o varios edificios, posición dentro del área, máxima ocupación, alturas propuestas) y el espacio público adyacente (varios y zonas verdes).
 Tendrán condición de vinculantes para la ordenación o proponer las determinaciones gráficas establecidas, para el Área, en el presente Plan General, en relación con el trazado de calles, vías y localización de sistemas generales de espacios libres.

VI. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

I. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO			
A. determinar por el Plan Especial			
2. ORDENANZA DE APLICACIÓN			
A. establecer por el Plan Especial			
3. OBSERVACIONES			
El número estimado de plazas holtereras es de 229.			
OTRAS DETERMINACIONES			
II. CARGAS URBANÍSTICAS			
I. CARGAS SUPLEMENTARIAS			
Las establecidas en el artículo 10.2.7 de las Normas Urbanísticas			
III. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.			
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PLAN ESPECIAL	P. URBANIZACIÓN	
	X	X	
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A. DETERMINAR		
	PÚBLICA		
3. INICIATIVA			
4. PLAZOS PARA ORD DETALLADA		1. CUATRIENIO	

ÁREA DE REFORMA INTERIOR

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. DENOMINACIÓN	RENOVACIÓN REGULARIZACIÓN COMPLECIÓN	ARI 12 EL CIVILLO
3. TIPO DE REFORMA		X



Este ámbito está afectado parcialmente por las SUSPENSIONES contenidas en el subpartado b) del Punto Primero de la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de febrero de 2012, por la que aprueba definitivamente de manera parcial la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María.
SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

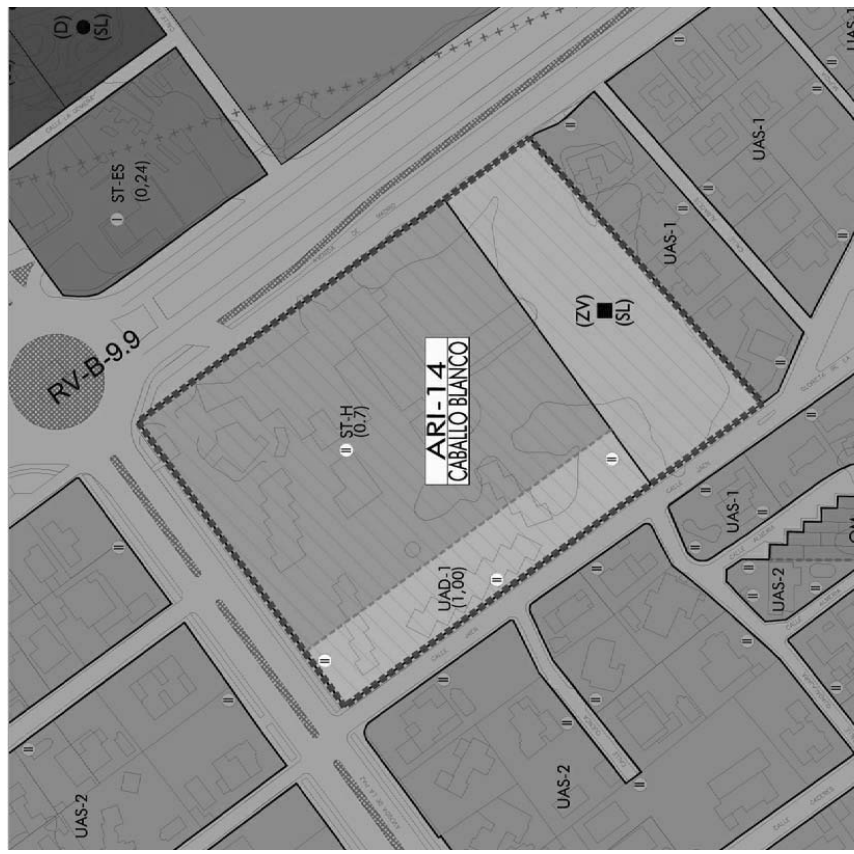
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		
1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO	
3. DETERMINACIONES SOBRE VPO: SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VP: 1.634 m ² Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS 17		
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA		
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES		
1. SUPERFICIE DE L.A.R.I.	6.045 m ²	
2. USO GLOBAL	Residencial	
3. EDIFICABILIDAD	7.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL 5.445 m ² 7.2. EDIF. RES. VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES 7.3. MÍNIMA EDIFICABILIDAD TÉCNICA 1.205 m ²	
4. DENSIDAD	95. niv/m ²	
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	58	
6. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	-	
7. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	6.650 m ²	
7.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	-	
7.2. EDIF. RES. VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES	-	
7.3. MÍNIMA EDIFICABILIDAD TÉCNICA	-	
7.4. MÍNIMA EDIFICABILIDAD ESTABLE HOTELERO	-	
7.5. MÁXIMA EDIFICABILIDAD APARTAMENTOS TURÍSTICOS	-	
7.6. MÁX. EDIFICABILIDAD ACT. ECONÓMICAS	-	
7.7. MÁXIMA EDIFICABILIDAD SERVICIOS AVANZADOS	-	
II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO		
ESPACIOS LIBRES, EQUIPAMIENTO		
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	
m ²	2.023	
VARIO		
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	
m ²	S/Ord. Plan Especial	
III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.		
ÁREA DE REPARTO	AR-SUNC-25	
COEFICIENTES:		
USO Y TIPOLOGÍA, GÉNICO	CARGA	
RES. LIBRE EN ÁMBITOS MENOR DE 500 VIVIENDAS	1,4	
RES. LIBRE EN ÁMBITOS ENTRE 500 VIVIENDAS Y 200 VIVIENDAS	1,2	
RES. LIBRE EN ÁMBITOS MENOR DE 200 VIVIENDAS	1,0	
SERV. TERCIARIOS, SERVICIOS, LOGÍSTICOS, etc.	0,75	
SERV. TERCIARIOS, COMERCIAL, OFICINAS (P.O.S.T.O.)	0,9	
APARTAMENTOS TURÍSTICOS	1	
INDUSTRIAL	0,8	
SERVICIOS AVANZADOS	0,8	
LOGÍSTICA	0,8	
ESTACIONES DE SERVICIO	1,25	
ESTACIONES DE SERVICIO	1,2	
EQUIPAMIENTO PRIVADO	0,6	
APROVECHAMIENTO		
AP. MEDIO (U/A, m ²)	AP. SUBIE (U/A)	EXCESOS AP. (U/A)
0,9721	5,875,90	5,288,72
		587,18
		0,00
IV. DETERMINACIONES VINCULANTES.		
Se consideran determinaciones vinculantes para la ordenación pormenorizada o desarrollada por el preceptivo Plan Especial, las expresadas en la documentación gráfica del presente Plan General en relación con la estructura viaria básica del Área y sistema local de equipamientos.		
El Plan Especial podrá ajustar el trazado del viario grafado y la morfología del sistema local de equipamientos propuesto siempre que se asegure la funcionalidad y vocación urbana designada a cada uno de estos elementos, no se produzca mermas cuantitativas en la reserva dotacional y las modificaciones o introducción supongan una mejora sustancial para la ordenación del Área en aspectos urbanísticos, parámetros, o en materia ambiental y paisajística, o en materia de integración con el entorno urbano.		
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA		
I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)		
1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	3.743 m ²	
2. ORDENANZA DE REGULACIÓN	A establecer por el Plan Especial	
3. OBSERVACIONES		
II. CARGAS URBANÍSTICAS		
1. CARGAS SUPLEMENTARIAS	Las establecidas en el artículo 10.2.7 de las Normas Urbanísticas	
OTRAS DETERMINACIONES		
1. PLAN ESPECIAL	P. URBANIZACIÓN	
X	X	
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A DETERMINAR	
3. INICIATIVA		
4. PLAZOS	1º CUATRIENIO	



ÁREA DE REFORMA INTERIOR	
1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN
2. DENOMINACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN, REGULARIZACIÓN, COMPLECIÓN
	ARI-13 CALLE ZARZA
	X

ÁREA DE REFORMA INTERIOR

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. DENOMINACIÓN	RENOVACIÓN REGULARIZACIÓN COMPLECIÓN	ARI-14 CABALLO BLANCO
3. TIPO DE REFORMA		X



Este ámbito está afectado parcialmente por las SUSPENSIONES contenidas en el subapartado b) del Punto Primero de la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de febrero de 2012, por la que aprueba definitivamente de manera parcial la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María.

SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VP.	-
2. CATEGORÍA DE SUELO		Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	-

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	21.089 m ²	7. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	13.800 m ²
2. USO GLOBAL	Residencial Servicios Locales	7.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	3.500 m ²
3. EDIFICABILIDAD	0,5/235 m ² /m ²	7.2. EDIF. RES. VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES	-
4. DENSIDAD	5,81 viv./has	7.3. MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA	-
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	14	7.4. MÍNIMA EDIFICABILIDAD ESTABL. HOTELEROS	10.300 (294)
6. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	-	7.5. MÁXIMA EDIF. ACTIVIDADES ECONÓMICAS	-

III. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO	VIARIO
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL
m ²	m ²	m ²
5.845	-	-

III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.

ÁREA DE REPARTO	AR-SINJC-26
COEFICIENTES	
USO Y TIPOLOGÍA	
EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR EN MANZANA (ZO-MC)	1
EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR EN ORD. ABIERTA (ZO-A)	1
CIUDAD JARDÍN (ZO-CJ)	1
VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (ZO-UAS-1)	1,1
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-UAS-1)	1,2
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-UAS-2/3)	1,4
VIVIENDA TRADICIONAL POPULAR (ZO-VTP)	1
SERV. TURÍSTICOS, ESTAB. HOTELEROS (ZO-ST-H)	0,75
INDUSTRIAS, COMERCIO, OFICINAS (ZO-ST-CO)	0,8
LOGÍSTICA	0,8
SERVICIOS AVANZADOS	0,8
VIVIENDA PROTEGIDA	0,6
EQUIPAMIENTO PRIVADO	0,6
APROVECHAMIENTO	
AP. MEDIO	AP. SOB. CÉSION AP.
UAJ m ²	UAJ UAJ
0,4884	10,575,38 1.174,62
	0,00

IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN POTENCIALIZADA

Los objetivos de la actuación se centran en:
 • Reconocer las actuales instalaciones del Hotel Caballo Blanco promoviendo la mejora de las mismas y su correcta integración en el entorno urbano.
 • Preservar las masas forestales existentes mediante su integración en el sistema de espacios libre propuesto.
 • Configurar su oferta residencial receptiva sobre la calle Jardín.

V. DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE

El estudio de Detalle concretará la delimitación de las alineaciones y rasantes propuestas en la ordenación potencionalizada, aun cuando ello suponga alterar puntualmente la configuración del espacio libre, siempre que no se produzca merma superficial en el nivel de las reservas previstas.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN POTENCIALIZADA

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	18.214 m ²
2. TIPOMORFOLOGÍA	
ORDENANZA DE APLICACIÓN	
EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR EN MANZANA (ZO-MC)	
EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR EN ORD. ABIERTA (ZO-A)	
CIUDAD JARDÍN (ZO-CJ)	3.500
VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (ZO-UAD)	14
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-UAS)	
SERVICIOS TURÍSTICOS (ZO-ST)	10.300
INDUSTRIAL (ZO-IN)	
SERVICIOS	
El número estimado de plazas hoteleras es de 294.	

OTRAS DETERMINACIONES

1. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.	
ESTUDIO DETALLE	P. URBANIZACIÓN
X	X
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A DETERMINAR
3. INICIATIVA	
4. PLAZOS	1º CUATRENI

Las establecidas en el artículo 10.2.7 de las Normas Urbanísticas

ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL

1. LOCALIZACIÓN	NÚCLEO DE POBLACIÓN
2. DENOMINACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA ARG-01 CANTARRANAS 6
3. TIPO DE REFORMA	RENOVIACIÓN MEJORA COMPLECIÓN

X



Este ámbito está afectado parcialmente por las SUSPENSIONES contenidas en el subapartado b) del Punto Primero de la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de febrero de 2012, por la que aprueba definitivamente de manera parcial la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María.

SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VP:	-	m ²
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	-	vw

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA

1. SUPERFICIE DEL A.R.	163.888	m ²	6. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	30,729	m ²
2. USO GLOBAL	Residencial		6.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	30,729	m ²
3. EDIFICABILIDAD	0,1975	m ² /m ²	EDIFICABILIDAD VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES:	28,085	m ²
4. DENSIDAD	10,5	vw/hase	EDIFICABILIDAD VINCULADA A NUEVAS EDIFICACIONES:	2,644	m ²
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:	173	vw	6.2. MINIMA EDIFICABILIDAD TERCERA:	-	m ²
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES:	158	vw			

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

RESERVAS DOTACIONALES	VARIO
35m ² /10m ² h=1,36	S/Ord. Plan Especial

III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.

ÁREA DE REPARTO	AR-SUNIC-32
-----------------	-------------

COEFICIENTES

USO Y TIPOLOGÍA GÉNÉRICO

RES. LIBRE EN ÁMBITOS ENTRE 50VIV/HAS Y 20 VIV/HAS

SERVICIOS TERCIARIOS (COMERCIAL, OFICINAS)

1,2

0,9

0,9

APROVECHAMIENTO

AP. MEDIO (U/A, m ²)	AP. COBIE (U/A)	AP. SUBIE (U/A)	CESIÓN AP. (U/A)	EXCESOS AP. (U/A)
0,225	36.874,80	33.188,00	3.686,80	0,00

V. DETERMINACIONES VINCULANTES.

La presencia de suelo vacante en proporciones suficientes en el Área de Regularización ha motivado la decisión de localizar en el interior de la misma las reservas mínimas dotacionales de suelo no urbanizable estableciendo las medidas oportunas para garantizar su correcta gestión y su futura incorporación al resto del tejido urbano y de sus niveles dotacionales, previendo nuevos espacios libres y equipamientos de proximidad que habrán de localizarse, preferentemente, de manera concertada al objeto de conformar áreas de centralidad local en el interior de estas zonas, así como de garantizar las grandes conexiones existentes en materia de infraestructuras y servicios urbanos básicos.

La estrategia instrumentada en el Nuevo Plan General en relación con la regularización de este asentamiento ha sido definir los aspectos relativos a la ordenación promotorizada al momento de formulación de un Plan Especial de Reforma Interior, por entender absolutamente necesario el desarrollo de una actuación que permita resolver adecuadamente las cuestiones relativas a la cualificación ambiental, urbanística, dotacional e infraestructural del ámbito sin desvirtuar el principal objetivo de la actuación que es promover la regularización de las edificaciones consolidadas, lo cual implica minimizar las posibles deficiencias que pudieran producirse. La promotorización de este tipo de suelo debe ser entendida como un instrumento de gestión urbanística que permite la instrumentación de procesos de participación activa de los que puede resultar una mayor implicación de los propietarios afectados en la gestión urbanística de la regularización, cuestión que se entiende especialmente idónea para garantizar la resolución de este problemático.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PROMORIZADOS)

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO LUCRATIVO	A. determinar por el Plan Especial
2. ORDENANZA DE APLICACIÓN	
A. establecer por el Plan Especial	

3. OBSERVACIONES

El Plan Especial, en función de las tipologías edificatorias categorizadas, asumirá preferentemente, la regulación de las zonas de ordenanza de concertación tipomorfológica similar, del suelo urbano, contenidas en las Normas Urbanísticas del presente Plan General.

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	P. URBANIZACIÓN	
	PLAN ESPECIAL	
X		X
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A. DETERMINAR	
3. PLAZOS PARA ORDEN DETALLADA	1. CUATRIENIO	

II. CARGAS URBANÍSTICAS

1. CARGAS SUPLEMENTARIAS	
Las establecidas en el artículo 10.2.8 de las Normas Urbanísticas	

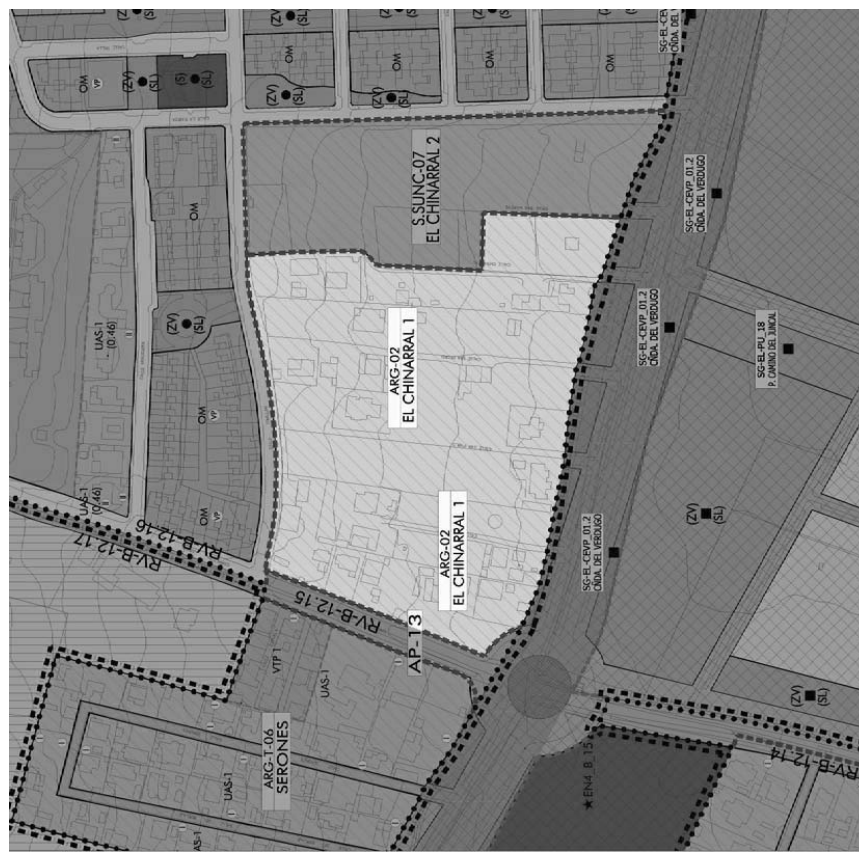
IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN FORMORIZADA.

El principal objetivo de la actuación es promover la regularización de ocupaciones irregulares de suelo no urbanizable estableciendo las medidas oportunas para garantizar su correcta gestión y su futura incorporación al resto del tejido urbano y de sus niveles dotacionales, previendo nuevos espacios libres y equipamientos de proximidad que habrán de localizarse, preferentemente, de manera concertada al objeto de conformar áreas de centralidad local en el interior de estas zonas, así como de garantizar las grandes conexiones existentes en materia de infraestructuras y servicios urbanos básicos.

La estrategia instrumentada en el Nuevo Plan General en relación con la regularización de este asentamiento ha sido definir los aspectos relativos a la ordenación promotorizada al momento de formulación de un Plan Especial de Reforma Interior, por entender absolutamente necesario el desarrollo de una actuación que permita resolver adecuadamente las cuestiones relativas a la cualificación ambiental, urbanística, dotacional e infraestructural del ámbito sin desvirtuar el principal objetivo de la actuación que es promover la regularización de las edificaciones consolidadas, lo cual implica minimizar las posibles deficiencias que pudieran producirse. La promotorización de este tipo de suelo debe ser entendida como un instrumento de gestión urbanística que permite la instrumentación de procesos de participación activa de los que puede resultar una mayor implicación de los propietarios afectados en la gestión urbanística de la regularización, cuestión que se entiende especialmente idónea para garantizar la resolución de este problemático.

ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. DENOMINACIÓN	RENOVACIÓN MEJORA COMPLECIÓN	ARG-02 EL CHINARRAL 1
3. TIPO DE REFORMA		X



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VP:	-	m ²
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	-	vw

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA

1. SUPERFICIE DEL A.R.	34.769	m ²	6. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	6.520	m ²
2. USO GLOBAL	Residencial		6.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	6.520	m ²
3. EDIFICABILIDAD	0.1975	m ² /m ²	EDIFICABILIDAD VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES:	5.407	m ²
4. DENSIDAD	12,5	vw/hab	EDIFICABILIDAD VINCULADA A NUEVAS EDIFICACIONES:	1.113	m ²
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:	44	vw	6.2. MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA:		m ²
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES:	45	vw			

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

RESERVAS DOTACIONALES	VARIO
35m ² /100m ² techo	S/Ord. Plan Especial

III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.

ÁREA DE REPARTO	AR-SUNC-33
COEFICIENTES	
USO Y TIPOLOGÍA GÉNÉRICO	1,2
RES. LIBRE EN ÁMBITOS ENTRE 50VIV/HAS Y 20 VIV/HAS	0,9
SERVICIOS TERCIARIOS (COMERCIAL, OFICINAS)	

APROVECHAMIENTO

AP. MEDIO (U/A, m ²)	AP. COBIE (U/A)	AP. SUBIE (U/A)	CESIÓN AP. (U/A)	EXCESOS AP. (U/A)
0,225	7.824,00	7.042,00	782,00	0,00

V. DETERMINACIONES VINCULANTES.

La presencia de suelo vacante en proporciones significativas en el Área de Regularización ha motivado la decisión de localizar en el interior de la misma las reservas mínimas dotacionales de suelo no urbanizable estableciendo las medidas oportunas para garantizar su correcta gestión y evitar su pérdida. Asimismo, se han establecido las reservas mínimas dotacionales de suelo urbano para garantizar la dotación de suelo urbano en el resto del tejido urbano y de sus niveles dotacionales, previendo nuevos espacios libres y equipamientos de proximidad que habrán de localizarse, preferentemente, de manera concertada al objeto de conformar áreas de centralidad local en el interior de estas zonas. Asimismo, se han establecido las reservas mínimas dotacionales de suelo urbano para garantizar la dotación de suelo urbano en el resto del tejido urbano y de sus niveles dotacionales, previendo nuevos espacios libres y equipamientos de proximidad que habrán de localizarse, preferentemente, de manera concertada al objeto de conformar áreas de centralidad local en el interior de estas zonas. Asimismo, se han establecido las reservas mínimas dotacionales de suelo urbano para garantizar la dotación de suelo urbano en el resto del tejido urbano y de sus niveles dotacionales, previendo nuevos espacios libres y equipamientos de proximidad que habrán de localizarse, preferentemente, de manera concertada al objeto de conformar áreas de centralidad local en el interior de estas zonas.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS FORMORIZADOS)

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO LUCRATIVO	A. determinar por el Plan Especial
2. ORDENANZA DE APLICACIÓN	A. establecer por el Plan Especial

3. OBSERVACIONES

El Plan Especial, en función de las tipologías edificatorias categorizadas, asumirá preferentemente, la regulación de las zonas de ordenanza de concertación tipomorfológica similar, del suelo urbano, contenidas en las Normas Urbanísticas del presente Plan General.

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PLAN ESPECIAL	P. URBANIZACIÓN	X
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A. DETERMINAR		X
3. PLAZOS PARA ORDEN DETALLADA.		1. CUATRIENIO	

II. CARGAS URBANÍSTICAS

1. CARGAS SUPLEMENTARIAS	Las establecidas en el artículo 10.2.B de las Normas Urbanísticas
--------------------------	---

IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN FORMORIZADA.

El principal objetivo de la actuación es promover la regularización de ocupaciones irregulares de suelo no urbanizable estableciendo las medidas oportunas para garantizar su correcta gestión y evitar su pérdida. Asimismo, se han establecido las reservas mínimas dotacionales de suelo urbano para garantizar la dotación de suelo urbano en el resto del tejido urbano y de sus niveles dotacionales, previendo nuevos espacios libres y equipamientos de proximidad que habrán de localizarse, preferentemente, de manera concertada al objeto de conformar áreas de centralidad local en el interior de estas zonas. Asimismo, se han establecido las reservas mínimas dotacionales de suelo urbano para garantizar la dotación de suelo urbano en el resto del tejido urbano y de sus niveles dotacionales, previendo nuevos espacios libres y equipamientos de proximidad que habrán de localizarse, preferentemente, de manera concertada al objeto de conformar áreas de centralidad local en el interior de estas zonas.

ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL

1. LOCALIZACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. DENOMINACIÓN	ARG-03 VEGA DE LOS PÉREZ
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN MEJORA COMPLECIÓN



Este ámbito está afectado parcialmente por las SUSPENSIONES contenidas en el subpartado b) del Punto Primero de la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de febrero de 2012, por la que aprueba definitivamente de manera parcial la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María.

SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VP:	-	m ²
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (0)	-	vw

(0) Esta determinación tiene el carácter de Pormenorizada Preceptiva

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DEL A.R.I.	51.106	m ²
2. USO GLOBAL	Residencial	
3. EDIFICABILIDAD	0,21	m ² /m ²
4. DENSIDAD	11	vw/has
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS (*)	54	vw
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES:	47	vw
(*) Estas determinaciones tienen el carácter de Pormenorizado Preceptiva		

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

RESERVAS DOTACIONALES	0	m ²
	VABIO	6.972
		m ²

III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.

ÁREA DE REPARTO	AR-SUNC.2.7
-----------------	-------------

CORRICIENTES

USO Y TIPOLOGÍA GENÉRICO

VIV. UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-UAS.1)

SERV. TERCARIOS. COMERCIAL, OFICINAS (ZO-S1-CO)

	1,2
--	-----

0,9

APROVECHAMIENTO

AP. MEDIO (U/A)	AP. OBIE (U/A)	CESTÓN (U/A)	EXCESOS AP. (U/A)
0,2481	13.233,60	11.411,78	1.267,98
			553,84

V. DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE

El Estudio de Detalle concretará la definición de las alineaciones y rasantes propuestas en la ordenación pormenorizada y valorará la posibilidad de ampliar determinadas secciones de veríos existentes, con la finalidad de mejorar la conectividad con los veríos adyacentes, y podrá plantear rasantes puntuales al objeto de permeabilizar la trama urbana.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS ILUSTRATIVOS PORMENORIZADOS)

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO LUCRATIVO	44.114	m ²
---	--------	----------------

2. TIPOMORFOLOGÍA

ORDENANZA DE APLICACIÓN	SUPERFICIE DE SUELO	MAX. EDIFICABILIDAD	Nº DE VIVIENDAS	SUBZONA DE ORDENANZA
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-UAS)	44.114	11,028	54	ZO-UAS.1
SERVICIOS TERCARIOS (ZO-S1)				

3. OBSERVACIONES

El instrumento de planeamiento de desarrollo deberá establecer las medidas necesarias que contribuyan a revertir los posibles riesgos de inundabilidad de estos ámbitos.

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

ESTUDIO DE DETALLE	P
URBANIZACIÓN(I)	X
DESARROLLO	X
ACTUACIÓN	A DETERMINAR
ORDENANZA DE APLICACIÓN	1 CUATRENI

(1) El Proyecto de Urbanización que se formule para el desarrollo del ámbito deberá establecer las medidas de defensa frente a la inundación que contribuyan a revertir los posibles riesgos de inundabilidad de este área.

IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

El principal objetivo de la actuación es promover la regularización de ocupaciones irregulares del suelo no urbanizable estableciendo las medidas oportunas para garantizar su correcto uso y evitar los riesgos de contaminación ambiental. Asimismo, se pretende mejorar las condiciones de vida de los habitantes que residen en las viviendas existentes, con ámbitos de regularización donde el nivel de consolidación edificatoria, la dispersión del suelo vacante y la reducida superficie de las parcelas libres de edificación, impiden la localización en su interior de las reservas dotacionales llamadas a dar cobertura a comercios existentes, en términos de eficiencia funcional, centralidad geográfica y concentración espacial. Por consiguiente, se pretende mejorar las condiciones de vida de la población permitiendo la dotación y realización de estos usos vacante existentes.

ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACION
2. DENOMINACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARIA
3. TIPO DE REFORMA	ARG-04 PAGO WINTHUYSSSEN 1-1A. CARIDAD 2
	RENOVACION
	MEJORA
	COMPLECION
	X



DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VP:	-	m ²
2. CATEGORIA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	-	vw

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION FORMORIZADA PRECEPTIVA

1. SUPERFICIE DEL A.R.	73.773	m ²	6. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	13.833	m ²
2. USO GLOBAL	Residencial		6.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	13.833	m ²
3. EDIFICABILIDAD	0.1975	m ² /m ²	EDIFICABILIDAD VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES:	9.176	m ²
4. DENSIDAD	9	vw/hase	EDIFICABILIDAD VINCULADA A NUEVAS EDIFICACIONES:	4.657	m ²
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:	67	vw	6.2. MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA	-	m ²
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES:	46	vw			

II. SUELO DOTACIONAL PUBLICO

RESERVAS DOTACIONALES	VARIO
50m/7100m ² b+cb	S/Ord. Plan Especial

III. DETERMINACIONES SOBRE AREAS DE REPARTO Y APROVECH.

AREA DE REPARTO	AR-SUNJC.34
-----------------	-------------

COEFICIENTES

USO Y TIPOLOGIA GENERICO	1.2
RES. LIBRE EN AMBITOS ENTRE 50VIV/HAS Y 20 VIV/HAS	0.9
SERVICIOS TERCIARIOS (COMERCIAL, OFICINAS)	0.9

APROVECHAMIENTO

AP. MEDIO (U/A, m ²)	AP. OBIE (U/A)	AP. SUBIE (U/A)	GESION AP. (U/A)	EXCESOS AP. (U/A)
0,225	16.599,60	14.940,00	1.659,60	0,00

V. DETERMINACIONES VINCULANTES.

La presencia de suelo vacante en proporciones suficientes en el Área de Regularización ha motivado la decisión de localizar en el interior de la misma las reservas mínimas dotacionales de suelo no urbanizable estableciendo las medidas oportunas para garantizar su correcta gestión y utilización. Asimismo, se han establecido las reservas mínimas dotacionales de suelo urbano para garantizar la dotación de suelo urbano en el resto del tejido urbano y de sus niveles dotacionales, previendo nuevos espacios libres y equipamientos de proximidad que habrán de localizarse, preferentemente, de manera concertada al objeto de conformar áreas de centralidad local en el interior de estas zonas. Las reservas mínimas dotacionales de suelo urbano, en materia de infraestructuras y servicios urbanos básicos.

La estrategia instrumentada en el Nuevo Plan General en relación con la regularización de este asentamiento ha sido definir los aspectos relativos a la ordenación pormenorizada al momento de formulación de un Plan Especial de Reforma Interior, por entender absolutamente necesario el desarrollo de un procedimiento de actuación que permita resolver adecuadamente las cuestiones relativas a la cualificación ambiental, urbanística, dotacional e infraestructural del ámbito sin desvirtuar el principal objetivo de la actuación que es promover la regularización de las edificaciones consolidadas, lo cual implica minimizar las posibles deficiencias que pudieran producirse. La pormenorización de este tipo de actuaciones debe ser llevada a cabo en el marco de un procedimiento de actuación que permita la participación activa de los propietarios afectados en la regularización, cuestión que se entiende especialmente idónea para garantizar la resolución de este problemático.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION DETALLADA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACION (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO LUCRATIVO	A. determinar por el Plan Especial
2. ORDENANZA DE APLICACION	
A. establecer por el Plan Especial	

3. OBSERVACIONES

El Plan Especial, en función de las tipologías edificatorias categorizadas, asumirá preferentemente, la regulación de las zonas de ordenanza de concreción tipomorfológica similar, del suelo urbano consolidado y del suelo urbano no consolidado. La presente área se ve afectada por la vía pecuaria la Ciudad del Verdugo en la superficie concreta recogida en el libro VI del Documento de la Revisión siendo de aplicación lo establecido en los apartados 5 o 8 del artículo 8.3.6. de las Normas Urbanísticas.

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTION.

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	P. URBANIZACION
2. SISTEMA DE ACTUACION	A. DETERMINAR
3. FASES PARA ORDEN DETALLADA	2. CUATRIENIO

II. CARGAS URBANISTICAS

1. CARGAS SUPLENTERIAS	Las establecidas en el artículo 10.2.8 de las Normas Urbanísticas
------------------------	---

ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN
2. DENOMINACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA ARG-05 CANTARRANAS 5
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN MEJORA COMPLECIÓN
	X



Este ámbito está afectado parcialmente por las SUSPENSIONES contenidas en el subpartado b) del Punto Primero de la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de febrero de 2012, por la que aprueba definitivamente de manera parcial la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María.

SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VP:	-	m ²
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	-	vw

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES					
1. SUPERFICIE DEL A.S.I.	18.532	m ²	6. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	3.705	m ²
2. USO GLOBAL	Residencial		6.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	3.705	m ²
3. EDIFICABILIDAD	0,2	m ² /m ²	EDIFICABILIDAD VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES:	3.596	m ²
4. DENSIDAD	12,41	vw/ha	EDIFICABILIDAD VINCULADA A NUEVAS EDIFICACIONES	1,09	m ²
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:	23	vw			
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES:	22	vw	6.2. MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA:	-	m ²

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	
RESERVAS DOTACIONALES	VARIO
3,5m ² /120m ² techo	S.Och. Plan Especial

III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.

ÁREA DE REPARTO	AR-SUINC-31
COEFICIENTES	
USO Y TIPOLOGÍA GÉNÉRICO	
RES. LIBRE EN ÁMBITOS ENTRE 50M/HA Y 200 VIV/HA	1,2

APROVECHAMIENTO		
AP. MEDIO (U/A, m ²)	AP. SOB. (U/A)	AP. SUBIE (U/A)
0,2300	4.446,00	3.836,04
		426,23
		183,73

IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN FORMORIZADA.

El principal objetivo de la actuación es promover la regularización de ocupaciones irregulares del suelo no urbanizable estableciendo las medidas oportunas para garantizar su correcta integración en la mallo urbana prevista en el nuevo modelo de ciudad. En este caso nos encontramos con ámbitos de regularización donde el nivel de consolidación edificatoria, la densidad y el tipo de ocupación son elevados. Por tanto, las actuaciones que se proponen impiden la localización en su interior de las reservas dotacionales llamadas a dar cobertura las ocupaciones existentes - en términos de eficiencia funcional, centralidad geográfica y concentración espacial.

Esta concentración motiva la creación de localizar nuevas dotaciones en el interior del ámbito de actuación. En este sentido, el artículo 497, se opta por definir su ordenación pormenorizada a la formulación de un Plan Especial con la finalidad de acometer de manera particularizada la solución a esta problemática dada la posibilidad que existe de promover su eliminación conforme a lo regulado en el artículo 56.4 de la ley 8/2001 de 12 de Julio de Competencias de Andalucía por entender que podrían concurrir las circunstancias especiales a las que se refiere el citado artículo.

V. DETERMINACIONES VINCULANTES PARA LA ORDENACIÓN FORMORIZADA.

El Plan Especial valorará la posibilidad de ampliar determinadas secciones de nuevas edificaciones, con la finalidad de mejorar la conectividad con barrios urbanos adyacentes, y podrá otorgar oportunos puntajes al objeto de permearizar la trama urbana. Asimismo establecerá las determinaciones oportunas para solucionar el problema generado por la ejecución de la línea de no edificación de la carretera A-491.

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO LUCRATIVO	A. determinar por el Plan Especial
2. ORDENANZA DE APLICACIÓN	A. determinar por el Plan Especial

3. OBSERVACIONES
El Plan Especial, en función de las tipologías edificatorias contempladas, otorgará preferentemente, la regulación de las zonas de ordenanza de concientización tipomorfológica similar, del suelo urbano, contenidas en las Normas Urbanísticas del presente Plan General.

II. CARGAS URBANÍSTICAS

I. CARGAS URBANÍSTICAS	
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	P. URBANIZACIÓN
	X
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A. DETERMINAR
	X
3. PLAZOS PARA ORDENADA	1. CUATRIENIO

Los establecidos en el artículo 10.2.8 de las Normas Urbanísticas

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO LUCRATIVO	A. determinar por el Plan Especial
---	------------------------------------

2. ORDENANZA DE APLICACIÓN
A. determinar por el Plan Especial

3. OBSERVACIONES
El Plan Especial, en función de las tipologías edificatorias contempladas, otorgará preferentemente, la regulación de las zonas de ordenanza de concientización tipomorfológica similar, del suelo urbano, contenidas en las Normas Urbanísticas del presente Plan General.

II. CARGAS URBANÍSTICAS

I. CARGAS URBANÍSTICAS	
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	P. URBANIZACIÓN
	X
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A. DETERMINAR
	X
3. PLAZOS PARA ORDENADA	1. CUATRIENIO

Los establecidos en el artículo 10.2.8 de las Normas Urbanísticas

ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN
2. DENOMINACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA ARG-06 EL BARRERO-HACIENDA LAS CAJÓRCE
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN MEJORA COMPLECIÓN

X



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VP:	-	m ²
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	-	vw

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA

1. SUPERFICIE DEL A.R.	107.697	6. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	20.194	m ²
2. USO GLOBAL	Residencial	6.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	20.194	m ²
3. EDIFICABILIDAD	0.1975	EDIFICABILIDAD VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES:	17.891	m ²
4. DENSIDAD	11,5	EDIFICABILIDAD VINCULADA A NUEVAS EDIFICACIONES:	2.303	m ²
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:	124			
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES:	110	6.2. MINIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA:		m ²

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

RESERVAS DOTACIONALES	VARIO
35m ² /100m ² techo	S/Och. Plan Especial

III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.

ÁREA DE REPARTO	AR-SUNC.35
-----------------	------------

COEFICIENTES

USO Y TIPOLOGÍA GÉNÉRICO	
RES. LIBRE EN ÁMBITOS ENTRE 50VIV/HAS Y 20 VIV/HAS	1,2
SERVICIOS TERCIARIOS (COMERCIAL, OFICINAS)	0,9

APROVECHAMIENTO

AP. MEDIO (U/A, m ²)	AP. OBJE (U/A)	AP. SUBJE (U/A)	CESIÓN AP. (U/A)	EXCESOS AP. (U/A)
0,225	24.232,80	21.810,00	2.422,80	0,00

V. DETERMINACIONES VINCULANTES.

La presencia de suelo vacante en proporciones suficientes en el Área de Regularización ha motivado la decisión de localizar en el interior de la misma las reservas mínimas dotacionales de suelo no urbanizable estableciendo las medidas oportunas para garantizar su correcta gestión y utilización. Asimismo, se han establecido las reservas mínimas dotacionales de suelo urbano consolidado y no consolidado, en función de las características del terreno y de los objetivos que se persiguen con la actuación. En consecuencia, se han establecido los coeficientes de aprovechamiento y los coeficientes de reparto y aprovechamiento, de modo que se asegure el cumplimiento de los objetivos previstos en el artículo 10.1, 18 de las Normas Urbanísticas.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO LUCRATIVO	A. determinar por el Plan Especial
2. ORDENANZA DE APLICACIÓN	
A. establecer por el Plan Especial	

3. OBSERVACIONES

El Plan Especial, en función de las tipologías edificatorias contempladas, asumirá preferentemente, la regulación de las zonas de ordenanza de concretización tipomorfológica similar, del suelo urbano, contenidas en las Normas Urbanísticas del presente Plan General.

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	P. URBANIZACIÓN
X	X
A. DETERMINAR	
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	2. CUATRENIOS
3. PLAZOS PARA ORDEN DETALLADA	

II. CARGAS URBANÍSTICAS

1. CARGAS SUPLEMENTARIAS	Las establecidas en el artículo 10.2.B de las Normas Urbanísticas
--------------------------	---

IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

El principal objetivo de la actuación es promover la regularización de ocupaciones irregulares de suelo no urbanizable estableciendo las medidas oportunas para garantizar su correcta gestión y utilización. Asimismo, se han establecido las reservas mínimas dotacionales de suelo urbano consolidado y no consolidado, en función de las características del terreno y de los objetivos que se persiguen con la actuación. En consecuencia, se han establecido los coeficientes de aprovechamiento y los coeficientes de reparto y aprovechamiento, de modo que se asegure el cumplimiento de los objetivos previstos en el artículo 10.1, 18 de las Normas Urbanísticas.

La estrategia instrumentada en el Nuevo Plan General en relación con la regularización de este asentamiento ha sido definir los aspectos relativos a la ordenación pormenorizada al momento de formulación de un Plan Especial de Reforma Interior, por entender absolutamente necesario el desarrollo de una actuación que permita resolver adecuadamente las cuestiones relativas a la cualificación ambiental, urbanística, dotacional e infraestructural del ámbito sin desvirtuar el principal objetivo de la actuación que es promover la regularización de las edificaciones consolidadas, lo cual implica minimizar las posibles deficiencias que pudieran producirse. La pormenorización de la actuación se realizará en el momento de formulación de un Plan Especial de Reforma Interior, en función de las necesidades de participación activa de los que puede resultar una mayor implicación de los propietarios afectados en la gestión urbanística de la regularización, cuestión que se entiende especialmente idónea para garantizar la resolución de este problemático.

ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACION
2. DENOMINACION	EL PUERTO DE SANTA MARIA ARG-07 HACIENDA DOS PALMERAS
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACION MEJORA COMPLECION

X



DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VP:	-	m ²
2. CATEGORIA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	-	vw

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION FORMORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES					
1. SUPERFICIE DEL A.R.	202.409	m ²	6. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	37.952	m ²
2. USO GLOBAL	Residencial		6.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	37.952	m ²
3. EDIFICABILIDAD	0.1975	m ² /m ²	EDIFICABILIDAD VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES:	31.460	m ²
4. DENSIDAD	12	vw/hab	EDIFICABILIDAD VINCULADA A NUEVAS EDIFICACIONES:	6.492	m ²
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:	243	vw	6.2. MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA:	-	m ²
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES:	198	vw			

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	
RESERVAS DOTACIONALES	VARIOS
35m ² /100m ² techo	S/Ord. Plan Especial

III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.	
ÁREA DE REPARTO	AR.SUNC.36

COEFICIENTES	
USO Y TIPOLOGÍA GÉNÉRICO	
RES. LIBRE EN ÁMBITOS ENTRE 50V/HAS Y 20 VW/HAS	1,2
SERVICIOS TERCIARIOS (COMERCIAL, OFICINAS)	0,9

APROVECHAMIENTO			
AP. MEDIO (UJA, m ²)	AP. SOB. (UJA)	CESIÓN AP. (UJA)	EXCESOS AP. (UJA)
0,225	45.542,40	4.553,40	0,00

IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACION FORMORIZADA.
El principal objetivo de la actuación es promover la regularización de ocupaciones irregulares del suelo no urbanizable estableciendo las medidas oportunas para garantizar su correcta integración en el tejido urbano. En consecuencia, se pretende incidir en la permeabilidad de la red vial; resolviendo su desarticulación con el resto del tejido urbano; y de sus niveles dotacionales, previendo nuevos espacios libres y equipamientos de proximidad que habrán de localizarse, preferentemente, de manera concentrada al objeto de conformar áreas de centralidad local en el interior de estas zonas. Asimismo, se pretende garantizar las grandes conexiones existentes en materia de infraestructuras y servicios urbanos básicos.
La estrategia instrumentada en el Nuevo Plan General en relación con la regularización de este asentamiento ha sido diferir los aspectos relativos a la ordenación pormenorizada al momento de formulación de un Plan Especial de Reforma Interior, por entender absolutamente necesario el desarrollo de un estudio de detalle que permita adecuar las condiciones a la cualificación ambiental, urbanística, dotacional e infraestructural del ámbito sin desvirtuar el principal objetivo de la actuación que es promover la regularización de las edificaciones consolidadas, lo cual implica minimizar las posibles deficiencias que pudieran producirse. La pormenorización de la actuación se realizará en el momento de formulación de un Plan Especial de Reforma Interior, instrumentación de procesos de participación activa de las que puede resultar una mayor implicación de los propietarios afectados en la gestión urbanística de la regularización, cuestión que se entiende especialmente idónea para garantizar la resolución de este problemático.

V. DETERMINACIONES VINCULANTES.
La presencia de suelo vacante en proporciones relevantes en el Área de Regularización ha motivado la decisión de localizar en el interior de la misma las reservas mínimas dotacionales en su presencia que habrán de disponerse, preferentemente, de manera concentrada y, siempre que sea posible, en edificios de carácter residencial. El presente Plan General ha delimitado las zonas de suelo vacante que, en función de sus características, deben ser absorbidas por el preceptivo Plan Especial de Reforma Interior. Estas zonas y objetivos han quedado regulados en el artículo 10.1.8 de las Normas Urbanísticas.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION DETALLADA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACION (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)	
1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO LUCRATIVO	A. determinar por el Plan Especial
2. ORDENANZA DE APLICACION	
A. establecer por el Plan Especial	

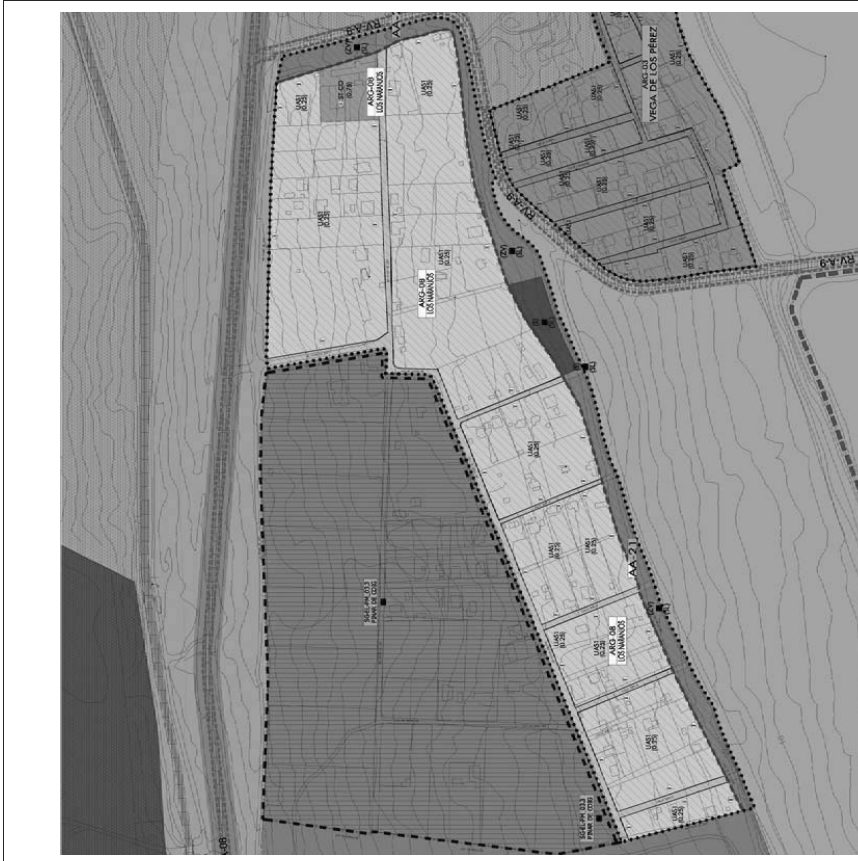
3. OBSERVACIONES
El Plan Especial, en función de las tipologías edificatorias catalogadas, asumirá preferentemente, la regulación de las zonas de ordenanza de concreción tipomorfológica similar, del suelo urbano, contenidas en las Normas Urbanísticas del presente Plan General.

OTRAS DETERMINACIONES

II. CARGAS URBANÍSTICAS		
1. CARGAS SUPLEMENTARIAS		
Las establecidas en el artículo 10.2.8 de las Normas Urbanísticas		
I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.		
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	P. URBANIZACIÓN	
	X	X
2. SISTEMA DE ACTUACION	A. DETERMINAR	
3. FAZOS PARA ORDEN DETALLADA	2. CUATRENIOS	

ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. DENOMINACIÓN	RENOVACIÓN	ARG-081 LOS NARANJOS
3. TIPO DE REFORMA	MEJORA COMPLECIÓN	X



Este ámbito está afectado parcialmente por las SUSPENSIONES contenidas en el subpartado b) del Punto Primero de la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de febrero de 2012, por la que aprueba definitivamente de manera parcial la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María.

SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VP:	-	m ²
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO	Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	-	vw

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES				
1. SUPERFICIE DEL A.R.I.	107.393	m ²	6. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	25.485
2. USO GLOBAL	Residencial		6.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	23.985
3. EDIFICABILIDAD	0,237	m ² /m ²	EDIFICABILIDAD VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES:	19.816
4. DENSIDAD	7,5	vw/has	EDIFICABILIDAD VINCULADA A NUEVAS EDIFICACIONES	4.169
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:	81	vw.	Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES:	1.500
6.2. MÁXIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA:	68	vw.		

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

RESERVAS DOTACIONALES	VARIO	m ²
	8.489	m ²

III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.

ÁREA DE REPARTO	AR-SUINC.27		
COEFICIENTES			
USO Y TIPOLOGÍA GENÉRICO			
VIV UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-UAS-1, UAS-2, UAS-3)	1,2		
SERV. TERCIARIOS, COMERCIAL, OFICINAS (ZO-ST-CO)	0,9		
APROVECHAMIENTO			
AP. MEDIO (UA/m ²)	AP. SOB. (UA)	GESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
0,2481	30.132,00	23.980,45	2.664,5
			3.487,05

V. DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE

El estudio de Detalle concretará la definición de las alineaciones y rasantes propuestas en la ordenación pormenorizada y valorará la posibilidad de ampliar determinadas secciones de varios existentes, con la finalidad de mejorar la conectividad con tejidos urbanos adyacentes, y podrá plantear aperturas puntuales al objeto de permeabilizar la trama urbana.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACION (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)	
1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO LUCRATIVO	98.904 m ²

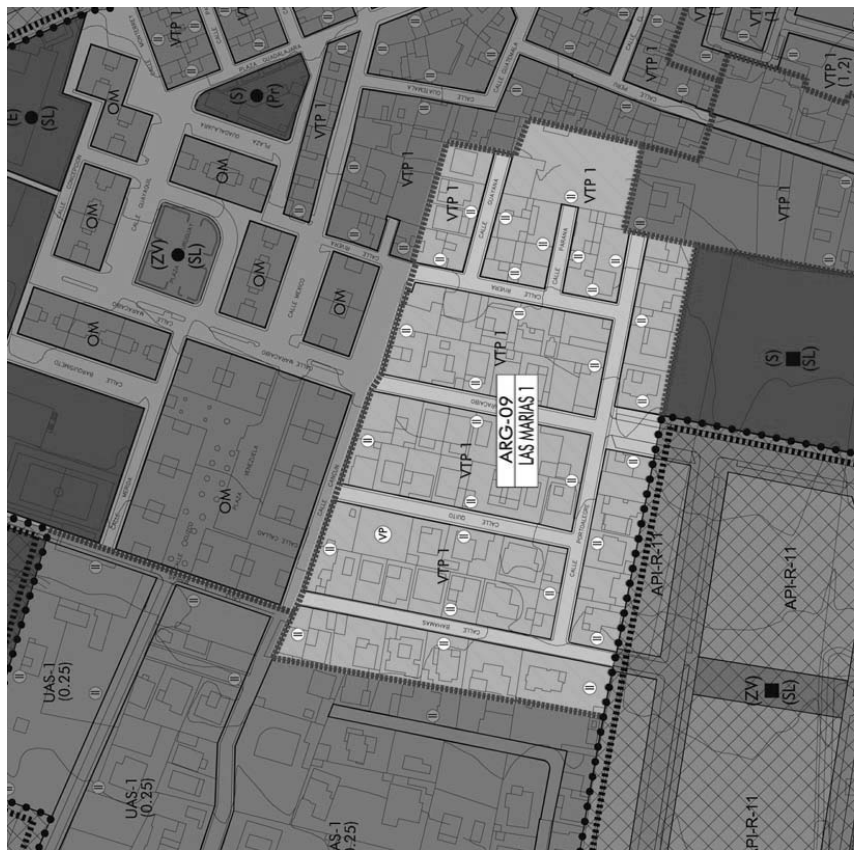
2. TIPOMORFOLOGÍA				
ORDENANZA DE APLICACIÓN	SUPERFICIE DE SUELO	MAX. EDIFICABILIDAD	Nº DE VIVIENDAS	SUBZONA DE ORDENANZA
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-UAS)	95.946	23.985	81	ZO-UAS.1
SERVICIOS TERCIARIOS (ZO-ST)	2.958	1.500	-	ZO-SI-CO
3. OBSERVACIONES				

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
ESTUDIO DE DETALLE	P. URBANIZACIÓN
X	X
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	
A. DETERMINAR	2. CUATRIENIO
III. CARGAS URBANÍSTICAS	
I. CARGAS SUPLEMENTARIAS	
Los establecidas en el artículo 10.2.8 de las Normas Urbanísticas	

ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACION
2. DENOMINACION	EL PUERTO DE SANTA MARIA ARG-09 LAS MARIAS
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACION MEJORA COMPLECION
	X



Este ámbito está afectado parcialmente por las SUSPENSIONES contenidas en el subapartado b) del Punto Primero de la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de febrero de 2012, por la que aprueba definitivamente de manera parcial la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María.

SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANISTICO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VP:	326	m ²
2. CATEGORIA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (P)	2	vw

(P) Esta determinación tiene el carácter de Normativa Subsidiaria Preceptiva

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION FORMORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANISTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DEL A.R.L.	24.281	m ²
2. USO GLOBAL	Residencial	
3. EDIFICABILIDAD	0,57	m ² /m ²
4. DENSIDAD	30,48	vw/has
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS (*)	74	vw
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES:	67	vw
6.2. MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCERÍA:		m ²

(*) Estas determinaciones tienen el carácter de Normativa Subsidiaria Preceptiva

II. SUELO DOTACIONAL PUBLICO

RESERVAS DOTACIONALES	m ²	
		VAB(O1)
		1.938

III. DETERMINACIONES SOBRE AREAS DE REPARTO Y APROVECH.

AREA DE REPARTO	AR-SUNG-29
-----------------	------------

COEFICIENTES

USO Y TIPOLOGIA GENERICO

VIV. TRADICIONAL POPULAR (ZO-VTP)	1
VIVIENDA PROTEGIDA	0,6
SERV. TERCARIOS. COMERCIAL. OFICINAS (ZO-ST-CO)	0,9

APROVECHAMIENTO

AP. MEDIO (UA/ m ²)	AP. SOBIE (UA)	CESION AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
0,4007	13.879,40	8.756,1	972,9
			3.606,20

V. DIRECTRICES PARA LA FORMULACION DE ESTUDIO DE DETALLE

El Estudio de Detalle, concerniente a la definición de las edificaciones y restantes propuestas en la ordenación, presentará y explicará la necesidad de cumplir determinadas secciones de varios estatutos, con la finalidad de mejorar la conectividad con tejidos urbanos adyacentes, y podrá planear aperturas puntuales al objeto de permeabilizar la trama urbana.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION DETALLADA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACION (USOS LUCRATIVOS FORMORIZADOS)

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO LUCRATIVO				22.298	m ²
2. TIPOMORFOLOGIA	ORDENANZA DE APLICACION	SUPERFICIE DE SUELO	MAX. EDIFICABILIDAD	Nº DE VIVIENDAS	SUBZONA DE ORDENANZA
		22.298	14.010	74	ZO-VTP-1

(*) Suspensión por la justificación del nivel de reserva de dotaciones locales y la reserva de aparcamientos públicos

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTION.

ESTUDIO DE DETALLE	P. URBANIZACION
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	X
2. SISTEMA DE ACTUACION	A DETERMINAR
3. PLAZOS PARA ORDEN DETALLADA	1 CUARTRENI

II. CARGAS URBANISTICAS

1. CARGAS SUPLEMENTARIAS	
	Los establecidos en el artículo 10.2.8 de las Normas Urbanísticas

IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACION FORMORIZADA.

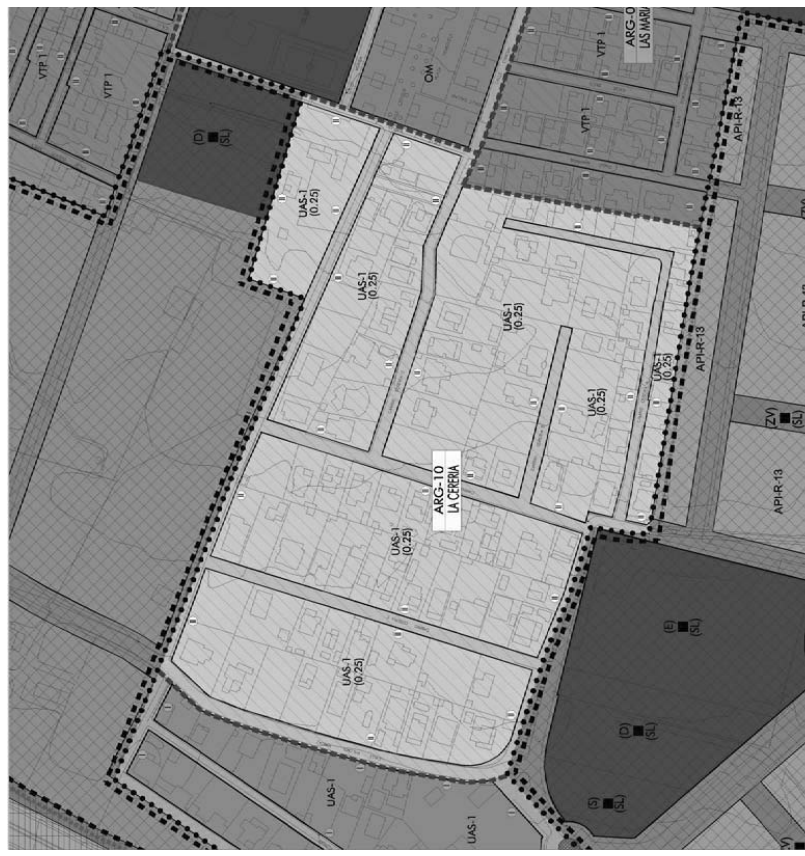
El principal objetivo de la actuación es promover la rehabilitación de edificaciones (módulos) del suelo no urbanizable establecido las medidas oportunas para garantizar su correcta integración en la trama urbana prevista en el nuevo modelo de ciudad. En este caso nos encontramos con ámbitos de regularización donde el nivel de consolidación edificatoria, la dispersión del suelo vacante y la reducida superficie de las parcelas libres de edificación, impiden la ejecución de actuaciones de rehabilitación que permitan mejorar las condiciones de habitabilidad de las viviendas. Por tanto, se propone la ejecución de actuaciones de rehabilitación por coberturas, con el objetivo de mejorar las condiciones de habitabilidad de las viviendas, así como la integración de las viviendas en el tejido urbano existente, mejorando la calidad de vida de los habitantes del barrio, y permitiendo la rehabilitación de las viviendas, mejorando la calidad de vida de los habitantes del barrio, y permitiendo la rehabilitación de las viviendas, mejorando la calidad de vida de los habitantes del barrio.

IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACION FORMORIZADA.

El principal objetivo de la actuación es promover la rehabilitación de edificaciones (módulos) del suelo no urbanizable establecido las medidas oportunas para garantizar su correcta integración en la trama urbana prevista en el nuevo modelo de ciudad. En este caso nos encontramos con ámbitos de regularización donde el nivel de consolidación edificatoria, la dispersión del suelo vacante y la reducida superficie de las parcelas libres de edificación, impiden la ejecución de actuaciones de rehabilitación que permitan mejorar las condiciones de habitabilidad de las viviendas. Por tanto, se propone la ejecución de actuaciones de rehabilitación por coberturas, con el objetivo de mejorar las condiciones de habitabilidad de las viviendas, así como la integración de las viviendas en el tejido urbano existente, mejorando la calidad de vida de los habitantes del barrio, y permitiendo la rehabilitación de las viviendas, mejorando la calidad de vida de los habitantes del barrio.

ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. DENOMINACIÓN	ARG-10 LA CERREJA	
3. TIPO DE REFORMA	RENOVIACIÓN MEJORA COMPLECIÓN	X



Este ámbito está afectado parcialmente por las SUSPENSIONES contenidas en el subpartado b) del Punto Primero de la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de febrero de 2012, por la que aprueba definitivamente de manera parcial la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María.

SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VP:	-	m²
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO	Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	-	vw

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES				
1. SUPERFICIE DEL A.R.I.	71.838	m²		
2. USO GLOBAL	Residencial			
3. EDIFICABILIDAD	0,19	m²/m²	13.852	m²
4. DENSIDAD	14,2	vw/has	11.608	m²
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	102	vw	2.244	m²
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES:	89	vw		
II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO				
RESERVAS DOTACIONALES				
		m²		
	VARIO		16.479	m²

III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.

ÁREA DE REPARTO		AR-SUINC-31	
COEFICIENTES			
USO Y TIPOLOGÍA GENERICO			
VIV. UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-UAS-1, UAS-2, UAS-3)	1,2		
SERV. TERCIARIOS, COMERCIAL, OFICINAS (ZO-ST-CO)	0,9		
APROVECHAMIENTO			
AP. MEDIO (UA/m²)	AP. SOB. (UA)	EXCESOS AP. (UA)	
0,2300	16.622,40	14.870,13	1.652,24
			100,03

V. DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE

El Estudio de Detalle concretará la definición de las alineaciones y rasantes propuestas en la ordenación pormenorizada y valorará la posibilidad de ampliar determinadas secciones de viarios existentes, con la finalidad de mejorar la conectividad con tejidos urbanos adyacentes, y podrá plantear aparturas puntuales al objeto de permeabilizar la trama urbana.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)	
1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO LUCRATIVO	55.409 m²

2. TIPOLOGÍA	ORDENANZA DE APLICACIÓN	SUPERFICIE DE SUELO	MAX. EDIFICABILIDAD	Nº DE VIVIENDAS	SUBZONA DE ORDENANZA
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-UAS)		55.409	13.852	102	ZO-UAS-1
SERVICIOS TERCIARIOS (ZO-ST)					

3. OBSERVACIONES	
------------------	--

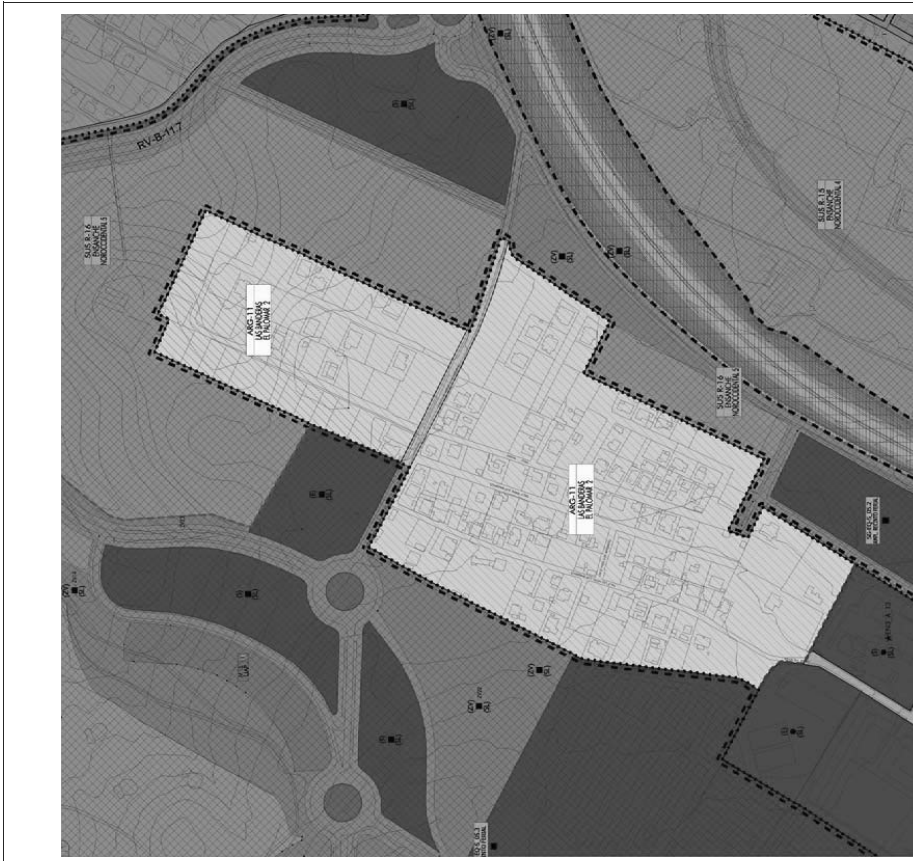
OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN:	
ESTUDIO DE DETALLE	P. URBANIZACIÓN
X	X
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A DETERMINAR
3. PLAZOS PARA OMD DETALLADA	1 CUATRIENIO

II. CARGAS URBANÍSTICAS	
1. CARGAS SUPLEMENTARIAS	Las establecidas en el artículo 10.2.8 de las Normas Urbanísticas

ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN
2. DENOMINACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA ARG-11 LAS BANDERAS EL PALOMAR 2
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN MEJORA COMPLECIÓN
	X



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A V.P.	-	m ²
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	-	vw

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA

1. SUPERFICIE DEL A.R.	129.407	m ²	6. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	24.264	m ²
2. USO GLOBAL	Residencial		6.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	24.264	m ²
3. EDIFICABILIDAD	0,1975	m ² /m ²	EDIFICABILIDAD VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES	18,516	m ²
4. DENSIDAD	11,5	vw/hab	EDIFICABILIDAD VINCULADA A NUEVAS EDIFICACIONES	57,48	m ²
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:	149	vw	6.2. MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA		m ²
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES:	107	vw			

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

RESERVAS DOTACIONALES	VARIOS
35m ² /100m ² h=1,30	S/Och. Plan Especial

III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.

ÁREA DE REPARTO	AR.SUNC.37
-----------------	------------

COEFICIENTES

USO Y TIPOLOGÍA GÉNÉRICO	1,2
RES. LIBRE EN ÁMBITOS ENTRE 50M ² /HAS Y 20 VW/HAS	0,9
SERVICIOS TERCIARIOS (COMERCIAL, OFICINAS)	0,9

APROVECHAMIENTO

AP. MEDIO (U/A, m ²)	AP. OBIE (U/A)	AP. SUBIE (U/A)	CESIÓN AP. (U/A)	EXCESOS AP. (U/A)	0,00
0,225	29,116,80	26,206,00	2,910,80	0,00	

V. DETERMINACIONES VINCULANTES.

La presencia de suelo vacante en proporciones suficientes en el Área de Regularización ha motivado la decisión de localizar en el interior de la misma las reservas mínimas dotacionales en la presente ficha que habrán de dotarse, preferentemente, de manera concentrada y, siempre que sea posible, en edificios con carácter urbano. El presente Plan General ha delimitado las zonas de reservas mínimas dotacionales de manera que, en caso de necesidad, deban ser absorbidas por el preceptivo Plan Especial de Reforma Interior. Estas zonas y objetivos son quedado regulados en el artículo 10.1, 18 de las Normas Urbanísticas.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS FORMORIZADOS)

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO LUCRATIVO	A. determinar por el Plan Especial
2. ORDENANZA DE APLICACIÓN	A. establecer por el Plan Especial

3. OBSERVACIONES

El Plan Especial, en función de las tipologías edificatorias adaptadas, asumirá preferentemente, la regulación de las zonas de ordenanza de concreción tipomorfológica similar, del suelo urbano, contenidas en las Normas Urbanísticas del presente Plan General.

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PLAN ESPECIAL	P. URBANIZACIÓN
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	X	X
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A. DETERMINAR	
3. FÁZOS PARA ORDEN DETALLADA	1. CUATRENIOS	

II. CARGAS URBANÍSTICAS

1. CARGAS SUPLEMENTARIAS	Las establecidas en el artículo 10.2.B de las Normas Urbanísticas
--------------------------	---

IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN FORMORIZADA.

El principal objetivo de la actuación es promover la regularización de ocupaciones irregulares de suelo no urbanizable estableciendo las medidas oportunas para garantizar su correcta integración en el tejido urbano. En consecuencia, se pretende incidir en la mejora de la permeabilidad de la red vial; resolviendo su desarticulación con el resto del tejido urbano; y de sus niveles dotacionales, previendo nuevos espacios libres y equipamientos de proximidad que habrán de localizarse, preferentemente, de manera concentrada al objeto de conformar áreas de centralidad local en el interior de estas zonas. Asimismo, se pretende garantizar la coherencia existente en materia de infraestructuras y servicios urbanos básicos. La estrategia instrumentada en el Nuevo Plan General en relación con la regularización de este asentamiento ha sido definir los aspectos relativos a la ordenación pormenorizada al momento de formulación de un Plan Especial de Reforma Interior, por entender absolutamente necesario el desarrollo de una actuación que permita resolver adecuadamente las cuestiones relativas a la cualificación ambiental, urbanística, dotacional e infraestructural del ámbito sin desvirtuar el principal objetivo de la actuación que es promover la regularización de las edificaciones consolidadas, lo cual implica minimizar las posibles deficiencias que pudieran producirse. La pormenorización de la actuación se realizará a través de la participación activa de las que puede resultar una mejor implicación de los propietarios afectados en la gestión urbanística de la regularización, cuestión que se entiende especialmente idónea para garantizar la resolución de esta problemática.

ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. DENOMINACIÓN		ARG-12 LA BELLEZA
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN MEJORA COMPLECIÓN	X



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VP:	m ²
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	vv

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA

1. SUPERFICIE DEL A.R.	71.584	6. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	13.600	m ²
2. USO GLOBAL	Residencial	6.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	12.300	m ²
3. EDIFICABILIDAD	0,19	EDIFICABILIDAD VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES	11.080	m ²
4. DENSIDAD	5	EDIFICABILIDAD VINCULADA A NUEVAS EDIFICACIONES	1.220	m ²
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:	36	6.2. MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA	1.300	m ²
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES:	28			

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

RESERVAS DOTACIONALES	VARIOS
35m ² /100m ² b+c	S/Och. Plan Especial

III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.

ÁREA DE REPARTO	AR-SUNC.38
-----------------	------------

COEFICIENTES

USO Y TIPOLOGÍA GÉNÉRICO	1,2
RES. LIBRE EN ÁMBITOS ENTRE 50V/HAS Y 20 VV/HAS	0,9
SERVICIOS TERCIARIOS (COMERCIAL, OFICINAS)	0,9

APROVECHAMIENTO

AP. MEDIO (U/A, m ²)	AP. COBIE (U/A)	AP. SUBIE (U/A)	CESIÓN AP. (U/A)	EXCESOS AP. (U/A)
0,2226	15.930,00	14.337,00	1.593,00	0,00

V. DETERMINACIONES VINCULANTES.

La presencia de suelo vacante en proporciones suficientes en el Área de Regularización ha motivado la decisión de localizar en el interior de la misma las reservas mínimas dotacionales de suelo no urbanizable estableciendo las medidas oportunas para garantizar su correcta gestión y uso. Asimismo, se ha establecido un sistema de gestión de suelo urbano que incidirá en la permeabilidad de la red vial, resolviendo su desdoblación con el resto del tejido urbano y de sus niveles dotacionales, previendo nuevos espacios libres y equipamientos de proximidad que habrán de localizarse, preferentemente, de manera concentrada o de conformar áreas de centralidad local en el interior de estas zonas, así como de garantizar las grandes conexiones existentes en materia de infraestructuras y servicios urbanos básicos.

La estrategia instrumentada en el Nuevo Plan General en relación con la regularización de este asentamiento ha sido definir los aspectos relativos a la ordenación pormenorizada al momento de formulación de un Plan Especial de Reforma Interior, por entender absolutamente necesario el desarrollo de un instrumento de gestión que permita resolver adecuadamente las cuestiones relativas a la configuración ambiental, urbanística, dotacional e infraestructural del ámbito sin desvirtuar el principal objetivo de la actuación que es promover la regularización de las edificaciones consolidadas, lo cual implica minimizar las posibles deficiencias que pudieran producirse. La pormenorización de este tipo de actuaciones debe ser objeto de un instrumento de gestión que permita la participación activa de los propietarios y de los interesados en la gestión urbanística de la regularización, cuestión que se entiende especialmente idónea para garantizar la resolución de este problemático.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO LUCRATIVO	A. determinar por el Plan Especial
2. ORDENANZA DE APLICACIÓN	A. establecer por el Plan Especial

3. OBSERVACIONES

El Plan Especial, en función de las tipologías edificatorias adaptadas, asumirá preferentemente, la regulación de las zonas de ordenanza de concreción tipomorfológica similar, del suelo urbano, contenidas en las Normas Urbanísticas del presente Plan General.

OTRAS DETERMINACIONES

II. CARGAS URBANÍSTICAS

1. CARGAS SUPLEMENTARIAS

Las establecidas en el artículo 10.2.B de las Normas Urbanísticas

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PLAN ESPECIAL	P. URBANIZACIÓN
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	X	X
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A. DETERMINAR	
3. FASEOS PARA ORDEN DETALLADA	1. C/ATRENO	

ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACION
2. DENOMINACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA ARG-13 MONTES DE OCA
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN MEJORA COMPLECIÓN

X



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VP:	-	m ²
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	-	vw

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA

1. SUPERFICIE DEL AR.	452.482	m ²	6. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	84.878	m ²
2. USO GLOBAL	Residencial		6.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	84.878	m ²
3. EDIFICABILIDAD	0.1875	m ² /m ²	EDIFICABILIDAD VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES:	72.416	m ²
4. DENSIDAD	6.1	vw/hab	EDIFICABILIDAD VINCULADA A NUEVAS EDIFICACIONES:	12.462	m ²
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:	367	vw	6.2. MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCERA:	-	m ²
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES:	297	vw			

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

RESERVAS DOTACIONALES	VARIO
35m/710m/1e/3e	S/Ord. Plan Especial

III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.

ÁREA DE REPARTO	AR-SUNC-40
COEFICIENTES	
USO Y TIPOLOGÍA GÉNÉRICO	
RES. LIBRE EN ÁMBITOS ENTRE 50VIV/HAS Y 20 VIV/HAS	1.2
SERVICIOS TERCIARIOS (COMERCIAL, OFICINAS)	0.9

APROVECHAMIENTO		CESIÓN AP.	EXCESOS AP.
AP. MEDIO (U/A, m ²)	AP. SOBRE (U/A)	AP. (U/A)	(U/A)
0,225	101.853,40	10.184,40	0,00

V. DETERMINACIONES VINCULANTES.

La presencia de suelo vacante en proporciones suficientes en el Área de Regularización ha motivado la decisión de localizar en el interior de la misma las reservas mínimas dotacionales establecidas en la presente FICHA que se localizarán, preferentemente, en el ámbito del área indicada en la documentación gráfica adjunta. El presente Plan General ha delimitado un área de suelo vacante en las zonas de ordenanza de concertación tipomorfológica similar, quedando reguladas en el artículo 10.1.8 de las Normas Urbanísticas.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS FORMORIZADOS)

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO LUCRATIVO	A. determinar por el Plan Especial
2. ORDENANZA DE APLICACIÓN	
A. establecer por el Plan Especial	

3. OBSERVACIONES

El Plan Especial, en función de las tipologías edificatorias categorizadas, asumirá preferentemente, la regulación de las zonas de ordenanza de concertación tipomorfológica similar, del suelo urbano, contenidas en las Normas Urbanísticas del presente Plan General.

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.	
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	P. URBANIZACIÓN
X	X
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A. DETERMINAR
	2. CUATRENIOS
3. PLAZOS PARA ORDENACIÓN DETALLADA	

Las establecidas en el artículo 10.2.8 de las Normas Urbanísticas

IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN FORMORIZADA.

El principal objetivo de la actuación es promover la regularización de ocupaciones irregulares del suelo no urbanizable estableciendo las medidas oportunas para garantizar su correcta explotación y uso. Asimismo, se pretende mejorar la calidad de vida de los habitantes que residen en el área de la permabilidad de la red vial, resolviendo su desdoblación con el resto del tejido urbano y de sus niveles dotacionales, previendo nuevos espacios libres y equipamientos de proximidad que habrán de localizarse, preferentemente, de manera concertada al objeto de conformar áreas de centralidad local en el interior de estas zonas, así como de mejorar las grandes conexiones existentes en materia de infraestructuras y servicios urbanos básicos.

La estrategia instrumentada en el Nuevo Plan General en relación con la regularización de este asentamiento ha sido definir los aspectos relativos a la ordenación pormenorizada al momento de formulación de un Plan Especial de Reforma Interior, por entender absolutamente necesario el desarrollo de una actuación que permita resolver adecuadamente las cuestiones relativas a la cualificación ambiental, urbanística, dotacional e infraestructural del ámbito sin desvirtuar el principal objetivo de la actuación que es promover la regularización de las edificaciones consolidadas, lo cual implica minimizar las posibles afectaciones que pudieran producirse. La pormenorización de la actuación se realizará en el ámbito de un Plan Especial de Reforma Interior, en el que se instrumentará el proceso de participación activa de los que puede resultar una mayor implicación de los propietarios afectados en la gestión urbanística de la regularización, cuestión que se entiende especialmente idónea para garantizar la resolución de este problemático.

ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL

1. LOCALIZACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. DENOMINACIÓN	ARG-14 LA MANUELA
3. TIPO DE REFORMA	RENOVIACIÓN MEJORA COMPLECIÓN
	X



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VP:	-	m ²
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS(4)	-	vivi

(4) Esta determinación tiene el carácter de Recomendación Potestativa

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES					
1. SUPERFICIE DEL A.R.	92,321	m ²	6. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	17,310	m ²
2. USO GLOBAL	Residencial		6.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	17,310	m ²
3. EDIFICABILIDAD	0,1875	m ² /m ²	EDIFICABILIDAD VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES	13,705	m ²
4. DENSIDAD	11,5	vivi/ha	EDIFICABILIDAD VINCULADA A NUEVAS EDIFICACIONES	3,605	m ²
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS(5)	106	vivi	6.2. MINIMA EDIFICABILIDAD TERCERA	-	m ²
6. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	78	vivi			

(5) Estas determinaciones tienen el carácter de Recomendación Potestativa

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	
RESERVAS DOTACIONALES	VARIO
35m/7100m ² fecha	S/Ord. Plan Especial

III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.

ÁREA DE REPARTO	AR-SUNC-40
-----------------	------------

COEFICIENTES

USO Y TIPOLOGÍA GENÉRICO	
--------------------------	--

RES. LIBRE EN ÁMBITOS ENTRE 50VIV/HAS Y 20 VIV/HAS	1,2
--	-----

SERVICIOS TERCIARIOS (COMERCIAL/OFICINAS)	0,9
---	-----

APROVECHAMIENTO

AP. MEDIO (U/A, m ²)	AP. OBIE (U/A)	AP. SUBIE (U/A)	CESIÓN AP. (U/A)	EXCESOS AP. (U/A)
0,225	20,7722	18,695	2,077,2	0,00

V. DETERMINACIONES VINCULANTES.

La presencia de suelo vacante en proporciones suficientes en el Área de Regularización ha motivado la decisión de localizar en el interior de la misma, las reservas mínimas dotacionales establecidas en la presente ficha que habrán de disponerse, preferentemente, de manera concentrada y, siempre que sea posible, en ámbitos centrales del área. El presente Plan General Urbanístico, en sus disposiciones, deberá ser desarrollado por el prescripto Plan Especial de Reforma Interior(6). Estas ordenes y objetivos han quedado regulados en el artículo 10.18 de las Normas Urbanísticas.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO LUCRATIVO	A. determinar por el Plan Especial
2. ORDENANZA DE APLICACIÓN	A. establecer por el Plan Especial

3. OBSERVACIONES

El Plan Especial, en función de las tipologías edificatorias adoptadas, asumirá preferentemente, la regulación de las zonas de ordenanza de concretización tipomorfológica similar, del suelo urbano, comprendidas en las Normas Urbanísticas del presente Plan General Urbanístico, en el ámbito de actuación del presente Plan Especial de Reforma Interior(6). Estas ordenes y objetivos han quedado regulados en el artículo 10.18 de las Normas Urbanísticas.

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PLAN ESPECIAL	P. URBANIZACIÓN	
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	X	1	X
	A. DETERMINAR		
3. FASES PARA ORDENADA		2. CUATRIENIO	

Las establecidas en el artículo 10.2.8 de las Normas Urbanísticas

(6) El Plan Especial respetará la línea de Deslinde Técnico del Dominio Público Hidráulico que se refleja en los Planos de Ordenación Completa del presente y Plan General, salvo que exista un deslinde del Dominio Público Hidráulico aprobado de conformidad con el Reglamento del D. P.H de 2008 o norma que lo sustituya; en cuyo caso se asumirá el mismo

IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

El principal objetivo de la actuación es promover la regularización de ocupaciones irregulares del suelo no urbanizable estableciendo las medidas oportunas para garantizar su correcto uso y explotación. En consecuencia, se pretende mejorar la calidad de vida de los habitantes del barrio en la medida de la permabilidad de la red vial; resolviendo su desdoblamiento con el resto del tejido urbano; y de sus niveles dotacionales, previendo nuevos espacios libres y equipamientos de proximidad que habrán de localizarse, preferentemente, de manera concentrada al objeto de conformar áreas de centralidad local en el interior de estas zonas. Asimismo, se pretende mejorar las grandes carencias existentes en materia de infraestructuras y servicios urbanos básicos.

La estrategia instrumentada en el Nuevo Plan General en relación con la regularización de este asentamiento ha sido definir los aspectos relativos a la ordenación pormenorizada al momento de formulación de un Plan Especial de Reforma Interior, por entender absolutamente necesario la ordenación de este espacio con un nivel de actuación que permita la consolidación ambiental, urbanística, dotacional e infraestructural del ámbito sin desvirtuar el principal objetivo de la actuación que es promover la regularización de las edificaciones consolidadas, lo cual implica minimizar las posibles afectaciones que pudieran producirse. La pormenorización de las áreas de la formulación de un Plan Especial de Reforma Interior pasillará por la ordenación de las ocupaciones irregulares en el ámbito de actuación, teniendo presente la implicación de los propietarios afectados en la gestión urbanística de la regularización, cuestión que se entiende específicamente idónea para garantizar la resolución de esta problemática.

ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. DENOMINACIÓN		ARG-1 S.LOS PERALES
3. TIPO DE REFORMA	RENOVIACIÓN MEJORA COMPLECIÓN	X



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A V.P.	m ²
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	vv

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMERORIZADA PRECEPTIVA

1. SUPERFICIE DEL A.R.	183.805	m ²	6. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	34.464	m ²
2. USO GLOBAL	Residencial		6.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	34.464	m ²
3. EDIFICABILIDAD	0,1975	m ² /m ²	EDIFICABILIDAD VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES	32.024	m ²
4. DENSIDAD	10	vv/hase	EDIFICABILIDAD VINCULADA A NUEVAS EDIFICACIONES	2.440	m ²
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	184	vv	6.2. MINIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA	-	m ²
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	169	vv			

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

RESERVAS DOTACIONALES	VARIOS
35m ² /100m ² h=3h	S/Och: Plan Especial

III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.

ÁREA DE REPARTO	AR-SUNC-41
-----------------	------------

COEFICIENTES

USO Y TIPOLOGÍA GÉNÉRICO	1,2
RES. LIBRE EN ÁMBITOS ENTRE 50M ² /HAS Y 20 VV/HAS	0,9
SERVICIOS TERCIARIOS (COMERCIAL, OFICINAS)	0,9

APROVECHAMIENTO

AP. MEDIO (U/A, m ²)	AP. OBIE (U/A)	AP. SUBIE (U/A)	CESIÓN AP. (U/A)	EXCESOS AP. (U/A)
0,225	41.356,80	37.222,00	4.134,80	0,00

V. DETERMINACIONES VINCULANTES.

La presencia de suelo vacante en proporciones salientes en el Área de Regularización ha motivado la decisión de localizar en el interior de la misma las reservas mínimas dotacionales establecidas en la presente FICHA que se localizarán, preferentemente, en el ámbito del área indicada en la documentación gráfica adjunta. El presente Plan General ha delimitado un área de suelo vacante en proporciones salientes, dentro de los límites de la presente FICHA, que se localizarán, preferentemente, en el ámbito del área indicada en la documentación gráfica adjunta. El presente Plan General ha delimitado un área de suelo vacante en proporciones salientes, dentro de los límites de la presente FICHA, que se localizarán, preferentemente, en el ámbito del área indicada en la documentación gráfica adjunta. El presente Plan General ha delimitado un área de suelo vacante en proporciones salientes, dentro de los límites de la presente FICHA, que se localizarán, preferentemente, en el ámbito del área indicada en la documentación gráfica adjunta.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS FORMERORIZADOS)

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO LUCRATIVO	A. determinar por el Plan Especial
2. ORDENANZA DE APLICACIÓN	A. establecer por el Plan Especial

3. OBSERVACIONES

El Plan Especial, en función de las tipologías edificatorias contempladas, asumirá preferentemente, la regulación de las zonas de ordenanza de concreción tipomorfológica similar, del suelo urbano que se va afectado por la vía prevista en la Ciudad del Viaducto en la superficie concreta recogida en el Libro VI del Documento de Revisión del PGOU siendo de aplicación lo establecido en los apartados 5 o 8 del artículo 8.3.6. de las Normas Urbanísticas.

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PLAN ESPECIAL	P. URBANIZACIÓN	X
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A DETERMINAR		
3. PHAZOS PARA ORDEN DETALLADA	2. CUATRIENIO		

II. CARGAS URBANÍSTICAS

1. CARGAS SUPLENTERIAS	Las establecidas en el artículo 10.2.8 de las Normas Urbanísticas
------------------------	---

IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN FORMERORIZADA.

El principal objetivo de la actuación es promover la regularización de ocupaciones irregulares de suelo no urbanizable estableciendo las medidas oportunas para garantizar su correcta integración en el tejido urbano. La actuación se realizará en el ámbito del área indicada en la presente FICHA y de sus niveles dotacionales, previendo nuevas espacios libres y equipamientos de proximidad que habrán de localizarse, preferentemente, de manera concentrada al objeto de conformar áreas de centralidad local en el interior de estas infraestructuras y servicios urbanos básicos.

La estrategia instrumentada en el Nuevo Plan General en relación con la regularización de este asentamiento ha sido definir los aspectos relativos a la ordenación pormenorizada al momento de formulación de un Plan Especial de Reforma Interior, por entender absolutamente necesario el desarrollo de una actuación que permita resolver adecuadamente las carencias relativas a la cualificación ambiental, urbanística, dotacional e infraestructural del ámbito sin desvirtuar el principal objetivo de la actuación que es promover la regularización de las edificaciones consolidadas, lo cual implica minimizar las posibles deficiencias que pudieran producirse. La pormenorización de la actuación se realizará en el ámbito del área indicada en la presente FICHA y de sus niveles dotacionales, previendo nuevas espacios libres y equipamientos de proximidad que habrán de localizarse, preferentemente, de manera concentrada al objeto de conformar áreas de centralidad local en el interior de estas infraestructuras y servicios urbanos básicos.

La implementación de medidas de participación activa de las que puede resultar una mayor implicación de los propietarios afectados en la gestión urbanística de la regularización, cuestión que se entiende especialmente idónea para garantizar la resolución de este problemático.

ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL	
1. LOCALIZACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. DENOMINACIÓN	ARG-16 LAS VEGUELAS
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN
	MEJORA COMPLECIÓN
	X



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VP:
	Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS
	m²
	vw

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMERORIZADA PRECEPTIVA					
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES					
1. SUPERFICIE DEL A.R.	67.748	m²	6. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	12.703	m²
2. USO GLOBAL	Residencial		6.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	12.703	m²
3. EDIFICABILIDAD	0,1975	m²/m²	EDIFICABILIDAD VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES	10,437	m²
4. DENSIDAD	13	vw/hab	EDIFICABILIDAD VINCULADA A NUEVAS EDIFICACIONES	22,66	m²
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:	89	vw	6.2. MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA	-	m²
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES:	72	vw			

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	
RESERVAS DOTACIONALES	VARIOS
35m/7100m ² b=3b	S/Och: Plan Especial

III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.	
ÁREA DE REPARTO	AR-SUNC-42

COEFICIENTES	
USO Y TIPOLOGÍA GÉNÉRICO	1,2
RES. LIBRE EN ÁMBITOS ENTRE 50V/HAS Y 20 VW/HAS	0,9
SERVICIOS TERCIARIOS (COMERCIAL, OFICINAS)	0,9

APROVECHAMIENTO			
AP. MEDIO (U/A, m²)	AP. SOB. (U/A)	CESIÓN AP. (U/A)	EXCESOS AP. (U/A)
0,225	15.243,40	13.720,00	1.523,40
			0,00

IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN FORMERORIZADA

El principal objetivo de la actuación es promover la regularización de ocupaciones irregulares del suelo no urbanizable estableciendo las medidas oportunas para garantizar su correcta integración en el tejido urbano. Se pretende, en consecuencia, la regularización de las ocupaciones irregulares en el mejor de la permeabilidad de la red vial; resolviendo su desarticulación con el resto del tejido urbano; y de sus niveles dotacionales, previendo nuevos espacios libres y equipamientos de proximidad que habrán de localizarse, preferentemente, de manera concentrada al objeto de conformar áreas de centralidad local en el interior de estas zonas. Asimismo, se pretende que las grandes carencias existentes en materia de infraestructuras y servicios urbanos básicos.

La estrategia instrumentada en el Nuevo Plan General en relación con la regularización de este asentamiento ha sido definir los aspectos relativos a la ordenación pormenorizada al momento de formulación de un Plan Especial de Reforma Interior, por entender absolutamente necesario el desarrollo de un instrumento urbanístico que permita resolver adecuadamente las cuestiones relativas a la cualificación ambiental, urbanística, dotacional e infraestructural del ámbito sin desvirtuar el principal objetivo de la actuación que es promover la regularización de las edificaciones consolidadas, lo cual implica minimizar las posibles deficiencias que pudieran producirse. La pormenorización de la actuación se realizará en el marco de un instrumento urbanístico que permita la participación activa de los propietarios y que pueda resultar una mejor implicación de los propietarios afectados en la gestión urbanística de la regularización, cuestión que se entiende especialmente idónea para garantizar la resolución de esta problemática.

V. DETERMINACIONES VINCULANTES

La presencia de suelo vacante en proporciones suficientes en el Área de Regularización ha motivado la decisión de localizar en el interior de la misma las reservas mínimas dotacionales establecidas en el presente Plan Especial de Regularización Interior, de manera concentrada y, siempre que sea posible, en ambientes centralizados. En todo caso, el presente Plan General de Ordenación Urbana y Medio Ambiente, en sus disposiciones urbanísticas, deberá ser desarrollado por el preceptivo Plan Especial de Reforma Interior. Estas ordenaciones y objetivos han quedado regulados en el artículo 10.1, 18 de las Normas Urbanísticas.

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS FORMERORIZADOS)	
1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO LUCRATIVO	A. determinar por el Plan Especial
2. ORDENANZA DE APLICACIÓN	
	A. establecer por el Plan Especial

3. OBSERVACIONES

El Plan Especial, en función de las tipologías edificatorias adoptadas, atinadamente, la regulación de las zonas de ordenanza de concreción tipomorfológica similar, del suelo urbano, contenidas en las Normas Urbanísticas del presente Plan General.

OTRAS DETERMINACIONES	
II. CARGAS URBANÍSTICAS	
1. CARGAS SUPLEMENTARIAS	
Las establecidas en el artículo 10.2.8 de las Normas Urbanísticas	
CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	P. URBANIZACIÓN
	X
	X
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A. DETERMINAR
3. FAZOS PARA ORDEN DETALLADA	2. CUA/TRENO

ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN
2. DENOMINACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA ARG-17 EL ALMENDRAL
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN MEJORA COMPLECIÓN
	X



Este ámbito está afectado parcialmente por las SUSPENSIÓNES contenidas en el subapartado b) del Punto Primero de la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de febrero de 2012, por la que aprueba definitivamente de manera parcial la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María.

SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VP:	-	m ²
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	-	vw

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA

1. SUPERFICIE DEL A.R.	94.747	m ²	6. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	17.766	m ²
2. USO GLOBAL	Residencial		6.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	17.766	m ²
3. EDIFICABILIDAD	0.1975	m ² /m ²	EDIFICABILIDAD VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES:	11.966	m ²
4. DENSIDAD	12	vw/ha	EDIFICABILIDAD VINCULADA A NUEVAS EDIFICACIONES:	5.800	m ²
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:	114	vw	6.2. MINIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA:		m ²
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES:	80	vw			

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

RESERVAS DOTACIONALES	VARIO
35m/710m ² b-c-b	S/Ord. Plan Especial

III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.

ÁREA DE REPARTO	AR-SUNC-4.3
COEFICIENTES	
USO Y TIPOLOGÍA GÉNÉRICO	
RES. LIBRE EN ÁMBITOS ENTRE 50VIV/HAS Y 20 VIV/HAS	1.2
SERVICIOS TERCIARIOS (COMERCIAL, OFICINAS)	0.9

APROVECHAMIENTO		CESIÓN AP.	EXCESOS AP.
AP. MEDIO (U/A, m ²)	AP. SOBRE (U/A)	AP. (U/A)	(U/A)
0,225	21.319,20	2.131,20	0,00

V. DETERMINACIONES VINCULANTES.

La presencia de suelo vacante en proporciones suficientes en el Área de Regularización ha motivado la decisión de localizar en el interior de la misma las reservas mínimas dotacionales de suelo no urbanizable estableciendo las medidas oportunas para garantizar su correcta gestión y evitar su pérdida. Asimismo, se han establecido las reservas mínimas dotacionales de suelo urbano en el interior de la misma para garantizar su correcta gestión y evitar su pérdida. El presente Plan General de Ordenación Urbanística, en su desarrollo, deberá ser ajustado a lo establecido en el presente Plan Especial de Regularización Interior. Estas ordenes y objetivos son cuantitativos y regulados en el artículo 10.1, 18 de las Normas Urbanísticas.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO LUCRATIVO	A. determinar por el Plan Especial
2. ORDENANZA DE APLICACIÓN	
A. establecer por el Plan Especial	

3. OBSERVACIONES

El Plan Especial, en función de las tipologías edificatorias categorizadas, asumirá preferentemente, la regulación de las zonas de ordenanza de concreción tipomorfológica similar, del suelo urbano, contenidas en las Normas Urbanísticas del presente Plan General.

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN:	
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	P. URBANIZACIÓN
X	X
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A. DETERMINAR
3. PLAZOS PARA ORDEN DETALLADA	1. CUATRIENIO

II. CARGAS URBANÍSTICAS

1. CARGAS SUPLEMENTARIAS	Las establecidas en el artículo 10.2.8 de las Normas Urbanísticas
--------------------------	---

IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

El principal objetivo de la actuación es promover la regularización de ocupaciones irregulares de suelo no urbanizable estableciendo las medidas oportunas para garantizar su correcta gestión y evitar su pérdida. Asimismo, se han establecido las reservas mínimas dotacionales de suelo urbano en el interior de la misma para garantizar su correcta gestión y evitar su pérdida. El presente Plan General de Ordenación Urbanística, en su desarrollo, deberá ser ajustado a lo establecido en el presente Plan Especial de Regularización Interior. Estas ordenes y objetivos son cuantitativos y regulados en el artículo 10.1, 18 de las Normas Urbanísticas.

La estrategia instrumentada en el Nuevo Plan General en relación con la regularización de este asentamiento ha sido definir los aspectos relativos a la ordenación pormenorizada al momento de formulación de un Plan Especial de Regularización Interior, por entender absolutamente necesario el desarrollo de una actuación que permita resolver adecuadamente las cuestiones relativas a la cualificación ambiental, urbanística, dotacional e infraestructural del ámbito sin desvirtuar el principal objetivo de la actuación que es promover la regularización de las edificaciones consolidadas, lo cual implica minimizar las posibles deficiencias que pudieran producirse. La pormenorización de la actuación se realizará en función de las necesidades de participación activa de los que puede resultar una mayor implicación de los propietarios afectados en la gestión urbanística de la regularización, cuestión que se entiende especialmente idónea para garantizar la resolución de esta problemática.

ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. DENOMINACIÓN	RENOVACIÓN	ARG-18 BELLA BAHÍA
3. TIPO DE REFORMA	MEJORA	
	COMPLECIÓN	X



Este ámbito está afectado parcialmente por las SUSPENSIÓNES contenidas en el subpartado b) del Punto Primero de la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de febrero de 2012, por la que aprueba definitivamente de manera parcial la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María.

SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VP:	-	m ²
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	-	vw

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA

1. SUPERFICIE DEL A.R.	163.055	m ²	6. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	30.823	m ²
2. USO GLOBAL	Residencial		6.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	28.523	m ²
3. EDIFICABILIDAD	0,189	m ² /m ²	EDIFICABILIDAD VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES:	26.523	m ²
4. DENSIDAD	9,6	vw/hab	EDIFICABILIDAD VINCULADA A NUEVAS EDIFICACIONES:	2.000	m ²
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:	157	vw	6.2. MINIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA:	2.300	m ²
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES:	144	vw			

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

RESERVAS DOTACIONALES	VARIO
35m ² /10m ² h=3h	S/Ord. Plan Especial

III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.

ÁREA DE REPARTO	AR-SUNC-44
-----------------	------------

COEFICIENTES

USO Y TIPOLOGÍA GÉNÉRICO	1,2
RES. LIBRE EN ÁMBITOS ENTRE 50VIV/HAS Y 20 VIV/HAS	0,9
SERVICIOS TERCIARIOS (COMERCIAL, OFICINAS)	0,9

APROVECHAMIENTO

AP. MEDIO (U/A, m ²)	AP. COBIE (U/A)	AP. SUBIE (U/A)	CESIÓN AP. (U/A)	EXCESOS AP. (U/A)
0,2226	36.297,60	32.668,00	3.629,60	0,00

V. DETERMINACIONES VINCULANTES.

La presencia de suelo vacante en proporciones suficientes en el Área de Regularización ha motivado la decisión de localizar en el interior de la misma las reservas mínimas dotacionales establecidas en la presente ficha que habrán de disponerse, preferentemente, de manera concentrada y, siempre que sea posible, en ámbitos centrales del área. El presente Plan General de Ordenación Urbanística, en sus disposiciones, deberá ser desarrollado por el preceptivo Plan Especial de Reforma Interior, Elas Orienta y objetivos han quedado regulados en el artículo 10.1.8 de las Normas Urbanísticas.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS FORMORIZADOS)

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO LUCRATIVO	A. determinar por el Plan Especial
2. ORDENANZA DE APLICACIÓN	
A. establecer por el Plan Especial	

3. OBSERVACIONES

El Plan Especial, en función de las tipologías edificatorias adoptadas, asumirá preferentemente, la regulación de las zonas de ordenanza de concertación tipomorfológica similar, del suelo urbano, contenidas en las Normas Urbanísticas del presente Plan General.

OTRAS DETERMINACIONES

II. CARGAS URBANÍSTICAS	
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	P. URBANIZACIÓN
X	X
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A. DETERMINAR
	2. CUATRIENIO
3. PLAZOS PARA ORDEN DETALLADA	

Las establecidas en el artículo 10.2.8 de las Normas Urbanísticas

IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN FORMORIZADA.

El principal objetivo de la actuación es promover la regularización de ocupaciones irregulares de suelo no urbanizable estableciendo las medidas oportunas para garantizar su correcta explotación y, en consecuencia, la integración del mismo en el tejido urbano. Asimismo, incidir en la mejora de la permeabilidad de la red vial, resolviendo su desarticulación con el resto del tejido urbano y de sus niveles dotacionales, previendo nuevos espacios libres y equipamientos de proximidad que habrán de localizarse, preferentemente, de manera concentrada al objeto de conformar áreas de centralidad local en el interior de estas zonas, así como, en las grandes cercanías, existencia en materia de infraestructuras y servicios urbanos básicos.

La estrategia instrumentada en el Nuevo Plan General en relación con la regularización de este asentamiento ha sido definir los aspectos relativos a la ordenación promotorizada al momento de formulación de un Plan Especial de Reforma Interior, por entender absolutamente necesario el desarrollo de una actuación que permita resolver adecuadamente las cuestiones relativas a la cualificación ambiental, urbanística, dotacional e infraestructural del ámbito sin desvirtuar el principal objetivo de la actuación que es promover la regularización de las edificaciones consolidadas, lo cual implica minimizar las posibles deficiencias que pudieran producirse. La promotorización de este asentamiento se realizará en función de la participación activa de los que puede resultar una mayor implicación de los propietarios afectados en la gestión urbanística de la regularización, cuestión que se entiende especialmente idónea para garantizar la resolución de este problemático.

ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN
2. DENOMINACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA ARG-19. CAMINO VIEJO DE ROTA
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN MEJORA COMPLECIÓN
	X



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VP:	-	m ²
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	-	vw

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES					
1. SUPERFICIE DEL A.R.	261.813	m ²	6. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	49.090	m ²
2. USO GLOBAL	Residencial		6.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	49.090	m ²
3. EDIFICABILIDAD	0,1975	m ² /m ²	EDIFICABILIDAD VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES	40.097	m ²
4. DENSIDAD	11	vw/hase	EDIFICABILIDAD VINCULADA A NUEVAS EDIFICACIONES	8.993	m ²
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:	288	vw	6.2. MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCERA	-	m ²
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES:	227	vw			

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	
RESERVAS DOTACIONALES	VARIOS
35m ² /100m ² hache	S/Ord. Plan Especial

III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.

ÁREA DE REPARTO	AR-SUNC-45
COEFICIENTES	
USO Y TIPOLOGÍA GENÉRICO	1,2
RES. LIBRE EN ÁMBITOS ENTRE 50M/HAS Y 20 VW/HAS	0,9
SERVICIOS TERCIARIOS (COMERCIAL, OFICINAS)	

APROVECHAMIENTO			
AP. MEDIO (U/A, m ²)	AP. SOB. (U/A)	CESIÓN AP. (U/A)	EXCESOS AP. (U/A)
0,225	58.908,00	53.018,00	5.890,00
			0,00

IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN FORMORIZADA

El principal objetivo de la actuación es promover la regularización de ocupaciones irregulares del suelo no urbanizable estableciendo las medidas oportunas para garantizar su correcto uso y destino. Asimismo, se pretende mejorar las condiciones de habitabilidad y de convivencia en los edificios existentes, con el fin de garantizar el nivel de consolidación edificatoria, la dispersión del suelo urbano y la reducción de la superficie de las parcelas libres de edificación, impidiendo la localización en su interior de las reservas dotacionales llamadas a dar cobertura las construcciones existentes en términos de eficiencia funcional, armonía geográfica y concentración espacial.

V. DETERMINACIONES VINCULANTES

Las reservas de suelo, según las disposiciones aplicables en el Plan Urbanístico, se localizan en el interior de la misma. Las reservas mínimas de suelo establecidas en la presente ficha que habrán de disponerse, preferentemente, de manera concentrada y, siempre que sea posible, en ámbitos centrales del área. El presente Plan General ha definido un conjunto de criterios y objetivos de ordenación que, a modo de directrices, deben ser desarrollados por el preceptivo Plan Especial de Reforma Interior. Estos criterios y objetivos han quedado regulados en el artículo 10.1.6 de las Normas Urbanísticas.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS FORMORIZADOS)	
1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO LUCRATIVO	A determinar por el Plan Especial
2. ORDENANZA DE APLICACIÓN	A establecer por el Plan Especial

3. OBSERVACIONES

El Plan Especial, en función de las necesidades urbanísticas asumidas preferentemente, la regulación de las zonas de ordenanza de caracterización tipomorfologica similar del suelo urbano, contenidas en las Normas Urbanísticas del presente Plan General. La presente área se ve afectada por la vía pecuaria la Vía Verde de Villanueva en la superficie concreta recogida en el Libro VI del Documento de la Revisión del PGOU siendo de aplicación lo establecido en los apartados 5, a 8 del artículo 8.3.6, de las Normas Urbanísticas.

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN:	
PLAN ESPECIAL	P. URBANIZACIÓN
X	X
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A DETERMINAR
3. PLAZOS PARA ORD. DETALLADA	1. CUATRENIIO

III. CARGAS URBANÍSTICAS

1. CARGAS SUPLEMENTARIAS	
Las establecidas en el artículo 10.2.8 de las Normas Urbanísticas	

ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. DENOMINACIÓN	RENOVACIÓN	ARG-20 BERBÉN
3. TIPO DE REFORMA	MEJORA COMPLECIÓN	X



Este ámbito está afectado parcialmente por las SUSPENSIONES contenidas en el subapartado b) del Punto Primero de la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de febrero de 2012, por la que aprueba definitivamente de manera parcial la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María.

SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VP:	-	m ²
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	-

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES				
1. SUPERFICIE DEL A.R.I.	23.579	m ²	6. MÁXIMA EFICACIDAD	5.427
2. USO GLOBAL	Residencial		6.1. MÁXIMA EFICACIDAD RESIDENCIAL	4.862
3. EFICACIDAD	0,23	m ² /m ²	EDIFICABILIDAD VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES:	3.120
4. DENSIDAD	11,03	vw/has	EDIFICABILIDAD VINCULADA A NUEVAS EDIFICACIONES	1.742
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:	26	vw	Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES:	565
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES:	18	vw	6.2. MÍNIMA EFICACIDAD TERCARIA:	

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO				
RESERVAS DOTACIONALES	VARIO			
	2.520	m ²		

IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN FORMORIZADA

El principal objetivo de la actuación es promover la regularización de ocupaciones irregulares del suelo no urbanizable estableciendo las medidas oportunas para garantizar su correcta integración en el medio urbano previsa en el nuevo modelo de ciudad. En este caso nos encontramos con ámbitos de regularización donde el nivel de consolidación edificatoria, la densidad y el tipo de ocupación son variables. El objetivo principal de la actuación es regularizar las ocupaciones existentes en los términos de eficiencia funcional, entidad geográfica y concentración espacial. Por ello, la presente Revisión decide aportar su ordenación pormenorizada posibilitando la cohesión residencial del espacio suelo vacante existente.

V. DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE

El estudio de detalle concretará la definición de las dimensiones y rasantes propuestas en la ordenación pormenorizada y valorará la posibilidad de ampliar determinadas secciones de varios existentes, con la finalidad de mejorar la conectividad con tejidos urbanos adyacentes, y podrá plantear aperturas puntuales al objeto de permeabilizar la trama urbana.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO LUCRATIVO		21.059	m ²		
2. TIPOLOGÍA	ORDENANZA DE APLICACIÓN	SUPERFICIE DE SUELO	MÁX. EFICACIDAD	Nº DE VIVIENDAS	SUBZONA DE ORDENANZA
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-UAS)		19.447	4.862	26	ZO-UAS.1
SERVICIOS TERCARIOS (ZO-ST)		1.612	565	-	ZO-ST-CO

3. OBSERVACIONES
El presente área se ve afectada por la vía pecuaria Veneño del Valle de Villavieja en la superficie concreta recogida en el libro VI del Documento de la Revisión del PGOU siendo de aplicación lo establecido en los apartados del artículo 5 o 8 del artículo 8.3.6. de las Normas Urbanísticas.

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.		
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE	P. URBANIZACIÓN
	X	X
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A DETERMINAR	
3. PLAZOS PARA ORDEN DETALLADA	1. CUATRIENIO	

II. CARGAS URBANÍSTICAS

1. CARGAS SUPLEMENTARIAS	Las establecidas en el artículo 10.2.8 de las Normas Urbanísticas
--------------------------	---

ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. DENOMINACIÓN		ARG-21 ALTOS DEL BERREN
3. TIPO DE REFORMA	RENOVIACIÓN MEJORA COMPLECIÓN	X



Este ámbito está afectado parcialmente por las SUSPENSIONES contenidas en el subpartado b) del Punto Primero de la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de febrero de 2012, por la que aprueba definitivamente de manera parcial la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María.

SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VP:	-	m ²
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO	Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	-	vw

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES				
1. SUPERFICIE DEL A.R.I.	134.649	m ²	6. MÁXIMA EFICACIDAD	29.463
2. USO GLOBAL	Residencial		6.1. MÁXIMA EFICACIDAD RESIDENCIAL	28.427
3. EFICACIDAD	0,21	m ² /m ²	EFICACIDAD VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES:	25.672
4. DENSIDAD	14,7	vw/hab	EDIFICACIDAD VINCULADA A NUEVAS EDIFICACIONES	2.755
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:	198	vw	6.2. MÍNIMA EFICACIDAD TERCIARIA:	1.036
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES:	180	vw		

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	
RESERVAS DOTACIONALES	VARIO
	19.464
	m ²

III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.

ÁREA DE REPARTO	AR-SUINC-31
COEFICIENTES	
USO Y TIPOLOGÍA GENÉRICO	
VIV. UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-UAS-1, UAS-2, UAS-3)	1,2
SERV. TERCIARIOS, COMERCIAL, OFICINAS (ZO-ST-CO)	0,9

APROVECHAMIENTO			
AP. MEDIO (UA/m ²)	AP. SOB. (UA)	CESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
0,2300	35,044,80	27,871,72	3,096,86
			4,076,22

V. DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE

El estudio de detalle concretará la definición de las alineaciones y rasantes propuestas en la ordenación pormenorizada y valorará la posibilidad de ampliar determinadas secciones de varios existentes, con la finalidad de mejorar la conectividad con tejidos urbanos adyacentes, y podrá plantear aperturas puntuales al objeto de permeabilizar la trama urbana.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)	
1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO LUCRATIVO	115,185
	m ²

2. TIPOMORFOLOGÍA				
ORDENANZA DE APLICACIÓN	SUPERFICIE DE SUELO	MAX. EFICACIDAD	Nº DE VIVIENDAS	SUBZONA DE ORDENANZA
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-UAS)	113,706	28,427	198	ZO-UAS-1
SERVICIOS TERCIARIOS (ZO-ST)	1,479	1,036	-	ZO-ST-CO

3. OBSERVACIONES
El presente área se ve afectada por la vía pecuaria Vivero del Valde de Villanueva en la superficie recogida en el Libro VI del Documento de la Revisión del PGOU siendo de aplicación la establecida en los apartados del artículo 5 a 8 del artículo 8.3.6. de las Normas Urbanísticas.

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.	
ESTUDIO DE DETALLE	P. URBANIZACIÓN
X	X
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	
A DETERMINAR	1. CUATRIENIO
	1. CUATRIENIO

II. CARGAS URBANÍSTICAS

1. CARGAS SUPLEMENTARIAS	
Las establecidas en el artículo 10.2.6 de las Normas Urbanísticas	

ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACION
2. DENOMINACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARIA ARG-22 LAS MARIAS 2
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACION MEJORA COMPLECION

X



Este ámbito está afectado parcialmente por las SUSPENSIONES contenidas en el subapartado b) del Punto Primero de la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de febrero de 2012, por la que aprueba definitivamente de manera parcial la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María.

SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANISTICO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VP:	363	m ²
2. CATEGORIA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (0)	2	vw

(0) Esta determinación tiene el carácter de Promoción de Vivienda Protegida

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANISTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DEL A.R.I.	20.281	m ²	6. MÁXIMA EFICACIDAD	7.727	m ²
2. USO GLOBAL	Residencial		6.1. MÁXIMA EFICACIDAD RESIDENCIAL:	7.727	m ²
3. EFICACIDAD	0,38	m ² /m ²	EFICACIDAD VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES:	6.519	m ²
4. DENSIDAD	19,72	vw/has	EFICACIDAD VINCULADA A NUEVAS EDIFICACIONES:	1.208	m ²
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS (S):	40	vw	6.2. MÍNIMA EFICACIDAD TERCERIA:	-	m ²
6. Nº DE VIVIENDAS BÁSICAS:	34	vw			

(*) Estas determinaciones tienen el carácter de Pormenorizado Polesivo

II. SUELO DOTACIONAL PUBLICO

RESERVAS DOTACIONALES	VARIOTI1	m ²
	3.110	m ²

III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.

ÁREA DE REPARTO	AR-SUNC.29
COEFICIENTES	
USO Y TIPOLOGÍA GENERICO	
VIV. TRADICIONAL POPULARIZO(VTP)	1
VIVIENDA PROTEGIDA	0,6
SERV. TERCARIOS: COMERCIAL, OFICINAS (ZO-ST-CO)	0,9
APROVECHAMIENTO	
AP. MEDIO (UA/ m ²)	7.581,80
AP. SOB. (UA)	7.313,64
EXCESOS AP. (UA)	267,8
EXCESOS AP. (UA)	0,00

V. DIRECTRICES PARA LA FORMULACION DE ESTUDIO DE DETALLE

El Estudio de Detalle concretará la definición de las dimensiones y rasantes propuestas en la ordenación pormenorizada y valorará la posibilidad de ampliar determinadas secciones de varios existentes, con la finalidad de mejorar la conectividad con las áreas urbanas adyacentes, y podrá plantear aparcamientos públicos al objeto de paliar la falta de aparcamiento.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION DETALLADA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACION (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO LUCRATIVO	17.171	m ²		
2. TIPOMOFOTOGIA				
ORDENANZA DE APLICACION	SUPERFICIE DE SUELO	MAX. EFICACIDAD	Nº DE VIVIENDAS	SUBZONA DE ORDENANZA
VIVIENDA TRADICIONAL POPULAR (ZO-VTP)	17.171	7.727	40	ZO-VTP-1
SERVICIOS TERCARIOS (ZO-ST)				
3. OBSERVACIONES				

(*) Suspensión por la justificación del nivel de reserva de dotaciones locales y la reserva de aparcamientos públicos

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTION.

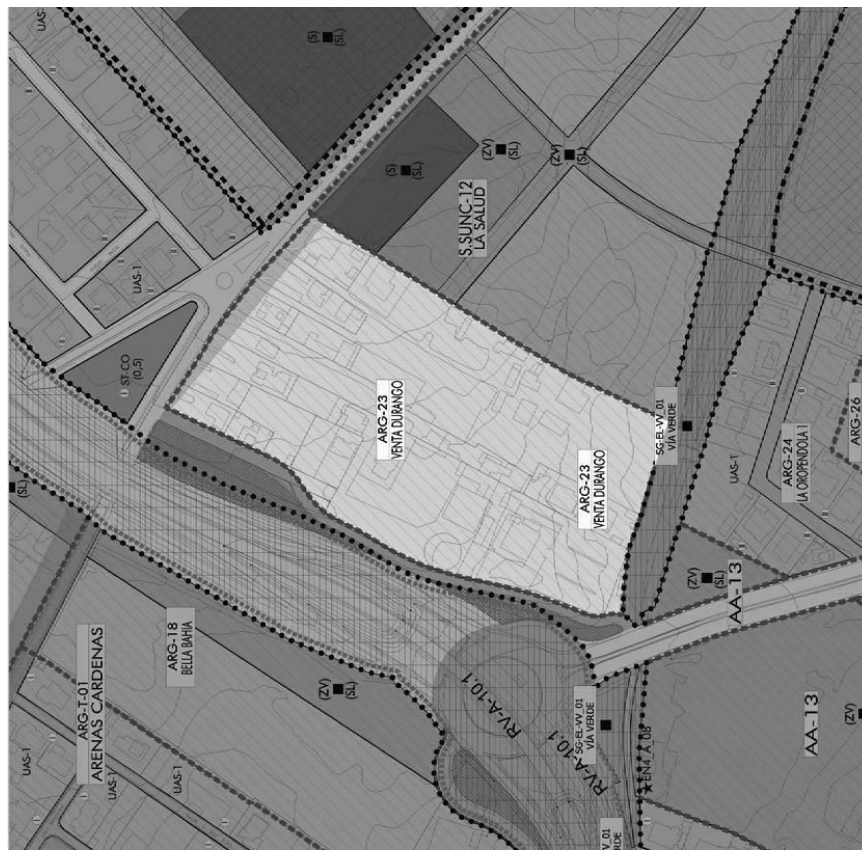
ESTUDIO DE DETALLE	P. URBANIZACION
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	X
2. SISTEMA DE ACTUACION	A DETERMINAR
4. PLAZOS PARA ORDEN DETALLADA	1. CUATRIENIO

II. CARGAS URBANISTICAS

1. CARGAS SUPLEMENTARIAS	Las establecidas en el artículo 10.2.8 de las Normas Urbanísticas
--------------------------	---

ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. DENOMINACIÓN	RENOVACIÓN	ARG-23 VENTA DURANGO
3. TIPO DE REFORMA	MEJORA COMPLECIÓN	X



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VP:	m ²
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	vw

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA

1. SUPERFICIE DEL A.R.	34.015	6. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	6.859	m ²
2. USO GLOBAL	Residencial	6.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	4.944	m ²
3. DENSIDAD	0,2016	EDIFICABILIDAD VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES	2.869	m ²
4. EDIFICABILIDAD	6,25	EDIFICABILIDAD VINCULADA A NUEVAS EDIFICACIONES	2.075	m ²
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:	22	6.2. MINIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA	1.915	m ²
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES:	15			

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

RESERVAS DOTACIONALES	VARIO
50m/7100m ² = 0,70	S/Och. Plan Especial

III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.

ÁREA DE REPARTO	AR-SUNC-4,6
-----------------	-------------

COEFICIENTES

USO Y TIPOLOGÍA GENERICO	1,2
RES. LIBRE EN ÁMBITOS ENTRE 50V/HAS Y 20 VV/HAS	0,9
SERVICIOS TERCIARIOS (COMERCIAL, OFICINAS)	

APROVECHAMIENTO

AP. MEDIO (UJA, m ²)	AP. COBE (UJA)	AP. SUBIE (UJA)	CESIÓN AP. (UJA)	EXCESOS AP. (UJA)
0,225	7.456,30	6.891,00	765,30	0,00

V. DETERMINACIONES VINCULANTES.

La presencia de suelo vacante en proporciones salientes en el Área de Regularización ha motivado la decisión de localizar en el interior de la misma las reservas mínimas dotacionales de suelo no urbanizable estableciendo las medidas oportunas para garantizar su correcta gestión y uso. Asimismo, se han establecido las reservas mínimas dotacionales de suelo urbano no consolidado de manera concentrada y, siempre que sea posible, en edificios con carácter residencial. El presente Plan General ha delimitado las reservas mínimas dotacionales de suelo urbano no consolidado de manera concentrada y reguladas en el artículo 10.1, 18 de las Normas Urbanísticas. Estos objetivos han quedado regulados en el artículo 10.1, 18 de las Normas Urbanísticas.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS FORMORIZADOS)

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO LUCRATIVO	A. determinar por el Plan Especial
2. ORDENANZA DE APLICACIÓN	
A. establecer por el Plan Especial	

3. OBSERVACIONES

El Plan Especial, en función de las tipologías edificatorias categorizadas, asumirá preferentemente, la regulación de las zonas de ordenanza de concreción tipomorfológica similar, del suelo que se va a afectar por la vía recurrente, la Vía de Villanueva en la superficie concreta recogida en el Anexo VI del Documento de la Revisión del PGOU siendo de aplicación lo establecido en las apartadas 5. a 8. del artículo 8.3.6. de las Normas Urbanísticas.

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	P. URBANIZACIÓN	
	X	1
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A. DETERMINAR	
3. PHACOS PARA ORDEN DETALLADA	T. CUATRIENIO	

II. CARGAS URBANÍSTICAS

T. CARGAS SUPLENTERIAS	Las establecidas en el artículo 10.2.8 de las Normas Urbanísticas
------------------------	---

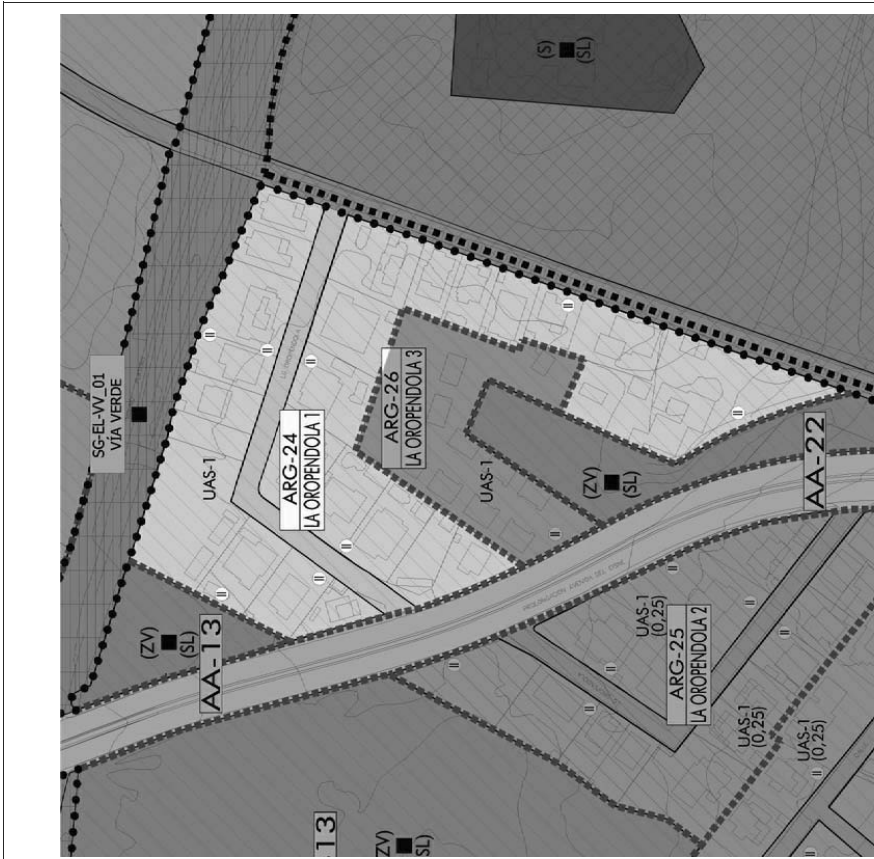
IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN FORMORIZADA.

El principal objetivo de la actuación es promover la regularización de ocupaciones irregulares de suelo no urbanizable estableciendo las medidas oportunas para garantizar su correcta gestión y uso. Asimismo, se han establecido las reservas mínimas dotacionales de suelo urbano no consolidado de manera concentrada y reguladas en el artículo 10.1, 18 de las Normas Urbanísticas. Estos objetivos han quedado regulados en el artículo 10.1, 18 de las Normas Urbanísticas.

La estrategia instrumentada en el Nuevo Plan General en relación con la regularización de este asentamiento ha sido definir los aspectos relativos a la ordenación promoviendo al momento de formulación de un Plan Especial de Telama Interior, por entender absolutamente necesario la realización de una actuación que permita resolver adecuadamente las cuestiones relativas a la cualificación ambiental, urbanística, dotacional e infraestructural del ámbito sin desvirtuar el principal objetivo de la actuación que es promover la regularización de las edificaciones consolidadas, lo cual implica minimizar las posibles deficiencias que pudieran producirse. La promotorización de este asentamiento se realizará a través de la participación activa de las que puede resultar una mejor implicación de los propietarios afectados en la gestión urbanística de la regularización, cuestión que se entiende especialmente idónea para garantizar la resolución de esta problemática.

ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	RENOVACIÓN
2. DENOMINACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA ARG-24 U.A. OROPENDOLA 1	MEJORA
3. TIPO DE REFORMA		COMPLECIÓN
		X



Este ámbito está afectado parcialmente por las SUSPENSIONES contenidas en el subapartado b) del Punto Primero de la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de febrero de 2012, por la que aprueba definitivamente de manera parcial la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María.

SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VP:	-
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO	Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	-

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES			
1. SUPERFICIE DEL A.R.I.	17.923	m ²	
2. USO GLOBAL	Residencial		
3. EDIFICABILIDAD	0,23	m ² /m ²	4.214
4. DENSIDAD	13,39	vw/has	3.739
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:	24	vw.	475
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES:	22	vw.	-
II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO			
RESERVAS DOTACIONALES		VARIO	
		1.070	

III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.

ÁREA DE REPARTO	AR-SUINC-30		
COEFICIENTES			
USO Y TIPOLOGÍA GÉNÉRICO			
VIV UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-UAS-1, UAS-2, UAS-3)	1,2		
SERV. TERCIARIOS, COMERCIAL, OFICINAS (ZO-ST-CO)	0,9		
APROVECHAMIENTO			
AP. MEDIO (U/A)	AP. SOB. (U/A)	GESIÓN AP. (U/A)	EXCESOS AP. (U/A)
0,2485	5.056,80	4.007,99	445,34
			603,47

V. DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE

El estudio de detalle concretará la definición de las alineaciones y rasantes propuestas en la ordenación pormenorizada y valorará la posibilidad de ampliar determinadas secciones de viarios existentes, con la finalidad de mejorar la conectividad con tejidos urbanos adyacentes, y podrá plantear aperturas puntuales al objeto de permeabilizar la trama urbana.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

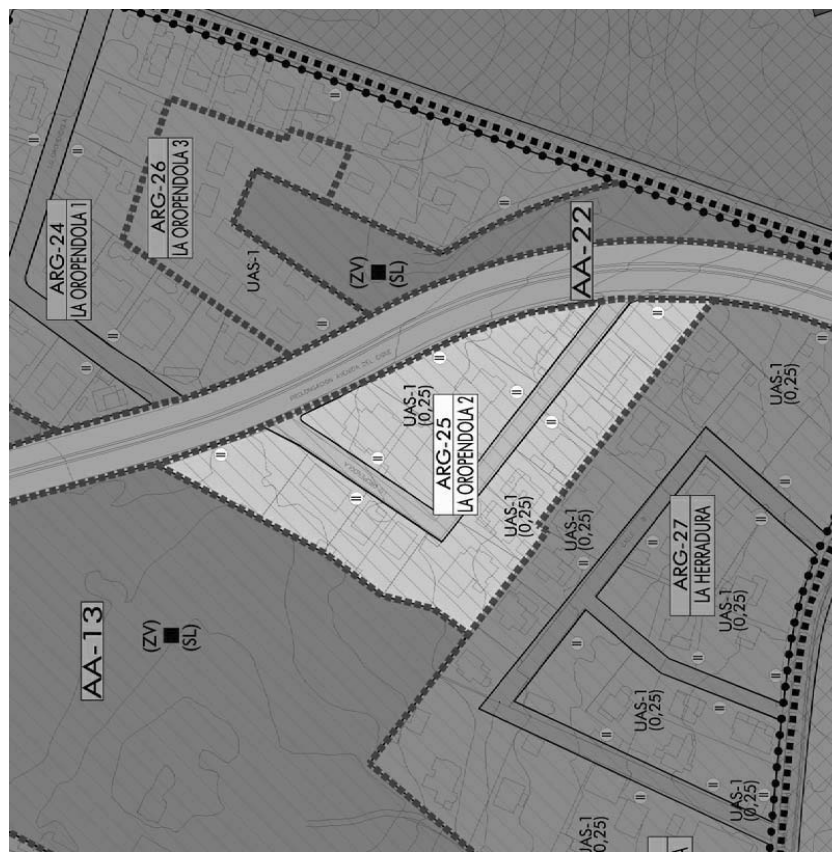
1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO LUCRATIVO				16.853	m ²
2. TIPOMORFOLOGÍA	ORDENANZA DE APLICACIÓN	SUPERFICIE DE SUELO	MAX. EDIFICABILIDAD	Nº DE VIVIENDAS	SUBZONA DE ORDENANZA
	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-UAS)	16.853	4.214	24	ZO-UAS-1
	SERVICIOS TERCIARIOS (ZO-ST)				
3. OBSERVACIONES					

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN:	
ESTUDIO DE DETALLE	P. URBANIZACIÓN
X	X
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A DETERMINAR
3. PLAZOS PARA CMO DETALLADA	1 CUATRIENIO
III. CARGAS URBANÍSTICAS	
1. CARGAS SUPLEMENTARIAS	Las establecidas en el artículo 10.2.8 de las Normas Urbanísticas

ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL

1. LOCALIZACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. DENOMINACIÓN	ARG-25 LA OROPENDOLA 2
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN MEJORA COMPLECIÓN
	X



Este ámbito está afectado parcialmente por las SUSPENSIONES contenidas en el subapartado b) del Punto Primero de la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de febrero de 2012, por la que aprueba definitivamente de manera parcial la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María.

SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VP:	-	m ²
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO	Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	-	vw

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES				
1. SUPERFICIE DEL A.R.I.	11.434	m ²	6. MÁXIMA EFICACIDAD	2.486
2. USO GLOBAL	Residencial		6.1. MÁXIMA EFICACIDAD RESIDENCIAL	2.486
3. EFICACIDAD	0,21	m ² /m ²	EFICACIDAD VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES	2.486
4. DENSIDAD	11,37	vw/has	EFICACIDAD VINCULADA A NUEVAS EDIFICACIONES	-
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:	13	vw	6.2. MÍNIMA EFICACIDAD TERCIARIA:	-
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES:	13	vw		

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	
RESERVAS DOTACIONALES	VARIO
	1.490

IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN FORMORIZADA.

El principal objetivo de la actuación es promover la regularización de ocupaciones irregulares del suelo no urbanizable estableciendo las medidas oportunas para garantizar su correcta integración en el medio urbano previsto en el nuevo modelo de ciudad. En este caso nos encontramos con ámbitos de regularización donde el nivel de consolidación edificatoria, la presencia de ocupaciones ilegales y la falta de documentación urbanística impiden la localización en su interior de las reservas dotacionales (nombradas o no) cobrables en comarcas existentes en términos de eficiencia funcional, centralidad geográfica y concentración espacial. Por ello, la presente Revisión decide aportar su ordenación pormenorizada posibilitando la consecución residencial de estas zonas vacantes existentes.

III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.

ÁREA DE REPARTO	AR-SUINC-30
COEFICIENTES	
USO Y TIPOLOGÍA GENÉRICO	
VIV UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-UAS-1, UAS-2, UAS-3)	1,2
SERV. TERCIARIOS, COMERCIAL, OFICINAS (ZO-ST-CO)	0,9

APROVECHAMIENTO			
AP. MEDIO (UA/m ²)	AP. SOB. (UA)	CESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
0,2485	2.983,20	2.556,91	284,11
			142,18

V. DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE.

El estudio de detalle concretará la definición de las alineaciones y rasantes propuestas en la ordenación pormenorizada y valorará la posibilidad de ampliar determinadas secciones de varios existentes, con la finalidad de mejorar la conectividad con tejidos urbanos adyacentes, y podrá plantear aperturas puntuales al objeto de permeabilizar la trama urbana.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO LUCRATIVO	9.944	m ²
---	-------	----------------

2. TIPOMORFOLOGÍA

ORDENANZA DE APLICACIÓN	SUPERFICIE DE SUELO	MAX. EFICACIDAD	Nº DE VIVIENDAS	SUBZONA DE ORDENANZA
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-UAS)	9.944	2.486	13	ZO-UAS-1
SERVICIOS TERCIARIOS (ZO-ST)				

3. OBSERVACIONES

OTRAS DETERMINACIONES

II. CARGAS URBANÍSTICAS

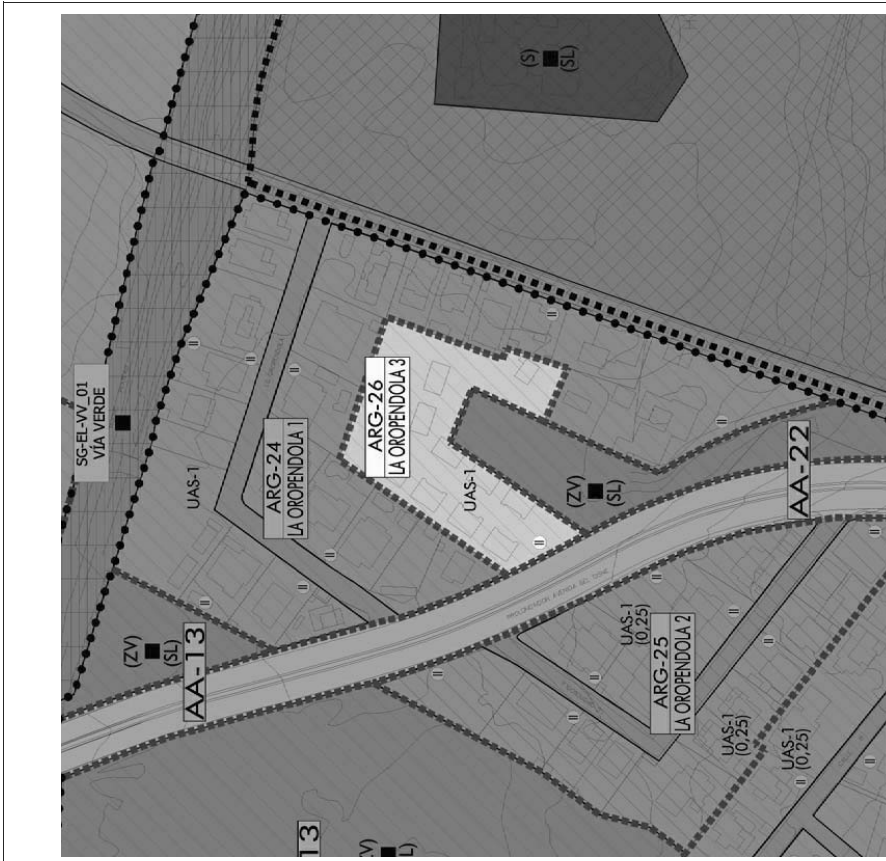
I. CARGAS SUPLEMENTARIAS	
Las establecidas en el artículo 10.2.8 de las Normas Urbanísticas	

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN:

ESTUDIO DE DETALLE		P. URBANIZACIÓN	
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	X	A DETERMINAR	X
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN		1 CUARTIERO	
3. PLAZOS PARA ORDEN DETALLADA			

ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. DENOMINACIÓN	RENOVACIÓN	ARG-26 LA OROPENDOLA 3
3. TIPO DE REFORMA	MEJORA COMPLECIÓN	X



Este ámbito está afectado parcialmente por las SUSENSIONES contenidas en el subapartado b) del Punto Primero de la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de febrero de 2012, por la que aprueba definitivamente de manera parcial la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María.

SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VP:	-	m ²
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO	Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	-	vw

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES				
1. SUPERFICIE DEL A.R.I.	4.232	m ²	6. MÁXIMA EFICACIDAD	1.080
2. USO GLOBAL	Residencial		6.1. MÁXIMA EFICACIDAD RESIDENCIAL	1.080
3. EFICACIDAD	0,25	m ² /m ²	EFICACIDAD VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES	1.080
4. DENSIDAD	21,27	vw/has	EDIFICABILIDAD VINCULADA A NUEVAS EDIFICACIONES	-
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	9	vw	6.2. MÍNIMA EFICACIDAD TERCERÍA	-
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES:	9	vw		

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	
RESERVAS DOTACIONALES	VARIO
	m ²

IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN FORMORIZADA.

El principal objetivo de la actuación es promover la regularización de ocupaciones irregulares del suelo no urbanizable estableciendo las medidas oportunas para garantizar su correcta integración en el medio urbano previsto en el nuevo modelo de ciudad. En este caso nos encontramos con ámbitos de regularización donde el nivel de consolidación edificatoria, la existencia de ocupaciones irregulares y la falta de ordenación urbanística impiden la localización en su interior de las reservas dotacionales (zonadas o dotaciones) con las condiciones existentes en términos de eficiencia funcional, centralidad geográfica y concentración espacial. Por ello, la presente Revisión decide aportar su ordenación pormenorizada posibilitando la consolidación residencial del espacio suelo vacante existente.

III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.

ÁREA DE REPARTO	AR-SUINC-30		
COEFICIENTES			
USO Y TIPOLOGÍA GENÉRICO	1,2		
VIVI UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-UAS-1), UAS-2, UAS-3)	0,9		
SERV. TERCARIOS, COMERCIAL, OFICINAS (ZO-ST-CO)	0,9		
APROVECHAMIENTO			
AP. MEDIO (UA/m ²)	AP. SOB. (UA)	GESIÓN (UA)	EXCESOS AP. (UA)
0,2485	1.296,00	946,38	1051,6
			244,46

V. DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE.

El estudio de detalle concretará la definición de las alineaciones y rasantes propuestas en la ordenación pormenorizada y valorará la posibilidad de ampliar determinadas secciones de viarios existentes, con la finalidad de mejorar la conectividad con tejidos urbanos adyacentes, y podrá plantear oportunas purificaciones al objeto de permeabilizar la trama urbana.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

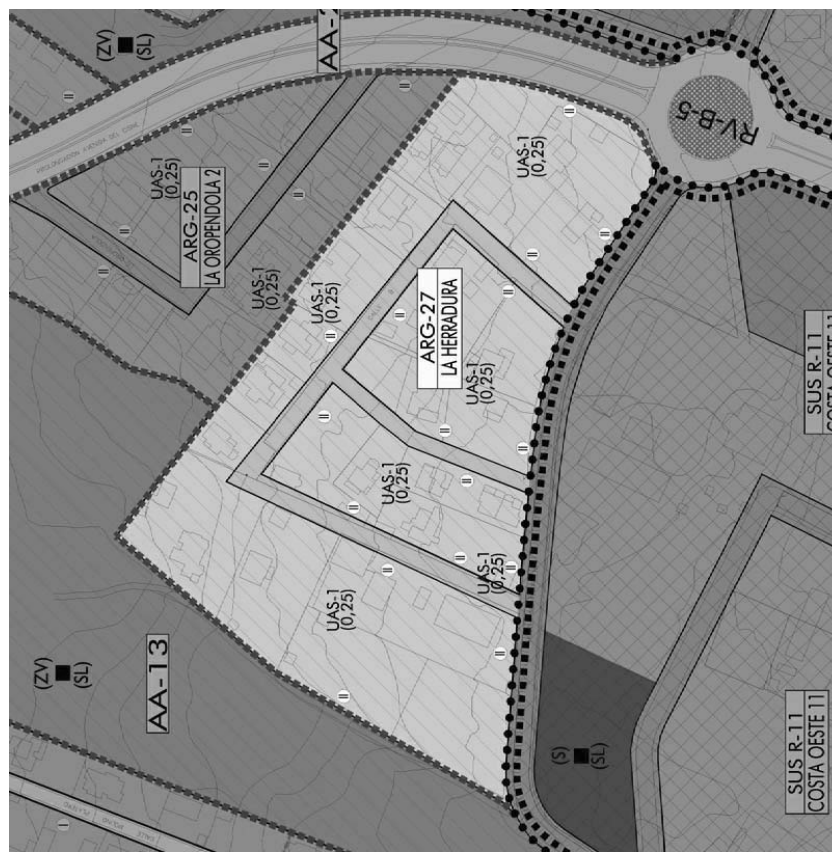
1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO LUCRATIVO	4.232	m ²
2. TIPO MORFOLOGÍA	ORDENANZA DE APLICACIÓN	SUBZONA DE ORDENANZA ZO-UAS-1
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-UAS)	SUPERFICIE DE SUELO	Nº DE VIVIENDAS
SERVICIOS TERCARIOS (ZO-ST)	4.232	9
3. OBSERVACIONES		

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.	
ESTUDIO DE DETALLE	P. URBANIZACIÓN
X	X
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A DETERMINAR
3. PLAZOS PARA ORD DETALLADA	1 CUATRIENIO
II. CARGAS URBANÍSTICAS	
1. CARGAS SUPLEMENTARIAS	Los establecidos en el artículo 10.2.8 de las Normas Urbanísticas

ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL

1. LOCALIZACIÓN	NÚCLEO DE POBLACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. DENOMINACIÓN	RENOVACIÓN MEJORA COMPLECIÓN	ARG-27 LA HERRADURA
3. TIPO DE REFORMA		X



Este ámbito está afectado parcialmente por las SUSPENSIÓNES contenidas en el subapartado b) del Punto Primero de la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de febrero de 2012, por la que aprueba definitivamente de manera parcial la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María.

SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VP:	-	m ²
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO	Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	-	vw

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES				
1. SUPERFICIE DEL A.R.I.	76.421	m ²	6. MÁXIMA EFICACIDAD	5.692
2. USO GLOBAL	Residencial		6.1. MÁXIMA EFICACIDAD RESIDENCIAL	5.692
3. EFICACIDAD	0,210	m ² /m ²	EFICACIDAD VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES	5.428
4. DENSIDAD	10,6	vw/has	EFICACIDAD VINCULADA A NUEVAS EDIFICACIONES	26,4
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	28	vw	Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	-
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	26	vw	6.2. MÁXIMA EFICACIDAD TERCIARIA	-

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO				
RESERVAS DOTACIONALES		m ²	VARIO	3.655

III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.

ÁREA DE REPARTO	AR-SUINC.31			
COEFICIENTES				
USO Y TIPOLOGÍA GENÉRICO	1,2			
VIV UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-UAS-1), UAS-2, UAS-3	0,9			
SERV. TERCIARIOS, COMERCIAL, OFICINAS (ZO-ST-CO)				
APROVECHAMIENTO				
AP. MEDIO (UA/m ²)	AP. SUBIE (UA)	CESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)	753,70
0,2300	6.830,40	5.469,03	607,67	

IV. DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE

El estudio de detalle concretará la definición de las alineaciones y rasantes propuestas en la ordenación pormenorizada y valorará la posibilidad de ampliar determinadas secciones de viarios existentes, con la finalidad de mejorar la conectividad con tejidos urbanos adyacentes, y podrá plantear aperturas puntuales al objeto de permeabilizar la trama urbana.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)				
1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO LUCRATIVO				22.766

2. TIPOMORFOLOGÍA				
ORDENANZA DE APLICACIÓN	SUPERFICIE DE SUELO	MAX. EFICACIDAD	Nº DE VIVIENDAS	SUBZONA DE ORDENANZA
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-UAS)	22.766	5.692	28	ZO-UAS-1
SERVICIOS TERCIARIOS (ZO-ST)				
3. OBSERVACIONES				

OTRAS DETERMINACIONES

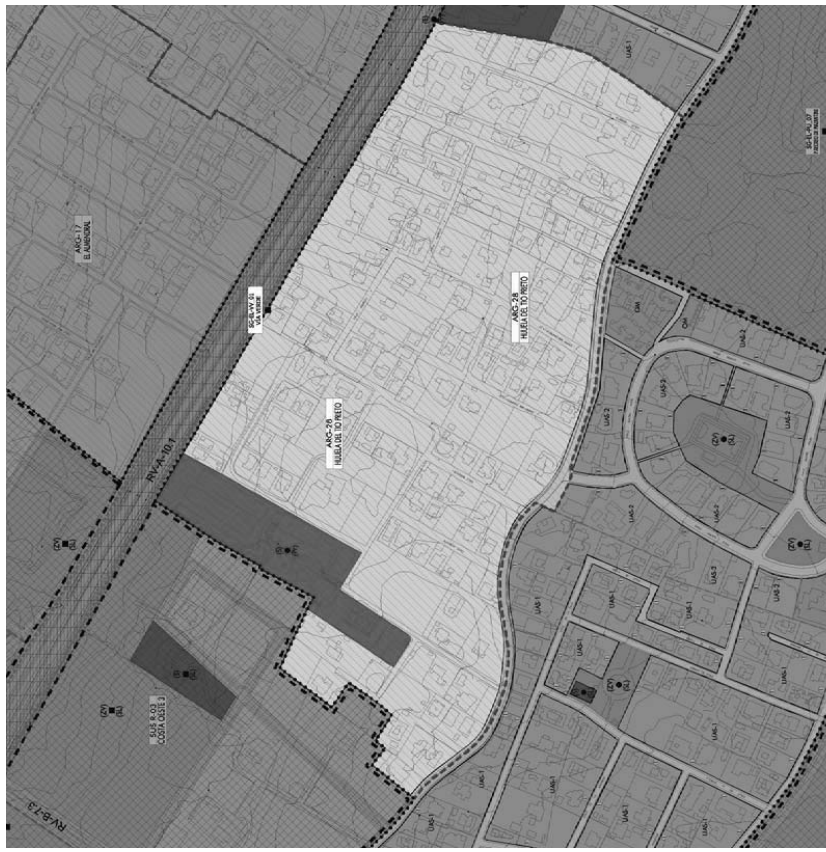
I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN:				
ESTUDIO DE P. URBANIZACIÓN				
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	X	DETALLE	X	
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A DETERMINAR			
3. PLAZOS PARA ORD DETALLADA				1 CUATRIENIO

II. CARGAS URBANÍSTICAS

1. CARGAS SUPLEMENTARIAS	Las establecidas en el artículo 10.2.8 de las Normas Urbanísticas
--------------------------	---

ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. DENOMINACIÓN		ARG-28 HUILERA DEL TIO PRIETO
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN MEJORA COMPLECIÓN	X



Este ámbito está afectado parcialmente por las SUSPENSIÓNES contenidas en el subapartado b) del Punto Primero de la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de febrero de 2012, por la que aprueba definitivamente de manera parcial la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María.

SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VP:	-	m ²
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	-	vw

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA

1. SUPERFICIE DE A.R.I.	1.76,35	6. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	39,169	m ²
2. USO GLOBAL	Residencial	6.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	34,549	m ²
3. EDIFICABILIDAD	0,222	EDIFICABILIDAD VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES:	27,625	m ²
4. DENSIDAD	11,47	EDIFICABILIDAD VINCULADA A NUEVAS EDIFICACIONES	6,924	m ²
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:	202	6.2. MÍNIMA EDIFICABILIDAD EQUIPAMIENTO PRIVADO:	4,620	m ²
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES:	163			

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

RESERVAS DOTACIONALES	VARIO
35m ² /100m ² techo	S/Ord. Plan Especial

III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.

ÁREA DE REPARTO	AR-SUNIC-3
COEFICIENTES	
USO Y TIPOLOGÍA GÉNÉRICO	
RES. LIBRE EN ÁMBITOS ENTRE 300/100AS 1,2	
EQUIPAMIENTO PRIVADO	0,6

APROVECHAMIENTO		
AP. MEDIO (U/A, m ²)	AP. SUBIE (U/A)	GESIÓN AP. (U/A)
0,2300	44.230,80	36.459,12
		4.051,02
		3.720,66

V. DETERMINACIONES VINCULANTES PARA LA ORDENACIÓN FORMORIZADA.

El Plan Especial valorará la posibilidad de ampliar determinadas secciones de viarios existentes, con la finalidad de mejorar la conectividad con tejidos urbanos adyacentes, y podrá plantear aperturas puntuales al objeto de permeabilizar la trama urbana. Asimismo establecerá las determinaciones oportunas para solucionar la problemática generada por la afectación de la línea de no edificación de la carretera A-491.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS FORMORIZADOS)

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO LUCRATIVO	A. determinar por el Plan Especial
2. ORDENANZA DE APLICACIÓN	
A. determinar por el Plan Especial	

3. OBSERVACIONES

El Plan Especial, en función de las tipologías edificatorias adoptadas, asumirá preferentemente, la regulación de las zonas de ordenanza de concretización tipomorfológica similar, del suelo urbano, contenidas en las Normas Urbanísticas del presente Plan General.

OTRAS DETERMINACIONES

II. CARGAS URBANÍSTICAS

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PLAN ESPECIAL	P. URBANIZACIÓN	X
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A. DETERMINAR		
3. PLAZOS PARA ORDENADA	1. CUATRIENIO		

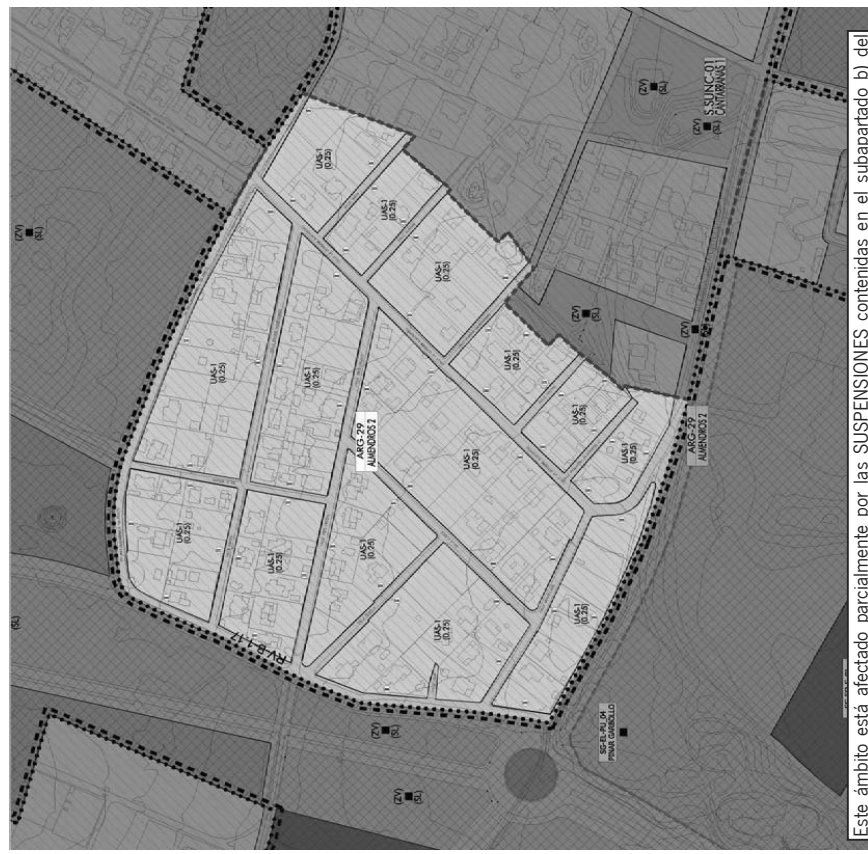
I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN:

I. CARGAS SUPLEMENTARIAS

Las establecidas en el artículo 10.2.8 de las Normas Urbanísticas

ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL

1. LOCALIZACIÓN	NÚCLEO DE POBLACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. DENOMINACIÓN	RENOVACIÓN	PAIS-29 ALMENDROS 2
3. TIPO DE REFORMA	MEJORA	X
	COMPLECIÓN	



Este ámbito está afectado parcialmente por las SUSPENSIONES contenidas en el subapartado b) del Punto Primero de la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de febrero de 2012, por la que aprueba definitivamente de manera parcial la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María.

SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VP:	-	m ²
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO	Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	-	vw

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES				
1. SUPERFICIE DEL A.R.1	124.723	m ²	6. MÁXIMA EFICACIDAD	25.650
2. USO GLOBAL	Residencial		6.1. MÁXIMA EFICACIDAD RESIDENCIAL	25.650
3. EFICACIDAD	0,2	m ² /m ²	EFICACIDAD VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES:	20,042
4. DENSIDAD	11,31	vw/has	EFICACIDAD VINCULADA A NUEVAS EDIFICACIONES	5,608
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:	141	vw.	Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES:	-
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES:	109	vw.	6.2. MÍNIMA EFICACIDAD TERCIARIA:	-

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

RESERVAS DOTACIONALES	-	m ²	VARIO	-
			22.123	m ²

III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.

ÁREA DE REPARTO	AR-SUNJC-31		
COEFICIENTES			
USO Y TIPOLOGÍA GENÉRICO			
VIV. UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-UAS-1, UAS-2, UAS-3)	1,2		
SERV. TERCIARIOS, COMERCIAL, OFICINAS (ZO-ST-CO)	0,9		
APROVECHAMIENTO			
AP. MEDIO (UA/m ²)	AP. SUBE (UA)	CESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
0,2300	30.780,00	25.817,08	2.868,57
			2.094,35

IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN FORMORIZADA.			
El principal objetivo de la actuación es promover la regularización de ocupaciones irregulares del suelo no urbanizable estableciendo las medidas oportunas para garantizar su correcta integración en la trama urbana prevista en el nuevo modelo de ciudad. En este caso nos encontramos con ámbitos de regularización donde el nivel de consolidación edificatoria, la densidad y el tipo de ocupación existente, impiden la localización en su interior de las reservas dotacionales; llamadas a dar cobertura las comarcas existentes en términos de eficiencia funcional, centralidad geográfica y concentración espacial. Por ello, la presente Revisión decide aportar su ordenación pormenorizada posibilitando la consolidación residencial del espacio suelo vacante existente.			

V. DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE.

El estudio de detalle concretará la definición de las alineaciones y rasantes propuestas en la ordenación pormenorizada y valorará la posibilidad de ampliar determinadas secciones de viarios existentes, con la finalidad de mejorar la conectividad con tejidos urbanos adyacentes, y podrá plantear aperturas puntuales al objeto de permeabilizar la trama urbana.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO LUCRATIVO	-	m ²	102.600	m ²
2. TIPOMORFOLOGÍA	ORDENANZA DE APLICACIÓN	SUPERFICIE DE SUELO	MAX. EFICACIDAD	Nº DE VIVIENDAS
	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-UAS)	102.600	25.650	141
	SERVICIOS TERCIARIOS (ZO-ST)			
3. OBSERVACIONES				

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN:	
ESTUDIO DE DETALLE	P. URBANIZACIÓN
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	X
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A DETERMINAR
3. PLAZOS PARA ONO DETALLADA	1 CUATRIENIO
II. CARGAS URBANÍSTICAS	
1. CARGAS SUPLEMENTARIAS	Las establecidas en el artículo 10.2.8 de las Normas Urbanísticas

ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN
2. DENOMINACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA ARG-30-VALDEAZAHARES
3. TIPO DE REFORMA	RENOVIACIÓN MEJORA COMPLECIÓN

X



Este ámbito está afectado parcialmente por las SUSPENSIONES contenidas en el subapartado b) del Punto Primero de la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de febrero de 2012, por la que aprueba definitivamente de manera parcial la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María.

SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VP:	-	m ²
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	-	vw

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES					
1. SUPERFICIE DE A.R.I.	68.134	m ²	6. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	14.807	m ²
2. USO GLOBAL	Residencial		6.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	14.807	m ²
3. EDIFICABILIDAD	0,217	m ² /m ²	EDIFICABILIDAD VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES:	13.421	m ²
4. DENSIDAD	13,06	vw/ha	EDIFICABILIDAD VINCULADA A NUEVAS EDIFICACIONES	1.386	m ²
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:	89	vw	6.2. MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA		m ²
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES:	89	vw			

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

RESERVAS DOTACIONALES	VARIO
35m ² /100m ² techo	3.Ord. Plan Especial m ²

III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.

ÁREA DE REPARTO	AR-SUNC-31
COEFICIENTES	
USO Y TÉCNICA CONSTRUCTIVA	
RES. LIBRE EN ÁMBITOS ENTRE 300MPAS Y 230 VIVIENDAS	1,2

APROVECHAMIENTO

AP. MEDIO (UJA m ²)	AP. COBIE (UJA)	AP. SUBIE (UJA)	GESIÓN AP. (UJA)	EXCESOS AP. (UJA)
0,2300	17.768,40	14.103,42	1.567,05	2.097,93

V. DETERMINACIONES VINCULANTES PARA LA ORDENACIÓN FORMORIZADA.

El Plan Especial valorará la posibilidad de ampliar determinadas secciones de viarios existentes, con la finalidad de mejorar la conectividad con tejidos urbanos adyacentes, y podrá plantear apertura puntual al objeto de permearizar la trama urbana. Asimismo establecerá las determinaciones oportunas para solucionar la problemática generada por la afectación de la línea de no edificación de la carretera A-491.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS FORMORIZADOS)	
1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO LUCRATIVO	A. determinar por el Plan Especial
2. ORDENANZA DE APLICACIÓN	
A. determinar por el Plan Especial	

3. OBSERVACIONES
El Plan Especial, en función de las hipótesis edificatorias adoptadas, asumirá preferentemente, la regulación de las zonas de ordenanza de concretización tipomorfológica similar del suelo urbano, contenidas en las Normas Urbanísticas del presente Plan General.

OTRAS DETERMINACIONES

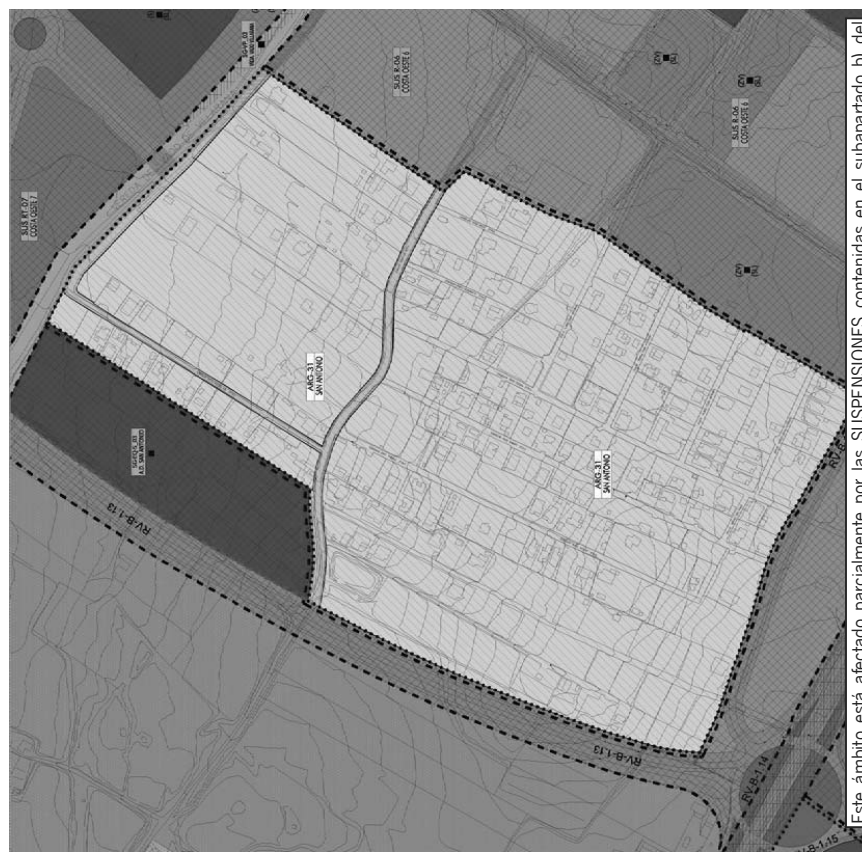
I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.	
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PLAN ESPECIAL
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A. DETERMINAR
3. PLAZOS PARA ORDEN DETALLADA	1. CUATRENIIO

II. CARGAS URBANÍSTICAS

1. CARGAS SUPLEMENTARIAS	
Las establecidas en el artículo 10.2.B de las Normas Urbanísticas	

ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. DENOMINACIÓN		ARG-31 SAN ANTONIO
3. TIPO DE REFORMA	RENOVIACIÓN MEJORA COMPLECIÓN	X



Este ámbito está afectado parcialmente por las SUSPENSIÓNES contenidas en el subapartado b) del Punto Primero de la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de febrero de 2012, por la que aprueba definitivamente de manera parcial la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María.

SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VP:	m ²
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	vw

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA

1. SUPERFICIE DEL A.R.	244.602	m ²	6. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	45.863	m ²
2. USO GLOBAL	Residencial		6.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	45.863	m ²
3. EDIFICABILIDAD	0.1975	m ² /m ²	EDIFICABILIDAD VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES:	37.004	m ²
4. DENSIDAD	6,5	vw/hab	EDIFICABILIDAD VINCULADA A NUEVAS EDIFICACIONES:	8.859	m ²
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:	208	vw	6.2. MINIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA:		m ²
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES:	151	vw			

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

RESERVAS DOTACIONALES	VARIO
35m ² /100m ² techo	S/Och. Plan Especial

III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.

ÁREA DE REPARTO	AR-SUNC-47
COEFICIENTES	
USO Y TIPOLOGÍA GENÉRICO	
RES. LIBRE EN ÁMBITOS ENTRE 50VIV/HAS Y 20 VIV/HAS	1,2
SERVICIOS TERCIARIOS (COMERCIAL, OFICINAS)	0,9

APROVECHAMIENTO		CESIÓN AP.	EXCESOS AP.
AP. MEDIO (UJA/ m ²)	AP. SOBRE (UJA)	(UA)	(UA)
0,225	55.035,60	5.502,60	0,00

V. DETERMINACIONES VINCULANTES.

La presencia de suelo vacante en proporciones suficientes en el Área de Regularización ha motivado la decisión de localizar en el interior de la misma las reservas mínimas dotacionales establecidas en la presente ficha que habrán de disponerse, preferentemente, de manera concentrada y, siempre que sea posible, en ámbitos centrales del área. El presente Plan General de Ordenación Urbana de El Puerto de Santa María, en sus disposiciones técnicas, deberá ser desarrollado por el preceptivo Plan Especial de Reforma Interior. Estas ordenes y objetivos han quedado regulados en el artículo 10.1.8 de las Normas Urbanísticas.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO LUCRATIVO	A. determinar por el Plan Especial
2. ORDENANZA DE APLICACIÓN	
A. establecer por el Plan Especial	

3. OBSERVACIONES

El Plan Especial, en función de las tipologías edificatorias adaptadas, asumirá preferentemente, la regulación de las zonas de ordenanza de concretización tipomorfológica similar, del suelo urbano dotacional y de las zonas de reserva de suelo urbano dotacional. La presente ficha no afecta al ámbito de actuación de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de El Puerto de Santa María, en sus disposiciones técnicas, que se encuentran recogidas en el Libro VI del Documento de la Revisión del PGOU siendo de aplicación lo establecido en los apartados 5 a 8 del artículo 8.3.6. de las Normas Urbanísticas.

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

PLAN ESPECIAL	P. URBANIZACIÓN
X	X
A. DETERMINAR	
2. CUATRIENIO	

II. CARGAS URBANÍSTICAS

T. CARGAS SUPLENENTARIAS	Las establecidas en el artículo 10.2.8 de las Normas Urbanísticas
--------------------------	---

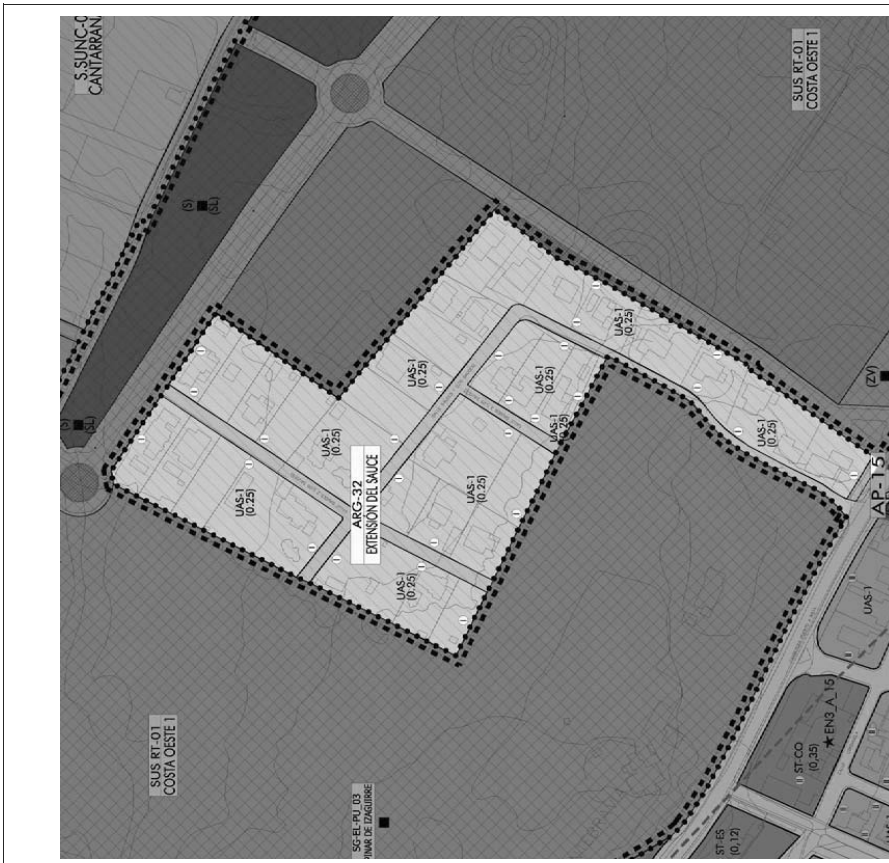
IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

El principal objetivo de la actuación es promover la regularización de ocupaciones irregulares de suelo no urbanizable estableciendo las medidas oportunas para garantizar su correcta integración en el tejido urbano. Asimismo, se pretende mejorar la calidad de vida de los vecinos en el interior de la trama urbana, resolviendo su desarticulación con el resto del tejido urbano y de sus niveles dotacionales, previendo nuevos espacios libres y equipamientos de proximidad que habrán de localizarse, preferentemente, de manera concentrada al objeto de conformar áreas de centralidad local en el interior de estas zonas. La actuación se desarrollará en las grandes áreas de intervención en materia de infraestructuras y servicios urbanos básicos.

La estrategia instrumentada en el Nuevo Plan General en relación con la regularización de este asentamiento ha sido definir los aspectos relativos a la ordenación pormenorizada al momento de formulación de un Plan Especial de Reforma Interior, por entender absolutamente necesario el desarrollo de una actuación que permita resolver adecuadamente las cuestiones relativas a la configuración ambiental, urbanística, dotacional e infraestructural del ámbito sin desvirtuar el principal objetivo de la actuación que es promover la regularización de las edificaciones consolidadas, lo cual implica minimizar las posibles deficiencias que pudieran producirse. La pormenorización de este asentamiento se realizará en el marco de un Plan Especial de Reforma Interior, en el que se instrumentará el proceso de participación activa de los propietarios, que puede resultar una mayor implicación de los propietarios afectados en la gestión urbanística de la regularización, cuestión que se entiende especialmente idónea para garantizar la resolución de esta problemática.

ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. DENOMINACIÓN		ARG-32 EXTENSION DEL SAUCE
3. TIPO DE REFORMA	RENOVIACIÓN MEJORA COMPLECIÓN	X



Este ámbito está afectado parcialmente por las SUSPENSIONES contenidas en el subapartado b) del Punto Primero de la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de febrero de 2012, por la que aprueba definitivamente de manera parcial la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María.

SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VP:	-	m ²
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO	Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	-	vw

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES				
1. SUPERFICIE DEL A.R.I.	40.687	m ²	6. MÁXIMA EFICACIDAD	9.073
2. USO GLOBAL	Residencial		6.1. MÁXIMA EFICACIDAD RESIDENCIAL	9.073
3. EFICACIDAD	0,22	m ² /m ²	EDIFICABILIDAD VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES	7.614
4. DENSIDAD	8,11	vw/has	EDIFICABILIDAD VINCULADA A NUEVAS EDIFICACIONES	1.459
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	33	vw	Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	-
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	28	vw	6.2. MÍNIMA EFICACIDAD TERCIARIA	-

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO				
RESERVAS DOTACIONALES	VARIO			m ²
134	4.263			

III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.

ÁREA DE REPARTO	AR-SUNJC-31		
COEFICIENTES			
USO Y TIPOLOGÍA GENÉRICO			
VIV UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-UAS-1), UAS-2, UAS-3	1,2		
SERV. TERCIARIOS, COMERCIAL, OFICINAS (ZO-ST-CCO)	0,9		
APROVECHAMIENTO			
AP. MEDIO (U/A, m ²)	AP. SOB. (U/A)	CESIÓN AP. (U/A)	EXCESOS AP. (U/A)
0,2300	10.887,60	8.422,02	935,78
			1.529,80

IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN FORMORIZADA.

El principal objetivo de la actuación es promover la regularización de ocupaciones irregulares del suelo no urbanizable estableciendo las medidas oportunas para garantizar su correcta integración en la trama urbana prevista en el nuevo modelo de ciudad. En este caso nos encontramos con ámbitos de regularización donde el nivel de consolidación edificatoria, la existencia de ocupaciones ilegales y la falta de documentación urbanística, impiden la localización en su interior de las reservas dotacionales. Tomadas o no cobiertas las reservas existentes, en términos de eficiencia funcional, centralidad geográfica y concentración espacial. Por ello, la presente Revisión decide aportar su ordenación urbanística permitiendo la consolidación residencial del espacio vacante existente.

V. DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE.

El Estudio de Detalle concretará la definición de las alineaciones y rasantes propuestas en la ordenación urbanística y valorará la posibilidad de ampliar determinadas secciones de varios existentes, con la finalidad de mejorar la conectividad con tejidos urbanos adyacentes, y podrá plantear aperturas puntuales al objeto de permeabilizar la trama urbana.

VI. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS FORMORIZADOS)

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO LUCRATIVO				36.290	m ²
2. TIPOMORFOLOGÍA	ORDENANZA DE APLICACIÓN	SUPERFICIE DE SUELO	MAX. EFICACIDAD	Nº DE VIVIENDAS	SUBZONA DE ORDENANZA
		36.290	9.073	33	ZO-UAS-1

II. CARGAS SUPLEMENTARIAS

Las establecidas en el artículo 10.2.8 de las Normas Urbanísticas

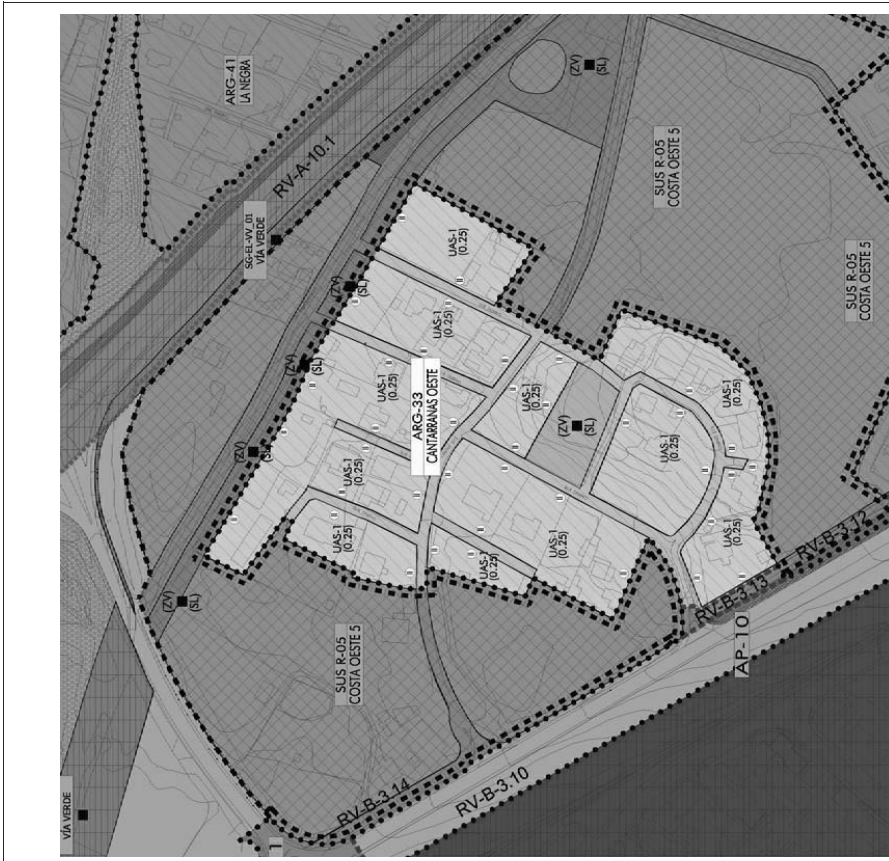
OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN:

ESTUDIO DE DETALLE	P. URBANIZACIÓN
X	X
A DETERMINAR	
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	
4. PLAZOS PARA OND DETALLADA	1 CUATRIENIO

ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. DENOMINACIÓN	RENOVIACIÓN MEJORA COMPLECIÓN	ARG-33 CANTARRANAS OESTE
3. TIPO DE REFORMA		X



Este ámbito está afectado parcialmente por las SUSPENSIONES contenidas en el subapartado b) del Punto Primero de la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de febrero de 2012, por la que aprueba definitivamente de manera parcial la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María.

SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VP:	-
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO	Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	-

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES			
1. SUPERFICIE DEL A.R.I.	43.276	m ²	
2. USO GLOBAL	Residencial		8.806
3. EDIFICABILIDAD	0,2	m ² /m ²	8.806
4. DENSIDAD	8,32	vv/hab	7.272
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	3,6	vv.	1.534
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES:	29	vv.	-
II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO			
RESERVAS DOTACIONALES	VARIO		m ²
	1.878		6.175

III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.

ÁREA DE REPARTO	AR-SUINC.28	
COEFICIENTES		
USO Y TIPOLOGÍA GENÉRICO		
VIV UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-UAS-1, UAS-2, UAS-3)	1,2	
SERV. TERCIARIOS, COMERCIAL, OFICINAS (ZO-ST-CO)	0,9	
APROVECHAMIENTO		
AP. MEDIO (U/A, m ²)	CESIÓN AP. (U/A)	EXCESOS AP. (U/A)
0,2360	10.567,20	9.191,88
		1.021,31
		354,01

V. DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE

El Estudio de Detalle concretará la definición de las alineaciones y rasantes propuestas en la ordenación pormenorizada y valorará la posibilidad de ampliar determinadas secciones de viarios existentes, con la finalidad de mejorar la conectividad con tejidos urbanos adyacentes, y podrá plantear aperturas puntuales al objeto de permeabilizar la trama urbana.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO LUCRATIVO		35.223	m ²
---	--	--------	----------------

2. TIPOMORFOLOGÍA

VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-UAS)	SUPERFICIE DE SUELO	MAX. EDIFICABILIDAD	Nº DE VIVIENDAS	SUBZONA DE ORDENANZA
SERVICIOS TERCIARIOS (ZO-ST)	35.223	8.806	36	ZO-UAS-1

3. OBSERVACIONES

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.	
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE
	P. URBANIZACIÓN
	X
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A DETERMINAR
4. PLAZOS PARA ORDEN DETALLADA	1 CUATRIENIO
II. CARGAS URBANÍSTICAS	
1. CARGAS SUPLEMENTARIAS	
Las establecidas en el artículo 10.2.B de las Normas Urbanísticas	

ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. DENOMINACIÓN		ARG-34 PRYCA
3. TIPO DE REFORMA	RENOVIACIÓN MEJORA COMPLECIÓN	X



Este ámbito está afectado parcialmente por las SUSPENSIONES contenidas en el subpartado b) del Punto Primero de la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de febrero de 2012, por la que aprueba definitivamente de manera parcial la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María.

SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VP:	-	m ²
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	-

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES				
1. SUPERFICIE DEL A.R.I.	31.068	m ²	6. MÁXIMA EFICACIDAD	6.838
2. USO GLOBAL	Residencial		6.1. MÁXIMA EFICACIDAD RESIDENCIAL:	6.838
3. EFICACIDAD	0,22	m ² /m ²	EFICACIDAD VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES:	5.187
4. DENSIDAD	14,48	vw/hab	EDIFICABILIDAD VINCULADA A NUEVAS EDIFICACIONES	1.651
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:	45	vw.	6.2. MÍNIMA EFICACIDAD TERCIARIA:	-
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES:	34	vw.		

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO				
RESERVAS DOTACIONALES		m ²	VARIO	m ²
			3.717	

III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.

ÁREA DE REPARTO	AR-SUINC-31		
COEFICIENTES			
USO Y TIPOLOGÍA GENÉRICO			
VIV UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-UAS-1), UAS-2, UAS-3	1,2		
SERV. TERCIARIOS, COMERCIAL, OFICINAS (ZO-ST-CO)	0,9		
APROVECHAMIENTO			
AP. MEDIO (UA/m ²)	AP. SOB. (UA)	CESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
0,2300	8.205,60	6.430,94	714,55
			1.060,11

V. DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE

El Estudio de Detalle concretará la definición de las alineaciones y rasantes propuestas en la ordenación pormenorizada y valorará la posibilidad de ampliar determinadas secciones de varios existentes, con la finalidad de mejorar la conectividad con tejidos urbanos adyacentes, y podrá plantear aperturas puntuales al objeto de permeabilizar la trama urbana.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)				
1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO LUCRATIVO				27.351

2. TIPOMORFOLOGÍA				
ORDENANZA DE APLICACIÓN	SUPERFICIE DE SUELO	MAX. EFICACIDAD	Nº DE VIVIENDAS	SUBZONA DE ORDENANZA
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-UAS)	27.351	6.838	45	ZO-UAS-1
SERVICIOS TERCIARIOS (ZO-ST)				

3. OBSERVACIONES
Este área se ve afectada por la vía pecuaria Canal de Puerto Real en una superficie de sando de aplicación la establecida en los apartados 5 o 6 del artículo 8.3.c. de las Normas Urbanísticas.

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.				
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE	P. URBANIZACIÓN		
	X	X		
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A DETERMINAR			
4. PLAZOS PARA ORD DETALLADA.		1. CUATRIENIO		

II. CARGAS URBANÍSTICAS

1. CARGAS SUPLEMENTARIAS	
Las establecidas en el artículo 10.2.6 de las Normas Urbanísticas	

ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN
2. DENOMINACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA ARG-36/ PAGO WINTHILVSEN
3. TIPO DE REFORMA	RENOVIACIÓN MEJORA COMPLECIÓN

X



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A V.P.	-	m ²
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	-	vw

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA PRECEPTIVA

1. SUPERFICIE DEL A.R.	154.804	m ²	6. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	296.676	m ²
2. USO GLOBAL	Residencial		6.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	27.026	m ²
3. EDIFICABILIDAD	0,1917	m ² /m ²	EDIFICABILIDAD VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES	15.592	m ²
4. DENSIDAD	6,6	vw/ha	EDIFICABILIDAD VINCULADA A NUEVAS EDIFICACIONES	11.434	m ²
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	103	vw	6.2. MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA	2.650	m ²
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	69	vw			

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

RESERVAS DOTACIONALES	VARIO
30m/7100m ² b=3b	S/Och. Plan Especial

III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.

ÁREA DE REPARTO	AR-SUNC-50
-----------------	------------

COEFICIENTES

USO Y TIPOLOGÍA GÉNÉRICO	
RES. LIBRE EN ÁMBITOS ENTRE 50V/HAS Y 20 VV/HAS	1,2
SERVICIOS TERCIARIOS (COMERCIAL, OFICINAS)	0,9

APROVECHAMIENTO

AP. MEDIO (U/A, m ²)	AP. OBJE (U/A)	AP. SUBIE (U/A)	CESIÓN AP. (U/A)	EXCESOS AP. (U/A)
0,225	34.816,20	31.335,00	3.481,20	0,00

V. DETERMINACIONES VINCULANTES.

La presencia de suelo vacante en proporciones significativas en el Área de Regularización ha motivado la decisión de localizar en el interior de la misma las reservas mínimas dotacionales de suelo no urbanizable estableciendo las medidas oportunas para garantizar su correcta gestión y utilización. Asimismo, se han establecido las reservas mínimas dotacionales de suelo urbano en las zonas de ordenación de parcelación tipomorfológica similar, del suelo urbano consolidado y de las zonas de ordenación de parcelación tipomorfológica similar, del suelo urbano consolidado y de las zonas de ordenación de parcelación tipomorfológica similar, del suelo urbano consolidado. La presente área se ve afectada por la vía pecuaria Camino del Verdugo en la superficie concreta recogida en el Libro VI del documento de la Revisión del POUU, siendo de aplicación lo establecido en los apartados 5 o 8 del artículo 8.3.6. de las Normas Urbanísticas.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO LUCRATIVO	A. determinar por el Plan Especial
2. ORDENANZA DE APLICACIÓN	
A. establecer por el Plan Especial	

3. OBSERVACIONES

El Plan Especial, en función de las tipologías edificatorias contempladas, asumirá preferentemente, la regulación de las zonas de ordenación de parcelación tipomorfológica similar, del suelo urbano consolidado y de las zonas de ordenación de parcelación tipomorfológica similar, del suelo urbano consolidado. La presente área se ve afectada por la vía pecuaria Camino del Verdugo en la superficie concreta recogida en el Libro VI del documento de la Revisión del POUU, siendo de aplicación lo establecido en los apartados 5 o 8 del artículo 8.3.6. de las Normas Urbanísticas.

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PLAN ESPECIAL	P. URBANIZACIÓN	
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	X	1	X
3. PHAZOS PARA ORDEN DETALLADA	A DETERMINAR	2	CUATRIENIO

II. CARGAS URBANÍSTICAS

1. CARGAS SUPLENTERIAS	Las establecidas en el artículo 10.2.8 de las Normas Urbanísticas
------------------------	---

IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

El principal objetivo de la actuación es promover la regularización de ocupaciones irregulares de suelo no urbanizable estableciendo las medidas oportunas para garantizar su correcta gestión y utilización. Asimismo, se han establecido las reservas mínimas dotacionales de suelo urbano en las zonas de ordenación de parcelación tipomorfológica similar, del suelo urbano consolidado y de las zonas de ordenación de parcelación tipomorfológica similar, del suelo urbano consolidado. La presente área se ve afectada por la vía pecuaria Camino del Verdugo en la superficie concreta recogida en el Libro VI del documento de la Revisión del POUU, siendo de aplicación lo establecido en los apartados 5 o 8 del artículo 8.3.6. de las Normas Urbanísticas.

La estrategia instrumentada en el Nuevo Plan General en relación con la regularización de este asentamiento ha sido definir los aspectos relativos a la ordenación pormenorizada al momento de formulación de un Plan Especial de Reforma Interior, por entender absolutamente necesario la realización de un estudio de detalle que permita resolver su desarticulación con el resto del tejido urbano y de sus niveles dotacionales, previendo nuevos espacios libres y equipamientos de proximidad que habrán de localizarse, preferentemente, de manera concertada al objeto de conformar áreas de centralidad local en el interior de estas zonas. Asimismo, se han establecido las reservas mínimas dotacionales de suelo urbano en las zonas de ordenación de parcelación tipomorfológica similar, del suelo urbano consolidado y de las zonas de ordenación de parcelación tipomorfológica similar, del suelo urbano consolidado. La presente área se ve afectada por la vía pecuaria Camino del Verdugo en la superficie concreta recogida en el Libro VI del documento de la Revisión del POUU, siendo de aplicación lo establecido en los apartados 5 o 8 del artículo 8.3.6. de las Normas Urbanísticas.

V. DETERMINACIONES VINCULANTES.

La presencia de suelo vacante en proporciones significativas en el Área de Regularización ha motivado la decisión de localizar en el interior de la misma las reservas mínimas dotacionales de suelo no urbanizable estableciendo las medidas oportunas para garantizar su correcta gestión y utilización. Asimismo, se han establecido las reservas mínimas dotacionales de suelo urbano en las zonas de ordenación de parcelación tipomorfológica similar, del suelo urbano consolidado y de las zonas de ordenación de parcelación tipomorfológica similar, del suelo urbano consolidado. La presente área se ve afectada por la vía pecuaria Camino del Verdugo en la superficie concreta recogida en el Libro VI del documento de la Revisión del POUU, siendo de aplicación lo establecido en los apartados 5 o 8 del artículo 8.3.6. de las Normas Urbanísticas.

ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACION
2. DENOMINACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARIA ARG-37 PAGO SERRANO-LA ESTACADILLA
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACION MEJORA COMPLECION

X



DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VP:	-	m ²
2. CATEGORIA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	-	vw

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION FORMORIZADA PRECEPTIVA

1. SUPERFICIE DEL A.R.	151.952	m ²	6. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	29,121	m ²
2. USO GLOBAL	Residencial		6.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	26,571	m ²
3. EDIFICABILIDAD	0,1916	m ² /m ²	EDIFICABILIDAD VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES:	18,071	m ²
4. DENSIDAD	9,5	vw/hab	EDIFICABILIDAD VINCULADA A NUEVAS EDIFICACIONES:	8,500	m ²
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:	145	vw	6.2. MINIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA:	2,550	m ²
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES:	103	vw			

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

RESERVAS DOTACIONALES VARIO S/Ord. Plan Especial

III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.

ÁREA DE REPARTO	AR-SUNC-50
-----------------	------------

COEFICIENTES

USO Y TIPOLOGÍA GÉNÉRICO

RES. LIBRE EN ÁMBITOS ENTRE SVW/HAS Y 20 VV/HAS

SERVICIOS TERCIARIOS (COMERCIAL, OFICINAS)

1,2

0,9

APROVECHAMIENTO

AP. MEDIO (U/A, m ²)	AP. OBJE (U/A)	AP. SUBIE (U/A)	CESIÓN AP. (U/A)	EXCESOS AP. (U/A)
0,225	34.180,20	30.743,00	3.417,20	0,00

V. DETERMINACIONES VINCULANTES.

La presencia de suelo vacante en proporciones suficientes en el Área de Regularización ha motivado la decisión de localizar en el interior de la misma las reservas mínimas dotacionales de suelo no urbanizable estableciendo las medidas oportunas para garantizar su correcta gestión y uso. Asimismo, se han establecido las reservas mínimas dotacionales de suelo urbano para garantizar la dotación de suelo urbano en el resto del tejido urbano y de sus niveles dotacionales, previendo nuevas espacios libres y equipamientos de proximidad que habrán de localizarse, preferentemente, de manera concertada al objeto de conformar áreas de centralidad local en el interior de estas zonas. La estrategia instrumental en el Nuevo Plan General en relación con la regularización de este asentamiento ha sido definir los aspectos relativos a la ordenación pormenorizada al momento de formulación de un Plan Especial de Reforma Interior, por entender absolutamente necesario el desarrollo de una estrategia de actuación que permita resolver adecuadamente las cuestiones relativas a la cualificación ambiental, urbanística, dotacional e infraestructural del ámbito sin desvirtuar el principal objetivo de la actuación que es promover la regularización de las edificaciones consolidadas, lo cual implica minimizar las posibles deficiencias que pudieran producirse. La pormenorización de la actuación se realizará a través de un Plan Especial de Reforma Interior, en el que se incluirá la instrumentación de acciones de participación activa de los que puede resultar una mayor implicación de los propietarios afectados en la gestión urbanística de la regularización, cuestión que se entiende especialmente idónea para garantizar la resolución de este problemático.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION DETALLADA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACION (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO LUCRATIVO	A. determinar por el Plan Especial
2. ORDENANZA DE APLICACION	A. establecer por el Plan Especial

3. OBSERVACIONES

El Plan Especial, en función de las tipologías edificatorias catalogadas, asumirá preferentemente, la regulación de las zonas de ordenanza de construcción tipomorfológica similar, del suelo urbano que se va a afectar por la vía pecuaria Camino del Verdugo en la superficie concreta recogida en el Libro VI del documento de la Revisión del PGOU, siendo de aplicación lo establecido en los apartados 5 o 8 del artículo 8.3.6. de las Normas Urbanísticas.

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	P. URBANIZACION
2. SISTEMA DE ACTUACION	A. DETERMINAR
3. FASES PARA ORDEN DETALLADA	2. CUATRIENIO

II. CARGAS URBANISTICAS

T. CARGAS SUPLENTERIAS

Las establecidas en el artículo 10.2.8 de las Normas Urbanísticas

ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACION	EL PUERTO DE SANTA MARIA
2. DENOMINACION	ARG-38 IMBRUSQUETAS LAS CEPAS-ALBARIZAS	
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACION MEJORA COMPLECION	X



DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VP:	-	m ²
2. CATEGORIA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	-	vw

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION FORMORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES					
1. SUPERFICIE DEL A.R.	95.472	m ²	6. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	17.901	m ²
2. USO GLOBAL	Residencial		6.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	17.901	m ²
3. EDIFICABILIDAD	0.1975	m ² /m ²	EDIFICABILIDAD VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES:	13.298	m ²
4. DENSIDAD	9,5	vw/hab	EDIFICABILIDAD VINCULADA A NUEVAS EDIFICACIONES:	4.603	m ²
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:	69	vw	6.2. MINIMA EDIFICABILIDAD TERCERA:		m ²
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES:	69	vw			

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO					
RESERVAS DOTACIONALES					
35m/710m/1e+3e					
VARIOS					
S/Ord. Plan Especial					

III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.

ÁREA DE REPARTO	AR-SUNCS-5
COEFICIENTES	
USO Y TIPOLOGÍA GÉNÉRICO	1,2
RES. LIBRE EN ÁMBITOS ENTRE 50VIV/HAS Y 20 VIV/HAS	0,9
SERVICIOS TERCIARIOS (COMERCIAL, OFICINAS)	0,9

APROVECHAMIENTO					
AP. MEDIO (U/A, m ²)	AP. OBIE (U/A)	AP. SUBIE (U/A)	CESIÓN AP. (U/A)	EXCESOS AP. (U/A)	
0,225	21.481,20	19.334,00	2.147,20	0,00	

IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACION FORMORIZADA

El principal objetivo de la actuación es promover la regularización de ocupaciones irregulares de suelo no urbanizable estableciendo las medidas oportunas para garantizar su correcta integración en el tejido urbano. En consecuencia, se pretende mejorar la calidad de vida del resto del tejido urbano y de sus niveles dotacionales, previendo nuevos espacios libres y equipamientos de proximidad que habrán de localizarse, preferentemente, de manera concertada al objeto de conformar áreas de centralidad local en el interior de estas zonas, así como de mejorar las grandes carencias existentes en materia de infraestructuras y servicios urbanos básicos.

La estrategia instrumentada en el Nuevo Plan General en relación con la regularización de este asentamiento ha sido definir los aspectos relativos a la ordenación promotorizada al momento de formulación de un Plan Especial de Reforma Interior, por entender absolutamente necesario el desarrollo de una actuación que permita resolver adecuadamente las cuestiones relativas a la cualificación ambiental, urbanística, dotacional e infraestructural del ámbito sin desvirtuar el principal objetivo de la actuación que es promover la regularización de las edificaciones consolidadas, lo cual implica minimizar las posibles deficiencias que pudieran producirse. La promotorización de este tipo de actuaciones debe ser entendida como un instrumento de gestión que permite la instrumentación de procesos de participación activa de los que puede resultar una mayor implicación de los propietarios afectados en la gestión urbanística de la regularización, cuestión que se entiende especialmente idónea para garantizar la resolución de este problemático.

V. DETERMINACIONES VINCULANTES.

La presencia de suelo vacante en proporciones suficientes en el Área de Regularización ha motivado la decisión de localizar en el interior de la misma las reservas mínimas dotacionales en la presente ficha que habrán de destinarse, preferentemente, de manera concertada y siempre que sea posible, en beneficio de las zonas de centralidad local. El presente Plan General debe ser entendido como un instrumento de gestión que permite la instrumentación de procesos de participación activa de los que puede resultar una mayor implicación de los propietarios afectados en la gestión urbanística de la regularización, cuestión que se entiende especialmente idónea para garantizar la resolución de este problemático.

VI. DETERMINACIONES DE LA ORDENACION DETALLADA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACION (USOS LUCRATIVOS PROMORIZADOS)	
1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO LUCRATIVO	A. determinar por el Plan Especial
2. ORDENANZA DE APLICACION	
A. establecer por el Plan Especial	

3. OBSERVACIONES
El Plan Especial, en función de las tipologías edificatorias contempladas, asumirá preferentemente, la regulación de las zonas de ordenanza de concertación tipomorfológica similar, del suelo urbano, contenidas en las Normas Urbanísticas del presente Plan General.

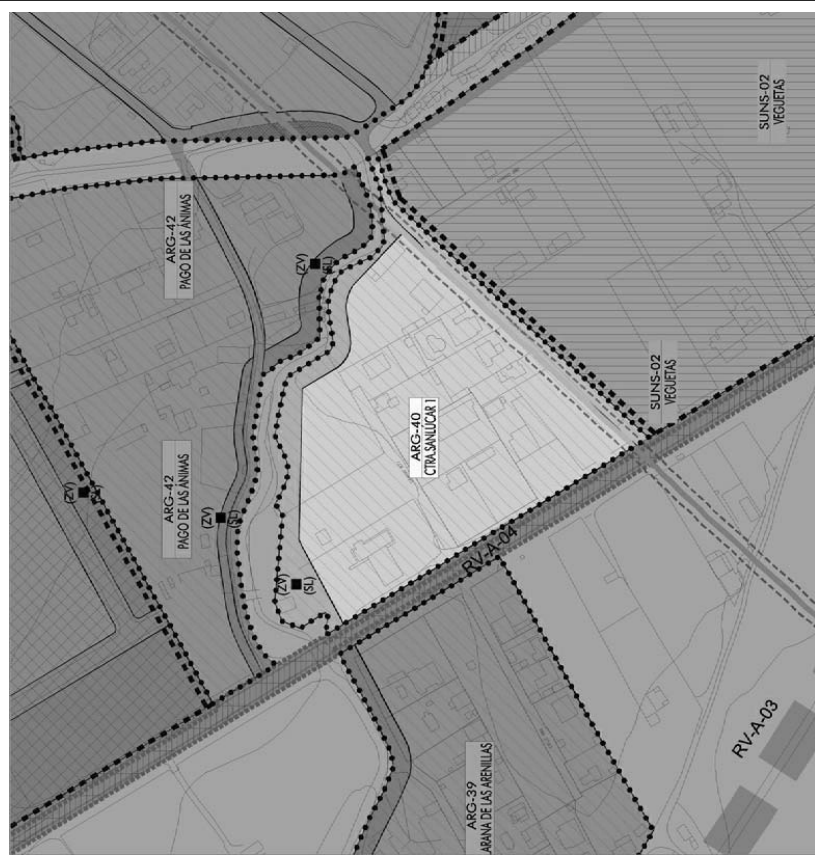
OTRAS DETERMINACIONES

II. CARGAS URBANÍSTICAS		
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PLAN ESPECIAL	P. URBANIZACION
	X	X
2. SISTEMA DE ACTUACION	A. DETERMINAR	
		2. CUATRENIOS
3. PLAZOS PARA ORDEN DETALLADA		

Las establecidas en el artículo 10.2.B de las Normas Urbanísticas

ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. DENOMINACIÓN	RENOVACIÓN	ARG-40 CARRETERA DE SANLUICAR I
3. TIPO DE REFORMA	MEJORA COMPLECIÓN	X



Este ámbito está afectado parcialmente por las SUSPENSIÓNES contenidas en el subpartado b) del Punto Primero de la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de febrero de 2012, por la que aprueba definitivamente de manera parcial la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María.

SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VP:	m ²
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	vw

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA

1. SUPERFICIE DEL A.R.	26.374	m ²	6. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	4.946	m ²
2. USO GLOBAL	Residencial		6.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	4.946	m ²
3. EDIFICABILIDAD	0.1975	m ² /m ²	EDIFICABILIDAD VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES	3.415	m ²
4. DENSIDAD	7,8	vw/ha	EDIFICABILIDAD VINCULADA A NUEVAS EDIFICACIONES	1.531	m ²
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	21	vw	6.2. MINIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA		m ²
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	14	vw			

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

RESERVAS DOTACIONALES	VARIO
35m ² /100m ² b+c	S/Ord. Plan Especial

III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.

ÁREA DE REPARTO	AR-SUNJC.53
COEFICIENTES	
USO Y TIPOLOGÍA GENÉRICO	
RES. LIBRE EN ÁMBITOS ENTRE 50VIV/HAS Y 200 VIV/HAS	1,2
SERVICIOS TERCIARIOS (COMERCIAL, OFICINAS)	0,9

APROVECHAMIENTO

AP. MEDIO (U/A, m ²)	AP. SOB. (U/A)	CESIÓN AP. (U/A)	EXCESOS AP. (U/A)
0,225	5.935,20	593,20	0,00

V. DETERMINACIONES VINCULANTES.

La presencia de suelo vacante en proporciones suficientes en el Área de Regularización ha motivado la decisión de localizar en el interior de la misma las reservas mínimas dotacionales de suelo no urbanizable estableciendo las medidas oportunas para garantizar su correcta gestión. En consecuencia, las reservas mínimas dotacionales de suelo no urbanizable se localizarán en el interior de la misma, resolviendo su desincorporación con el resto del tejido urbano y de sus niveles dotacionales, previendo nuevos espacios libres y equipamientos de proximidad que habrán de localizarse, preferentemente, de manera concertada al objeto de conformar áreas de centralidad local en el interior de estas zonas. La estrategia planteada en el presente Plan Especial de Regularización de Suelo Urbano, en sus aspectos relativos a la ordenación urbanística, se actualiza para permitir resolver adecuadamente las cuestiones relativas a la cualificación ambiental, urbanística, dotacional e infraestructural del ámbito sin desvirtuar el principal objetivo de la actuación que es promover la regularización de las edificaciones consolidadas, lo cual implica minimizar las posibles deficiencias que pudieran producirse. La promotorización de las edificaciones existentes en el ámbito de actuación se realizará de acuerdo con la instrumentación de recursos de participación activa de los que puede resultar una mayor implicación de los propietarios afectados en la gestión urbanística de la regularización, cuestión que se entiende especialmente idónea para garantizar la resolución de esta problemática.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO LUCRATIVO	A. determinar por el Plan Especial
2. ORDENANZA DE APLICACIÓN	
A. establecer por el Plan Especial	

3. OBSERVACIONES

El Plan Especial, en función de las tipologías edificatorias catalogadas, asumirá preferentemente, la regulación de las zonas de ordenanza de concreción tipomorfológica similar, del suelo no urbanizable destinado a usos recreativos, de ocio y de ocio activo, de ocio pasivo y de ocio cultural. El presente área se ve afectado por la vía peatonal Venida del Príncipe en la superficie concreta recogida en el Libro VI del documento de la Revisión del PGOU, siendo de aplicación lo establecido en los apartados 5 o 8 del artículo 8.3.6. de las Normas Urbanísticas.

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

PLAN ESPECIAL	P. URBANIZACIÓN
X	X
A. DETERMINAR	
2. CUATRIENIO	

II. CARGAS URBANÍSTICAS

T. CARGAS SUPLENTERIAS	Las establecidas en el artículo 10.2.8 de las Normas Urbanísticas
------------------------	---

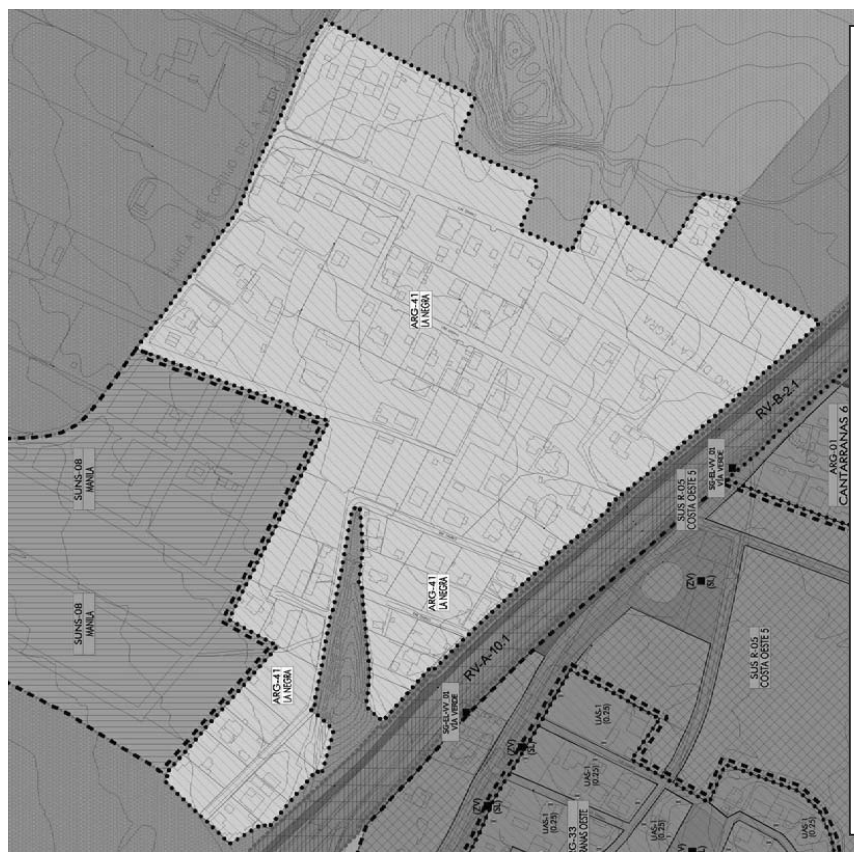
IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

El principal objetivo de la actuación es promover la regularización de ocupaciones irregulares de suelo no urbanizable estableciendo las medidas oportunas para garantizar su correcta gestión. En consecuencia, las reservas mínimas dotacionales de suelo no urbanizable se localizarán en el interior de la misma, resolviendo su desincorporación con el resto del tejido urbano y de sus niveles dotacionales, previendo nuevos espacios libres y equipamientos de proximidad que habrán de localizarse, preferentemente, de manera concertada al objeto de conformar áreas de centralidad local en el interior de estas zonas. La estrategia planteada en el presente Plan Especial de Regularización de Suelo Urbano, en sus aspectos relativos a la ordenación urbanística, se actualiza para permitir resolver adecuadamente las cuestiones relativas a la cualificación ambiental, urbanística, dotacional e infraestructural del ámbito sin desvirtuar el principal objetivo de la actuación que es promover la regularización de las edificaciones consolidadas, lo cual implica minimizar las posibles deficiencias que pudieran producirse. La promotorización de las edificaciones existentes en el ámbito de actuación se realizará de acuerdo con la instrumentación de recursos de participación activa de los que puede resultar una mayor implicación de los propietarios afectados en la gestión urbanística de la regularización, cuestión que se entiende especialmente idónea para garantizar la resolución de esta problemática.

ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN
2. DENOMINACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA ARG-41 PAGO ALMAJARA LA NEGRA
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN MEJORA COMPLECIÓN

X



Este ámbito está afectado parcialmente por las SUSPENSIONES contenidas en el subapartado b) del Punto Primero de la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de febrero de 2012, por la que aprueba definitivamente de manera parcial la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María.

SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A V.P.	-	m ²
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	-	vw

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA

1. SUPERFICIE DEL A.R.	129.019	m ²	5. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	24,192	m ²
2. USO GLOBAL	Residencial		5.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	24,192	m ²
3. EDIFICABILIDAD	0,1975	m ² /m ²	EDIFICABILIDAD VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES	16,699	m ²
4. DENSIDAD	8	vw/hac	EDIFICABILIDAD VINCULADA A NUEVAS EDIFICACIONES	7,493	m ²
6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:	104	vw	6.2. MINIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA		m ²
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES:	75	vw			

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

RESERVAS DOTACIONALES	VARIO
35m ² /100m ² b+c	S/Ord. Plan Especial

III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.

ÁREA DE REPARTO	AR-SUNC.54
-----------------	------------

COEFICIENTES

USO Y TIPOLOGÍA GÉNÉRICO	
RES. LIBRE EN ÁMBITOS ENTRE 50VIV/HAS Y 20 VIV/HAS	1,2
SERVICIOS TERCIARIOS (COMERCIAL, OFICINAS)	0,9

APROVECHAMIENTO

AP. MEDIO (U/A, m ²)	AP. COBIE (U/A)	AP. SUBIE (U/A)	CESIÓN AP. (U/A)	EXCESOS AP. (U/A)
0,225	29.030,40	26.128,00	2.902,40	0,00

V. DETERMINACIONES VINCULANTES.

La presencia de suelo vacante en proporciones suficientes en el Área de Regularización ha motivado la decisión de localizar en el interior de la misma las reservas mínimas dotacionales en la presente ficha que habrán de disponerse preferentemente de manera consolidada y, siempre que sea posible, en edificios censales o grupo. El presente Plan General Urbanístico, en sus disposiciones de carácter técnico, deberá ser desarrollado por el preceptivo Plan Especial de Reforma Interior. Estas ordenes y objetivos han quedado regulados en el artículo 10, 18 de las Normas Urbanísticas.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO LUCRATIVO	A. determinar por el Plan Especial
2. ORDENANZA DE APLICACIÓN	
A. establecer por el Plan Especial	

3. OBSERVACIONES

El Plan Especial, en función de las tipologías edificatorias categorizadas, asumirá preferentemente, la regulación de las zonas de ordenanza de concreción tipomorfológica similar, del suelo urbano, contenidas en las Normas Urbanísticas del presente Plan General.

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.	
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	P. URBANIZACIÓN
	X
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A. DETERMINAR
	X
3. PLAZOS PARA ORDEN DETALLADA	2. CUATRIENIO

II. CARGAS URBANÍSTICAS

1. CARGAS SUPLEMENTARIAS	
Las establecidas en el artículo 10.2.8 de las Normas Urbanísticas	

IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

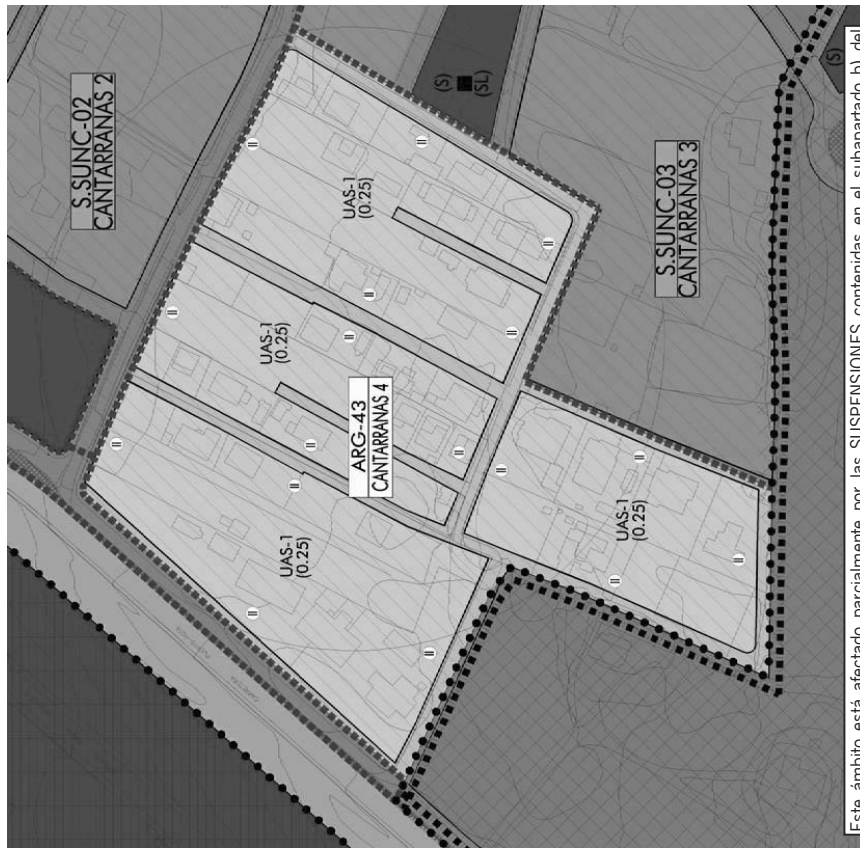
El principal objetivo de la actuación es promover la regularización de ocupaciones irregulares de suelo no urbanizable estableciendo las medidas oportunas para garantizar su correcta integración en el tejido urbano. Asimismo, se pretende mejorar la calidad de vida de los habitantes del barrio mediante la incorporación de equipamientos de proximidad que habrán de localizarse, preferentemente, de manera consolidada al objeto de conformar áreas de centralidad local en el interior de estas zonas. La actuación se enmarca en las grandes acciones existentes en materia de infraestructuras y servicios urbanos básicos.

La estrategia instrumentada en el Nuevo Plan General en relación con la regularización de este asentamiento ha sido definir los aspectos relativos a la ordenación pormenorizada al momento de formulación de un Plan Especial de Reforma Interior, por entender absolutamente necesario el desarrollo de una actuación que permita resolver adecuadamente las cuestiones relativas a la cualificación ambiental, urbanística, dotacional e infraestructural del ámbito sin desvirtuar el principal objetivo de la actuación que es promover la regularización de las edificaciones consolidadas, lo cual implica minimizar las posibles deficiencias que pudieran producirse. La pormenorización de la actuación se enmarca en la estrategia de participación activa de los propietarios en la instrumentación de los procesos de participación activa de los que puede resultar una mayor implicación de los propietarios afectados en la gestión urbanística de la regularización, cuestión que se entiende especialmente idónea para garantizar la resolución de esta problemática.

ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL

1. LOCALIZACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. DENOMINACIÓN	ARG-43 CANTARRANAS 4
3. TIPO DE REFORMA	RENOVIACIÓN MEJORA COMPLECIÓN

X



Este ámbito está afectado parcialmente por las SUSPENSIÓNES contenidas en el subapartado b) del Punto Primero de la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de febrero de 2012, por la que aprueba definitivamente de manera parcial la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María.

SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VP:	-	m ²
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	-	vv

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES					
1. SUPERFICIE DEL A.R.I.	36.044	m ²	6. MÁXIMA EFICACIDAD	7.589	m ²
2. USO GLOBAL	Residencial		6.1. MÁXIMA EFICACIDAD RESIDENCIAL	7.589	m ²
3. EFICACIDAD	0,21	m ² /m ²	EFICACIDAD VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES:	6.517	m ²
4. DENSIDAD	11,37	vv/has	EDIFICABILIDAD VINCULADA A NUEVAS EDIFICACIONES	1.072	m ²
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:	41	vv.			
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES:	35	vv.	6.2. MÍNIMA EFICACIDAD TERCERÍA:	-	m ²

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

RESERVAS DOTACIONALES	VARIO	m ²
	5.670	m ²

III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.

ÁREA DE REPARTO	AR-SUNC-31		
COEFICIENTES			
USO Y TIPOLOGÍA GÉNÉRICO			
VIV. UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-UAS-1, UAS-2, UAS-3)	1,2		
SERV. TERCARIOS, COMERCIAL, OFICINAS (ZO-ST-CO)	0,9		
APROVECHAMIENTO			
AP. MEDIO (UA/m ²)	AP. SOB. (UA)	CESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
0,2300	9.104,80	7.460,94	829
			816,66

V. DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE

El estudio de detalle concretará la definición de las alineaciones y rasantes propuestas en la ordenación pormenorizada y valorará la posibilidad de ampliar determinadas secciones de viarios existentes, con la finalidad de mejorar la conectividad con tejidos urbanos adyacentes, y podrá plantear aperturas puntuales al objeto de permeabilizar la trama urbana.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)	
1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO LUCRATIVO	30.354 m ²

2. TIPOMORFOLOGÍA				
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-UAS)	SUPERFICIE DE SUELO	MAX. EFICACIDAD	Nº DE VIVIENDAS	SUBZONA DE ORDENANZA
SERVICIOS TERCARIOS (ZO-ST)	30.354	7.589	41	ZO-UAS-1

3. OBSERVACIONES	
-------------------------	--

OTRAS DETERMINACIONES

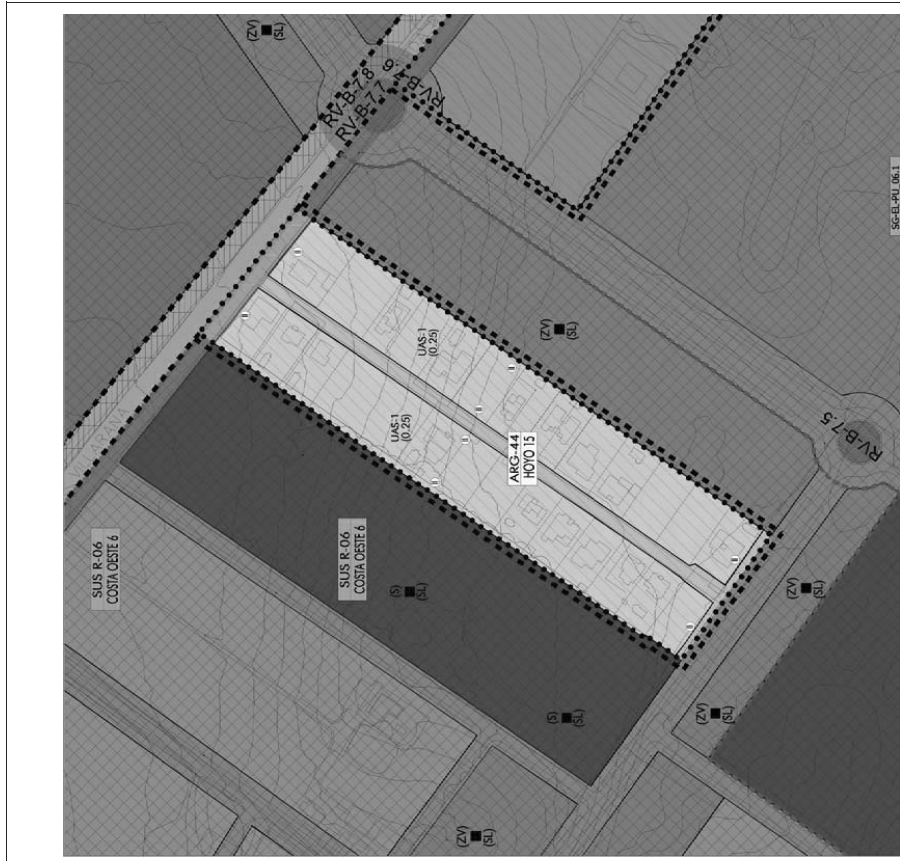
I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.	
ESTUDIO DE DETALLE	P. URBANIZACIÓN
X	X
A. DETERMINAR	
1. CUATRENIO	

II. CARGAS URBANÍSTICAS

1. CARGAS SUPLEMENTARIAS	
Las establecidas en el artículo 10.2.B de las Normas Urbanísticas	

ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL

1. LOCALIZACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. DENOMINACIÓN	ARG-44 HOYO 15
3. TIPO DE REFORMA	RENOVIACIÓN MEJORA COMPLECIÓN



Este ámbito está afectado parcialmente por las SUSPENSIONES contenidas en el subpartado b) del Punto Primero de la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de febrero de 2012, por la que aprueba definitivamente de manera parcial la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María.

SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VP:	-	m ²
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	-	vw

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES					
1. SUPERFICIE DEL A.R.I.	27.194	m ²	6. MÁXIMA EFICACIDAD RESIDENCIAL	6.091	m ²
2. USO GLOBAL	Residencial		6.1. MÁXIMA EFICACIDAD RESIDENCIAL	6.091	m ²
3. EFICACIDAD	0,22	m ² /m ²	EFICACIDAD VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES	5.344	m ²
4. DENSIDAD	7,72	vw/has	EDIFICACIÓN VINCULADA A NUEVAS EDIFICACIONES	747	m ²
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	21	vw	Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	-	m ²
6. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	18	vw	6.2. MÍNIMA EFICACIDAD TERCIARIA	-	m ²

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO					
RESERVAS DOTACIONALES	-	m ²	VARIO	2.833	m ²

III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.

ÁREA DE REPARTO	AR-SUINC-31
COEFICIENTES	
USO Y TIPOLOGÍA GENÉRICO	1,2
VIV UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-UIAS-1), UIAS-2, UIAS-3	0,9
SERV. TERCIARIOS, COMERCIAL, OFICINAS (ZO-ST-CO)	
APROVECHAMIENTO	
AP. MEDIO (UA m ²)	0,2300
AP. SOB. (UA)	7.309,20
EXCESOS AP. (UA)	5.629,04
EXCESOS AP. (UA)	625,45
EXCESOS AP. (UA)	1.054,71

V. DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE

El Estado de Detalle concretará la definición de las alineaciones y rosas propuestas en la ordenación pormenorizada y valorará la posibilidad de ampliar determinadas secciones de varios existentes, con la finalidad de mejorar la conectividad con tejidos urbanos adyacentes, y podrá plantear aperturas puntuales al objeto de permeabilizar la trama urbana.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)					
1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO LUCRATIVO	-		-	24.361	m ²
2. TIPOMORFOLOGÍA	ORDENANZA DE APLICACIÓN	SUPERFICIE DE SUELO	MAX. EFICACIDAD	Nº DE VIVIENDAS	SUBZONA DE ORDENANZA
		24.361	6.091	21	ZO-UIAS-1

3. OBSERVACIONES
Este área se ve afectado por la vía pecuaria Verredo de Villanueva en la superficie concreta recogida en el Libro VI del Documento de la Revisión del PGOU siendo de aplicación lo establecido en los apartados 5 o 8 del artículo 8.3.6. de las Normas Urbanísticas.

OTRAS DETERMINACIONES

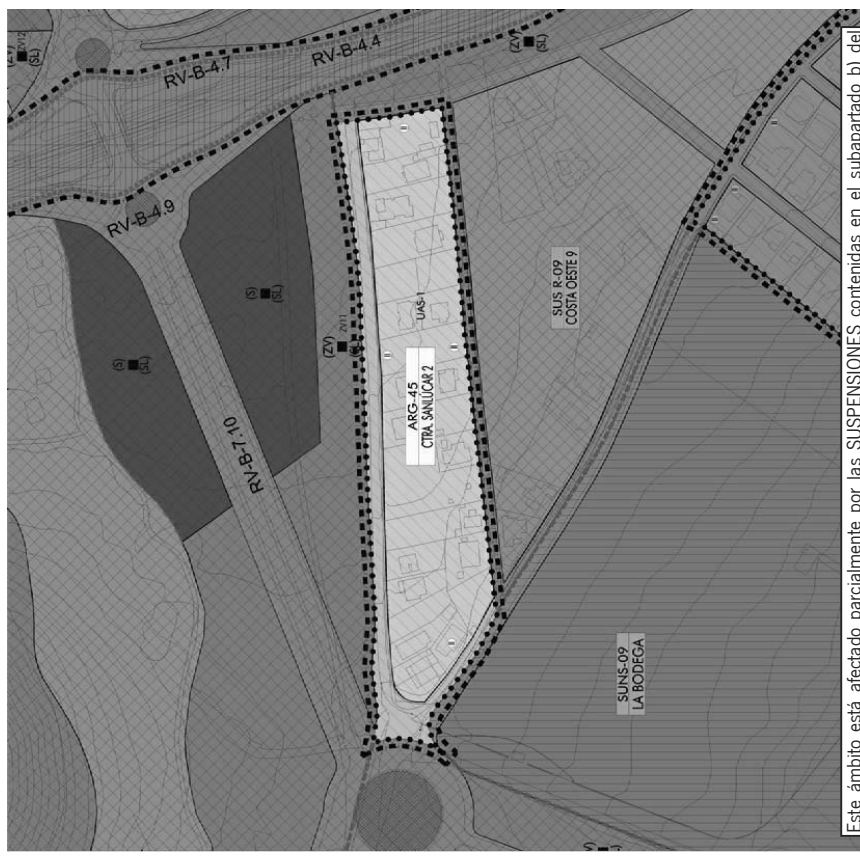
I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN					
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE	P. URBANIZACIÓN			
	X				
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A.DETERMINAR				
4. PLAZOS PARA ORD. DETALLADA		1. CUATRIENIO			

II. CARGAS URBANÍSTICAS

1. CARGAS SUPLENENTARIAS	Las establecidas en el artículo 10.2.8 de las Normas Urbanísticas				
--------------------------	---	--	--	--	--

ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN
2. DENOMINACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA ARG-45 CARRETERA DE SANLUICAR 2
3. TIPO DE REFORMA	RENOVIACIÓN MEJORA COMPLECIÓN



Este ámbito está afectado parcialmente por las SUSPENSIÓNES contenidas en el subapartado b) del Punto Primero de la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de febrero de 2012, por la que aprueba definitivamente de manera parcial la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María.

SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VP:	m ²
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	vw

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA

1. SUPERFICIE DEL A.R.L.	20.05-4	m ²	6. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	3.978	m ²
2. USO GLOBAL	Residencial		6.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	3.978	m ²
3. EDIFICABILIDAD	0,19	m ² /m ²	EDIFICABILIDAD VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES	3.319	m ²
4. DENSIDAD	12,96	vw/hab	EDIFICABILIDAD VINCULADA A NUEVAS EDIFICACIONES	659	m ²
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	22	vw	6.2. MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA		m ²
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES					

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

RESERVAS DOTACIONALES	VARIO	m ²
		4.143

III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.

ÁREA DE REPARTO	AR-SUNIC-3		
COEFICIENTES			
USO Y TIPO DE APROVECHAMIENTO			
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-US-1) (US-1)	1,2		
SERV. TERCIARIOS, COMERCIAL, OFICINAS (ZO-ST-CO)	0,9		
APROVECHAMIENTO			
AP. MEDIO (UA/m ²)	AP. SOB. (UA)	CESIÓN (UA)	EXCESOS AP. (UA)
0,2300	4.151,09	461,24	161,27

V. DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE

El Estudio de Detalle concretará la definición de las alineaciones y rasantes propuestas en la ordenación pormenorizada y valorará la posibilidad de ampliar determinadas secciones de varios existentes, con la finalidad de mejorar la conectividad con los tejidos urbanos adyacentes, y podrá planear aperturas puntuales al objeto de permeabilizarla hacia urbana.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO LUCRATIVO	15.911	m ²		
2. TIPO MORFOLOGÍA				
ORDENANZA DE APLICACIÓN				
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-US)	SUPERFICIE DE SUELO	MAX. EDIFICABILIDAD	Nº DE VIVIENDAS	SUBZONA DE ORDENANZA
SERVICIOS TERCIARIOS (ZO-ST)	15.911	3.978	26	ZO-US-1

3. OBSERVACIONES
Este área se ve afectado por la vía pecuaria Vareda de Vilvoro en la superficie concreta recogida en el Libro VI del Documento de la Revisión del PGOU siendo de aplicación lo establecido en los apartados 5 o 8 del artículo 8.3.6. de las Normas Urbanísticas.

OTRAS DETERMINACIONES

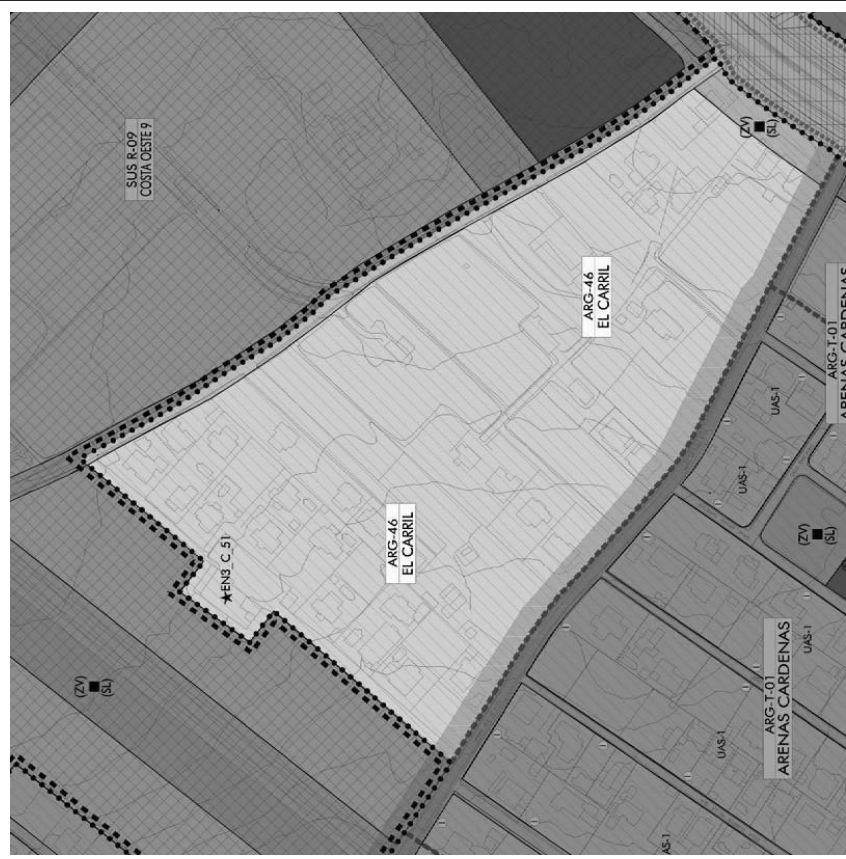
1. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.	ESTUDIO DE DETALLE	P. URBANIZACIÓN
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	X	X
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A DETERMINAR	
4. PLAZOS PARA ORD DETALLADA	1 CUATRENI	

II. CARGAS URBANÍSTICAS

1. CARGAS SUPLEMENTARIAS	Las establecidas en el artículo 10.2.8 de las Normas Urbanísticas
--------------------------	---

ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. DENOMINACIÓN		ARG-46 EL CARRIL
3. TIPO DE REFORMA	RENOVIACIÓN MEJORA COMPLECIÓN	X



Este ámbito está afectado parcialmente por las SUSPENSIONES contenidas en el subapartado b) del Punto Primero de la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de febrero de 2012, por la que aprueba definitivamente de manera parcial la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María.

SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VP:	-	m ²
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	-	vw

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA

1. SUPERFICIE DEL A.R.	72.306	6. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	13.558	m ²
2. USO GLOBAL	Residencial	6.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	13.558	m ²
3. EDIFICABILIDAD	0,1975	EDIFICABILIDAD VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES:	10.516	m ²
4. DENSIDAD	8	EDIFICABILIDAD VINCULADA A NUEVAS EDIFICACIONES:	3.042	m ²
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:	vw	6.2. MINIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA:		m ²
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES:	38			

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

RESERVAS DOTACIONALES	VARIO
35m ² /10m ² h=3h	S/Ord. Plan Especial

III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.

ÁREA DE REPARTO	AR-SUNC.56
-----------------	------------

COEFICIENTES

USO Y TIPOLOGÍA GÉNÉRICO	1,2
RES. LIBRE EN ÁMBITOS ENTRE 50VIV/HAS Y 20 VIV/HAS	0,9
SERVICIOS TERCIARIOS (COMERCIAL, OFICINAS)	

APROVECHAMIENTO

AP. MEDIO (UJA/ m ²)	AP. OBJE (UJA)	AP. SUBIE (UJA)	CESIÓN AP. (UJA)	EXCESOS AP. (UJA)
0,225	16.269,60	14.643,00	1.626,60	0,00

V. DETERMINACIONES VINCULANTES.

La presencia de suelo vacante en proporciones suficientes en el Área de Regularización ha motivado la decisión de localizar en el interior de la misma las reservas mínimas dotacionales de suelo en la presente FICHA que habrán de disponerse, preferentemente, de manera concentrada y siempre que sea posible, en las zonas de mayor capacidad edificatoria. El presente Plan General Urbanístico de El Puerto de Santa María, en sus disposiciones de carácter vinculante, deberá ser desarrollado por el preceptivo Plan Especial de Reforma Interior. Estas ordenas y objetivos son quedados regulados en el artículo 10.1, 18 de las Normas Urbanísticas.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO LUCRATIVO	A. determinar por el Plan Especial
2. ORDENANZA DE APLICACIÓN	
A. establecer por el Plan Especial	

3. OBSERVACIONES

El Plan Especial, en función de las tipologías edificatorias categorizadas, asumirá preferentemente, la regulación de las zonas de ordenamiento de concretización tipomorfológica similar, del suelo urbano que se va a afectar por el trazado de la vía peatonal Vivero de Villorona en la superficie concreta recogida en el Libro VI del Documento de la Revisión del PGOU siendo de aplicación lo establecido en las apartadas 5 a 8 del artículo 8.3.6 de las Normas Urbanísticas.

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

PLAN ESPECIAL	P. URBANIZACIÓN
X	X
A. DETERMINAR	
2. CUATRIENIO	

II. CARGAS URBANÍSTICAS

1. CARGAS SUPLENENTARIAS	Las establecidas en el artículo 10.2.8 de las Normas Urbanísticas
--------------------------	---

IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

El principal objetivo de la actuación es promover la regularización de ocupaciones irregulares de suelo no urbanizable estableciendo las medidas oportunas para garantizar su correcto uso y su integración en el tejido urbano. Asimismo, se pretende incidir en la permeabilidad de la red vial, resolviendo su desarticulación con el resto del tejido urbano y de sus niveles dotacionales, previendo nuevos espacios libres y equipamientos de proximidad que habrán de localizarse, preferentemente, de manera concentrada al objeto de conformar áreas de centralidad local en el interior de estas infraestructuras servicios urbanos básicos.

La estrategia instrumentada en el Nuevo Plan General en relación con la regularización de este asentamiento ha sido definir los aspectos relativos a la ordenación pormenorizada al momento de formulación de un Plan Especial de Reforma Interior, por entender absolutamente necesario la presencia de suelo urbano en las zonas de mayor capacidad edificatoria. El presente Plan General Urbanístico de El Puerto de Santa María, en sus disposiciones de carácter vinculante, deberá ser desarrollado por el preceptivo Plan Especial de Reforma Interior. Estas ordenas y objetivos son quedados regulados en el artículo 10.1, 18 de las Normas Urbanísticas.

II. CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO LUCRATIVO	A. determinar por el Plan Especial
2. ORDENANZA DE APLICACIÓN	
A. establecer por el Plan Especial	

3. OBSERVACIONES

El Plan Especial, en función de las tipologías edificatorias categorizadas, asumirá preferentemente, la regulación de las zonas de ordenamiento de concretización tipomorfológica similar, del suelo urbano que se va a afectar por el trazado de la vía peatonal Vivero de Villorona en la superficie concreta recogida en el Libro VI del Documento de la Revisión del PGOU siendo de aplicación lo establecido en las apartadas 5 a 8 del artículo 8.3.6 de las Normas Urbanísticas.

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

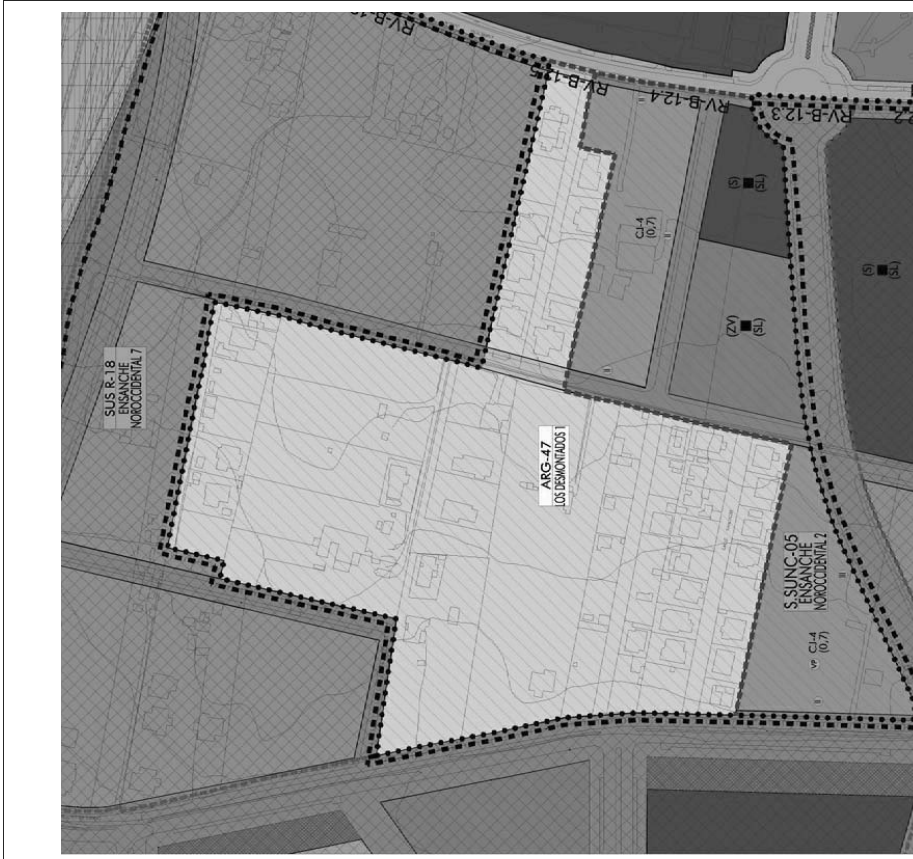
PLAN ESPECIAL	P. URBANIZACIÓN
X	X
A. DETERMINAR	
2. CUATRIENIO	

II. CARGAS URBANÍSTICAS

1. CARGAS SUPLENENTARIAS	Las establecidas en el artículo 10.2.8 de las Normas Urbanísticas
--------------------------	---

ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. DENOMINACIÓN	RENOVACIÓN	ARG-47 LOS DESMONTADOS 1
3. TIPO DE REFORMA	MEJORA COMPLECIÓN	X



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VP:	-	m ²
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	-	vw

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES					
1. SUPERFICIE DEL AR.	62.237	m ²	5. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	11.676	m ²
2. USO GLOBAL	Residencial		5.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	11.670	m ²
3. EDIFICABILIDAD	0.1975	m ² /m ²	EDIFICABILIDAD VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES:	10.058	m ²
4. DENSIDAD	9,5	vw/hab	EDIFICABILIDAD VINCULADA A NUEVAS EDIFICACIONES:	1.612	m ²
6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:	60	vw	6.2. MINIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA:	-	m ²
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES:	50	vw			

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	
RESERVAS DOTACIONALES	VARIO
35m/710m/1e+3e	S/Ord. Plan Especial

III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.

ÁREA DE REPARTO	AR-SUNC-57
COEFICIENTES	
USO Y TIPOLOGÍA GÉNÉRICO	1,2
RES. LIBRE EN ÁMBITOS ENTRE 50VIV/HAS Y 20 VIV/HAS (SERVICIOS TERCIARIOS (COMERCIAL, OFICINAS))	0,9

APROVECHAMIENTO			
AP. MEDIO (U/A, m ²)	AP. SOB. (U/A)	CESIÓN AP. (U/A)	EXCESOS AP. (U/A)
0,225	14.004,00	1.400,00	0,00

V. DETERMINACIONES VINCULANTES.

La presencia de suelo vacante en proporciones suficientes en el Área de Regularización ha motivado la decisión de localizar en el interior de la misma las reservas mínimas dotacionales de suelo no urbanizable estableciendo las medidas oportunas para garantizar su correcta gestión y evitar su pérdida. Asimismo, se han establecido las reservas mínimas dotacionales de suelo urbano consolidado y no consolidado, en el ámbito de actuación, de modo que los propietarios de los terrenos afectados en el presente Plan General Urbanístico, en el momento de solicitar la licencia de obras, deberán ser abonados por el presupuesto Plan Especial de Reforma Interior. Estas reservas y obligaciones son reguladas y reguladas en el artículo 10.1, 18 de las Normas Urbanísticas.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)	
1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO LUCRATIVO	A. determinar por el Plan Especial
2. ORDENANZA DE APLICACIÓN	A. establecer por el Plan Especial
3. OBSERVACIONES	
El Plan Especial, en función de las tipologías edificatorias categorizadas, asumirá preferentemente, la regulación de las zonas de ordenanza de concreción tipomorfológica similar, del suelo urbano, contenidas en las Normas Urbanísticas del presente Plan General.	

OTRAS DETERMINACIONES

II. CARGAS URBANÍSTICAS		
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	P. URBANIZACIÓN	
	X	X
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A. DETERMINAR	
3. PLAZOS PARA ORDEN DETALLADA	1. CUATRENIIO	

Las establecidas en el artículo 10.2.8 de las Normas Urbanísticas

ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. DENOMINACIÓN	RENOVACIÓN	ARG-48 LOS DESMONTADOS 2
3. TIPO DE REFORMA	MEJORA COMPLECIÓN	X



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VP:	-	m ²
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	-	vw

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA

1. SUPERFICIE DEL A.R.	57.632	6. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	10.806	m ²
2. USO GLOBAL	Residencial	6.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	10.806	m ²
3. EDIFICABILIDAD	0,1975	EDIFICABILIDAD VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES	8,698	m ²
4. DENSIDAD	9,5	EDIFICABILIDAD VINCULADA A NUEVAS EDIFICACIONES	2,108	m ²
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS EXISTENTES	41			
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	55	6.2. MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA		

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

RESERVAS DOTACIONALES	VARIOS
35m ² /100m ² b+c+b	S/Och. Plan Especial

III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.

ÁREA DE REPARTO	AR-SUNC.58
-----------------	------------

COEFICIENTES

USO Y TIPOLOGÍA GÉNÉRICO	1,2
RES. LIBRE EN ÁMBITOS ENTRE 50V/HAS Y 20 VV/HAS	0,9
SERVICIOS TERCIARIOS (COMERCIAL, OFICINAS)	0,9

APROVECHAMIENTO

AP. MEDIO (U/A, m ²)	AP. OBIE (U/A)	AP. SUBIE (U/A)	CESIÓN AP. (U/A)	EXCESOS AP. (U/A)
0,225	12,967,20	11,671,00	1,296,20	0,00

V. DETERMINACIONES VINCULANTES.

La presencia de suelo vacante en proporciones suficientes en el Área de Regularización ha motivado la decisión de localizar en el interior de la misma las reservas mínimas dotacionales en su presente ficha que habrán de disponerse, preferentemente, de manera concentrada y, siempre que sea posible, en edificios con carácter de grupo. El presente Plan General ha delimitado las zonas de reserva de suelo vacante, de acuerdo con lo establecido en el artículo 10.1, 18 de las Normas Urbanísticas. Estos criterios y objetivos han quedado reflejados en el artículo 10.1, 18 de las Normas Urbanísticas.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS FORMORIZADOS)

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO LUCRATIVO	A. determinar por el Plan Especial
2. ORDENANZA DE APLICACIÓN	A. establecer por el Plan Especial

3. OBSERVACIONES

El Plan Especial, en función de las tipologías edificatorias catalogadas, asumirá preferentemente, la regulación de las zonas de ordenanza de concreción tipomorfológica similar, del suelo urbano, contenidas en las Normas Urbanísticas del presente Plan General.

OTRAS DETERMINACIONES

II. CARGAS URBANÍSTICAS

1. CARGAS SUPLEMENTARIAS	Las establecidas en el artículo 10.2.8 de las Normas Urbanísticas
--------------------------	---

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PLAN ESPECIAL	P. URBANIZACIÓN
	X	X
SISTEMA DE ACTUACIÓN	A. DETERMINAR	
FAZOS PARA ORDEN DETALLADA	2. CUATRENO	

ÁREA DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO			
1. LOCALIZACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA		
2. DENOMINACIÓN	AA-01 LA ANGELITA		
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO		
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA			
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES			
1. SUPERFICIE DEL A.I.A.	4.306 m ²	3. MÁXIMA EDIFICABILIDAD:	3,015 m ²
2. USO GLOBAL	Actividades Económicas	EDIF. EXISTENTE:	2,193 m ²
		4. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:	- viv.
		Nº DE VIV EXISTENTES:	- viv.
II. DOTACIONES EXISTENTES			
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO	VIARIO	
SISTEMA GENERAL m ²	SISTEMA GENERAL m ²	SISTEMA GENERAL m ²	SISTEMA LOCAL m ²
SISTEMA LOCAL m ²	SISTEMA LOCAL m ²	SISTEMA LOCAL m ²	SISTEMA LOCAL m ²
III. MEJORAS DOTACIONALES			
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO	VIARIO	
SISTEMA GENERAL m ²	SISTEMA GENERAL m ²	SISTEMA GENERAL m ²	SISTEMA LOCAL m ²
SISTEMA LOCAL m ²	SISTEMA LOCAL m ²	SISTEMA LOCAL m ²	SISTEMA LOCAL m ²
IV. MEJORAS INFRAESTRUCTURALES Y DE SERVICIOS			
Reformismo y mejora de las redes infraestructurales de abastecimiento, saneamiento y electricidad.			
V. DETERMINACIONES SOBRE ÁREA DE REPARO, Y APROVECH.			
ÁREA DE REPARO			
SUPERFICIE DE CÁLCULO AR	SUELO NUEVO RESERVAL		
	NUEVAS CESIONES		
COEFICIENTES			
USO GLOBAL Y TIPOLOGÍA DOMINANTE			
EDIFICACIÓN FAMILIAR EN VIVIENDA (ZO-MI)			
EDIFICACIÓN FAMILIAR EN VIVIENDA (ZO-AB)			
Ciudad Jardín (ZO-CJ-2)			1,15
Ciudad Jardín (ZO-CJ-3)			1,1
Ciudad Jardín (ZO-CJ-4-6)			1,1
Vivienda unifamiliar adosada (ZO-UAD-1)			1,1
Vivienda unifamiliar adosada (ZO-UAD-1-3)			1,2
Vivienda unifamiliar aislada (ZO-UAI-1)			1,2
SERVA. TERCIARIOS. HOTELERO (ZO-ST-H)			0,75
SERVA. TERCIARIOS. COMERCIAL OFICINAS (ZO-ST-CO)			0,9
INDUSTRIAL			0,8
LOGÍSTICA			0,8
PARQUES Y JARDINES			0,8
GRAN SUPERFICIE COMERCIAL			1,25
ESTACIONES DE SERVICIO			1,2
EQUIPAMIENTO PRIVADO			0,6
COEF. DE URBANIZACIÓN	COEF. LOCALIZACIÓN		
1	1		
VII. ACTIVIDAD DE EFICUACIÓN			
Aprovechamiento			
AP. MEDIO (UA/M/2)	AP. SOBIE (UA)	CELESTION AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
2,261,25	2,035,125	226,125	-

Conforme al artículo 10.2.9 de las Normas Urbanísticas.



ÁREA DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO		
1. LOCALIZACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA	
2. DENOMINACIÓN	AIA-02 EL GALEÓN	
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		
1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO	
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA		
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES		
1. SUPERFICIE DEL A.I.A.	12.164 m ²	
2. USO GLOBAL	Residencial	
3. MÁXIMA EDIFICABILIDAD: EDIF. EXISTENTE:	3,761 m ²	
4. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: Nº DE VIV EXISTENTES:	25 viv. - viv	
II. DOTACIONES EXISTENTES		
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO	
SISTEMA GENERAL m ²	SISTEMA LOCAL m ²	
SISTEMA GENERAL m ²	SISTEMA LOCAL m ²	
III. MEJORAS DOTACIONALES		
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO	
SISTEMA GENERAL m ²	SISTEMA LOCAL m ²	
SISTEMA GENERAL m ²	SISTEMA LOCAL m ²	
IV. MEJORAS INFRAESTRUCTURALES Y DE SERVICIOS		
Reforzamiento y mejora de las redes infraestructurales de abastecimiento, saneamiento y electricidad. Se establecen cargas urbanísticas para el ámbito tal y como se dispone en el artículo 10.2.9 de las Normas Urbanísticas		
V. DETERMINACIONES SOBRE ÁREA DE REPARTO, Y APROVECH.		
ÁREA DE REPARTO		
SUPERFICIE DE CÁLCULO AP	SUELO NUEVO RESIDENCIAL NUEVAS CESIONES	
	9,926	
COEFICIENTES		
USO GLOBAL Y TIPOLOGÍA DOMINANTE		
EDIFICACIÓN FAMILIAR EN ORDEN ABERTA (ZO-A)	1,1	
EDIFICACIÓN FAMILIAR EN ORDEN ABERTA (ZO-A)	1,1	
Ciudad Jardín (ZO-C1.2)	1,15	
Ciudad Jardín (ZO-C1.3)	1,1	
Ciudad Jardín (ZO-C1.4.6)	1,1	
Vivienda Unifamiliar Adosada (ZO-UAD-1)	1,1	
Vivienda Unifamiliar Adosada (ZO-UAD-2)	1,1	
Vivienda Unifamiliar Adosada (ZO-UAD-3)	1,1	
Vivienda Unifamiliar Adosada (ZO-UAD-4)	1,1	
Vivienda Unifamiliar Adosada (ZO-UAD-5)	1,1	
Vivienda Unifamiliar Adosada (ZO-UAD-6)	1,1	
SERV. TERCIARIOS, ESTA. HOTELEROS (ZO-ST-H)	0,75	
SERV. TERCIARIOS, COMERCIAL, OFICINAS (ZO-ST-CO)	0,9	
INDUSTRIAL	0,8	
LOGÍSTICA	0,8	
USOS AVANZADOS	0,8	
VIVIENDA PROTEGIDA	0,8	
GRAN SUPERFICIE COMERCIAL	1,25	
ESTACIONES DE SERVICIO	1,2	
EQUIPAMIENTO PRIVADO	0,6	
COEF. DE URBANIZACIÓN	COEF. LOCALIZACIÓN	
1	1	
APROVECHAMIENTO		
AP. OBIE (UA)	AP. SUBIE (UA)	EXCESOS AP (UA)
3,895,7	3,506,13	3,895,7
VII. ACTIVIDAD DE EFECUCIÓN		
Conforme al artículo 10.2.9 de las Normas Urbanísticas.		



ÁREA DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO	
1. LOCALIZACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. DENOMINACIÓN	AA-03 CAMINO DEL SARMIENTO
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.I.A.	3.445 m ²
2. USO GLOBAL	Residencial
3. MÁXIMA EDIFICABILIDAD: EDIF. EXISTENTE:	2.367 m ²
4. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:	24 viv.
Nº DE VIV EXISTENTES:	- viv
II. DOTACIONES EXISTENTES	
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
SISTEMA LOCAL	SISTEMA LOCAL
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
SISTEMA LOCAL	SISTEMA LOCAL
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
SISTEMA LOCAL	SISTEMA LOCAL
III. MEJORAS DOTACIONALES	
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
SISTEMA LOCAL	SISTEMA LOCAL
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
SISTEMA LOCAL	SISTEMA LOCAL
IV. MEJORAS INFRAESTRUCTURALES Y DE SERVICIOS	
Reforzamiento y mejora de las redes infraestructurales de abastecimiento, saneamiento y electricidad. Se establecen cargas urbanísticas para el ámbito tal y como se dispone en el artículo 10.2.9 de las Normas Urbanísticas	
V. DETERMINACIONES SOBRE AREA DE REPARTO, Y APROVECH.	
ÁREA DE REPARTO	-
SUPERFICIE DE CÁLCULO AR	SUELO NUEVO RESIDENCIAL
	NUEVAS SESIONES
	COEFICIENTES
USO GLOBAL Y TIPOLOGÍA DOMINANTE	
EDIFICACIÓN FAMILIAR EN ORD. ABERTA (ZO-A)	1,15
Ciudad Jardín (ZO-CJ-3)	1,1
Ciudad Jardín (ZO-CJ-4)	1,1
Vivienda Unifamiliar Adosada (ZO-UAD-1)	1,1
Vivienda Unifamiliar Adosada (ZO-UAD-2)	1,1
Vivienda Unifamiliar Poblado (ZO-UP)	1,1
Serv. Terciarios, Esta. Hoteles (ZO-ST-H)	0,75
Serv. Terciarios, Comercial, Oficinas (ZO-ST-CO)	0,9
Industrial	0,8
Logística	0,8
Equipamiento Privado	0,6
GRAN SUPERFICIE COMERCIAL	1,25
ESTACIONES DE SERVICIO	1,2
EQUIPAMIENTO PRIVADO	0,6
COEF. DE URBANIZACIÓN	COEF. LOCALIZACIÓN
	1
APROVECHAMIENTO	
AP. OBIE (UA)	AP. SOBIE (UA)
EXCESOS AP (UA/M2)	EXCESOS AP (UA)
1.400,2	1.278,18
	142,02
	-
VII. ACTIVIDAD DE EFECUCIÓN	
Conforme el artículo 10.2.9. de las Normas Urbanísticas sin programación.	



ÁREA DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO			
1. LOCALIZACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA		
2. DENOMINACIÓN	ÁREA CENTRO INGLÉS		
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO		
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA			
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES			
1. SUPERFICIE DEL A.I.A.	13.428 m ²	3. MÁXIMA EDIFICABILIDAD:	13.428 m ²
2. USO GLOBAL	Dotacional privado	EDIF. EXISTENTE:	- m ²
		4. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:	- viv
		Nº DE VIV EXISTENTES:	- viv
II. DOTACIONES EXISTENTES			
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO	VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
m ²	m ²	m ²	m ²
-	-	-	-
III. MEJORAS DOTACIONALES			
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO	VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
m ²	m ²	m ²	m ²
-	-	-	-
IV. MEJORAS INFRAESTRUCTURALES Y DE SERVICIOS			
Reforzamiento y mejora de las redes infraestructurales de abastecimiento, saneamiento y electricidad. Se establecen cargas urbanísticas para el ámbito tal y como se dispone en el artículo 10.2.9 de las Normas Urbanísticas			
V. DETERMINACIONES SOBRE ÁREA DE REPARTO, Y APROVECH.			
ÁREA DE REPARTO	-		
SUPERFICIE DE CÁLCULO AR	SUELO NUEVO RESIDENCIAL		
-	-		
	NUEVAS CESIONES		
	-		
	COEFICIENTES		
USO GLOBAL Y TIPOLOGÍA DOMINANTE			
EDIFICACIÓN EN UNIFAMILIAR			
EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR EN ORD. ABIERTA (ZO-A)			
Ciudad Jardín (ZO-C1.2)	1,15		
Ciudad Jardín (ZO-C1.3)	1,1		
Ciudad Jardín (ZO-C1.4.6)	1,1		
Vivienda Unifamiliar Adosada (ZO-UAD-1)	1,1		
Vivienda Unifamiliar Adosada (ZO-UAD-2)	1,1		
Vivienda Tradicional Popular (ZO-VTP)	1,2		
SERV. TERCARIOS, ESTA. FOTOGRÁFICAS (ZO-ST-CO)	0,75		
SERV. TERCARIOS, COMERCIAL, OFICINAS, (ZO-ST-CO)	0,9		
INDUSTRIAL	0,8		
LOGÍSTICA	0,8		
SERVICIOS AVANZADOS	0,8		
WORKING PROTECTED	0,8		
GRAN SUPERFICIE COMERCIAL	1,25		
ESTACIONES DE SERVICIO	1,2		
EQUIPAMIENTO PRIVADO	0,6		
COEF. DE URBANIZACIÓN	COEF. LOCALIZACIÓN		
1	1		
APROVECHAMIENTO			
AP. MEDIO (UA/M2)	AP. SOB. (UA)	CESSION AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
-	8.056,8	7.251,12	805,68
VII. ACTIVIDAD DE BIFUCIÓN			
Cumplimiento artículo 10.2.9 de las Normas Urbanísticas. La ampliación se podrá realizar por fases.			



ÁREA DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO			
1. LOCALIZACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA		
2. DENOMINACIÓN	AA-05 LAS PALMAS		
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO		
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA			
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES			
1. SUPERFICIE DEL A.I.A.	11.806 m ²	3. MÁXIMA EDIFICABILIDAD:	31,69 m ²
2. USO GLOBAL	Actividades Económicas	EDIF. EXISTENTE:	1.069 m ²
		4. N° MÁXIMO DE VIVIENDAS:	- viv
		N° DE VIV EXISTENTES:	- viv
II. DOTACIONES EXISTENTES			
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO	VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
m ²	m ²	m ²	m ²
-	-	-	-
III. MEJORAS DOTACIONALES			
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO	VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
m ²	m ²	m ²	m ²
-	-	-	594
IV. MEJORAS INFRAESTRUCTURALES Y DE SERVICIOS			
Reformismo y mejora de las redes infraestructurales de abastecimiento, saneamiento y electricidad.			
V. DETERMINACIONES SOBRE ÁREA DE REPARTO, Y APROVECH.			
ÁREA DE REPARTO			
SUPERFICIE DE CÁLCULO AR	SUELO NUEVO RESERVENAL		
	NUEVAS CESIONES		
COEFICIENTES			
USO GLOBAL Y TIPOLOGÍA DOMINANTE			
EDIFICACIÓN FAMILIAR EN ZONAS DE ALTA DENSIDAD (ZC-A1)			
Ciudad Jardín (ZC-C1)			1,15
Ciudad Jardín (ZC-C2)			1,1
Ciudad Jardín (ZC-C3)			1,1
Ciudad Jardín (ZC-C4)			1,1
Vivienda unifamiliar adosada (ZC-UAD-1)			1,1
Vivienda unifamiliar adosada (ZC-UAD-2)			1,2
Vivienda unifamiliar adosada (ZC-UAD-3)			1,2
SERVI. TERCIARIOS, ESTA. HO (ELEGIDO, ST-H)			0,75
SERVI. TERCIARIOS, COMERCIAL OFICINAS (ZC-ST-CO)			0,9
INDUSTRIAL			0,8
LOGÍSTICA			0,8
GRAN SUPERFICIE COMERCIAL			0,8
GRAN SUPERFICIE COMERCIAL			1,25
EQUIPAMIENTO PRIVADO			1,2
			0,6
COEF. DE URBANIZACIÓN	COEF. LOCALIZACIÓN		
1	1		
VII. ACTIVIDAD DE EFICUACIÓN			
APROVECHAMIENTO			
AP. MEDIO	AP. SOBRE	EXCESOS AP	
(UA/M ²)	(UA)	(UA)	
3.961,25	3.565,12	396,125	

Conforme al artículo 10.2.9 de las Normas Urbanísticas.



ÁREA DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO			
1. LOCALIZACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA		
2. DENOMINACIÓN	AA-06 EL FARO		
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO		
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA			
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES			
1. SUPERFICIE DEL A.I.A.	7.664 m ²	3. MÁXIMA EDIFICABILIDAD:	2.682,4 m ²
2. USO GLOBAL	Actividades Económicas	EDIF. EXISTENTE:	1.408 m ²
		4. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:	- viv.
		Nº DE VIV EXISTENTES:	- viv
II. DOTACIONES EXISTENTES			
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO	VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
m ²	m ²	m ²	m ²
III. MEJORAS DOTACIONALES			
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO	VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
m ²	m ²	m ²	m ²
IV. MEJORAS INFRAESTRUCTURALES Y DE SERVICIOS			
Reforzamiento y mejora de las redes infraestructurales de abastecimiento, saneamiento y electricidad.			
V. DETERMINACIONES SOBRE ÁREA DE REPARO. Y APROVECH.			
ÁREA DE REPARO			
SUPERFICIE DE CÁLCULO AR	SUELO NUEVO RESERVENAL NUEVAS CESIONES		
COEFICIENTES			
USO GLOBAL Y TIPOLOGÍA DOMINANTE	EDIFICACIÓN FAMILIAR EN VIVIENDA (ZO-MI)	1,15	
EDIFICACIÓN FAMILIAR EN VIVIENDA (ZO-MI)	EDIFICACIÓN FAMILIAR EN VIVIENDA (ZO-MI)	1,15	
Ciudad Jardín (ZO-CJ-2)	Ciudad Jardín (ZO-CJ-2)	1,1	
Ciudad Jardín (ZO-CJ-3)	Ciudad Jardín (ZO-CJ-3)	1,1	
Ciudad Jardín (ZO-CJ-4)	Ciudad Jardín (ZO-CJ-4)	1,1	
Vivienda unifamiliar adosada (ZO-UAD-1)	Vivienda unifamiliar adosada (ZO-UAD-1)	1,1	
Vivienda unifamiliar adosada (ZO-UAD-1)	Vivienda unifamiliar adosada (ZO-UAD-1)	1,2	
Vivienda unifamiliar adosada (ZO-UAD-1)	Vivienda unifamiliar adosada (ZO-UAD-1)	1,2	
SERV. TERCIARIOS. ESTA. HOTELEROS (ZO-ST-H)	SERV. TERCIARIOS. COMERCIAL. OFICINAS (ZO-ST-CO)	0,75	
INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	0,8	
LOGÍSTICA	LOGÍSTICA	0,8	
VIVIENDAS AUTÓNOMAS	VIVIENDAS AUTÓNOMAS	0,8	
GRAN SUPERFICIE COMERCIAL	GRAN SUPERFICIE COMERCIAL	1,25	
ESTACIONES DE SERVICIO	ESTACIONES DE SERVICIO	1,2	
EQUIPAMIENTO PRIVADO	EQUIPAMIENTO PRIVADO	0,6	
COEF. DE URBANIZACIÓN	COEF. LOCALIZACIÓN		
VII. ACTIVIDAD DE EFICUACIÓN			
Aprovechamiento			
AP. OBIE (LUA)	AP. SUBIE (LUA)	EXCESOS AP (LUA)	
2.414,16	2.172,74	241,416	

Conforme al artículo 10.2.9 de las Normas Urbanísticas.



ÁREA DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO			
1. LOCALIZACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA		
2. DENOMINACIÓN	AIA-07 CASINO BAHÍA		
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO		
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA			
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES			
1. SUPERFICIE DEL A.I.A.	22.870 m ²	3. MÁXIMA EDIFICABILIDAD:	9.500 m ²
2. USO GLOBAL	Actividades Económicas	EDIF. EXISTENTE:	7.804 m ²
		4. N° MÁXIMO DE VIVIENDAS:	- viv.
		N° DE VIV EXISTENTES:	- viv.
II. DOTACIONES EXISTENTES			
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO	VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA LOCAL
m ²	m ²	m ²	m ²
-	-	-	1.049
III. MEJORAS DOTACIONALES			
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO	VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA LOCAL
m ²	m ²	m ²	m ²
-	-	-	-
IV. MEJORAS INFRAESTRUCTURALES Y DE SERVICIOS			
Reformismo y mejora de las redes infraestructurales de abastecimiento, saneamiento y electricidad.			
V. DETERMINACIONES SOBRE ÁREA DE REPARTO, Y APROVECH.			
ÁREA DE REPARTO			
SUPERFICIE DE CÁLCULO AR	SUELO MEDIO RESERVENAL NUEVAS CESIONES	1.049	
COEFICIENTES			
USO GLOBAL Y TIPOLOGÍA DOMINANTE			
EDIFICACIÓN FAMILIAR EN VIVIENDA (ZO-MI)			
EDIFICACIÓN FAMILIAR EN VIVIENDA ABIERTA (ZO-AB)			
Ciudad Jardín (ZO-CJ-3)		1,15	
Ciudad Jardín (ZO-CJ-3)		1,1	
Vivienda unifamiliar adosada (ZO-CA-4-4)		1,1	
Vivienda unifamiliar adosada (ZO-CA-4-4)		1,1	
Vivienda unifamiliar adosada (ZO-CA-4-4)		1,2	
SERVICIOS TERCIARIOS, ESTA. HOTELEROS (ZO-SH)		0,75	
SERVICIOS TERCIARIOS, COMERCIAL ORIGENES (ZO-ST-CO)		0,9	
INDUSTRIAL		0,8	
LOGÍSTICA		0,8	
SERVICIOS ASISTENCIALES		0,8	
SERVICIOS ASISTENCIALES		0,8	
GRAN SUPERFICIE COMERCIAL		1,25	
ESTACIONES DE SERVICIO		1,2	
EQUIPAMIENTO PRIVADO		0,6	
COEF. DE URBANIZACIÓN		COEF. LOCALIZACIÓN	
1		1	
APROVECHAMIENTO			
AP. OBRE (LUA)	AP. SOBRE (LUA)	EXCESOS AP (LUA/M ²)	EXCESOS AP (LUA)
8.550	7.695	855	-
VII. ACTIVIDAD DE EFICUCIÓN			
Conforme al artículo 10.2.9 de las Normas Urbanísticas.			



SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SUS F.05. CRECIMIENTO COSTA-OESTE 5

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN

OBJETIVOS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA

El sector se encuentra incluido en el Área de Oportunidad Metropolitana ZERFLA-2 "Cantarranas", identificada en el Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz, cuyas finalidades básicas se centran en impulsar la dimensión turística de El Puerto de Santa María en claves de excelencia funcional (funciones turísticas regulada) y paisajística (protagonismo del espacio libre y de la dimensión ambiental del proyecto urbano o desarrollo) al objeto de incrementar su competitividad en el marco subregional, y favorecer la correcta integración urbana de las áreas de urbanización irregular que laboran este ámbito territorial. Este estrategia dual ha provocado el establecimiento de una caracterización diversa de los sectores de suelo urbanizable incorporados en el área de oportunidad, diferenciando la vocación urbanística que deben asumir, para, a la vez de contribuir a desarrollar eficazmente las directrices y criterios de ordenación del POTBC, poner en el estado de ciudad previsto en el presente Plan General. Por tanto, el desarrollo de este sector se orientará a potenciar el equilibrio urbano, introducir una cierta textura tipológica, desarrollar una oferta razonable de vivienda protegida que enriquezca la textura social de esta zona de ciudad, ayude al equilibrio funcional a través de la implantación de funciones comerciales de proximidad y promueva, desde la aportación de las reservas dotacionales, establecidas y el diseño de microcentralidades urbanas, la mejora de los índices del área en materia de zonas verdes y equipamientos públicos y de la legibilidad del espacio urbano.



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO		SUELO URBANIZABLE	
II. CATEGORÍA DE SUELO		SECTORIZADO	
III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS			
1. SUPERFICIE DEL SECTOR	97.155 m ²	8. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	32.816 m ²
2. USO GLOBAL	Residencial	8.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	24.611 m ²
3. DENSIDAD	22,49 viv/has	8.2. MÍNIMA EDIF. TERCIARIA PROPUESTA	3,281 m ²
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV.	205	8.3. MÍN. EDIF. ESTABL. HOTELEROS	2.462 (71) m ²
5. COEFICIENTE DE EDIF.	0,36 m ² /m ²	8.4. MÁX. EDIF. APARTAMENTOS TURÍSTICOS	2.462 (32) m ²
6. EDIF.-DESTINADA A VP	8.614 m ²	8.5. MÁX. EDIF. ACTIVIDADES ECONÓMICAS	- m ²
7. NÚMERO MÍNIMO DE VIV. VP	87	8.6. MÁX. EDIF. SERVICIOS AVANZADOS	- m ²

IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO			
A.R. I. CRECIMIENTO COSTA-OESTE			
1. ÁREA DE REPARTO	0,2804 UAI/m ²		
2. APROVECHAMIENTO MEDIO	RESIDENCIAL		
3. COEF. DE HOMOGENIZACIÓN	VV. LIBRE-RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD 1,15		
	VV. LIBRE-RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD 1,25		
	VV. LIBRE-RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD 1,1		
	VV. LIBRE EN SECTOR MIXTO RESIDENCIAL/MEDIA DENSIDAD/SERVICIOS TERCARIOS		
	VIVIENDA PROTEGIDA 0,6		
	SERVICIOS TERCARIOS 0,9		
	APARTAMENTOS TURÍSTICOS 1		
	ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS 0,75		
	INDUSTRIAL 0,8		
	SERVICIOS AVANZADOS 0,8		
	CENTROS SUPERFICIE COMERCIAL 1,2		
	ESTACIONES DE SERVICIO 1,2		
	EQUIPAMIENTO PRIVADO 0,6		
	1,05		

ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO		7. EXCESOS APROX. (UA)	
4. APROV. OBJETIVO (UA)	23.004,40	6. CESIÓN APROX. (UA)	2.554,05
5. APROV. SUBJETIVO (UA)	32.367,67	7. EXCESOS APROX. (UA)	6.807,23

V. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR			
SG RV B.3.12	743 m ²		
SG RV B.3.14	1.147 m ²		
TOTAL	1.890 m ²		

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA PRECEPTIVA			
I. RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS LOCALES			
MINI. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m ²)	MINI. CESIÓN DE EQUIP. DOC (m ²)	MINI. CESIÓN DE S.I.P.S. (m ²)	MINI. CESIÓN DE VARIOS (m ²)
8/Art.17.1. 2º y 3º LOUA y RP	8/Art.17 LOUA y RP	8/Art.17 LOUA y RP	3/ORD. P.P.

Se consideran determinaciones vinculantes para la ordenación formenORIZADA o desarrollo por el preceptivo Plan Parcial, las expresadas en la documentación gráfica del presente Plan General. Estas determinaciones vinculan la ordenación y permisionabilidad con las áreas de regulación ordinarias, así como el establecimiento de las medidas pertinentes para preservar la Loggia de Cantarranas y su entorno. El Plan Parcial podrá matizar el trazado del viario graficado, así como la morfología del sistema de espacios libres, siempre se no se desvirtuara el objetivo de establecer la continuidad con el tejido urbano adyacente. Las reservas dotacionales deberán localizarse, preferentemente, en proximidad con las Áreas de Reglamentación del entorno.

OTRAS DETERMINACIONES			
I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN			
1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial y Proyecto de Urbanización		
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A. determinar, en el primer baño.		
3. PLAZOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA	2º Cuatrenio		

III. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN INFRAESTRUCTURAL			
El desarrollo del sector se vincula a la ejecución previa o simultánea de las redes generales de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, y energía eléctrica precisas para garantizar su correcta integración en la estructura urbana conforme a lo establecido en el artículo 12.1.1.2			

IV. OBSERVACIONES			
El número estimado de plazas hoteleras es de 71.			
El número estimado de apartamentos turísticos es de 32.			
El número estimado de viviendas protegidas es de 87.			
El número de áreas sector se determinan a la superficie concreta de Sistemas Generales ordinarios que con carácter orientativo se contiene en el anexo IV del Capítulo III de la Memoria de Ordenación.			

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SUS R 11. CRECIMIENTO COSTA OESTE 11

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN

OBJETIVOS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Este sector, aun cuando no se encuentra incluido en la delimitación de la ZERPLA-2 "Canteranas" establecida en el POTBC, contribuye a desarrollar la estrategia de ordenación que incide en configurar un eje de centralidad turística y urbana siguiendo el trazado de la antigua carretera de Rota (Avenida de Fuenterabía). El presente sector viene a completar el vacío existente entre la Higuera del Tío Prieto. Se ha optado por diseñar una caracterización residencial que permita introducir una cierta textura tipológica, desarrolle una oferta razonable de vivienda protegida que enriquezca la textura social de esta zona de ciudad, ayude al equilibrio funcional a través de la implantación de funciones comerciales de proximidad y promueva, desde la ordenación de las reservas de espacios, estabilidad y el diseño de microcomunalidades urbanas. La mejora de los índices del área en materia de zonas verdes y equipamientos públicos y de la dotación de espacio urbano deberá incidir en mejorar las relaciones entre la Higuera del Tío Prieto y la Avenida de Fuenterabía y contribuir a crear una red ambiental de interconexión entre el Pinar Recreo de Mazantini, el Parque de Los Pinos y a través de la red de espacios libres del sector colindante, el Parque del Pinar del Conde.



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO		SUELO URBANIZABLE	
II. CATEGORÍA DE SUELO		SECTORIZADO	
III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS			
1. SUPERFICIE DEL SECTOR	64.760 m ²	8. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	22.019,0 m ²
2. USO GLOBAL	Residencial	8.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	19.817,1 m ²
3. DENSIDAD	25,02 viv/ha	8.2. MÁXIMA EDIF. TERCERA PROPUESTA	2.201,9 m ²
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV.	162	8.3. MÍN. EDIF. HOTELEROS	- m ²
5. COEFICIENTE DE EDIF.	0,34	8.4. MÁX. EDIF. APARTAMENTOS TURÍSTICOS	- m ²
6. EDIF. DESTINADA A VP	5.946 m ²	8.5. MÁX. EDIF. ACTIVIDADES ECONÓMICAS	- m ²
7. NÚMERO MÍNIMO DE VIV. VP	60	8.6. MÁX. EDIF. SERVICIOS AVANZADOS	- m ²

IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. ÁREA DE REPARTO		A. R. 1 CRECIMIENTO COSTA OESTE	
2. APROVECHAMIENTO MEDIO		RESIDENCIAL	
3. COEF. DE HOMOGENIZACIÓN		RESIDENCIAL	
USO Y TIPOLOGÍA		VV. LIBRE-RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD 0,2804 UAM/m ² VV. LIBRE-RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD 1,15 VV. LIBRE-RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD 1,25 VV. LIBRE MIXTO RESID. ZERRIA II/SERV. TERCARIOS 1,1 VV. LIBRE EN SECTOR MIXTO RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD/SERVICIOS TERCARIOS 1 VIVIENDA PROTEGIDA 0,6 SERVICIOS TERCARIOS 0,9 APARTAMENTOS TURÍSTICOS 1 ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS 0,75 INDUSTRIAL 0,8 LOGÍSTICO 0,8 SERVICIOS AVANZADOS 0,8 GRAN SUPERFICIE COMERCIAL 1,25 ESTACIONES DE SERVICIO 1,2 EQUIPAMIENTO PRIVADO 0,6 1,1 1,1	
CALIDAD AMBIENTAL URBANIZACIÓN		1,1	
ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO		0,95	
4. APROV. OBJETIVO (UA)		5. APROV. SUBJETIVO (UA)	
22.468,63		16.343,21	
6. CESIÓN APROV. (UA)		7. EXCESOS APROV. (UA)	
1.815,92		4.309,51	

V. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR

SG EL-PU-8.2 PARQUE DE LOS PINOS	11.504 m ²
TOTAL	11.504 m ²

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS LOCALES			
MIN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m ²)	MIN. CESIÓN DE EQUIP. DOC (m ²)	MIN. CESIÓN DE S.I.P.S. (m ²)	MIN. CESIÓN DE VIARIO (m ²)
8/Art.17 LOUA y RP	8/Art.17 LOUA y RP	8/Art.17 LOUA y RP	5/ORD. P.P.

II. DETERMINACIONES VINCULANTES

Se consideran determinaciones vinculantes para la ordenación pormenorizada a desarrollar por el preceptivo Plan Parcial, las expresadas en la documentación gráfica del presente Plan General en relación con la estructura básica del sector y el sistema general de espacios libres. Generalmente el sector mejorará el estado de los espacios libres, siempre que se asegure la funcionalidad, accesión, abastecimiento y calidad no sólo en el ámbito físico sino también en el social, ambiental y cultural. Las determinaciones vinculantes se refieren a las condiciones mínimas de equipamientos y servicios que se deben garantizar en el sector en los aspectos relativos a su calidad ambiental y paisajística y a su correcta integración en el entorno urbano. Las reservas de equipamientos deberán localizarse, preferentemente, donde frente a la Avenida de Las Cañas.

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
1. PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial y Proyecto de Urbanización
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A. determinar, en el primer bienio.
3. PLAZOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA	1º Cuatrienio
III. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR	
Las establecidas con carácter general para el Suelo Urbanizable en el artículo 12.1.8	
III. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN INFRAESTRUCTURAL	
El desarrollo del sector se vincula a la ejecución previa a simulación de las redes generales de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, y energía eléctrica precisa para garantizar su correcta integración en la estructura urbana conforme a lo establecido en el artículo 12.1.1.2	
IV. OBSERVACIONES	
Las reservas de aprovechamiento de este sector se delimitan a la superficie concreta de Sistemas Elementales adscritos que con carácter orientativo se confiere en el anexo IV del Capítulo III de la Memoria de Ordenación.	

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SUS R 12 ENSANCHE NOROCCIDENTAL I

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN

OBJETIVOS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA

Este sector forma parte del ensanche noroccidental propuesto por la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística. Junto con los sectores SUS-13 y SUS-14 busca la integración en el modelo de ciudad territorial existente entre la carretera de Sanlúcar y la Variante de Roto al oeste de la Ronda del Ferrocarril, espacio de indubiable vocación residencial, para el que se propone un contenido urbanístico que permita introducir una cierta textura tipológica, desarrollar una oferta razonable de vivienda protegido- que enriquezca la textura social de esta zona de ciudad-, ayude al equilibrio funcional a través de la implantación de funciones comerciales de proximidad y promueva, desde la oportunidad de los reservas dotacionales, establecidas y el diseño de microcentralidades urbanas, la mejora de los índices del área en materia de zonas verdes y equipamientos públicos y de la legibilidad del espacio urbano.

La ordenación formenORIZADA deberá incidir en mejorar las relaciones entre la Higuera del Tío Pieta y la Avenida de Fuentesarabá y contribuir a crear una red ambiental de interconexión entre el Pinar Recreo de Mazamini, el Parque de Los Pinos, el Parque del Pinar del Conde y el Pinar del Oasis a través de la ampliación prevista en el interior del sector.



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO		SUELO URBANIZABLE	
II. CATEGORÍA DE SUELO		SECTORIZADO	
III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS			
1. SUPERFICIE DEL SECTOR	134.427 m ²	8. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	47.050 m ²
2. USO GLOBAL	Residencial	8.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	42.345 m ²
3. DENSIDAD	25 viv/has	8.2. MÍNIMA EDIF. TERCERA PROPUESTA	4.205 m ²
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV.	337 viv	8.3. VIVI. EDIF. ESTABL. HOTELEROS	- m ²
5. SUPERFICIE DE EDIF.	0,35 m ² /m ²	8.4. VIVI. EDIF. ACTUACIONES COLECTIVAS	- m ²
6. SUPERFICIE DE V.P.	14,82 m ²	8.5. MÁX. EDIF. ACTUACIONES ECONÓMICAS	- m ²
7. NÚMERO MÍNIMO DE VIV. VP	149	viv. 8.6. MÁX. EDIF. SERVICIOS AVANZADOS	- m ²

IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. ÁREA DE REPARTO	AR.2 ENSANCHE NOROCCIDENTAL		0,2972 UAI/m ²
2. APROVECHAMIENTO MEDIO	RESIDENCIAL		
3. COEF. DE HOMOGENIZACIÓN	RESIDENCIAL		
USO Y TIPOLOGÍA	ACT. ECONÓMICAS		
	VIVIENDA PROTEGIDA		
	SERVICIOS TERCARIOS		
	SERVICIOS TERCARIOS		
	APARTAMENTOS TURÍSTICOS		
	ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS		
	INDUSTRIAL		
	LOGÍSTICO		
	SERVICIOS AVANZADOS		
	GRAN SUPERFICIE COMERCIAL		
ESTACIONES DE SERVICIO			
EQUIPAMIENTO PRIVADO			
CALIDAD AMBIENTAL			
URBANIZACIÓN			
ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO			
4. APROV. OBJETIVO (UA)	5. APROV. SUBJETIVO (UA)	6. GESTIÓN APROV. (UA)	7. EXCESOS APROV. (UA)
51.720,55	35.959,99	3.995,56	11.764,54

V. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR

SG ELRPL10.2 AMPLIACIÓN PINAR DEL OASIS	18.563 m ²
SG RV-B-3.7	5.641 m ²
TOTAL	24.504 m ²

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS LOCALES	
MIN. GESTIÓN DE ESP. LIBRES (m ²)	MIN. GESTIÓN DE VÍARIO (m ²)
8/art.17 LOUJA Y RP	5/ORD. P. P.

II. DETERMINACIONES VINCULANTES

Se consideran determinaciones vinculantes para la ordenación formenORIZADA a desarrollar por el preceptivo Plan Forcal, las expresadas en la documentación gráfica del presente Plan General en relación con la estructura viaria básica del sector y el sistema, general y local, de espacios libres. El Plan Forcal podrá matizar el trazado del viario grafado y la morfología del sistema de espacios libres siempre que se asegure la funcionalidad y vocación urbana asignada a cada uno de estos elementos, no se produzca merma cuantitativa en la reserva dotacional y las modificaciones o introducción supongan una mejora sustancial para la ordenación del sector en términos de accesibilidad, ambiental y paisajística y a su correcta integración en el entorno urbano. En este sentido se entenderá imprescindible contribuir a la continuidad ambiental entre las áreas forestales adyacentes.

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
1. PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial y Proyecto de Urbanización
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A. determinar, en el primer bienio.
3. PLAZOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA	1º Cuatrienio
III. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR	
Las establecidas con carácter general para el Suelo Urbanizable en el artículo 12.1.8	
III. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN INFRAESTRUCTURAL	
El desarrollo del sector se vincula a la ejecución previa o simultánea de las redes generales de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, y energía eléctrica precisas para garantizar su correcta integración en la estructura urbana conforme a lo establecido en el artículo 12.1.12	
IV. OBSERVACIONES	
Las acciones de aprovechamiento de este sector se delimitarán a la superficie concreta de Sistemas Generales adscritos que con carácter orientativo se contiene en el anexo IV del Capítulo III de la Memoria de Ordenación.	

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SUS R 13 ENSANCHE NOROCCIDENTAL 2

OBJETIVOS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA

Este sector forma parte del ensanche noroccidental propuesto por la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística. Junto con los sectores SUS-12 y SUS-14 busca la integración en el modelo de ciudad del vacío territorial, localizado al oeste de la Ronda del Ferracami, existente entre la carretera de Sanlúcar y la Variante de Rota, espacio de indubiable vocación residencial, para el que se propone un contenido urbanístico que permita introducir una cierta textura tipológica, desarrollo una oferta razonable de vivienda protegida- que enriquezca la textura social de esta zona de ciudad-, ayude al equilibrio funcional a través de la implantación de funciones comerciales de proximidad y promueva, desde la oportuna de las reservas dotacionales establecidas y el diseño de microcentralidades urbanas, la mejora de los índices del área en materia de zonas verdes y equipamientos públicos y de la legibilidad del espacio urbano.

El desarrollo del sector se vincula a similitudes de las redes generadas por infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, y energía eléctrica precisas para garantizar su correcta integración en la estructura urbana conforme a la establecida en el artículo 12.1.1.2

Se recomienda la división de este sector en dos unidades de ejecución. Los excedentes de aprovechamiento de este sector se destinarán a la superficie concreta de Sistemas Generales adscritos que con carácter orientativo se contiene en el anexo IV del Capítulo III de la Memoria de Ordenación.



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO

SUELO URBANIZABLE

II. CATEGORÍA DE SUELO

SECTORIZADO

III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

1. SUPERFICIE DEL SECTOR	211.247 m ²	8. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	53.229 m ²
2. USO GLOBAL	Residencial	8.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	44.236 m ²
3. DENSIDAD	13,18 viv/has	8.3. MINIMA EDIF. TERCERA PROPOSTA	5.000 m ²
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV.	312	VIV. LIBRE EN SECTOR MIXTO RESIDENCIAL/MEDIA	3.993 (11,4)
5. COEFICIENTE DE EDIF.	0,22	VIV. LIBRE EN SECTOR MIXTO RESIDENCIAL/MEDIA	-
6. SUPERFICIE DE ESP. VERDES	11,18 m ²	VIVIENDA PROTEGIDA	0,6
7. NÚMERO MÍNIMO DE VIV. VP	-	SERVICIOS TERCIARIOS	0,9
		APARTAMENTOS TURÍSTICOS	0,75
		ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS	0,8
		INDUSTRIAL	0,8
		LOGÍSTICO	0,8
		SERVICIOS AVANZADOS	0,8
		GRAN SUPERFICIE COMERCIAL	1,25
		ESTACIONES DE SERVICIO	1,2
		EQUIPAMIENTO PRIVADO	0,6
			1,1
			1,05

IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. ÁREA DE REPARTO

2. APROVECHAMIENTO MEDIO

3. COEF. DE HOMOGENIZACIÓN

AR.2 ENSANCHE NOROCCIDENTAL

RESIDENCIAL

USO Y TIPOLOGÍA

4. APROV. OBJETIVO (UA)

5. APROV. SUBJETIVO (UA)

6. GESTIÓN APROV. (UA)

7. EXCESOS APROV. (UA)

72.522,16

64.722,20

7.191,36

608,14

V. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR

SG RB-B-3.6

SG RB-P-09 PINAR DEL CONDE

TOTAL

5,46 m²

114.590 m²

120.051 m²

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS LOCALES

MIN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m²)

MIN. CESIÓN DE EQUIP. DOC (m²)

MIN. CESIÓN DE S.I.P.S. (m²)

MIN. CESIÓN DE VÍARIO (m²)

S/art.17 LOUJA Y RP

S/art.17 LOUJA Y RP

S/ORD. P. P.

III. DETERMINACIONES VINCULANTES

Se consideran determinaciones vinculantes para la ordenación pormenorizada o desarrollar por el preceptivo Plan Parcial, las expresadas en la documentación gráfica del presente Plan General en relación con el Sistema General de Espacios Libres y equipamientos interiores al mismo, la estructura viaria básica del sector y la localización de la parcela hotelera. El Plan Parcial deberá incorporar las medidas normativas pertinentes para salvaguardar la masa arbórea existente en el interior de la ciudad parcelada.

El Plan Parcial podrá matizar el trazado del viario gratuito y la morfología de la parcela hotelera siempre que las modificaciones o introducción supongan una mejora sustancial para la parcela o para el sector. Las modificaciones o introducción de nuevas parcelas o parcelas de menor superficie que las existentes en el sector, deberán ser autorizadas por el Ayuntamiento de Rota. Será de aplicación la regulación establecida en el artículo 9.3.4. de las Normas Urbanísticas en vigor de la presencia en el interior del sector del yacimiento arqueológico (MZ 19 El Pilar, perteneciente al Nivel de Protección Prevalente).

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

1. PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO

2. SISTEMA DE ACTUACIÓN

3. PAZOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA

Plan Parcial y Proyecto de Urbanización

A determinar, en el primer plano.

1º Cuentenlo

II. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR

Las establecidas con carácter general para el Suelo Urbanizable en el artículo 12.1.8

III. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN INFRAESTRUCTURAL

El desarrollo del sector se vincula a similitudes de las redes generadas por infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, y energía eléctrica precisas para garantizar su correcta integración en la estructura urbana conforme a la establecida en el artículo 12.1.1.2

IV. OBSERVACIONES

El número estimado de plazas hoteleras se da 114

Se recomienda la división de este sector en dos unidades de ejecución

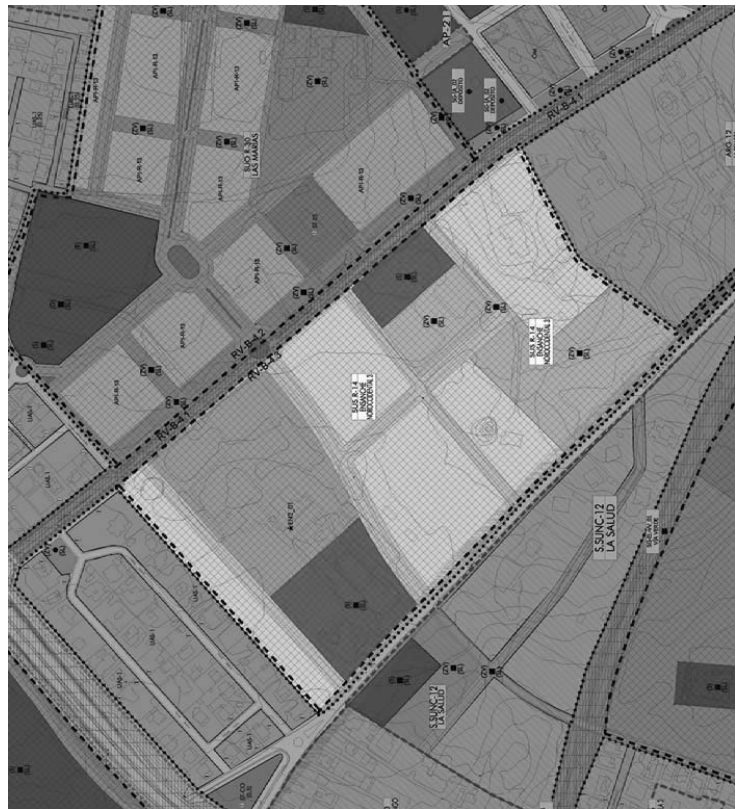
Los excedentes de aprovechamiento de este sector se destinarán a la superficie concreta de Sistemas Generales adscritos que con carácter orientativo se contiene en el anexo IV del Capítulo III de la Memoria de Ordenación.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN: SUS R 14 ENSANCHE NOROCCIDENTAL 3

OBJETIVOS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA

El presente sector viene a completar un vacío existente entre el Camino Viejo de Rota y la carretera de Sanlúcar. El contenido urbanístico propuesto epuista por una caracterización residencial para el ámbito que permita introducir una cierta textura tipológica, desarrollar una oferta razonable de vivienda protegido, que enriquezca la textura social de esta zona de ciudad, ayude al equilibrio funcional a través de la implantación de funciones comerciales de proximidad y promueva, desde la aportación de las reservas dotacionales establecidas y el diseño de microcentralidades urbanas, la mejora de los índices del área en materia de zonas verdes y equipamientos públicos y de la legibilidad del espacio urbano. La ordenación formenORIZADA prestará especial atención a garantizar la permeabilidad norte-sur de la trama resultante, adaptando, para ello, una disposición espacial que permita la presencia de masas verdes en las áreas de desarrollo y preservar el ámbito integrado en el tejido local de espacios libres, la finalidad de equilibrio y cohesión del sector, que la periferia portuense se planteo implantar una oferta hotelera, recidando una de las instalaciones de la antigua discoteca Ivy, dando frente a la carretera de Sanlúcar.



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO		SUELO URBANIZABLE	
II. CATEGORÍA DE SUELO		SECTORIZADO	
III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS			
1. SUPERFICIE DEL SECTOR	141.155 m ²	8. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	56.462 m ²
2. USO GLOBAL	Residencial	8.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	46.980 m ²
3. DENSIDAD	32,02 viv/has	8.2. MÁXIMA EDIF. TERCIARIA PROPUESTA	5.647 m ²
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV.	452	viv	4.235 (121)
5. SUPERFICIE DE ESP.	0,40 m ² /m ²	8.4. MÁX. EDIF. ACTIVIDADES CULTURICAS	- m ²
6. SUPERFICIE DE ESP.	18,632 m ²	8.5. MÁX. EDIF. SERVICIOS ECONOMICOS	- m ²
7. NÚMERO MÍNIMO DE VIV. VP	187	viv	- m ²

IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. ÁREA DE REPARTO	A.R.2 ENSANCHE NOROCCIDENTAL		
2. APROVECHAMIENTO MEDIO	RESIDENCIAL		
3. COEF. DE HOMOGENIZACIÓN	RESIDENCIAL		
4. APROV. OBJETIVO (UA)	4.7.385,75	5. APROV. SUBJETIVO (UA)	37.759,77
5. APROV. SUBJETIVO (UA)	4.195,53	6. GESTIÓN APROV. (UA)	5.429,99
6. GESTIÓN APROV. (UA)	4.195,53	7. EXCESOS APROV. (UA)	5.429,99

V. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR

RVA.8.4.3	977 m ²
TOTAL	977 m ²

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS LOCALES	
MIN. GESTIÓN DE ESP. LIBRES (m ²)	22.544
MIN. GESTIÓN DE EQUIP. DOC (m ²)	16.382
MIN. GESTIÓN DE S.I.P.S. (m ²)	S/ORD. P. P.
MIN. GESTIÓN DE VARIO (m ²)	S/ORD. P. P.

II. DETERMINACIONES VINCULANTES

Se consideran determinaciones vinculantes para la ordenación formenORIZADA a desarrollar por el preceptivo Plan Parcelar, las expresadas en la documentación gráfica del presente Plan General en relación con la estructura viaria básica del sector, el sistema de espacios libres parables a la carretera de Sanlúcar y la localización de las reservas de equipamientos. El Plan Parcelar podrá matizar el trazado del viario, gradado y la morfología del sistema de espacios libres y ajustar la posición de los equipamientos siempre que se asegure la funcionalidad y vocación urbana asignada a cada uno de estos elementos, no se produzca merma cuantitativa en las reservas dotacionales y las modificaciones a introducir supongan una mejora sustancial para la ordenación del sector en aspectos relativos a su calidad ambiental y paisajística y a su correcta integración en el entorno urbano.

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcelar y Proyecto de Urbanización
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A. determinar, en el primer bienio.
3. PLAZOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA	1º Cuatrienio
II. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR	
Las establecidas con carácter general para el Suelo Urbanizable en el artículo 12.1.8	
III. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN INFRAESTRUCTURAL	
El desarrollo del sector se vincula a la ejecución previa o simultánea de las redes generales de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, y energía eléctrica precisas para garantizar la correcta integración en la estructura urbana existente a la establecida en el artículo 12.1.1.2	

IV. OBSERVACIONES

El número estimado de plazas hoteleras es de 121. Este sector se ve afectado por la vía recurrente V-104 del Val de Villatorra en la superficie concreta recogida en libro VI del Documento de la Revisión del PGOO siendo de aplicación lo previsto en los apartados 5.º y 6.º del art. 8.3.4. de las Normas Urbanísticas. Se recomienda la división de este sector en dos unidades de ejecución. El contenido urbanístico de este sector se detallará en la superficie concreta de Sistemas Generales adscritos que con carácter orientativo se contiene en el anexo IV del Capítulo III de la Memoria de Ordenación.

I. CLASE DE SUELO																																					
SUELO URBANIZABLE																																					
II. CATEGORÍA DE SUELO																																					
SECTORIZADO																																					
III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS																																					
1. SUPERFICIE DEL SECTOR	154.028 m ²																																				
2. USO GLOBAL	Residencial																																				
3. DENSIDAD	25/13 viv/has																																				
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV.	387																																				
5. COEFICIENTE DE EDIF.	0,35																																				
6. EXCESOS TÍPICOS DE VIV.	16.952 m ²																																				
7. NÚMERO MÍNIMO DE VIV. VP	170																																				
IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO																																					
1. ÁREA DE REPARTO	A.R.2 ENSANCHE NOROCCIDENTAL																																				
2. APROVECHAMIENTO MEDIO	RESIDENCIAL																																				
3. COEF. DE HOMOGENIZACIÓN	0,2972 UAJ/m ²																																				
<table border="1"> <tr> <td>VV. LIBRE-RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>VV. LIBRE-RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD</td> <td>1,15</td> </tr> <tr> <td>VV. LIBRE-MIXTO RESID. ZERRA TI/SERV. TERCARIOS</td> <td>1,25</td> </tr> <tr> <td>VV. LIBRE EN SECTOR MIXTO RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>VV. SERVICIOS TERCARIOS</td> <td>0,6</td> </tr> <tr> <td>VIVIENDA PROTEGIDA</td> <td>0,9</td> </tr> <tr> <td>SERVICIOS TERCARIOS</td> <td>0,9</td> </tr> <tr> <td>ACT. ECONÓMICAS</td> <td>0,6</td> </tr> <tr> <td>APARTAMENTOS TURÍSTICOS</td> <td>0,7</td> </tr> <tr> <td>ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS</td> <td>0,75</td> </tr> <tr> <td>INDUSTRIAL</td> <td>0,8</td> </tr> <tr> <td>LOGÍSTICO</td> <td>0,8</td> </tr> <tr> <td>SERVICIOS AVANZADOS</td> <td>0,8</td> </tr> <tr> <td>GRAN SUPERFICIE COMERCIAL</td> <td>1,25</td> </tr> <tr> <td>ESTACIONES DE SERVICIO</td> <td>1,2</td> </tr> <tr> <td>EQUIPAMIENTO PRIVADO</td> <td>0,6</td> </tr> <tr> <td>CALIDAD AMBIENTAL</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>URBANIZACIÓN</td> <td>1,05</td> </tr> </table>		VV. LIBRE-RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD	1	VV. LIBRE-RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD	1,15	VV. LIBRE-MIXTO RESID. ZERRA TI/SERV. TERCARIOS	1,25	VV. LIBRE EN SECTOR MIXTO RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD	1	VV. SERVICIOS TERCARIOS	0,6	VIVIENDA PROTEGIDA	0,9	SERVICIOS TERCARIOS	0,9	ACT. ECONÓMICAS	0,6	APARTAMENTOS TURÍSTICOS	0,7	ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS	0,75	INDUSTRIAL	0,8	LOGÍSTICO	0,8	SERVICIOS AVANZADOS	0,8	GRAN SUPERFICIE COMERCIAL	1,25	ESTACIONES DE SERVICIO	1,2	EQUIPAMIENTO PRIVADO	0,6	CALIDAD AMBIENTAL	1	URBANIZACIÓN	1,05
VV. LIBRE-RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD	1																																				
VV. LIBRE-RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD	1,15																																				
VV. LIBRE-MIXTO RESID. ZERRA TI/SERV. TERCARIOS	1,25																																				
VV. LIBRE EN SECTOR MIXTO RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD	1																																				
VV. SERVICIOS TERCARIOS	0,6																																				
VIVIENDA PROTEGIDA	0,9																																				
SERVICIOS TERCARIOS	0,9																																				
ACT. ECONÓMICAS	0,6																																				
APARTAMENTOS TURÍSTICOS	0,7																																				
ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS	0,75																																				
INDUSTRIAL	0,8																																				
LOGÍSTICO	0,8																																				
SERVICIOS AVANZADOS	0,8																																				
GRAN SUPERFICIE COMERCIAL	1,25																																				
ESTACIONES DE SERVICIO	1,2																																				
EQUIPAMIENTO PRIVADO	0,6																																				
CALIDAD AMBIENTAL	1																																				
URBANIZACIÓN	1,05																																				
ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO																																					
4. APROV. OBJETIVO (UA)	5.873,84																																				
5. APROV. SUBJETIVO (UA)	41.203,37																																				
6. GESTIÓN APROV. (UA)	4.578,16																																				
7. EXCESOS APROV. (UA)	8.091,85																																				
V. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR																																					
SG RBV-11.6	3.484 m ²																																				
TOTAL	3.484 m ²																																				
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA																																					
I. RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS LOCALES																																					
MIN. GESTIÓN DE ESP. LIBRES (m ²)	MIN. GESTIÓN DE EQUIP. DOC (m ²)																																				
8/art.17 LOUJA y RP	8/art.17 LOUJA y RP																																				
MIN. GESTIÓN DE S.I.P.S. (m ²)	MIN. GESTIÓN DE VARIO (m ²)																																				
5/ORD. P. P.	5/ORD. P. P.																																				
II. DETERMINACIONES VINCULANTES																																					
Se consideran determinaciones vinculantes para la ordenación pormenorizada o desarrollar por el preceptor Plan Parcial, las expresadas en la documentación gráfica del presente Plan General en relación con la estructura viaria básica del sector, el sistema de espacios libres parciales o la A-491 y la localización de las reservas de equipamientos. El Plan Parcial podrá matizar el trazado del viario graficado y la morfología del sistema de espacios libres y ajustar la posición de los equipamientos siempre que se asegure la funcionalidad y vocación urbana asignada a cada uno de estos elementos, no se produzca merma cuantitativa en la reserva dotacional y las modificaciones o introducción supongan una mejora sustancial para la ordenación del sector en aspectos relativos a su calidad ambiental y paisajística y a su correcta integración en el entorno urbano.																																					
OTRAS DETERMINACIONES																																					
I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN																																					
1. PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial y Proyecto de Urbanización																																				
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A. determinar, en el primer bienio.																																				
3. PLAZOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA	1º Cuadrenio																																				
II. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR																																					
Las establecidas con carácter general para el Suelo Urbanizable en el artículo 12.1.8																																					
III. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN INFRAESTRUCTURAL																																					
El desarrollo del sector se vincula a la ejecución previa o simultánea de las obras parciales de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, y energía eléctrica precisas para garantizar su correcta integración en la estructura urbana conforme a lo establecido en el artículo 12.1.1.2																																					
IV. OBSERVACIONES																																					
Los excesos de aprovechamiento de este sector se destinaron a la superficie concreta de Sistemas Generales adscritas que con carácter orientativo se contiene en el anexo IV del Capítulo III de la Memoria de Ordenación.																																					

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN: SUS R 15 ENSANCHE NOROCCIDENTAL 4

OBJETIVOS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

El presente sector viene a completar un vacío existente entre la Variante de Rota y la Avenida de Valencia. El contenido urbanístico propuesto ajustado por una caracterización residencial para el ámbito que permita introducir una cierta textura tipológica, desarrolle una oferta razonable de vivienda protegida que enriquezca la textura social de esta zona de ciudad, ayude al equilibrio funcional o través de la implantación de funciones comerciales de proximidad y promueva, desde la aportación de las reservas dotacionales establecidas y el diseño de microcentralidades urbanas, la mejora de los índices del área en materia de zonas verdes y equipamientos públicos y de la legibilidad del espacio urbano.

La ordenación pormenorizada prestará atención a articular la trama urbana resultante con el tejido adyacente o través de la prolongación en continuidad de las principales vías de acceso al sector, procurando la integración paisajística y ambiental en paralelo al desarrollo del sector, así como el adecuado en proyección de las reservas dotacionales de equipamientos de proximidad y de carácter público. Por lo demás, se ha buscado el equilibrio entre los principios de localización concentrada, al objeto de insertar hitos especiales de condición referencial, y la proximidad con las áreas de regularización adyacente contribuyendo a paliar los déficits existentes.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO	
SUELO URBANIZABLE	
II. CATEGORÍA DE SUELO	
SECTORIZADO	
III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	
1. SUPERFICIE DEL SECTOR	191.082 m ² 8. MÁXIMA EDIFICABILIDAD 57.324,6 m ²
2. USO GLOBAL	Residencial
3. DENSIDAD	21,98 viv/has 8.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL 51.591,6 m ²
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV.	420 viv/has 8.2. MÍNIMA EDIF. TERCERA PROPOSTA 57.330 m ²
5. COEFICIENTE DE EDIF.	0,30 m ² /m ² 8.3. VIVI. EDIF. ESTABL. HOTELEROS - m ²
6. SUPERFICIE DE VIVI. P.	18.038 m ² 8.4. MÁX. EDIF. APARTAMENTOS TURÍSTICOS - m ²
7. NÚMERO MÍNIMO DE VIV. VP	181 8.5. MÁX. EDIF. SERVICIOS TERCARIOS 0,6 m ²
8. NÚMERO MÍNIMO DE VIV. VP	181 8.6. MÁX. EDIF. SERVICIOS AVANZADOS - m ²
IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. ÁREA DE REPARTO A.R.2 ENSANCHE NOROCCIDENTAL 0,2972 UAJ m ²	
2. APROVECHAMIENTO MEDIO RESIDENCIAL 1,115	
3. COEF. DE HOMOGENIZACIÓN	
USO Y TIPOLOGÍA	VIV. LIBRE-RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD 1,1
	VIV. LIBRE-RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD 1,25
	VIV. LIBRE MIXTO RESID. ZERRA U/SERV. TERCARIOS 1,1
	VIV. LIBRE EN SECTOR MIXTO RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD 1,1
	VIV. SERVICIOS TERCARIOS 0,6
	VIVIENDA PROTEGIDA 0,9
	SERVICIOS TERCARIOS 0,9
	ACT. ECONÓMICAS
	APARTAMENTOS TURÍSTICOS 0,75
	ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS 0,8
	INDUSTRIAL 0,8
	LOGÍSTICO 0,8
	SERVICIOS AVANZADOS 0,8
	GRAN SUPERFICIE COMERCIAL 1,25
	ESTACIONES DE SERVICIO 1,2
	EQUIPAMIENTO PRIVADO 0,6
CALIDAD AMBIENTAL	1
URBANIZACIÓN	1,05
ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO	
4. APROV. OBJETIVO (UA)	5. APROV. SUBJETIVO (UA)
5,7.286,05	51.115,52
6. CESIÓN APROV. (UA)	
490,55	
7. EXCESOS APROV. (UA)	
5,679,51	
V. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR	
SG EQ.5-05.2 AMPLIACIÓN RECINTO FERIAL	13.556 m ²
SG RV.6-11.7	22.678 m ²
TOTAL	36.234 m ²
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA	
I. RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS LOCALES	
MIN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m ²)	MIN. CESIÓN DE EQUIP. DOC (m ²)
5/ORD. P. P.	18.787
MIN. CESIÓN DE S.I.P. S. (m ²)	MIN. CESIÓN DE VARIO (m ²)
5/ORD. P. P.	5/ORD. P. P.
II. DETERMINACIONES VINCULANTES	
Se consideran determinaciones vinculantes para la ordenación pormenorizada o desarrollador por el preceptivo Plan Parcial, las expresadas en la documentación gráfica del presente Plan General en relación con la estructura viaria básica del sector, el sistema de espacios libres paralelo a la A-491 y la localización de las reservas de equipamientos (Sistemas generales y locales). El Plan Parcial podrá matizar el trazado del viario, gradado y la morfología del sistema de espacios, líneas y ajustar la posición de los equipamientos siempre que se asegure la correcta integración en la estructura urbana conformada por el presente Plan General. Asimismo se propone localizar una proporción importante de la reserva local de equipamientos en posición adyacente al nuevo enlace de la A-491.	
OTRAS DETERMINACIONES	
I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
1. PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial y Proyecto de Urbanización
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A. de terminar, en el primer bienio.
3. PLAZOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA	2º Cuatrenio
II. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR	
Las establecidas con carácter general para el Suelo Urbanizable en el artículo 12.1.8	
III. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN INFRAESTRUCTURAL	
El desarrollo del sector se vincula a la ejecución previa o simultánea de los redes generales de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, y energía eléctrica precisas para garantizar su correcta integración en la estructura urbana conformada por el presente Plan General en el artículo 12.1.12	
IV. OBSERVACIONES	
Los excesos de aprovechamiento de este sector se destinan a la superficie concreta de Sistemas Generales indicadas que con carácter orientativo se contiene en el anexo IV del Capítulo III de la Memoria de Ordenación.	

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	
IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	
SUS R.16 ENSANCHE NOROCCIDENTAL.5	
OBJETIVOS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
<p>El presente sector viene a completar un vacío existente entre la Variante de Rota y el límite oriental de la operación VINO RANGO GOLF. El contenido urbanístico propuesto opuesta por una caracterización residencial para el ámbito que permita, introducir una cierta textura tipológica, desarrollar una oferta razonable de vivienda protegida, que enriquezca la textura social de esta zona de ciudad, ayude al equilibrio funcional a través de la implantación de funciones comerciales de proximidad y promueva, desde la aportación de las reservas dotacionales, establecidas y el diseño de microcentralidades urbanas, la mejora de los índices del área en materia de zonas verdes y equipamientos públicos y de la legibilidad del espacio urbano.</p> <p>La ordenación pormenorizada resolverá la continuidad del Sistema General viario RV6-11 "Nuevo Distribuidor de la periferia Noroeste" hasta enlazar con la A-491. Este registro se vincula a la ejecución previa o simultánea de las redes generales de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, y energía eléctrica precisas para garantizar su correcta integración en la estructura urbana conformada por el presente Plan General en el artículo 12.1.12</p> <p>Asimismo se propone localizar una proporción importante de la reserva local de equipamientos en posición adyacente al nuevo enlace de la A-491.</p>	



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO	SUELO URBANIZABLE
II. CATEGORÍA DE SUELO	SECTORIZADO
III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	
1. SUPERFICIE DEL SECTOR	108.508 m ²
2. USO GLOBAL	Residencial
3. DENSIDAD	25,07 viv/has
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV.	272
5. COEFICIENTE DE EDIF.	0,33
6. SUPERFICIE MÁX. DE EDIF.	11.933 m ²
7. NÚMERO MÍNIMO DE VIV. VP	120
8. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	37.977,80 m ²
8.1. MÁXIMA EDIF. TERCERA PROPOSTA	34.179,80 m ²
8.2. MÁXIMA EDIF. TERCERA PROPOSTA	3.798,00 m ²
8.3. VIVI. EDIF. ESTABL. HOTELEROS	- m ²
8.4. VIVI. EDIF. ACTIVIDADES CULTURALES	- m ²
8.5. VIVI. EDIF. ACTIVIDADES ECONÓMICAS	- m ²
8.6. VIVI. EDIF. SERVICIOS AVANZADOS	- m ²
IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. ÁREA DE REPARTO	A.R.2 ENSANCHE NOROCCIDENTAL
2. APROVECHAMIENTO MEDIO	RESIDENCIAL
3. COEF. DE HOMOGENIZACIÓN	RESIDENCIAL
USO Y TIPOLOGÍA	
ACT. ECONÓMICAS	
ACTIVIDADES TURÍSTICAS	0,6
SERVICIOS TERCARIOS	0,9
APARTAMENTOS TURÍSTICOS	0,1
ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS	0,75
INDUSTRIAL	0,8
LOGÍSTICO	0,8
SERVICIOS AVANZADOS	0,8
GRAN SUPERFICIE COMERCIAL	1,25
ESTACIONES DE SERVICIO	1,2
EQUIPAMIENTO PRIVADO	0,6
CALIDAD AMBIENTAL	1
URBANIZACIÓN	1,05
ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO	
4. APROV. OBJETIVO (UA)	5. APROV. SUBJETIVO (UA)
3.7.952,59	29.026,51
6. GESTIÓN APROV. (UA)	3.225,17
7. EXCESOS APROV. (UA)	5.700,44
V. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR	
SG RB B.12.13	1.518 m ²
TOTAL	1.518 m ²
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA PRECEPTIVA	
I. RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS LOCALES	
MIN. GESTIÓN DE ESP. LIBRES (m ²)	MIN. GESTIÓN DE S.I.P.S. (m ²)
8.400	MIN.GESTIÓN DE VARIO (m ²)
S/ORD. P. P.	S/ORD. P. P.
II. DETERMINACIONES VINCULANTES	
Se consideran determinaciones vinculantes para la ordenación formenORIZADA a desarrollar por el responsable Plan Parcial, las expresadas en la documentación gráfica del presente Plan General en relación con la estructura viaria básica del sector, y el eje dotacional este-oeste reseñado en los objetivos de ordenación. El Plan Parcial podrá matizar el trazado del viario grafado y la morfología del eje dotacional propuesto siempre que se asegure la funcionalidad y viciación urbana asignada a cada uno de estos elementos, no se produzca merma cuantitativa en las reservas dotacionales y las modificaciones o introducción supongan una mejora sustancial para la ordenación del sector en aspectos relativos a su calidad ambiental y paisajística y a su correcta integración en el entorno urbano.	
OTRAS DETERMINACIONES	
I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
1. PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial y Proyecto de Urbanización
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A. determinar, en el primer bienio.
3. PLAZOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA	2º Cuatrienio
III. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR	
Las establecidas con carácter general para el Suelo Urbanizable en el artículo 12.1.8	
III. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN INFRAESTRUCTURAL	
El desarrollo del sector se vincula a la ejecución previa o simultánea de las redes generadas de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, y energía eléctrica precisas para garantizar la correcta integración en la estructura urbana conforme a lo establecido en el artículo 12.1.1.2	
IV. OBSERVACIONES	
Los excesos de aprovechamiento de este sector se destinan a la superficie concreta de Sistemas Generales adscritos que con carácter orientativo se contiene en el anexo IV del Capítulo II de la Memoria de Colaboración.	

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN: SUS R.17 ENSANCHE NOROCCIDENTAL.6

OBJETIVOS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA

El presente sector viene a completar un vacío existente entre el Camino del Juncal (Sistema General RVB-12) y el eje norte-sur que discurre por el Camino de la Florida- Camino del Hondo, localizado al norte de la A-49). El contenido urbanístico propuesto apunta por una caracterización residencial para el ámbito que permita introducir una cierta textura tipológica, desmarcable una cierta zona de vivienda protegida- que enriquezca la textura social de esta zona de ciudad-, ayude al equilibrio funcional a través de la implantación de funciones comerciales de proximidad y promueva, desde la aportación de los reservas dotacionales- establecidas y el diseño de microcentralidades urbanas, la mejora de los índices del área en materia de zonas verdes y equipamientos públicos y de la legibilidad del espacio urbano.

La ordenación formenORIZADA presentada, además de articular la trama urbana resultante con el tejido adyacente a través de la prolongación en continuidad de las redes generadas de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento y energía eléctrica precisas para garantizar la correcta integración en la estructura urbana conforme a lo establecido en el artículo 12.1.1.2, también tiene como objetivo principal la localización concentrada, al objeto de insertar hitos especiales de condición referencial, y la proximidad con las áreas de regularización adyacentes contribuyendo a paliar los déficits existentes. Esta directriz ha quedado contextualizada en el diseño de un eje dotacional este-oeste, donde se concentran la práctica totalidad de la reserva local de equipamientos y zonas verdes.



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO	
SUELO URBANIZABLE	
II. CATEGORÍA DE SUELO	
SECTORIZADO	
III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	
1. SUPERFICIE DEL SECTOR	84.217 m ² 8. MÁXIMA EDIFICABILIDAD 29.475,995 m ²
2. USO GLOBAL	Residencial 8.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL 26.527,295 m ²
3. DENSIDAD	25 viv/has 8.2. MÁXIMA EDIF. TERC. PROPOSTA 2.948,00 m ²
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV.	211 viv 8.3. VIVI. EDIF. ESTABL. HOTELEROS - m ²
5. COEFICIENTE DE EXP.	0,59 m ² /m ² 8.4. VIVI. EDIF. ACT. COMERCIALES Y TURÍSTICAS - m ²
6. COEFICIENTE VIVI. V.P.	9,289 m ² 8.5. VIVI. EDIF. ACT. COMERCIALES Y TURÍSTICAS - m ²
7. NÚMERO MÍNIMO DE VIV. V.P.	93 viv 8.6. MÁX. EDIF. SERVICIOS AVANZADOS - m ²
IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. ÁREA DE REPARTO A.R.2 ENSANCHE NOROCCIDENTAL 0,2972 UAJ/m ²	
2. APROVECHAMIENTO MEDIO RESIDENCIAL	
3. COEF. DE HOMOGENIZACIÓN	
USO Y TIPOLOGÍA	
VIVI. LIBRE-RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD 1,15	
VIVI. LIBRE-RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD 1,25	
VIVI. LIBRE MIXTO RESID. ZERRA TI/SERV. TERCARIOS 1,1	
VIVI. LIBRE EN SECTOR MIXTO RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD TERCARIOS 1	
VIVIENDA PROTEGIDA 0,6	
SERVICIOS TERCARIOS 0,9	
ACT. ECONÓMICAS	
APARTAMENTOS TURÍSTICOS 0,75	
ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS 0,8	
INDUSTRIAL 0,8	
LOGÍSTICO 0,8	
SERVICIOS AVANZADOS 1,25	
GRAN SUPERFICIE COMERCIAL 1,2	
ESTACIONES DE SERVICIO 0,6	
EQUIPAMIENTO PRIVADO 1	
CALIDAD AMBIENTAL 1,05	
URBANIZACIÓN	
ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO	
4. APROV. OBJETIVO (UA)	29.456,27 5. APROV. SUBJETIVO (UA) 22.529,53 6. CESIÓN APROV. (UA) 6. CESIÓN APROV. (UA) 4.424,11 7. EXCESOS APROV. (UA)
V. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR	
SG RV-B-12.6	988 m ²
TOTAL	988 m ²
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA PRECEPTIVA	
I. RESERVAS DOTACIONALES- SISTEMAS LOCALES	
MIN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m ²)	MIN. CESIÓN DE EQUIP. DOC (m ²)
S/art.17 LOUA y RP	S/art.17 LOUA y RP
MIN. CESIÓN DE S.I.P.S. (m ²)	MIN. CESIÓN DE VARIO (m ²)
S/ORD. P. P.	S/ORD. P. P.
II. DETERMINACIONES VINCULANTES	
Se consideran determinaciones vinculantes para la ordenación formenORIZADA a desarrollar por el preceptivo Plan Parcial, las expresadas en la documentación gráfica del presente Plan General en relación con la estructura viaria básica del sector que garantiza la continuidad de orillas y ejes viarios del entorno, y el parque lineal paralelo a la A-491. El Plan Parcial podrá matizar el trazado del viario graficado y la morfología del parque lineal siempre que se asegure la funcionalidad y vocación urbana asignada a cada uno de estos elementos, no se produzca merma cuantitativa en las reservas dotacionales y las modificaciones o introducción supongan una mejora sustancial para la ordenación del sector, en aspectos relativos a su calidad ambiental y paisajístico y a su correcta integración en el entorno urbano.	
OTRAS DETERMINACIONES	
I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
1. PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial y Proyecto de Urbanización
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A. desarrollar, en el primer barrio.
3. PAZOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA	1º Cuadrante
II. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR	
Las establecidas con carácter general para el Suelo Urbanizable en el artículo 12.1.8	
III. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN INFRAESTRUCTURAL	
El desarrollo del sector se vincula a la ejecución previa o simultánea de las redes generales de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, y energía eléctrica precisas para garantizar su correcta integración en la estructura urbana conforme a lo establecido en el artículo 12.1.1.2	
IV. OBSERVACIONES	
Los excesos de aprovechamiento de este sector se destinan a la superficie concreta de Sistemas Generales adscritos que con carácter orientativo se contiene en el anexo IV del Capítulo III de la Memoria de Ordenación.	

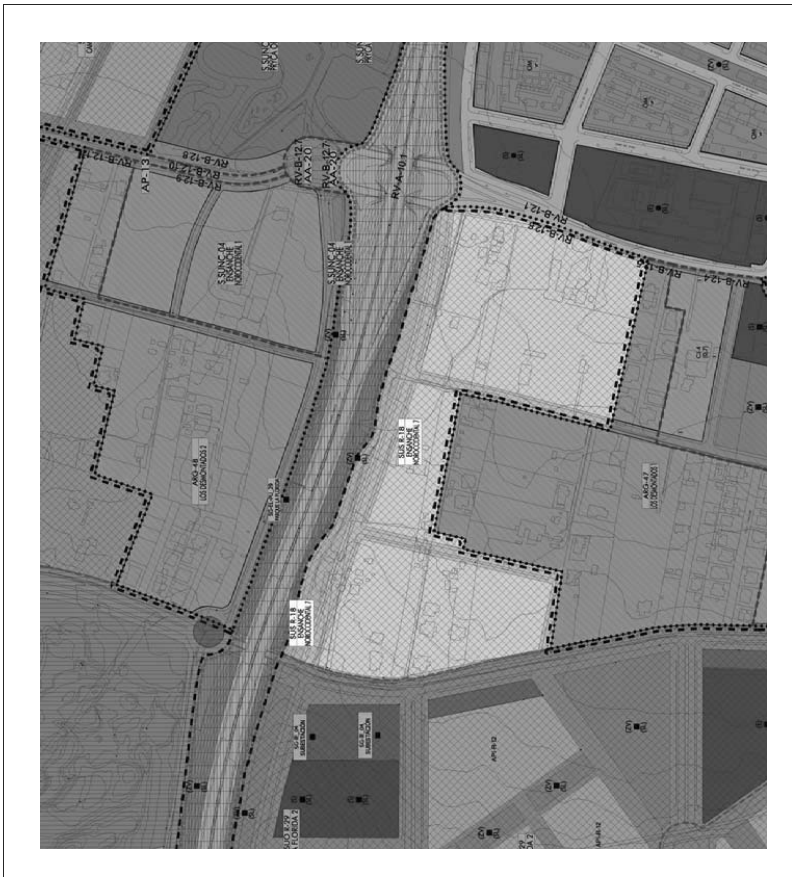
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SUS R 18 ENSANCHE NOROCCIDENTAL 7

OBJETIVOS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA

El presente sector viene a completar un vacío existente entre el Camino del Juncal (Sistema General RVB-12) y el eje norte-sur que discurre por el Camino de la Florida- Camino del Hondo, localizado al sur de la A-491. El contenido urbanístico propuesto opuesta por una caracterización residencial para el ámbito que permite introducir una cierta textura tipológica, desarrolla una oferta razonable de vivienda protegida, que enriquezca la textura social de esta zona de ciudad, ayude al equilibrio funcional a través de la implantación de funciones comerciales de proximidad y promueva, desde la aportación de las reservas dotacionales, establecidas y el diseño de microcentralidades urbanas, la mejora de las áreas del entorno en materia de zonas verdes y equipamientos públicos y de la legibilidad del espacio urbano. La ordenación formenORIZADA prestará atención a articular la trama urbana resultante con el tejido adyacente a través de la prolongación en continuidad de las principales vías de acceso y la integración paisajística de la estructura urbana en paralelo al eje norte-sur, en un proceso de regeneración urbana que contribuya a mejorar la calidad ambiental y social del sector. Por lo tanto, la ordenación del sector se vincula a la ejecución previa o simultánea de las redes generales de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, y energía eléctrica precisas para garantizar su correcta integración en la estructura urbana conforme a lo establecido en el artículo 12.1.1.2

Los excesos de aprovechamiento de este sector se destinan a la superficie concreta de Sistemas Generales adscritos que con carácter orientativo se contiene en el anexo IV del Capítulo III de la Memoria de Ordenación.



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO	
SUELO URBANIZABLE	
II. CATEGORÍA DE SUELO	
SECTORIZADO	
III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	
1. SUPERFICIE DEL SECTOR	82.105 m ² 8. MÁXIMA EDIFICABILIDAD 28.736/75 m ²
2. USO GLOBAL	Residencial 25.562/75 m ²
3. DENSIDAD	25 viv/has 8.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL 28.74.00 m ²
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV.	206 viv 8.3. MÍN. EDIF. ESTABL. HOTELEROS -
5. COEFICIENTE DE EDIF.	0,35 m ² /m ² 8.4. MÁX. EDIF. APARTAMENTOS TURÍSTICOS -
6. EXCESOS TÍPICOS V.P.	9,052 m ² 8.5. MÁX. EDIF. SERVICIOS ECONÓMICOS -
7. NÚMERO MÍNIMO DE VIV. VP	91 viv 8.6. MÁX. EDIF. SERVICIOS AVANZADOS -
IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. ÁREA DE REPARTO	A.R.2 ENSANCHE NOROCCIDENTAL 0,2972 UAJ m ²
2. APROVECHAMIENTO MEDIO	RESIDENCIAL
3. COEF. DE HOMOGENIZACIÓN	RESIDENCIAL
	VIV. LIBRE-RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD 1,15
	VIV. LIBRE-RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD 1,25
	VIV. LIBRE-MIXTO RESID. ZERRA/TI/SERV. TERCARIOS 1,1
	VIV. LIBRE EN SECTOR MIXTO RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD 1
	VIV. LIBRE EN SECTOR MIXTO RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD 0,6
	VIVIENDA PROTEGIDA 0,9
	SERVICIOS TERCARIOS 0,9
	ACT. ECONÓMICAS
	APARTAMENTOS TURÍSTICOS 0,75
	ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS 0,8
	INDUSTRIAL 0,8
	LOGÍSTICO 0,8
	SERVICIOS AVANZADOS 1,25
	GRAN SUPERFICIE COMERCIAL 1,2
	ESTACIONES DE SERVICIO 0,6
	EQUIPAMIENTO PRIVADO 1
	CALIDAD AMBIENTAL
	URBANIZACIÓN
ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO	
4. APROV. OBJETIVO (UA)	5. APROV. SUBJETIVO (UA)
2.7.350,16	21.963,56
6. CESIÓN APROX. (UA)	7. EXCESOS APROX. (UA)
2.440,40	2.945,74
V. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR	
SG RV-B-12.2	1.108 m ²
TOTAL	1.108 m ²
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA	
I. RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS LOCALES	
MIN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m ²)	MIN. CESIÓN DE EQUIP. DOC (m ²)
5/ant.1.7 LOUA y RP	10.886
MIN. CESIÓN DE S.I.P.S. (m ²)	MIN. CESIÓN DE VARIO (m ²)
S/ORD. P. P.	S/ORD. P. P.
II. DETERMINACIONES VINCULANTES	
Se consideran determinaciones vinculantes para la ordenación pormenorizada a desarrollar por el preceptivo Plan Parcial, las expresadas en la documentación gráfica del presente Plan General en relación con la estructura viaria básica del sector que garantiza la continuidad de arterias y ejes viarios del entorno, el sistema local de espacios libres y la localización de la reserva de equipamientos. El Plan Parcial podrá mejorar el trazado del viario gratuito y la morfología del parque lineal paralelo a la Ronda del Ferrocarril siempre que se asegure la funcionalidad y vocación de equipamientos. El presente Plan General establece la ordenación pormenorizada para el sector en sus aspectos urbanístico y paisajístico y su correcta integración en el entorno urbano. No podrá alterarse el área de concentración dotacional (espacios libres y equipamientos) prevista donde frente al Camino del Juncal y la prolongación oriental de la Avenida Sur de la operación de la Florida.	
OTRAS DETERMINACIONES	
I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
1. PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial y Proyecto de Urbanización
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A. determinar, en el primer barrio.
3. PLAZOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA	1º Cuatrenio
II. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR	
Las establecidas con carácter general para el Suelo Urbanizable en el artículo 12.1.8	
III. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN INFRAESTRUCTURAL	
El desarrollo del sector se vincula a la ejecución previa o simultánea de las redes generales de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, y energía eléctrica precisas para garantizar su correcta integración en la estructura urbana conforme a lo establecido en el artículo 12.1.1.2	
IV. OBSERVACIONES	
Los excesos de aprovechamiento de este sector se destinarán a la superficie concreta de Sistemas Generales adscritos que con carácter orientativo se contiene en el anexo IV del Capítulo III de la Memoria de Calificación.	

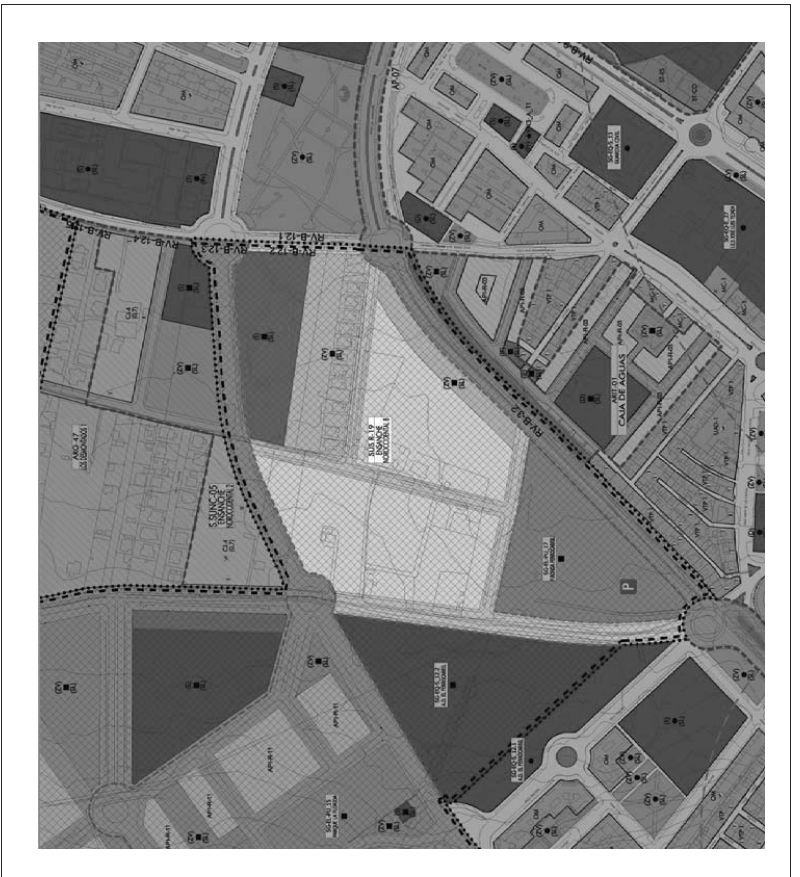
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN: SUS R 19 ENSANCHE NOROCCIDENTAL B

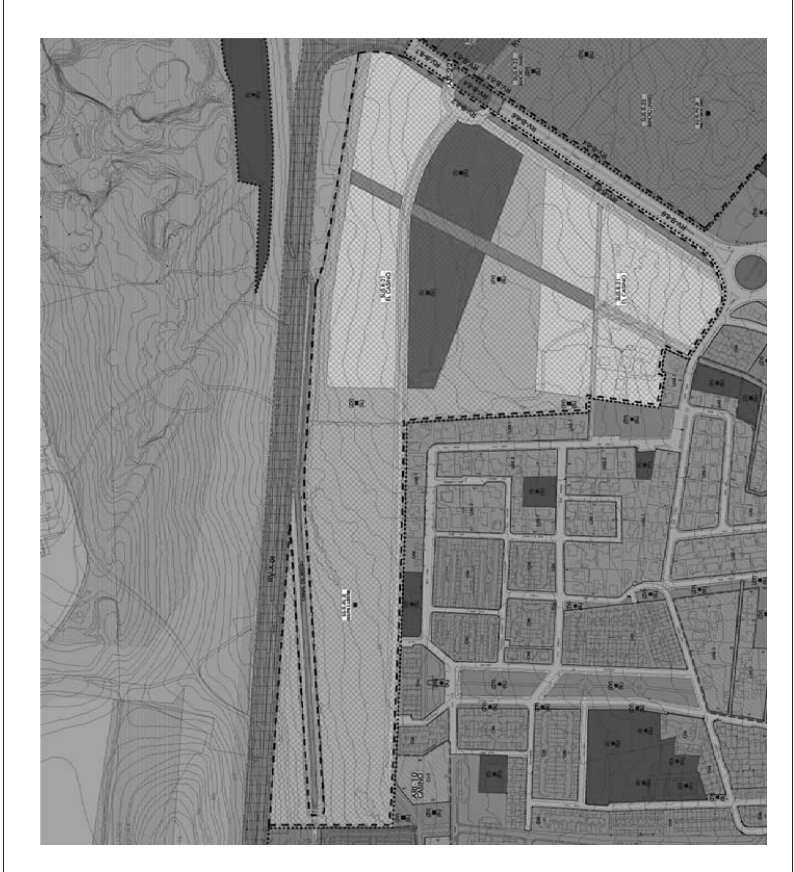
OBJETIVOS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

El presente sector viene a completar un vacío existente entre el Camino del Juncal (Sistema General RVB-12) y el eje norte-sur que discurre por el Camino de la Florida- Camino del Hondo, adyacente a la Ronda del Ferrocarril. El contenido urbanístico propuesto opuesto para una concretización residencial para el ámbito que permite introducir una cierta textura tipológica, desarrolla una oferta razonable de vivienda protegida- que enriquezca la textura social de esta zona de ciudad-, ayude al equilibrio funcional a través de la implantación de funciones comerciales de proximidad y promueva, desde la aportación de los reservas dotacionales- establecidas y el diseño de microcentralidades urbanas, la mejora de los índices del área en materia de zonas verdes y equipamientos públicos y de la legibilidad del espacio urbano.

La ordenación pormenorizada plantea densidad o edificar la trama urbana resultante con el tejido adyacente a través de la prolongación en continuidad de las redes generales viarias del entorno. Para la ordenación del sistema de dotaciones públicas las áreas a instrumentar se han de sustentar en el principio de localización concentrada, al objeto de insertar hitos espaciales de condición referencial.



SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	
IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	SUS-R-21 EL CASINO
OBJETIVOS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
<p>Este sector forma parte de un conjunto de operaciones, localizadas en el entorno de la travesía de la N-1V, que definen la estrategia instrumentada por la Administración Municipal con la finalidad de disponer, a corto plazo, de una importante oferta de vivienda protegida que venga a resolver las grandes carencias que presenta la ciudad en esta materia. De ahí que su habilitación urbanística se promueva mediante la formulación de una Innovación del Plan General una vez aprobada su Adaptación Parcial a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.</p> <p>La ordenación pormenorizada prestará atención a articular la trama urbana resultante con el tejido adyacente a través de la prolongación en continuidad de las principales arterias del entorno, solucionará el contacto con el canal y la prolongación de la carretera del área mediante un parque urbano de generosas dimensiones (SG-1-R-22), facilitará el acceso peatonal al barrio de San Sebastián y mejorará la calidad ambiental del mismo a través de la creación de zonas verdes y espacios públicos. Asimismo, se garantizará la creación de un sistema de equipamientos de proximidad que contribuya a la creación de una secuencia ambiental-junto a la reserva local de espacios libres del sector SUS-R-22 de Ronda Lineares- de conexión con el Área Donacional de Barrio Matapalmano del Madrugador y adaptará localizaciones para las reservas de equipamientos, desde criterios de máxima accesibilidad y capacidad de operación de imágenes urbanas significativas.</p>	



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
I. CLASE DE SUELO	SUELO URBANIZABLE		
II. CATEGORÍA DE SUELO			
SECTORIZADO			
III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS			
1. SUPERFICIE DEL SECTOR	285.539 m ²	8. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	128.980 m ²
2. USO GLOBAL	Residencial	8.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	128.980 m ²
3. DENSIDAD	40,65 viv/has	8.2. MÁXIMA EDIF. TERCIARIA PROPUESTA	6.000 m ²
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV.	1.161 viv	8.3. MÁX. EDIF. ESTABL. HOTELEROS	- m ²
5. SUPERFICIE DE ESTABL.	0,45 m ² /m ²	8.4. MÁX. EDIF. ACTIVIDADES CULTURALES	- m ²
6. SUPERFICIE DE ESTABL. DE SERVICIOS	64.332 m ²	8.5. MÁX. EDIF. ACTIVIDADES COMERCIALES	- m ²
7. NÚMERO MÍNIMO DE VIV. VP	716 viv	8.6. MÁX. EDIF. SERVICIOS AVANZADOS	- m ²
IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO			
1. ÁREA DE REPARTO	A.R.4 ENSANCHE NORTE I		
2. APROVECHAMIENTO MEDIO	RESIDENCIAL	VIV. LIBRE-RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD	0,3121 UAI/m ²
3. COEF. DE HOMOGENIZACIÓN	USO Y TIPOLOGÍA	VIV. LIBRE-RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD	1,15
		VIV. LIBRE MIXTO RESID./SERV. TERCIARIOS	1,25
		VIV. LIBRE EN SECTOR MIXTO RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD PROYECTADA	1,1
		VIVIENDA PROYECTADA	0,6
		SERVICIOS TERCIARIOS	0,9
		ACT. ECONÓMICAS	0,6
		APARTAMENTOS TURÍSTICOS	0,9
		ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS	0,75
		INDUSTRIAL	0,8
		LOGÍSTICO	0,8
		SERVICIOS AVANZADOS	0,8
		GRAN SUPERFICIE COMERCIAL	1,25
		ESTACIONES DE SERVICIO	1,2
		EQUIPAMIENTO PRIVADO	0,6
	CALIDAD AMBIENTAL		1
	URBANIZACIÓN		0,87
ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO			
4. APROV. OBJETIVO (UA)	5. APROV. SUBJETIVO (UA)	6. GESTIÓN APROV. (UA)	7. EXCESOS APROV. (UA)
89,091,83	80.205,05	8.911,67	-
V. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR			
SG EL-22 BUCALPIITAL S. SAN CRISTOBAL			72.167 m ²
SG RV-B-4.2			8.346 m ²
TOTAL			80.513 m ²
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA			
I. RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS LOCALES			
MIN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m ²)	MIN. CESIÓN DE EQUIP. DOC (m ²)	MIN. GESTIÓN DE S.I.P.S. (m ²)	MIN. GESTIÓN DE VIARIO (m ²)
50.000	31.000	S/ORD. P. P.	S/ORD. P. P.
II. DETERMINACIONES VINCULANTES			
Se consideran determinaciones vinculantes para la ordenación pormenorizada a desarrollar por el preceptivo Plan Local, las expresadas en la documentación gráfica del presente Plan General en relación con la estructura básica del sector que garantiza la continuidad de arterias y ejes viarios del entorno, el sistema, general y local, de espacios libres y la localización de equipamientos.			
El Plan Local podrá matizar el trazado del viario gratuito y la morfología del sistema de espacios libres así como ajustar la localización de la reserva de equipamientos, siempre que se mantenga la estructura básica del sector, se respete la configuración de equipamientos y se supongan una mejora sustancial para la ordenación del sector en aspectos relativos a su calidad ambiental y paisajística y a su correcta integración en el entorno urbano.			
OTRAS DETERMINACIONES			
I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN			
1. PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial y Proyecto de Urbanización		
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A. de terminar, en el primer bienio.		
3. PLAZOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA	1º Cuatrienio		
II. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR			
Las establecidas con carácter general para el Suelo Urbanizable en el artículo 12.1.8			
III. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN INFRAESTRUCTURAL			
El desarrollo del sector se vincula a la inversión previa a simulación de las redes generales de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, y energía eléctrica precisa para garantizar su correcta integración en la estructura urbana conforme a lo establecido en el artículo 12.1.1.2			
IV. OBSERVACIONES			

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL

Table with 2 columns: Category (I. CLASE DE SUELO, II. CATEGORIA DE SUELO, III. DETERMINACIONES URBANISTICAS) and Value (e.g., 81.236 m², 8. MÁXIMA EDIFICABILIDAD, 36.557 m²).

Table with 2 columns: Category (IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO, V. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR) and Value (e.g., A.R.3 AMBITO ESTRATEGICO DEL MADRUGADOR Y CITRA DE SANILUCAR, 2. APROVECHAMIENTO MEDIO, 0.2970 UAJ/m²).

Table with 2 columns: Category (VI. RESERVAS DOTACIONALES, SISTEMAS LOCALES) and Value (e.g., 27.800, 2.7.800, 2.412.95).

Table with 2 columns: Category (VII. DETERMINACIONES VINCULANTES) and Value (e.g., Se consideran determinaciones vinculantes para la ordenación urbanística...).

Table with 2 columns: Category (VIII. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN, IX. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN INFRAESTRUCTURAL, X. OBSERVACIONES) and Value (e.g., Plan Parcial y Proyecto de Urbanización, El desarrollo del sector se vincula a la ejecución previa...).

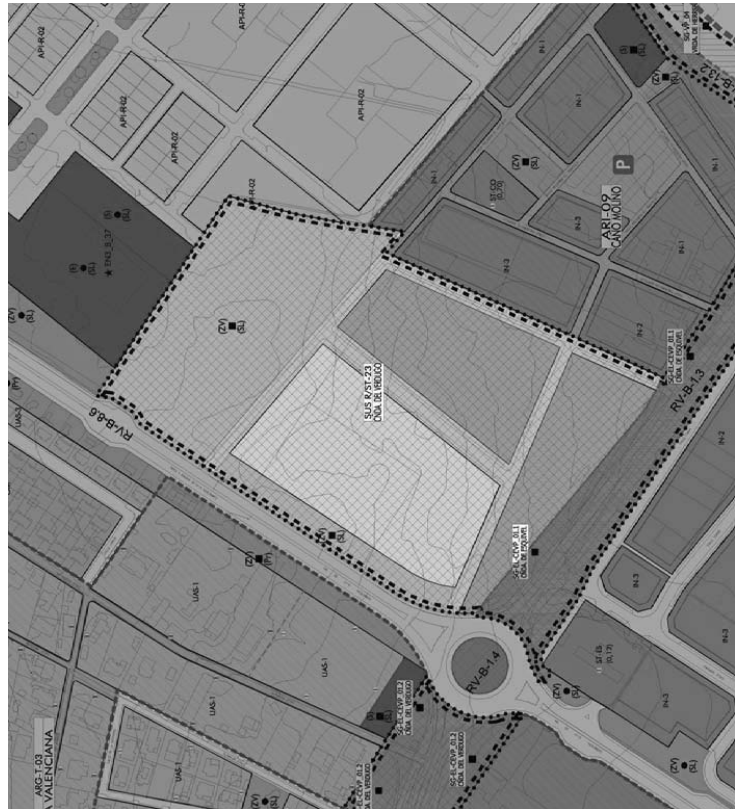
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SUS R/S/ST 23 CÁNDADA DEL VERDUGO

OBJETIVOS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA

Este sector se encuentra incluido en la delimitación del Área de Oportunidad Metropolitana ZERPLA-1. El Madrugador, establecida en el Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz. El objetivo principal de este área es fomentar la configuración de un nodo productivo a nivel metropolitano complementado por la presencia relevante de Equipamientos Supramunicipales y Sistemas Generales de Espacios Libres.

La ordenación urbanística deberá prestar atención a la preservación del Olivar de Río, garantizar la articulación de la trama urbana resultante con el tejido adyacente a través de la prolongación en continuidad de las principales arterias varias del entorno, promover el incremento de la capacidad ambiental de la travesía de la N-IV mediante un parque lineal paralelo a su trazado, y establecer una correcta distribución de los usos a desarrollar favoreciendo su compatibilidad y convivencia en el espacio urbano.



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO	
SUELO URBANIZABLE	
II. CATEGORÍA DE SUELO	
SECTORIZADO	
III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	
1. SUPERFICIE DEL SECTOR	272.706 m ²
2. USO GLOBAL	Industrial/ST
3. DENSIDAD	- viv/has
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV.	8.3. VIVI. EDIF. ESTABL. HOTELEROS
5. SUPERFICIE DE EDIF.	0,45 m ² /m ²
6. RESERVAS DE VIVIENAS	-
7. NÚMERO MÍNIMO DE VIV. VP	-
IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. ÁREA DE REPARTO	A.R.3 AMBITO ESTRATEGICO DEL MADRUGADOR Y CITRA DE SANILUCAR
2. APROVECHAMIENTO MEDIO	RESIDENCIAL
3. COEF. DE HOMOGENIZACIÓN	
USO Y TIPOLOGIA	
ACT. ECONOMICAS	
RESERVAS DE VIVIENAS	
ACT. ECONOMICAS	
ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS	
INDUSTRIAL	0,8
LOGISTICO	0,8
SERVICIOS AVANZADOS	0,8
GRAN SUPERFICIE COMERCIAL	1,25
ESTACIONES DE SERVICIO	1,2
EQUIPAMIENTO PRIVADO	0,6
1,1	1,1
1,05	1,05
ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO	
4. APROV. OBJETIVO (UA)	5. APROV. SUBJETIVO (UA)
113.391,43	72.901,34
6. CESIÓN APROV. (UA)	
8.100,15	
7. EXCESOS APROV. (UA)	
32.389,94	
V. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR	
SG EL-PUL-21 AMPLIACIÓN DEL MADRUGADOR	36.967 m ²
SG RV-B-13.1	9.714 m ²
TOTAL	46.681 m ²
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA	
I. RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS LOCALES	
MIN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m ²)	MIN. CESIÓN DE S.I.P.S. (m ²)
s/art.17.1.2º)lb) LOUA y RP	s/art.17.1.2º)lb) LOUA y RP
MIN. CESIÓN DE VARIO (m ²)	
S/ORD. P. P.	
II. DETERMINACIONES VINCULANTES	
Se consideran determinaciones vinculantes para la ordenación pormenorizada a desarrollar por el preceptivo Plan Parcelar, las expresadas en la documentación gráfica del presente Plan General en relación con la estructura verte bráca del sector que garantiza la continuidad de arterias y ejes del entorno, y el Sistema General de Espacios Libres (SGEL-21) adyacente a la carretera del Portal.	
El Plan Parcelar podrá mejorar el trazado del vial graficado y la morfología del sistema general de espacios libres, siempre que se asegure la funcionalidad y vocación urbana asignada a los espacios libres. Los cambios de uso de suelo o de tipología de edificios que se introduzcan deberán ser compatibles con el uso y tipología de edificios que se establecieron en el sector en aspectos relativos a su calidad ambiental y paisajística y a su correcta integración en el entorno urbano.	
OTRAS DETERMINACIONES	
I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
1. PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcelar y Proyecto de Urbanización
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A. determinar, en el primer bienio.
3. PLAZOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA	2º Cuatrienio
II. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR	
Las establecidas con carácter general para el Suelo Urbanizable en el artículo 12.1.8	
III. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN INFRAESTRUCTURAL	
El desarrollo del sector se vincula a la ejecución previa o simultánea de las redes generales de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, y energía eléctrica precisas para garantizar su correcta integración en la estructura urbana conforme a lo establecido en el artículo 12.1.1.2	
IV. OBSERVACIONES	
Los excesos de aprovechamiento de este sector se destinan a la superficie concreta de Sistemas Generales adscritos que con carácter orientativo se contiene en el anexo IV del Capítulo III de la Memoria de Ordenación.	

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN

SUS.1.S1.24 CARRETERA DEL PORTAL

OBJETIVOS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Este sector se encuentra incluido en la delimitación del Área de Oportunidad Metropolitana ZERPLA-1. El Madrugador, establecida en el Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz. El objetivo principal de este área es fomentar la configuración de un nodo productivo a nivel metropolitano complementado por la presencia relevante de Equipamientos Supramunicipales y Sistemas Generales de Espacios Libres.

No obstante, desde la presente Revisión se entiende que el indudable carácter metropolitano del área proporciona argumentos suficientes para promover su polivalencia y plurifuncionalidad dando, de este modo, cumplida respuesta a las diferentes solicitudes que emite el entorno territorial. El hecho de que el POTBC contempla la incorporación de áreas y funciones que, sin desdorar las directrices de la planificación territorial, refuerzan la construcción de un modelo de ciudad racional y de alta calidad ambiental, así como el carácter de Área de Oportunidad, ha provocado el establecimiento de una caracterización diversa de los sectores de suelo urbanizable de carácter residencial, diferenciando la vocación urbanística que deben asumir para, además de contribuir a desarrollar eficazmente las directrices y criterios de ordenación del POTBC, construir el modelo de ciudad previsto en el presente Plan General.

El presente sector se considera idóneo para el desarrollo de una actuación urbanística destinada a la materialización de una importante oferta de Actividades Económicas aprovechando la elevada renta de emplazamiento del ámbito que le otorga su óptima accesibilidad desde arterias primarias de la estructura urbana de El Puerto de Santa María.

La ordenación pormenorizada prestará atención a articular la trama urbana resultante con el tejido adyacente a través de la prolongación en continuidad de las principales arterias viarias del entorno, promoverá el incremento de la capacidad ambiental de la carretera del Portal mediante un parque lineal paralelo a su trazado (SGEL-21) Ampliación El Madrugador, y garantizará la convivencia de las funciones productivas con el sector residencial colindante.



SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN: SUS 1.5A-26 CARRETERA DE SANLUCAR I

OBJETIVOS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA

Este sector junto con el SUS-5A27, conforma una estrategia de ordenación común que busca fortalecer el desarrollo de actividades económicas que incentiven el desarrollo de segmentos productivos emergentes aportando valor añadido y capacidad competitiva a las actuales instalaciones del Polo Tecnológico de la carretera de Sanlúcar al objeto de que se constituya en un nodo de centralidad supramunicipal. La ordenación formenORIZADA deberá resolver adecuadamente las relaciones con el Polo Tecnológico y con el área de regularización colindantes, garantizará la articulación con el sector de suelo urbanizable SUS-5A-27 y posibilitará la integración paisajística de la carretera de Sanlúcar introduciendo un parque lineal a lo largo de su trazado.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO: SUELO URBANIZABLE

II. CATEGORÍA DE SUELO

SECTORIZADO

III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

1. SUPERFICIE DEL SECTOR:	118.510 m ²	8. MÁXIMA EDIFICABILIDAD:	53.330 m ²
2. USO GLOBAL:	Residencial Servicios Avanzados	8.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL:	-
3. DENSIDAD:	1,15/ha	8.2. MÁXIMA EDIF. TERCIARIA PROPUESTA:	10.666 m ²
4. NÚMERO MÁXIMO DE VV.:	1,15	8.3. MINI EDIF. HOTELEROS:	-
5. COEFICIENTE DE EDIF.:	0,45	8.4. MAX. EDIF. APARTAMENTOS TURÍSTICOS:	-
6. EDIF. DESTINADA A VP.:	-	8.5. MAX. EDIF. ACTIVIDADES ECONÓMICAS:	21.332 m ²
7. NÚMERO MÍNIMO DE VV. VP.:	-	8.6. MINI EDIF. SERVICIOS AVANZADOS:	21.332 m ²

IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. ÁREA DE REPARTO:	A.R.3 ÁMBITO ESTRATÉGICO DEL MADRUGADOR Y CIUDADELA DE SANLUCAR		
2. APROVECHAMIENTO MEDIO:	RESIDENCIAL		
3. COEF. DE HOMOGENIZACIÓN:	RESIDENCIAL		
USO Y TIPOLOGÍA:	ACT. ECONÓMICAS		
	SERVICIOS TERCIARIOS		
	APARTAMENTOS TURÍSTICOS		
	ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS		
	INDUSTRIAL		
	LOGÍSTICO		
	SERVICIOS AVANZADOS		
	GRAN SUPERFICIE COMERCIAL		
	ESTACIONES DE SERVICIO		
	EQUIPAMIENTO PRIVADO		
CALIDAD AMBIENTAL:	1		
URBANIZACIÓN:	1		
ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO			
4. APROV. OBJETIVO (UA):	5. APROV. SUBJETIVO (UA):	6. CESIÓN APROV. (UA):	7. EXCESOS APROV. (UA):
43.730,60	31.680,78	3.520,09	8.599,73

V. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR

SG RV-B-2.8	259 m ²
TOTAL	259 m ²

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS LOCALES

MIN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m ²):	MIN. CESIÓN DE EQUIP. D (m ²):	MIN. CESIÓN DE S.I.P.S. (m ²):	MIN. CESIÓN DE VARIO (m ²):
s/art.1.7.2º) b) LOUA y RP	s/art.1.7.2º) b) LOUA y RP	s/art.1.7.2º) b) LOUA y RP	S/ORD. P. P.

II. DETERMINACIONES VINCULANTES

Se consideran determinaciones vinculantes para la ordenación formenORIZADA a desarrollar por el preceptorio Plan Parcial, las expresadas en la documentación gráfica del presente Plan General en relación con la estructura viaria básica del sector que garantiza una correcta articulación con el Polo Tecnológico y con el sector SUS-5A-27 adyacentes, y el parque lineal que resuelve el contacto con la carretera de Sanlúcar posibilitando su integración paisajística.

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

1. PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO:	Plan Parcial y Proyecto de Urbanización
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN:	A. Actuación en el primer plano.
3. PLAZOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA:	2º Cuadrante

II. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR

Los establecidos con carácter general para el Suelo Urbanizable en el artículo 12.1.8

III. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN INFRAESTRUCTURAL

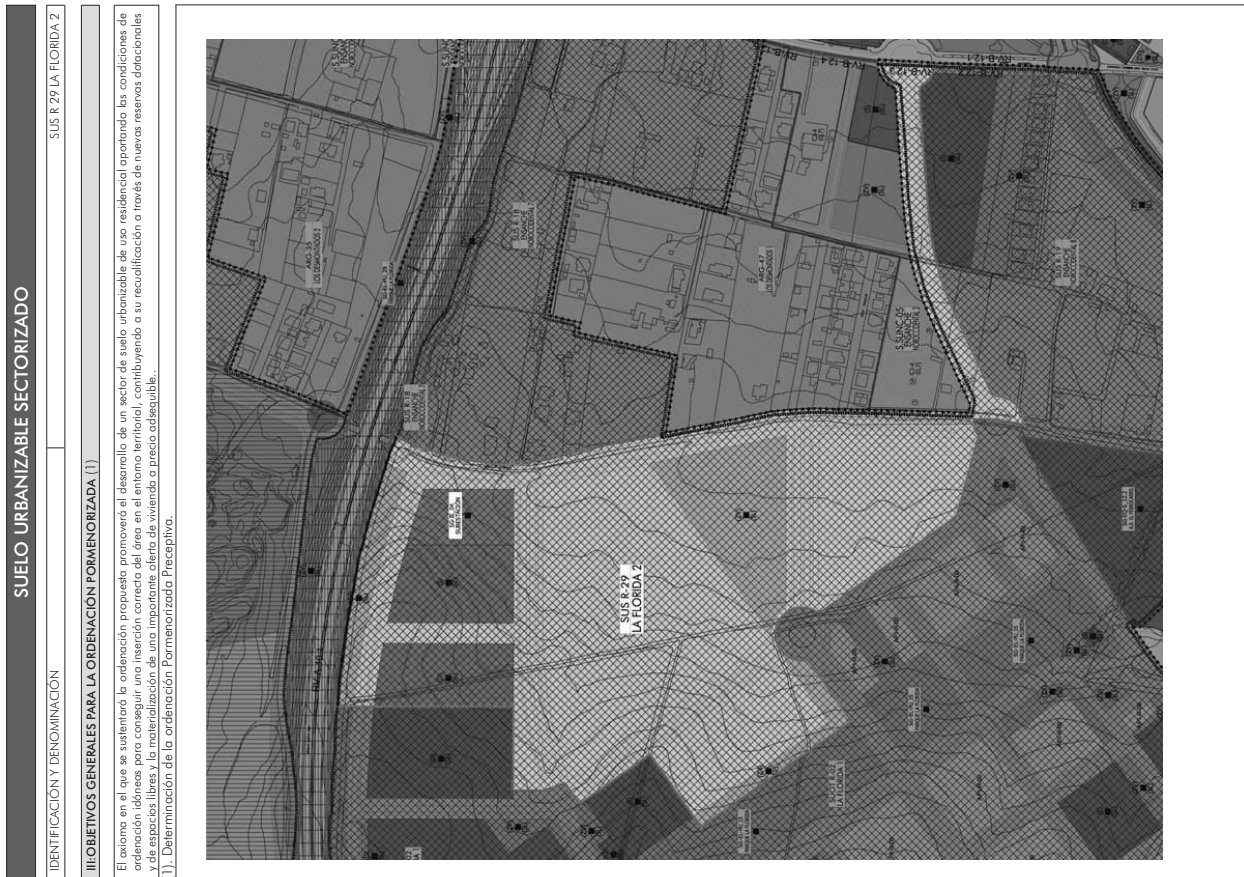
El desarrollo del sector se vincula a la ejecución previa o simultánea de las redes generales de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, y energía eléctrica precisas para garantizar su correcta integración en la estructura urbana conforme a lo establecido en el artículo 12.1.1.2

IV. OBSERVACIONES

Los excesos de aprovechamiento de este sector se destinan a la superficie concreta de Sistemas Generales adscritos que con carácter orientativo se contiene en el anexo IV del Capítulo III de la Memoria de Ordenación.



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO	
SUELO URBANIZABLE	
II. CATEGORÍA DE SUELO	
SECTORIZADO	
III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	
1. SUPERFICIE DEL SECTOR	176.503 m ²
2. USO GLOBAL	Residencial
3. DENSIDAD	53,65 v/v/has
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV.	9417
5. COEFICIENTE DE EDIF.	0,5441 m ² /m ²
6. ESPACIOS LIBRES V.P.	65.520 m ²
7. NÚMERO MÍNIMO DE VIV. VP	728
IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. ÁREA DE REPARTO	A. R. B. LA FLORIDA
2. APROVECHAMIENTO MEDIO	0,5995 UA/m ²
3. COEF. DE HOMOGENIZACIÓN	RESIDENCIAL
USO Y TIPOLOGÍA	RESIDENCIAL
ACT. ECONÓMICAS	VIV. LIBRE-RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD 1,32 VIV. LIBRE-RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD 1,15 VIV. LIBRE-RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD 1,25 VIV. MIXTO RESID. ZERPA/TI/SERV. TERCIARIOS 1,1 VIV. LIBRE EN SECTOR MIXTO RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD 1,1 SERVICIOS TERCIARIOS 1 VIVIENDA PROTEGIDA 1 SERVICIOS TERCIARIOS 1,06 ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS 0,75 ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS 0,75 INDUSTRIAL 0,8 LOGÍSTICO 0,8 SERVICIOS AVANZADOS 0,8 GRAN SUPERFICIE COMERCIAL 1,25 ESTACIONES DE SERVICIO 1,2 EQUIPAMIENTO PRIVADO 0,6
4. APROV. OBJETIVO (UA)	105.178
5. APROV. SUBJETIVO (UA)	94.660,2
6. GESIÓN APROV. (UA)	10.517,8
7. EXCESOS APROV. (UA)	-
V. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR	
ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO	
SG RV B 12.3	1.294 m ²
SG E-04 SUBESTACIÓN	5.403 m ²
TOTAL	6.697 m ²
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA	
I. RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS LOCALES	
MIN. GESIÓN DE ESP. LIBRES (m ²)	MIN. GESIÓN DE S.I.P.S. (m ²)
s/art.17.1.2º) c) LOUJA y RP	s/art.17.1.2º) c) LOUJA y RP
MIN. GESIÓN DE EQUIP. DOC (m ²)	MIN. GESIÓN DE VARIO (m ²)
s/art.17.1.2º) e) LOUJA y RP	s/art.17.1.2º) e) LOUJA y RP
II. DETERMINACIONES VINCULANTES	
Se consideran determinaciones vinculantes para la ordenación pormenorizada o desarrollada por el preceptivo Plan Parcela, las expresadas en la documentación gráfica del presente Plan General en relación con la estructura sobre bases del sector que garantiza la continuidad de oteros y ejes viarios del entorno, el sistema de espacios libres y la localización de equipamientos generales y locales. El Plan Parcela podrá modificar el trazado del vial gratuito y la morfología del sistema de espacios libres así como ajustar la localización de la reserva de equipamientos, siempre que se mantenga la dotación de los mismos. Asimismo, podrá introducir modificaciones en las reservas de equipamientos o introducir supuestos una mejora sustancial para la ordenación del sector en aspectos relativos a su calidad ambiental y paisajística y a su correcta integración en el entorno urbano.	
OTRAS DETERMINACIONES	
I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
1. PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcela y Proyecto de Urbanización
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A. determinar, en el primer bienio.
3. PLAZOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA	1º Cuatrienio
II. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR	
Las establecidas con carácter general para el Suelo Urbanizable en el artículo 12.1.8	
III. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN INFRAESTRUCTURAL	
El desarrollo del sector se vincula a la ejecución previa o simultánea de las redes generales de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, y energía eléctrica precisas para garantizar su correcta integración en la estructura urbana conforme a lo establecido en el artículo 12.1.12	



SUELO URBANIZABLE ORDENADO

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN: SUO-R-30 LAS MARIAS

III. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA(1)

(1). Determinación de la ordenación Pormenorizada Preceptiva.
Los criterios de ordenación, son los establecidos en el Plan de Sectorización del Área, NO.3 "Las Marías" aprobado, vigente y asumido por la Revisión del Plan General.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO		SUELO URBANIZABLE	
II. CATEGORÍA DE SUELO		ORDENADO	
III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS			
1. SUPERFICIE DEL SECTOR	145.730,55 m ²	8. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	87.438 m ²
2. USO GLOBAL	Residencial	8.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	77.143,70 m ²
3. DENSIDAD	56,19 viviendas	8.2. MÁXIMA EDIF. TERCIARIA PROPUESTA	10.294,3 m ²
4. INDICIO MÁXIMO DE VIV. (*)	81,9 viv./ha	8.3. MIN. EDIF. ESTAB. INDICADOS	- m ²
5. COEF. DE EDIFICABILIDAD	0,8 m ² /m ²	8.4. MÁX. EDIF. APARTAMENTOS TURÍSTICOS	- m ²
6. COEF. DE EDIFICABILIDAD	23.145,68 m ²	8.5. MÁX. EDIF. EQUIPAMIENTO TECNOLÓGICO	- m ²
7. MÁXIMO VOLUMEN DE VIV. (VPI)	307 viviendas	8.6. MÁX. EDIF. SERVICIOS AVANZADOS	- m ²

IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO		ÁREA DE REPARO Y LAS MARIAS: 6.4271 UAJ, m ²	
1. ÁREA DE REPARO	RESIDENCIAL	EDIFICACIÓN RUFAMILIAR EN MANZANA ZO.MX.C	1
2. APROV. CHAMIZAMENTO	RESIDENCIAL	EDIFICACIÓN RUFAMILIAR EN ORD. ABIERTA (ZO.A)	1,1
3. COEF. DE HOMOGENEIZACIÓN	RESIDENCIAL	CUIDAD JARDINIZO (ZO.CJ)	1,1
		MANZANA UNIFAMILIAR (ZO.UA)	1,1
		VIVIENDA UNIFAMILIAR ASILADA (ZO.UAS)	1,2
		VIVIENDA TRAFICIONAL POPULARIZO (VPI)	1
		VIVIENDA PROTEGIDA (VPI)	0,5
		ACT. ECONÓMICAS	0,5
		SERVI. TERCIARIOS COMERCIAL OPORUNIZO (S.CO)	0,5
		APARTAMENTOS TURÍSTICOS	0,5
		INDUSTRIAL	0,8
		COLECTIVO	0,8
		MANIZANZAS	0,8
		EQUIPAMIENTO PRIVADO	0,8
LOCALIZACIÓN			
URBANIZACIÓN			
ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO			
4. APROV. SUBJETIVO UAJ	6.224,51	6. CEBOSOS APROV. UAJ	7.888,14
5. APROV. SUBJETIVO UAJ	6.224,51	7. EXCESOS APROV. UAJ	

V. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR	
SG IV B 4.2	3.197 m ²
TOTAL	3.197 m ²

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. RESERVAS DOTACIONALES: SISTEMAS LOCALES	
MIN. CEBOSOS DE ESP. LIBRES (m ²)	10.000
MIN. CEBOSOS DE EQUIP. (m ²)	22.959,49
MIN. CEBOSOS DE EQUIP. (m ²)	4.499,88
MIN. CEBOSOS DE EQUIP. (m ²)	5.000
MIN. CEBOSOS DE VARIADO (m ²)	37.137,72

(2) Asociado al viario proyectado se reservaron un mínimo de 437 plazas de aparcamientos públicos

II. DIRECTIVOS PARA LA FORMULACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

El estudio de Detalle especificará la definición de las edificaciones y rasantes establecidas en la ordenación pormenorizada, así como el espacio a utilizar para modificar parcialmente el trazado viario. No podrá alterarse la localización de los raseros de espacio, áreas y equipamientos propuestos.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

MANZANA	SUPERFICIE	ZONA ORD.	MAX. EDIF.	Nº VIV.	ALTURA	MANZANA	SUPERFICIE	ZONA ORD.	MAX. EDIF.	Nº VIV.	ALTURA
MI.1	5.497,43	ZO.MC	9.349,37	91	PR+IV	MI.8	4.393,93	ZO.MC	9.922,89	132	PR+IV
MI.2	5.384,86	ZO.MC	9.120,26	83	PR+IV	MI.9	3.284,79	ZO.UAS	3.449,03	26	PR+1
MI.3	4.624,67	ZO.MC	7.865,34	72	PR+IV	MI.10	1.204,70	ZO.UAD	1.264,93	10	PR+1
MI.4	6.180,44	ZO.MC	10.552,75	103	PR+IV	MI.11	4.988,64	ZO.SI.CO	2.332,75	10	PR+1
MI.5	3.585,26	ZO.MC	6.392,11	20	PR+IV	MI.12	4.451,17	ZO.SI.ES	2.448,14		PR
MI.7	6.126,71	ZO.MC	13.233,69	177	PR+IV						

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO	2. SISTEMA DE ACTIVACIÓN
Estado de Doble y Proyecto de Urbanización(3)	3. B. AJOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA
	1º. Cuadrante

II. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR

Los establecimientos con carácter general para el Suelo Urbanizable en el artículo 12.1.1.3

III. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN INFRAESTRUCTURAL

El desarrollo del sector se vincula a la ejecución previa o simultánea de las obras generales de infraestructura de saneamiento, abastecimiento, y energía eléctrica precisas para garantizar su correcto funcionamiento. Asimismo, se garantiza la ejecución de las obras de infraestructura de transporte de agua potable y saneamiento. (3) Se mantienen las edificaciones establecidas por el instrumento de planeamiento del que trata su caso, así como, las cargas urbanísticas que se derivan del mismo.



SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
SUNS-1 AMPLIACIÓN DEL POLO TECNOLÓGICO DE LA CARRETERA DE SANLUICAR.	
Superficie	372.285 m ²
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO	
SUELO URBANIZABLE	
II. CATEGORÍA DE SUELO	
NO SECTORIZADO	
III. USOS INCOMPATIBLES	
RESIDENCIAL	
IV. CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN E INTEGRACIÓN EN LA ESTRUCTURA URBANA	
<ul style="list-style-type: none"> El preceptivo Plan de Sectorización deberá formularse para la totalidad del área SUNS-1. Se podrá proceder a la sectorización del área en cualquier momento de vigencia del Plan al no existir las limitaciones derivadas de la aplicación de la Norma 45 del PCTA por resultar incompatibles los usos residenciales. La sectorización del área SUNS-1 precisará la elección previa o simultánea de las infraestructuras básicas de saneamiento, abastecimiento y energía eléctrica o definir por el Plan de Sectorización que se entiendan necesarias para garantizar su correcta integración en la estructura urbana, teniendo como referencia el modelo de ordenación de redes generales de infraestructuras establecido en el presente Plan General. 	
V. CRITERIOS DE DISPOSICIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES	
SUPERFICIE MÍNIMA DE SISTEMAS GENERALES INCLUIDAS EN EL ÁREA	70.048 m ²
SG-EL-FU-31. PARQUE VERDEA DEL CARRASCAL	9.270 m ²
SG-RV-B-2.4.	
SUPERFICIE MÍNIMA DE SISTEMAS GENERALES EXTERIORES AL ÁREA	25.099 m ²
SG-VP-1.3. CANALIZACIONES SUBTERRÁNEAS	3.647 m ²
SG-VP-1.4. CANADA DE VILARANA	
OTRAS DETERMINACIONES	
<ul style="list-style-type: none"> La máxima edificabilidad a proponer para el área por el preceptivo Plan de Sectorización oscilará entre un mínimo de 0,35 m²/m² y un máximo de 0,45 m²/m², aplicable a la totalidad del área. La concreción del índice de edificabilidad deberá quedar justificada en el Plan de Sectorización en función de las demandas de Actividades Económicas que pueden quedar fijadas en el momento de promover el desarrollo urbanístico del área. En este sentido, a la hora de configurar los usos permisionados o "impulsar" se tendrá en cuenta que el hecho edificable que supere el valor mínimo establecido deberá destinarse, preferentemente, a servicios terciarios, servicios o empresas y servicios avanzados. Las determinaciones específicas relativas a la ordenación parmenizada de los sistemas generales que continen. Los planos de ordenación del presente Plan General tienen la consideración de directrices o desarrollan por el preceptivo Plan de Sectorización. Las modificaciones que pudieran introducirse deben asegurar la funcionalidad y vocación urbana asignada a cada uno de estos elementos, aplicando una mejora sustancial para la ordenación del área en aspectos relativos a su calidad ambiental y paisajística y a su correcta integración en el entorno urbano. 	



Este ámbito está afectado parcialmente por las SUSPENSIÓNES contenidas en el subapartado b) del Punto Primero de la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de febrero de 2012, por la que aprueba definitivamente de manera parcial la Revisión del Plan General de Ordenación Urbánística de El Puerto de Santa María.

SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
SUNS 6 SAN BARTOLOME	
Superficie	435.604 m ²
DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO	
SUELO URBANIZABLE	
II. CATEGORIA DE SUELO	
NO SECTORIZADO	
III. USOS INCOMPATIBLES	
RESIDENCIAL SIN PERJUICIO DEL RECONOCIMIENTO DE LAS VIVIENDAS EXISTENTES	
IV. CONDICIONES PARA LA SECTORIZACION E INTEGRACION EN LA ESTRUCTURA URBANA	
<ul style="list-style-type: none"> El preceptivo Plan de Sectorización deberá formularse para la totalidad del área SUNS-6 más los sistemas generales exteriores que se adscriban a la misma de cara a su obtención. Aun cuando se pudiese proceder a la sectorización del área en cualquier momento de vigencia del Plan al no existir las limitaciones derivadas de la aplicación de la Norma 4.5 del POJA por resultar incompatibles los usos residenciales, la sectorización de esta área se vincula a la previa o simultánea del área colindante SUNS-7 La Florida Norte, al objeto de garantizar una accesibilidad racional a la misma desde distribuidores primarios de la estructura urbana así como su óptima integración en la malla urbana. La sectorización del área SUNS-6 preciará la ejecución previa o simultánea de las infraestructuras básicas de saneamiento, abastecimiento y energía eléctrica a definir por el Plan de Sectorización que se entiendan necesarias para garantizar su correcta integración en la estructura urbana, teniendo como referencia el modelo de ordenación de redes generales de infraestructuras establecido en el presente Plan General. 	
V. CRITERIOS DE DISPOSICION DE LOS SISTEMAS GENERALES	
SUPERFICIE MINIMA DE SISTEMAS GENERALES INCLUIDAS EN EL AREA	
SG EL PU 25.1. PARQUE LAGUNA DE SAN BARTOLOME	120.178 m ²
SG RBT 18 NUEVA RONDA PERUJIBANA	427.54 m ²
SUPERFICIE MINIMA DE SISTEMAS GENERALES EXTERIORES AL AREA	
SG PP 2.1. CANAL DEL TEBUGO	26.576 m ²
OTRAS DETERMINACIONES	
<ul style="list-style-type: none"> La máxima edificabilidad a proponer para el área por el preceptivo Plan de Sectorización oscilará entre un mínimo de 0,35 m²/m² y un máximo de 0,45 m²/m² aplicable a la totalidad del área excluyendo, por tanto, los sistemas generales exteriores. La concreción del índice de edificabilidad deberá quedar justificada en el Plan de Sectorización en función de las demandas de Actividades Económicas que puedan quedar replicadas en el momento de promover el desarrollo urbanístico del área. En este sentido, a la hora de configurar los usos parámetros a implantar se tendrá en cuenta que el hecho edificable que supere el valor mínimo establecido deberá destinarse, preferentemente, a servicios terciarios, servicios a empresas y servicios conexados. Las determinaciones técnicas relativas a la ordenación parámetro de los sistemas generales y locales que contienen los planos de ordenación del presente Plan General tienen la consideración de directrices a desarrollar por el preceptivo Plan de Sectorización. Las modificaciones que pudieran introducirse deben asegurar la funcionalidad y vocación urbana asignada a cada uno de estos elementos, implicando una mejora sustancial para la ordenación del área en aspectos relativos a su calidad ambiental y paisajística y a su correcta integración en el entorno urbano. 	



Este ámbito está afectado parcialmente por las SUSPENSIONES contenidas en el subapartado b) del Punto Primero de la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de febrero de 2012, por la que aprueba definitivamente de manera parcial la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María.

SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

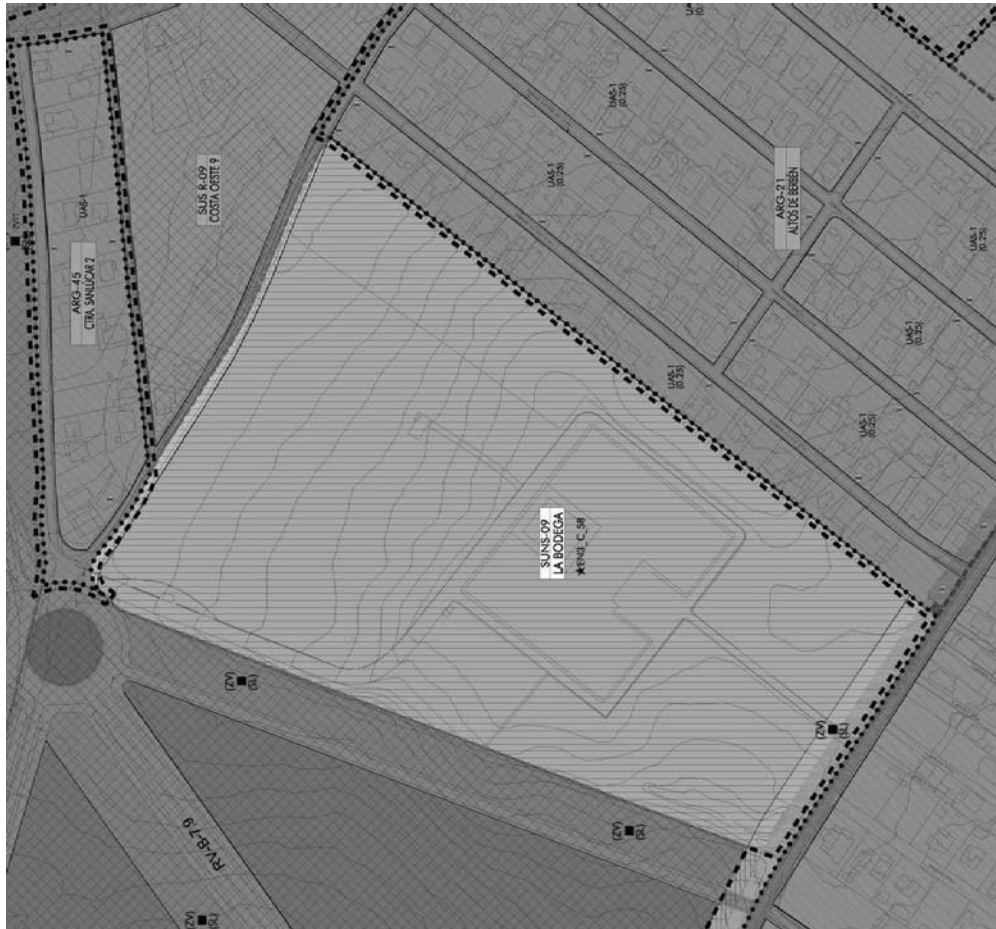
SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
SUNS 7 LA FLORIDA NORTE	
Superficie	613.052 m ²
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO	
SUELO URBANIZABLE	
II. CATEGORÍA DE SUELO	
NO SECTORIZADO	
III. USOS INCOMPATIBLES	
ACTIVIDADES ECONÓMICAS	
IV. CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN E INTEGRACIÓN EN LA ESTRUCTURA URBANA	
<ul style="list-style-type: none"> El preceptivo Plan de Sectorización deberá formularse para la totalidad del área SUNS-7. Para proceder a la sectorización del área será de aplicación lo regulado en el artículo 2.1.1 de las Normas Urbanísticas del presente Plan General, estando condicionada a la verificación del cumplimiento estricto de la Norma 45 del POTM relativa a los límites de crecimiento en materia superficial y de población en los ocho años siguientes al momento en que se pretenda su sectorización, salvo que sea declarado estratégico por una revisión del POTBC. La sectorización del área SUNS-7 precisará la ejecución previa o simultánea de las infraestructuras básicas de saneamiento, abastecimiento y energía eléctrica o definir por el Plan de Sectorización que se entienden necesarias para garantizar su correcta integración en la estructura urbana, teniendo como referencia el modelo de ordenación de redes generales de infraestructuras establecido en el presente Plan General. 	
V. CRITERIOS DE DISPOSICIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES	
SUPERFICIE MÍNIMA DE SISTEMAS GENERALES INCLUIDAS EN EL ÁREA	
SG EL PU 24 PARQUE DE LA FLORIDA NORTE	1.34.323 m ²
SG RV8 1.7 NUEVA RONDA PERIURBANA	24.788 m ²
OTRAS DETERMINACIONES	
<ul style="list-style-type: none"> El número máximo de viviendas a desarrollar en el área SUNS-7, será el resultante de aplicar el parámetro 20 viviendas/hectárea a la totalidad de la superficie del área SUNS-7. La máxima edificabilidad residencial se calculará, una vez definida la densidad global del área, a razón de 100 m² de techo edificable/vivienda. A esta edificabilidad se le otorgará 10 m² de techo edificable/vivienda destinados a la edificación de comercio de proximidad. El techo edificable total resultante de sumar ambos valores representará, como máximo, el 70% de la edificabilidad total del área SUNS-7; debiendo destinarse el resto al desarrollo de Actividades Económicas que se localizarán al norte del área con la finalidad de equilibrar funcionalmente el modelo de ciudad resultante. Al menos el 50% de la edificabilidad residencial que finalmente se determine deberá destinarse a viviendas semiedificadas o algún régimen de protección. Las determinaciones gráficas relativas a la ordenación pormenorizada de los sistemas generales y locales que contienen los planos de ordenación del presente Plan General tienen la consideración de directrices o descriptivas para el preceptivo Plan de Sectorización. Las modificaciones que pudieran introducirse deben asegurar la funcionalidad y vocación urbana asignada a cada uno de estos elementos, implicando una mejora sustancial para la ordenación del área en aspectos relativos a su calidad ambiental y paisajística y a su correcta integración en el entorno urbano. Serán de aplicación las determinaciones establecidas en el artículo 9.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas con la finalidad de garantizar la protección del yacimiento arqueológico "NI 10-La Florida perteneciente al Nivel de Protección Integral. 	



Este ámbito está afectado parcialmente por las SUSPENSIÓNES contenidas en el subapartado b) del Punto Primero de la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de febrero de 2012, por la que aprueba definitivamente de manera parcial la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María.

SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
SUNS 9 LA BODEGA	
Superficie	12311,6 m ²
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO	
SUELO URBANIZABLE	
II. CATEGORÍA DE SUELO	
NO SECTORIZADO	
III. USOS INCOMPATIBLES	
RESIDENCIAL	
IV. CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN E INTEGRACIÓN EN LA ESTRUCTURA URBANA	
<ul style="list-style-type: none"> El preceptivo Plan de Sectorización deberá formularse para la totalidad del área SUNS 9. Se podrá proceder a la sectorización del área en cualquier momento de vigencia del Plan al no existir las limitaciones derivadas de la aplicación de la Norma 45 del POTU por resultar incompatibles los usos residenciales. La sectorización del área SUNS 9 precisará la ejecución previa o simultánea de las infraestructuras básicas de saneamiento, abastecimiento y energía eléctrica a definir por el Plan de Sectorización que se entiendan necesarias para garantizar su correcta integración en la estructura urbana, teniendo como referencia el modelo de ordenación de redes generales de infraestructuras establecido en el presente Plan General. 	
V. CRITERIOS DE DISPOSICIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES	
SUPERFICIE MÍNIMA DE SISTEMAS GENERALES INCLUIDAS EN EL ÁREA	
NO SE PREVE LA OBTENCIÓN DE SISTEMAS GENERALES	
OTRAS DETERMINACIONES	
<ul style="list-style-type: none"> La máxima edificabilidad a proponer para el área por el preceptivo Plan de Sectorización oscilará entre un mínimo de 0,35 m²/m² y un máximo de 0,45 m²/m² aplicable a la totalidad del área. La concreción del índice de edificabilidad deberá quedar justificado en el Plan de Sectorización en función de las características económicas que presenten los edificios que se proyecten en el momento de aprobar el desarrollo urbanístico del área. En este sentido, se ha de considerar que el índice de edificabilidad a proponer en los edificios que se proyecten en el momento de aprobar el desarrollo urbanístico deberá destinarse, preferentemente, a servicios terciarios, servicios a empresa y servicios avanzados. 	



Este ámbito está afectado parcialmente por las SUSPENSIÓNES contenidas en el subapartado b) del Punto Primero de la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de febrero de 2012, por la que aprueba definitivamente de manera parcial la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María.

SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

4. Administración de Justicia

JUZGADOS DE PRIMERA INSTANCIA

EDICTO de 20 de noviembre de 2013, del Juzgado de Primera Instancia núm. Diez de Granada, dimanante de divorcio núm. 178/2010.

Juzgado de Primera Instancia núm. Diez de Granada.
Autos Divorcio 178/2010.

SENTENCIA NÚM. 350/10

En Granada, a cinco de julio de dos mil diez.

Vistos por don José María Robles Tarrago, Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia núm. Diez de Granada y su partido, los presentes autos de divorcio seguidos en este Juzgado con el número de procedimiento 178/10, a instancias de doña Montserrat Arcos Sánchez, representada por el/la Procurador/a Sr./Sra. Carretero Gómez y defendida por el Letrado Sr. Lozano García-Acosta, frente a don Leonardo Santiago Turus, en situación procesal de rebeldía.

F A L L O

Que, estimando la demanda de divorcio interpuesta por el/la Procurador/a Sr./Sra. Carretero Gómez, en nombre y representación de doña Montserrat Arcos Sánchez, frente a don Leonardo Santiago Turus, en situación procesal de rebeldía, debo decretar y decreto la disolución, por divorcio, del matrimonio formado por los cónyuges litigantes, con todos los efectos legales y sin establecimiento de medidas. Todo ello sin pronunciamiento expreso sobre las costas procesales.

Firme la presente resolución, remítase testimonio de la misma al Registro Civil donde conste inscrito el matrimonio. Contra esta resolución cabe recurso de apelación en ambos efectos que se interpondrá por escrito ante este Juzgado, en término de quinto día.

Publicación. Leída y publicada fue la anterior Sentencia por la Juez que la suscribe estando celebrando audiencia pública el día de la fecha, de lo que yo, la Secretaria Judicial, doy fe.

Y para sirva de notificación al demandado don Leonardo Santiago Turus, cuyo domicilio es desconocido.

Granada, 20 de noviembre del 2013.- La Secretaria Judicial.

4. Administración de Justicia

JUZGADOS DE PRIMERA INSTANCIA

EDICTO de 18 de noviembre de 2013, del Juzgado de Primera Instancia núm. Seis y de Familia de Jaén, dimanante de divorcio contencioso núm. 1753/2012.

NIG: 2305042C20120008767.

Procedimiento: Familia. Divorcio Contencioso 1753/2012. Negociado: 3A.

Sobre: Divorcio contencioso sin hijos.

De: Lorena Serrano Rubio.

Procuradora: Sra. María Teresa Ortega Espinosa.

Contra: Hicham Bouselham.

E D I C T O

CÉDULA DE NOTIFICACIÓN

En el procedimiento Familia. Divorcio Contencioso 1753/2012 seguido en el Juzgado de Primera Instancia núm. Seis de Jaén a instancia de Lorena Serrano Rubio contra Hicham Bouselham sobre Divorcio contencioso sin hijos, se ha dictado la sentencia que copiada en su encabezamiento y fallo, es como sigue:

SENTENCIA NÚM. 688/2013

En Jaén, a 15 de octubre de 2013.

Vistos y examinados los presentes autos núm. 1753/2012, de procedimiento de divorcio por doña M.^a Sacramento Cobos Grande, Magistrado-Juez del Juzgado de 1.^a de Instancia núm. Seis de esta ciudad y su partido; seguidos a instancia de doña Lorena Serrano Rubio, representado por el Procurador doña M.^a Teresa Ortega Espinosa, y asistido por el Letrado Sra. Padial Santín; contra don Hicham Bouselham, declarado en situación de rebeldía procesal.

F A L L O

Que estimando la pretensión deducida, debo declarar y declaro la disolución del matrimonio formado por doña Lorena Serrano Rubio, contra don Hicham Bouselham, celebrado el 24 de septiembre de 2010, en Jaén, con las medidas que se recogen en los fundamentos de derecho, todo ello sin hacer expresa imposición de costas.

Notifíquese la presente a las partes personadas. Se hace saber a las partes que contra la presente sentencia cabe recurso de apelación en el plazo de veinte días hábiles ante la Itma. Audiencia Provincial de Jaén, por ante este Juzgado, siendo requisito para su admisibilidad la constitución de depósito en la Cuenta de consignaciones del Juzgado, y en la cuantía de 50 euros.

Una vez firme la presente sentencia, comuníquese al Registro Civil de Jaén, para que se practiquen las inscripciones marginales oportunas al tomo 157, folio 195, de la Sección 2.^a

Así por esta mi sentencia definitivamente juzgando en primera instancia, lo pronuncio, mando y firmo.

E/

Y con el fin de que sirva de notificación en forma al demandado Hicham Bouselham, extendiendo y firmo la presente en Jaén, a dieciocho de noviembre de dos mil trece.

«En relación a los datos de carácter personal, sobre su confidencialidad y prohibición de transmisión o comunicación por cualquier medio o procedimiento, deberán ser tratados exclusivamente para los fines propios de la Administración de Justicia (ex Ley Orgánica 15/99, de 13 de diciembre, de protección de datos de carácter personal).»

4. Administración de Justicia

JUZGADOS DE PRIMERA INSTANCIA

EDICTO de 19 de noviembre de 2013, del Juzgado de Primera Instancia núm. Cinco de Málaga, dimanante de divorcio contencioso núm. 44/2013.

NIG: 2906742C20130000557.

Procedimiento: Familia. Divorcio Contencioso 44/2013. Negociado: TE.

De: Sergio Cuesta Carreras.

Procuradora: Sra. Lourdes Echevarría Prados.

Letrada: Sra. María Josefa Martín López.

Contra: Lizamare de Deus Bezerra.

E D I C T O

CÉDULA DE NOTIFICACIÓN

En el procedimiento Familia. Divorcio Contencioso 44/2013 seguido en el Juzg. de Primera Instancia núm. Cinco de Málaga a instancia de Sergio Cuesta Carreras contra Lizamare de Deus Bezerra, se ha dictado la sentencia que, copiada en su fallo, es como sigue:

F A L L O

Estimar la demanda de divorcio interpuesta por don Sergio Cuesta Carreras contra doña Lizamare de Deus Bezerra, y en consecuencia debo acordar y acuerdo la disolución del matrimonio por divorcio de los expresados con todos los efectos legales, abonando cada parte sus propias costas.

Notifíquese la presente a las partes y a través de edictos que se publicará en el BOJA a la demandada rebelde, dada su situación de paradero desconocido.

Contra esta resolución cabe recurso de apelación ante la Audiencia Provincial de Málaga (artículo 455 LEC). El recurso se interpondrá por medio de escrito presentado en este Juzgado en el plazo de veinte días hábiles contados desde el día siguiente de la notificación, limitado a citar la resolución apelada, con expresión de los pronunciamientos que impugna (artículo 458 LEC).

Para la admisión a trámite del recurso previamente deberá efectuarse constitución de depósito en cuantía de 50 euros, debiendo ingresarlo en la cuenta de este Juzgado de Banesto núm. 2937 0000 00 0044 13, indicando en las Observaciones del documento de ingreso que se trata de un recurso de apelación seguido del código «02», de conformidad en lo establecido en la disposición adicional decimoquinta de la L.O. 6/1985, del Poder Judicial, salvo concurrencia de los supuestos de exclusión previstos en la misma (Ministerio Fiscal, Estado, Comunidades Autónomas, Entidades Locales y organismos autónomos dependientes de todos ellos) o beneficiarios de asistencia jurídica gratuita.

Así por esta sentencia, lo pronuncio, mando y firmo.

Publicación. Dada, leída y publicada fue la anterior Sentencia por el/la Sr./Sra. Magistrado-Juez que la dictó, estando el/la mismo/a celebrando audiencia pública en el mismo día de la fecha, de lo que yo, el/la Secretario Judicial doy fe, en Málaga, a fecha anterior.

Y con el fin de que sirva de notificación en forma a la demandada Lizamare de Deus Bezerra, extiendo y firmo la presente en Málaga a diecinueve de noviembre de dos mil trece.- El/La Secretario.

«En relación a los datos de carácter personal, sobre su confidencialidad y prohibición de transmisión o comunicación por cualquier medio o procedimiento, deberán ser tratados exclusivamente para los fines propios de la Administración de Justicia (ex Ley Orgánica 15/99, de 13 de diciembre, de protección de datos de carácter personal).»

4. Administración de Justicia

JUZGADOS DE PRIMERA INSTANCIA

EDICTO de 20 de noviembre de 2013, del Juzgado de Primera Instancia núm. Veintitrés de Sevilla, dimanante de autos núm. 939/2011. (PD. 3205/2013).

NIG: 4109142C20110044860.

Procedimiento: Familia. Nulidad matrimonial 939/2011. Negociado: 1M.

De: Ministerio Fiscal.

Contra: Khalid Belharir y María Vanesa López Alcalá.

E D I C T O

CÉDULA DE NOTIFICACIÓN

En el procedimiento Familia. Nulidad matrimonial 939/2011 seguido en el Juzgado de Primera Instancia núm. Veintitrés de Sevilla a instancia de Ministerio fiscal contra Khalid Belharir sobre Nulidad Matrimonial, se ha dictado la sentencia que, copiada en su encabezamiento y fallo, es como sigue:

SENTENCIA NÚM. 695/2013

En Sevilla, a veinte de noviembre de dos mil trece.

Vistos por doña María Dolores Martín Muñoz, Magistrada-Juez sustituta del Juzgado de Primera Instancia número Veintitrés de Sevilla y su partido, los presentes autos de nulidad matrimonial, seguidos en este Juzgado con el número 939/11, a instancia del Ministerio Fiscal contra don Khalid Belharir y doña María Vanesa López Alcalá, en situación procesal de rebeldía.

F A L L O

Que estimando la demanda de nulidad matrimonial interpuesta por el Ministerio Fiscal contra don Khalid Belharir y doña María Vanesa López Alcalá, debo declarar y declaro la nulidad del matrimonio por ellos contraído el día 20.1.11 en Dos Hermanas (Sevilla), con todos los efectos inherentes a dicha declaración.

Todo ello sin hacer especial imposición de las costas procesales.

Firme que sea la presente resolución, comuníquese al Registro Civil correspondiente a los efectos registrales oportunos.

Contra esta resolución cabe recurso de apelación (art. 455 LEC). El recurso de interpondrá por medio de escrito presentado en este Juzgado en el plazo de veinte días contados desde el día siguiente de la notificación, exponiendo las alegaciones en que se base la impugnación, además de citar la resolución apelada y los pronunciamientos que impugna (art. 458.1 y 2 LEC).

Para la admisión a trámite del recurso previamente deberá efectuarse constitución de depósito en cuantía de 50 euros, debiendo ingresarlo en la cuenta de este Juzgado de Banesto núm. 2179 000 02 0939 11, indicando en las Observaciones del documento de ingreso que se trata de un recurso de apelación seguido del código «02», de conformidad en lo establecido en la disposición adicional decimoquinta de la L.O. 6/1985, del Poder Judicial, salvo concurrencia de los supuestos de exclusión previstos en la misma (Ministerio Fiscal, Estado, Comunidades Autónomas, Entidades Locales y organismos autónomos dependientes de todos ellos).

Así, por esta mi Sentencia, lo pronuncio, mando y firmo.

Y con el fin de que sirva de notificación en forma al demandado Khalid Belharir, encontrándose en paradero desconocido, extiendo y firmo la presente en Sevilla, a veinte de noviembre de dos mil trece.- El/La Secretario.

4. Administración de Justicia

JUZGADOS DE PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCIÓN

EDICTO de 27 de mayo de 2013, del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción núm. Cuatro de Estepona, dimanante de autos núm. 88/2010. (PP. 3034/2013).

NIG: 2905142C20100000314.

Procedimiento: Procedimiento Ordinario 88/2010. Negociado: DI.

Sobre: Monitorio 250/09.

De: Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.

Procurador: Sr. Julio Cabellos Menéndez.

Contra: Doña Amelia Vanesa García Soto y don Guillermo Manzanelli.

E D I C T O

En el presente procedimiento Procedimiento Ordinario 88/2010 seguido a instancia de Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., frente a Amelia Vanesa García Soto y Guillermo Manzanelli, se ha dictado sentencia, cuyo tenor literal es el siguiente, en cuanto a su encabezamiento y fallo:

SENTENCIA 178/2012

En Estepona, a veintiuno de noviembre de dos mil doce.

Doña Carolina Aranguren Baena, Juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción núm. Cuatro de Estepona y su partido. Habiendo visto los presentes autos del Juicio Ordinario núm. 88/2010, derivados del Proceso Monitorio número 250/2009, seguidos ante este Juzgado a instancias de la entidad Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., representado por el Procurador Sr. Cabellos Menéndez, y asistido del Letrado Sr. Pérez Vivar, contra los demandados don Guillermo Manzanelli y doña Amelia Vanesa García Soto, representados por el Procurador Sr. López Guerrero, y asistidos del Letrado Sr. Caravaca Muñoz, en situación de rebeldía procesal; dicta la presente sentencia, en base en los siguientes:

F A L L O

Que estimando íntegramente la demanda interpuesta a instancia de la entidad Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., representada por el Procurador Sr. Cabellos Menéndez, y asistida del Letrado Sr. Pérez Vivar; contra los demandados don Guillermo Manzanelli y doña Amelia Vanesa García Soto, representados por el Procurador Sr. López Guerrero, y asistidos del letrado Sr. Caravaca Muñoz, en situación de rebeldía procesal; debo condenar y condeno a don Guillermo Manzanelli y doña Amelia Vanesa García Soto, a pagar a la actora la cantidad de siete mil novecientos cuarenta euros con ochenta y cuatro céntimos (7.940,84 €), más los intereses pactados hasta el momento del efectivo abono; y ello con expresa imposición a la demandada de las costas de esta instancia.

Contra esta Sentencia que no es firme, cabe interponer recurso de apelación ante la Ilma. Audiencia Provincial de Málaga (art. 455.1 LEC). El recurso se interpondrá por medio de escrito presentado en este Juzgado en el plazo de veinte días hábiles contados desde el día siguiente al de la notificación, debiendo exponer las alegaciones en que se base la impugnación, además de citar la resolución apelada y los pronunciamientos que impugna (458 LEC).

Para la admisión del recurso deberá efectuarse constitución de depósito en cuantía de 50 euros, debiendo ingresarlo en la cuenta de este Juzgado número 2731 indicando en las Observaciones del documento de ingreso que se trata de un recurso seguido del código 02 y tipo concreto de recurso, de conformidad con la L.O. 1/2009, de 3 de noviembre, salvo concurrencia de supuestos de exclusión previstos en el apartado 5.º de la disposición adicional decimoquinta de dicha norma o beneficiarios de justicia gratuita.

Así por esta mi Sentencia, de la que se deducirá testimonio para su unión a los autos, juzgando en Primera Instancia, la pronuncio, mando y firmo.

Publicación. Dada, leída y publicada fue la anterior Sentencia por la Sra. Juez que la dictó, estando la misma celebrando audiencia pública en el mismo día de la fecha, de lo que yo, el/la Secretario Judicial doy fe, en Estepona.

Y encontrándose dichos demandados, Amelia Vanesa García Soto y Guillermo Manzanelli, en paradero desconocido, se expide el presente a fin que sirva de notificación en forma al mismo.

En Estepona, a veintisiete de mayo de dos mil trece.- El/La Secretario/a Judicial.

«En relación a los datos de carácter personal, sobre su confidencialidad y prohibición de transmisión o comunicación por cualquier medio o procedimiento, deberán ser tratados exclusivamente para los fines propios de la Administración de Justicia (ex Ley Orgánica 15/99, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal).»

4. Administración de Justicia

JUZGADOS DE PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCIÓN

EDICTO de 10 de octubre de 2013, del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción núm. Dos de Vera, dimanante de autos núm. 143/2008. (PP. 2837/2013).

NIG: 0410042C20080000734.

Procedimiento: Ejecución hipotecaria 143/2008. Negociado:

Sobre: Reclamación de cantidad.

De: Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid.

Procurador: Sr. Juan Carlos López Ruiz.

Letrado: Sr. Francisco Cordero de Oña.

Contra: Don Stuart Furness.

E D I C T O

CÉDULA DE NOTIFICACIÓN

En el procedimiento de referencia se ha dictado la resolución del tenor literal siguiente:

Y como consecuencia del ignorado paradero de don Stuart Furness, se extiende la presente para que sirva de cédula de notificación.

D E C R E T O

Secretario Judicial, Sr. Juan Antonio Álvarez Osuna.

En Vera, a diez de febrero de dos mil doce.

ANTECEDENTES PE HECHO

Primero. Por el Procurador don Juan Carlos López Ruiz en nombre y representación de Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, con domicilio social en Plaza de Celenque, 2, en Madrid y con CIF G28029007, actualmente Bankia, S.A.U., se formuló demanda de ejecución frente a don Stuart Furness, con pasaporte británico núm. 033.796.247, casado en separación de bienes, en la que se exponía que por escritura pública otorgada ante el Notario don Juan de Mota Salvador, con fecha treinta y uno de julio de dos mil dos y con número de protocolo 1.765, su representado y el deudor subrogado antes expresados concertaron un contrato de préstamo en el que la deuda se garantizaba mediante hipoteca de la siguiente finca:

Tipo: Inmueble.

Subtipo: Vivienda.

Descripción: Apartamento denominado «13101», de tipo F, en planta baja del portal I del edificio trece del complejo «Parquevera», designado con el número uno, a efectos de la Ley de Propiedad Horizontal, compuesta de distintas dependencias y servicios y con una superficie construida incluyendo participación en zonas comunes de 65,43 m² y una terraza de 18,55 m², cuyos datos registrales son:

Núm. finca: 23.957.

Folio: 11.

Tomo: 1.182.

Libro: 270.

Registro de la Propiedad de Vera.

PARTE DISPOSITIVA

Se acuerda:

1. Adjudicar al ejecutante, Bankia, S.A. con domicilio en Madrid, calle Montesquenza, núm. 48 y CIF A14010342, el bien inmueble descrito en el antecedente de hecho primero de la presente resolución, por el importe de 49.000 euros, cancelándose la carga hipotecaria origen del presente procedimiento y las cargas

posteriores a la misma, continuando subsistentes, las cargas o gravámenes anteriores quedando subrogado en la responsabilidad derivada de estos.

2. Hacer entrega al adjudicatario, una vez firme la presente resolución, de testimonio de la misma que servirá de título bastante para su inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente, y para la liquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, archivándose las presentes actuaciones.

3. Poner al ejecutante en posesión del bien si ello fuere posible.

Modo de impugnación: Contra esta resolución cabe interponer recurso directo de revisión, que deberá interponerse en el plazo de cinco días mediante escrito en el que deberá citarse la infracción en que la resolución hubiere incurrido (art. 454 bis LEC). El recurso deberá interponerse por escrito en el plazo de cinco días hábiles contados desde el siguiente de la notificación, con expresión de la infracción cometida a juicio del recurrente y, deberá constituir y acreditar al tiempo de la interposición el depósito para recurrir de veinticinco euros, mediante su ingreso en la Cuenta de Consignaciones núm. 0263 0000 06 0143 08 del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número Dos de Vera, salvo que el recurrente sea beneficiario de justicia gratuita, el Ministerio Fiscal, el Estado, Comunidad Autónoma, entidad local u organismo autónomo dependiente. Sin cuyos requisitos no se admitirá a trámite el recurso, y todo ello conforme a lo dispuesto en los arts. 451, 452 y concordantes LEC y la disposición adicional decimoquinta de la LOPJ.

Así lo acuerdo y firmo. Doy fe. El Secretario Judicial.

Stuart Furness, C/ Chiva, Urb. San Luis, núm. 2, planta alta, puerta 182, El Chaparral. Torreveja. España.

Y como consecuencia del ignorado paradero de don Stuart furness, se extiende la presente para que sirva de cédula de notificación.

Vera, a diez de octubre de dos mil trece.- El/La Secretario.

«En relación a los datos de carácter personal, sobre su confidencialidad y prohibición de transmisión o comunicación por cualquier medio o procedimiento, deberán ser tratados exclusivamente para los fines propios de la Administración de Justicia (ex Ley Orgánica 15/99, de 13 de diciembre, de protección de datos de carácter personal).»

4. Administración de Justicia

JUZGADOS DE LO MERCANTIL

EDICTO de 8 de noviembre de 2013, del Juzgado de lo Mercantil núm. Uno de Cádiz, dimanante de autos núm. 165.06/2005.

NIG: 1101242M20050000111.

Procedimiento: Apertura Sección 165.06/2005. Negociado: R.

De: Agropecuaria Española, S.L.

Contra: Mohomede Rizoan Abdul Latif y Mohamed Sidik Abdul Latif.

E D I C T O

CÉDULA DE NOTIFICACIÓN

En el procedimiento de referencia se ha dictado la resolución del tenor literal siguiente:

S E N T E N C I A

En Cádiz, a 19 de abril de 2013.

Ha sido vista por mí, doña M.^a del Castillo Mendaro Dorantes, Magistrado-Juez en Comisión de Servicios del Juzgado de lo Mercantil núm. Uno de Cádiz, la Sección Sexta, dimanante del concurso núm. 165/05, en los que son partes, como demandantes, la administración concursal y el Ministerio Fiscal, y, como demandadas la concursada, «Agropecuaria Española, S.L.», en rebeldía. Y en virtud de las facultades que me confiere la Constitución Española y en nombre del Rey, dicto la presente Sentencia.

F A L L O

Que debo calificar y califico el concurso de Agropecuaria Española, S.L., como culpable, por las causas previstas en los arts. 164.2.1.º y 2.º y 165. 1.º, 2.º y 3.º de la Ley Concursal, siendo afectados por la calificación Mohomede Rizoan Abdul Latif y Mohamed Sidik Abdul Latif.

Condeno a Mohomede Rizoan Abdul Latif y Mohamed Sidik Abdul Latif a la inhabilitación para administrar los bienes ajenos, así como para representar o administrar a cualquier persona, durante un período de tres años, a la pérdida de los derechos que ostente frente a la concursada y a responder frente a los acreedores de la misma en la medida en que la masa no resulte bastante para satisfacer los créditos. Todo ello con expresa condena en costas de la parte demandada.

Contra la presente sentencia cabe recurso de apelación, que resolverá la Ilma. Audiencia Provincial de Cádiz, y deberá interponerse, ante este Juzgado, en el plazo de veinte días desde su notificación, previa consignación del depósito para recurrir de 50 euros en la cuenta de consignaciones de este Juzgado, requisito sin el cual no se admitirá a trámite.

Y como consecuencia del ignorado paradero de Mohomede Rizoan Abdul Latif y Mohamed Sidik Abdul Latif, se extiende la presente para que sirva de cédula de notificación.

Cádiz a ocho de noviembre de dos mil trece.- El/La Secretario.

4. Administración de Justicia

JUZGADOS DE LO SOCIAL

EDICTO de 21 de noviembre de 2013, del Juzgado de lo Social núm. Trece de Málaga, dimanante de autos núm. 918/2013.

NIG: 2906744S20130011976.

Procedimiento: Social Ordinario 918/2013. Negociado: 6.

Sobre: Reclamación de cantidad.

De: Don Leopoldo Peña García, don Antonio López Vila y don Manuel Castro Rodríguez.

Contra: Construcciones y Proyectos Tropical, S.L.

E D I C T O

Doña Clara López Calvo, Secretario/a Judicial del Juzgado de lo Social núm. Trece de Málaga.

Hace saber: Que en virtud de proveído dictado en esta fecha en los autos número 918/2013, seguidos en este Juzgado a instancias de don Leopoldo Peña García, don Antonio López Vila y don Manuel Castro Rodríguez se ha acordado citar a Construcciones y Proyectos Tropical, S.L. como parte demandada por tener ignorado paradero para que comparezcan el próximo día 28 de enero de 2014, a las 10,00 para asistir a los actos de conciliación y juicio en su caso, que tendrán lugar en este Juzgado de lo Social, sito en Ciudad de la Justicia, C/ Fiscal Luis Portero, s/n, 3.ª planta, debiendo comparecer personalmente o por persona legalmente apoderada y con los medios de prueba de que intente valerse, con la advertencia de que es única convocatoria y que no se suspenderán por falta injustificada de asistencia.

Igualmente, se le cita para que en el mismo día y hora, la referida parte realice prueba de confesión judicial, con la advertencia de que de no comparecer podrá ser tenido por confeso.

Se pone en conocimiento de dicha parte, que tiene a su disposición en la Secretaría de este Juzgado de lo Social copia de la demanda presentada.

Y para que sirva de citación a Construcciones y Proyectos Tropical, S.L.

Se expide la presente cédula de citación para su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y para su colocación en el tablón de anuncios con la advertencia de que las siguientes comunicaciones se harán fijando copia de la resolución o de la cédula en el tablón de anuncios de este Juzgado.

En Málaga, a veintiuno de noviembre de dos mil trece.- El/La Secretario/a Judicial.

4. Administración de Justicia

JUZGADOS DE LO SOCIAL

EDICTO de 9 de octubre de 2013, del Juzgado de lo Social núm. Cuatro de Sevilla, dimanante de autos núm. 1475/2012.

Procedimiento: Social Ordinario 1475/2012. Negociado: 3.
NIG: 4109144S20120016205.
De: Doña Yolanda Martín Cortes.
Contra: Credisort, S.L.

E D I C T O

Don Alonso Sevillano Zamudio, Secretario Judicial del Juzgado de lo Social número Cuatro de Sevilla.

Hace saber: Que en los autos seguidos en este Juzgado bajo el número 1475/2012 a instancia de la parte actora doña Yolanda Martín Cortes contra Credisort, S.L., sobre Social Ordinario, se ha dictado Resolución de fecha 9.10.2013 del tenor literal siguiente:

D E C R E T O

Secretario Judicial: Don Alonso Sevillano Zamudio.

En Sevilla, a nueve de octubre de dos mil trece.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. El 17.12.2012 tuvo entrada en este Juzgado de lo Social número Cuatro de Sevilla demanda presentada por Yolanda Martín Cortes frente a Credisort, S.L., siendo citadas las partes para el acto de conciliación/juicio el día 9.10.2013.

Segundo. Al acto de conciliación/juicio ha comparecido la parte demandante manifestando que desiste de la acción entablada.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Único. Si el actor, citado en legal forma, no comparece ni alega justa causa que motive la suspensión del acto de conciliación o juicio, se le tendrá por desistido de su demanda (art. 83.2 LRJS).

Vistos los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación,

PARTE DISPOSITIVA

A C U E R D O

- Tener por desistido a Yolanda Martín Cortes de su demanda frente a
- Archivar las actuaciones una vez que sea firme la presente resolución.

Notifíquese la presente resolución a las partes.

Modo de impugnación: Podrá interponerse recurso directo de revisión ante quien dicta esta resolución mediante escrito que deberá expresar la infracción cometida a juicio del recurrente, en el plazo de tres días hábiles siguientes a su notificación (arts. 188 y 189 de la LRJS). El recurrente que no tenga la condición de trabajador o beneficiario de régimen público de la Seguridad Social deberá hacer un depósito para recurrir de 25 euros en la Cuenta de Consignaciones, debiendo indicar en el campo concepto la indicación recurso seguida del código «31 Social-Revisión». Si el ingreso se hace mediante transferencia bancaria deberá incluir tras la cuenta referida, separados por un espacio con la indicación «recurso» seguida del «código 31 Social-Revisión». Si efectuare diversos pagos en la misma cuenta deberá especificar un ingreso por cada concepto, incluso si obedecen a otros recursos de la misma o distinta clase indicando en el campo de observaciones la

fecha de la resolución recurrida utilizando el formato dd/mm/aaaa. Quedan exentos de su abono en todo caso, el Ministerio Fiscal, el Estado, las Comunidades Autónomas, las Entidades Locales y los Organismos Autónomos dependientes de ellos.

Y para que sirva de notificación al demandado Credisort, S.L., actualmente en paradero desconocido, expido el presente para su publicación en el BOJA, con la advertencia de que las siguientes notificaciones se harán en estrados, salvo las que deban revestir la forma de auto, sentencia, o se trate de emplazamientos.

En Sevilla, a nueve de octubre de dos mil trece.- El/La Secretario/a Judicial.

4. Administración de Justicia

JUZGADOS DE LO SOCIAL

EDICTO de 19 de noviembre de 2013, del Juzgado de lo Social núm. Cuatro de Sevilla, dimanante de autos núm. 252/12.

NIG: 4109144S20120002835.

Procedimiento: 252/12.

Ejecución de títulos judiciales 358/2013. Negociado: J.

De: Fundación Laboral de la Construcción.

Contra: Servicios y Excavaciones de Santaella, S.L.

E D I C T O

El Juzgado de lo Social núm. Cuatro de Sevilla, hace saber:

Que en este Juzgado se sigue Ejecución 358/13, dimanante de los autos 252/12, a instancia de la Fundación Laboral de la Construcción contra Servicios y Excavaciones de Santaella, S.L., en la que con fecha 19.11.13 se ha dictado Auto despachando ejecución contra la empresa demandada por la suma de 356,53 euros de principal mas la cantidad de 100,00 euros que se presupuestan para intereses y costas del procedimiento, haciéndoles saber a las partes que contra esta resolución cabe recurso de reposición ante este Juzgado en el plazo de tres días. Y para su inserción y notificación en ese Boletín Oficial, expido el presente.

En Sevilla, a diecinueve de noviembre de dos mil trece.- El/La Secretario/a Judicial.

4. Administración de Justicia

JUZGADOS DE LO SOCIAL

EDICTO de 19 de noviembre de 2013, del Juzgado de lo Social núm. Cuatro de Sevilla, dimanante de autos núm. 360/2013.

Procedimiento: Ejecución de títulos judiciales 360/2013. Negociado: J.

NIG: 4109144S20120004404.

De: Fundación Laboral de la Construcción.

Contra: Estructuras e Ingeniería del Sur, S.L.

E D I C T O

El Juzgado de lo Social número Cuatro de Sevilla, hace saber:

Que en este Juzgado se sigue Ejecución 360/13, dimanante de los autos 400/12, a instancia de la Fundación Laboral de la Construcción contra Estructuras e Ingeniería del Sur, S.L., en la que con fecha 19.11.13 se ha dictado Auto despachando ejecución contra la empresa demandada por la suma de 340,87 euros de principal más la cantidad de 100,00 euros que se presupuestan para intereses y costas del procedimiento, haciéndoles saber a las partes que contra esta resolución cabe recurso de reposición ante este Juzgado en el plazo de tres días. Y para su inserción y notificación en ese Boletín Oficial, expido el presente.

En Sevilla, a diecinueve de noviembre de dos mil trece.- El/La Secretario/a Judicial.

4. Administración de Justicia

JUZGADOS DE LO SOCIAL

EDICTO de 20 de noviembre de 2013, del Juzgado de lo Social núm. Cuatro de Sevilla, dimanante de autos núm. 695/2012.

Procedimiento: Despidos/Ceses en general 695/2012. Negociado: 3.

NIG: 4109144S20120007642.

De: Don Manuel Jesús Cáceres Segura.

Contra: Mancomunidad del Bajo Guadalquivir, Gesalquivir, S.A., Diputación de Sevilla, Prodetur, S.A., Fogasa, Ayto. de Las Cabezas de San Juan, Ayto. de El Coronil, Ayto. de El Cuervo, Ayto. de Los Molares, Ayto. de Los Palacios y Villafranca, Ayto. de Lebrija, Ayto. de Utrera, Ayto. de Chipiona, Ayto. de Rota, Ayto. de Rota, Ayto. de Sanlúcar de Barrameda, Ayto. de Trebujena y Adelquivir.

E D I C T O

Don Alonso Sevillano Zamudio, Secretario/a Judicial del Juzgado de lo Social núm. Cuatro de Sevilla.

Hace saber: Que en los autos seguidos en este Juzgado bajo el número 695/2012 a instancia de la parte actora don Manuel Jesús Cáceres Segura contra Mancomunidad del Bajo Guadalquivir, Gesalquivir, S.A., Diputación de Sevilla, Prodetur, S.A., Fogasa, Ayto. de Las Cabezas de San Juan, Ayto. de El Coronil, Ayto. de El Cuervo, Ayto. de Los Molares, Ayto. de Los Palacios y Villafranca, Ayto. de Lebrija, Ayto. de Utrera, Ayto. de Chipiona, Ayto. de Rota, Ayto. de Rota, Ayto. de Sanlúcar de Barrameda, Ayto. de Trebujena y Adelquivir sobre Despidos/Ceses en general, se ha dictado Resolución de fecha 25.10.2013 del tenor literal siguiente:

F A L L O

I. Que debo estimar y estimo la demanda de despido interpuesta por don Manuel Jesús Cáceres Segura contra Mancomunidad de Municipios del Bajo Guadalquivir, Ayuntamiento de Lebrija, Ayuntamiento de Las Cabezas de San Juan, Ayuntamiento de Los Palacios y Villafranca, Ayuntamiento de Utrera, Ayuntamiento de El Coronil, Ayuntamiento de Los Molares, Ayuntamiento de El Cuervo, Ayuntamiento de Trebujena, Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda, Ayuntamiento de Chipiona, Gesalquivir, S.A., Ayuntamiento de Rota, Prodetur, S.A., Diputación de Sevilla y Fogasa, en cuya virtud debo declarar y declaro el mismo como improcedente, condenando de forma solidaria a la Mancomunidad del Bajo Guadalquivir, Gesalquivir, S.A., y Adelquivir, y de forma subsidiaria a los Ayuntamientos que la conforman en los términos expresados en los fundamentos de esta resolución, declarando extinguida la relación laboral, debiendo indemnizar al actor en la cantidad de cuarenta y siete mil setecientos cincuenta y ocho euros con ochenta y dos céntimos (47.758,82 euros).

II. Que debo estimar y estimo la demanda de cantidad interpuesta por don Manuel Jesús Cáceres Segura contra Mancomunidad de Municipios del Bajo Guadalquivir, Ayuntamiento de Lebrija, Ayuntamiento de Las Cabezas de San Juan, Ayuntamiento de Los Palacios y Villafranca, Ayuntamiento de Utrera, Ayuntamiento de El Coronil, Ayuntamiento de Los Molares, Ayuntamiento de El Cuervo, Ayuntamiento de Trebujena, Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda, Ayuntamiento de Chipiona, Gesalquivir, S.A., Ayuntamiento de Rota, Prodetur, S.A., Diputación de Sevilla y Fogasa, en cuya virtud, debo condenar y condeno, de forma solidaria a la Mancomunidad de Municipios del Bajo Guadalquivir, Adelquivir y Gesalquivir, S.A., y de forma subsidiaria a los Ayuntamientos que la conforman en los términos expresados en el correspondiente fundamento de derecho, a abonar al actor la cantidad de doce mil doscientos ochenta y cinco euros con cuarenta y dos céntimos (12.285,42 euros), en concepto de salarios devengados y no abonados.

III. Debo absolver y absuelvo a Prodetur, Diputación de Sevilla, por falta de legitimación pasiva.

IV. No ha lugar a pronunciamiento, por ahora, respecto del Fogasa.

Notifíquese la presente resolución a las partes, previniéndolas de que la misma no es firme y haciéndoles saber que, de conformidad a lo previsto en el art. 191 de la LRJS, contra ella cabe interponer recurso de suplicación para ante la Sala de lo Social del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, que habrá de ser anunciado por ante este Juzgado de lo Social en la forma establecida por la Ley, bastando para ello manifestación en tal sentido de la propia parte, de su abogado o del representante legal o procesal, bien en el mismo momento de hacerle la notificación, bien dentro de los cinco días hábiles siguientes mediante comparecencia o por escrito.

De hacerse uso de este derecho por la parte condenada, junto al anuncio del recurso y de conformidad con lo establecido en los arts. 229 y 230 de la LRJS, deberá acreditar mediante el oportuno resguardo haber procedido a consignar el importe del principal objeto de condena mediante su ingreso en cualquier sucursal del Banco Español de Crédito, S.A. -Banesto-, en la cuenta bancaria abierta en la oficina de la C/ José Recuerda Rubio, núm. 4 (Urbana Avda. Buhaira-Viapol) de esta capital con núm. 4023 0000 65, utilizando para ello el modelo oficial, indicando en el apartado «concepto» del documento de ingreso que obedece a un «Consignación de Condena» y citando seguidamente el número y año del presente procedimiento. Tal consignación podrá ser sustituida por aval bancario, en el que deberá constar la responsabilidad solidaria del avalista, debiendo ser depositado el documento original ante Sr. Secretario Judicial, quedando en su poder mientras se sustancie el recurso.

Del mismo modo, al momento de formalizar el recurso, caso de interponerse por alguna parte del procedimiento que no reúna la condición de trabajador, causahabiente suyo o beneficiario del régimen público de la Seguridad Social, en atención a los referidos preceptos y como requisito para su admisión, deberá aportarse justificante de haber constituido a disposición de este Juzgado un depósito en cuantía de 300 €, mediante su ingreso en la misma entidad bancaria y cuenta de depósitos núm. 4023 0000 65, utilizando asimismo el modelo oficial, pero citando esta vez como «concepto» el de «Recurso de Suplicación».

De dichas obligaciones de consignación y depósito se encuentran dispensadas las Administraciones públicas y las entidades de derecho público sujetas a las exenciones previstas en el apartado 4.º del art. 229 de la LRJS, así como los sindicatos y quienes tuvieran reconocido el beneficio de asistencia jurídica gratuita.

Así, por esta mi sentencia, juzgando definitivamente en única instancia, lo pronuncio, mando y firmo.

Publicación. Leída y publicada fue la anterior Sentencia por la Ilma. Sra. Magistrada-Juez que la pronuncia, estando celebrando audiencia pública, por ante mí el Secretario. Doy fe.

Y para que sirva de notificación al demandado Gesalquivir, S.A., actualmente en paradero desconocido, expido el presente para su publicación en el BOJA, con la advertencia de que las siguientes notificaciones se harán en estrados, salvo las que deban revestir la forma de auto, sentencia, o se trate de emplazamientos.

En Sevilla, a veinte de noviembre de dos mil trece.- El/La Secretario/a Judicial.

4. Administración de Justicia

JUZGADOS DE LO SOCIAL

EDICTO de 20 de noviembre de 2013, del Juzgado de lo Social núm. Cuatro de Sevilla, dimanante de autos núm. 323/11.

NIG: 4109144S20110003907.

Procedimiento: 323/11.

Ejecución de títulos judiciales 224/2013. Negociado: J.

De: Doña María Teresa Paco Pardo.

Contra: Eromido, S.L.

E D I C T O

El Juzgado de lo Social núm. Cuatro de Sevilla, hace saber:

Que en este Juzgado se sigue Ejecución 224/13, dimanante de los Autos 323/11, a instancia de doña María Teresa Paco Pardo contra Eromido, S.L. en la que con fecha 20.11.13 se ha dictado Decreto declarando en situación de insolvencia a la referida entidad y acordando el archivo provisional de las actuaciones. Y para su inserción y notificación en el BOJA, al encontrarse la demandada en ignorado paradero, expido el presente.

En Sevilla, a veinte de noviembre de dos mil trece. El/La Secretario/a Judicial.

4. Administración de Justicia

JUZGADOS DE LO SOCIAL

EDICTO de 25 de noviembre de 2013, del Juzgado de lo Social núm. Cuatro de Sevilla, dimanante de autos núm. 305/12.

NIG: 4109144S20120003396.

Procedimiento: Social Ordinario 305/2012. Negociado: 5.

De: Don Francisco Ramírez Mesa.

Contra: Hormigones Varela, S.A., y Palaciega de Inversiones, S.L.

E D I C T O

Don Alonso Sevillano Zamudio, Secretario Judicial del Juzgado de lo Social num. Cuatro de Sevilla.

Hace saber: Que en virtud de proveído dictado en esta fecha en los autos número 305/2012 se ha acordado citar a Hormigones Varela, S.A., como parte demandada por tener ignorado paradero para que comparezcan el próximo día 11.12.13, a las 10,05 h para asistir a los actos de conciliación y juicio en su caso, que tendrán lugar en este Juzgado de lo Social, sito en Avda. La Buhaira, núm. 26, Edif. Noga, 5.ª planta, 41018, Sevilla, debiendo comparecer personalmente o por persona legalmente apoderada y con los medios de prueba de que intente valerse, con la advertencia de que es única convocatoria y que no se suspenderán por falta injustificada de asistencia.

Igualmente, se le cita para que en el mismo día y hora, la referida parte realice prueba de confesión judicial.

Se pone en conocimiento de dicha parte, que tiene a su disposición en la Secretaría de este Juzgado de lo Social copia de la demanda presentada.

Y para que sirva de citación a Hormigones Varela, S.A.

Se expide la presente cédula de citación para su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía y para su colocación en el tablón de anuncios.

En Sevilla, a veinticinco de noviembre de dos mil trece.- El Secretario Judicial.

4. Administración de Justicia

JUZGADOS DE LO SOCIAL

EDICTO de 25 de noviembre de 2013, del Juzgado de lo Social núm. Cuatro de Sevilla, dimanante de autos núm. 1013/2012.

Procedimiento: Despidos/Ceses en general 1013/2012. Negociado: 5.

NIG: 4109144S20120011164.

De: Doña Victoria Rodríguez Piedra.

Contra: Don José Luis Ochadio González, Fogasa, Instituto Europeo de Alta Estética, S.L., Clínica Alta Estética, S.L., y Facial Clineque Sevilla, S.L.

E D I C T O

Don Alonso Sevillano Zamudio, Secretario/a Judicial del Juzgado de lo Social núm. Cuatro de Sevilla.

Hace saber: Que en virtud de proveído dictado en esta fecha en los autos número 1013/2012 se ha acordado citar a José Luis Ochadio González como parte demandada por tener ignorado paradero para que comparezca el próximo día 11/12/13-10,10 h para asistir a los actos de conciliación y juicio en su caso, que tendrán lugar en este Juzgado de lo Social, sito en Avda. la Buhaira, núm. 26. Edif. Noga 5.ª planta, 41018 Sevilla debiendo comparecer personalmente o por persona legalmente apoderada y con los medios de prueba de que intente valerse, con la advertencia de que es única convocatoria y que no se suspenderán por falta injustificada de asistencia.

Igualmente, se le cita para que en el mismo día y hora la referida parte realice prueba de confesión judicial.

Se pone en conocimiento de dicha parte que tiene a su disposición en la Secretaría de este Juzgado de lo Social copia de la demanda presentada.

Y para que sirva de citación a José Luis Ochadio González.

Se expide la presente cédula de citación para su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y para su colocación en el tablón de anuncios.

En Sevilla, a veinticinco de noviembre de dos mil trece.- El Secretario Judicial.

4. Administración de Justicia

JUZGADOS DE LO SOCIAL

EDICTO de 20 de noviembre de 2013, del Juzgado de lo Social núm. Cinco de Sevilla, dimanante de autos núm. 1326/2012.

NIG: 4109144S20120014576.

Procedimiento: Despido Objetivo Individual 1326/2012. Negociado: 2I.

De: Don Sergio Díaz Domínguez.

Contra: Fogasa, Dispescur, S.L., Frigoríficos Marín, S.A., y AD Concursales Occidental, S.L.

E D I C T O

Doña María Amparo Atares Calavia, Secretaria Judicial del Juzgado de lo Social núm. Cinco de Sevilla.

Hace saber: Que en los autos seguidos en este Juzgado bajo el número 1326/2012 a instancia de la parte actora don Sergio Díaz Domínguez contra Fogasa, Dispescur, S.L., Frigoríficos Marín, S.A., y AD Concursales Occidental, S.L., sobre Despido Objetivo Individual, se ha dictado resolución de fecha del tenor literal siguiente:

F A L L O

Que estimando parcialmente la demanda presentada por Sergio Díaz Domínguez, frente a las demandadas Frigoríficos Marín, S.A., Dispescur, S.L., con la intervención de la Administración Concursal Occidental, S.L., y el Fondo de Garantía Salarial, debo declarar y declaro la improcedencia del despido del que fue objeto el actor el día 20.9.2012, condenando a los demandados Frigoríficos Marín, S.A., Dispescur, S.L., con carácter solidario, a que, en el plazo de cinco días desde la notificación de esta resolución, opten entre readmitir al trabajador en las mismas condiciones que tenía antes del despido o abonar al actor en concepto de indemnización la cantidad de 30.189,80 euros, cantidad de la que habrá que deducir los 3.000 euros abonados por la demandada en concepto de indemnización.

De optar por la indemnización, no se devengarán salarios de tramitación quedando la relación laboral extinguida a fecha del despido. En caso de optar por la readmisión, el demandado deberá abonar los salarios de tramitación devengados desde la fecha del despido a la fecha de notificación de sentencia a razón de 60,27 euros diarios.

Se advierte expresamente al demandado que, de no efectuar la opción en el plazo indicado, expresamente por escrito o comparecencia en el Juzgado, y sin necesidad de esperar a la firmeza de esta sentencia, se entenderá que opta por la readmisión y deberá abonar los salarios posteriores a la fecha de la notificación de sentencia.

No se hace especial pronunciamiento respecto del Fondo de Garantía Salarial, ni respecto de la Administración Concursal.

Notifíquese la presente resolución a las partes, haciéndoles saber que contra la misma cabe recurso de suplicación ante la Sala de Social del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, dentro de los cinco días hábiles siguientes a la notificación de la sentencia, mediante escrito, comparecencia o por simple manifestación ante este Juzgado de lo Social.

Si recurre la empresa condenada, deberá acreditar al interponer el recurso el ingreso del depósito especial por importe de 300 € en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones de este Juzgado en Banesto y deberá acreditar, al anunciar el recurso, la consignación del importe de la condena en la misma entidad bancaria y Cuenta de Depósitos, pudiendo sustituirse la consignación en metálico por el aseguramiento mediante aval solidario de duración indefinida y pagadero a primer requerimiento emitido por entidad de crédito; todo ello con apercibimiento de que, caso de no efectuarlos, se declarará la inadmisión del recurso.

En el caso que la empresa opte por la readmisión y mientras dure la sustanciación del recurso, la empresa condenada estará obligada a readmitir a los trabajadores demandantes en sus puestos de trabajo, en las mismas condiciones que tenían y con abono de su salario, salvo que quiera hacer dicho abono sin contraprestación alguna.

Así por esta mi sentencia definitivamente juzgando en esta instancia, lo pronuncio, mando y firmo.

Y para que sirva de notificación al demandado Dispescur, S.L., actualmente en paradero desconocido, expido el presente para su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, con la advertencia de que las siguientes notificaciones se harán en estrados, salvo las que deban revestir la forma de auto, sentencia, o se trate de emplazamientos.

En Sevilla, a veinte de noviembre de dos mil trece.- El/La Secretario/a Judicial.

4. Administración de Justicia

JUZGADOS DE LO SOCIAL

EDICTO de 21 de noviembre de 2013, del Juzgado de lo Social núm. Cinco de Sevilla, dimanante de autos núm. 1372/11.

NIG: 4109144S20110016364.

Procedimiento: 1372/11.

Ejecución núm.: 70/2013. Negociado: 2E.

De: Doña María de los Ángeles Navarro Otón.

Contra: Desarrollo Integral de Instalaciones Petrolíferas, S.L.

E D I C T O

El/La Secretario/a Judicial del Juzgado de lo Social número Cinco de Sevilla.

Hace saber: Que en este Juzgado se sigue la ejecución núm. 70/2013, sobre Ejecución de títulos judiciales, a instancia de doña María de los Ángeles Navarro Otón contra Desarrollo Integral de Instalaciones Petrolíferas, S.L., en la que con fecha 21.11.13 se ha dictado Auto y Decreto que sustancialmente dice lo siguiente:

A U T O

En Sevilla, a veintiuno de noviembre de dos mil trece. Dada cuenta y;

H E C H O S

Primero. En los autos de referencia, seguidos a instancia de doña María de los Ángeles Navarro Toron, contra Desarrollo Integral de Instalaciones Petrolíferas, S.L., se dictó resolución judicial en fecha 20.7.12, cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente: «Que estimando la demanda formulada por doña María de los Ángeles Navarro Otón contra Desarrollo de Instalaciones Petrolíferas, S.L., declaro improcedente el despido de fecha 4.11.2011 condenando a la empresa demandada a que, a su elección, la readmita en su puesto de trabajo en las mismas condiciones que regían antes del despido, o le indemnice en la suma de 11.700 euros con abono en uno u otro caso de los salarios de tramitación desde la fecha del despido hasta la de notificación de la presente resolución. Se advierte a la empresa condenada que la opción referida deberá ejercitarla dentro de los cinco días siguientes a la notificación de la presente, por escrito o por comparecencia, entendiéndose que opta por la readmisión en caso de no ejercitarla», y auto de extinción de la relación laboral de fecha 24.10.13, cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente: «Que debo declarar y declaro extinguida la relación laboral que ligaba a las partes con obligación de la empresa condenada Desarrollo Integral de Instalaciones Petrolíferas, S.L., de indemnizar a doña María de los Ángeles Navarro Otón, en la cantidad de 15.675 euros. Asimismo debo condenar y condeno a la parte demandada a que abone a la parte actora los salarios dejados de percibir desde el despido (4.11.11) hasta la de esta resolución en la forma descrita en el Razonamiento Jurídico segundo, ascendente a 21.300 euros (355 días a razón de 60 € diarios)».

Segundo. Dicha resolución judicial es firme.

Tercero. Que se ha solicitado la ejecución de la resolución por la vía de apremio, toda vez que por la demandada no se ha satisfecho el importe de la cantidad líquida, objeto de la condena.

Cuarto. La demandada se encuentra en paradero desconocido.

RAZONAMIENTOS JURÍDICOS

Primero. Que el ejercicio de la potestad jurisdiccional, juzgando y haciendo ejecutar lo juzgado en todo tipo de procesos, corresponde exclusivamente a los Juzgados y Tribunales determinados por las Leyes, según las normas de competencia y procedimiento que las mismas establezcan de conformidad con lo dispuesto en el artículo 117.3 de la Constitución Española y artículo 2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

Segundo. Que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 239 y siguientes de la L.R.J.S. y concordantes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, siempre que sea firme una sentencia o resolución judicial ejecutable o título se procederá a su ejecución, únicamente a instancia de parte, por el Magistrado que hubiere conocido del asunto en primera instancia, y, una vez solicitada, se llevará a efecto por todos sus trámites, dictándose de oficio todos los proveídos necesarios en virtud del artículo 239.3 de la L.O.P.J., asimismo lo acordado en conciliación ante el Centro de Mediación, Arbitraje y Conciliación, tendrá fuerza ejecutiva para las partes intervinientes, sin necesidad de ratificación ante el Juzgado de lo Social; tendrá fuerza ejecutiva lo acordado en conciliación ante este Juzgado (artículo 84.5 de la L.R.J.S.).

TERCERO. Encontrándose la ejecutada en paradero desconocido procede de conformidad con lo dispuesto en el artículo 250 de la L.R.J.S. librar oficio a los pertinentes organismos y registros públicos a fin de que faciliten la relación de todos los bienes y derechos del deudor de los que tengan constancia y dése audiencia al Fondo de Garantía Salarial a fin de que inste las diligencias que a su derecho interesen de conformidad con lo previsto en el artículo 276 de la L.R.J.S.

PARTE DISPOSITIVA

- S. S.^a Ilma. dijo: Procédase a despachar ejecución frente a Desarrollo Integral de Instalaciones Petrolíferas, S.L., en cantidad suficiente a cubrir la suma de 36.975 euros en concepto de principal, más la de 7.395 euros calculados provisionalmente para intereses y costas sin perjuicio de posterior liquidación.
- Una vez dictado por el Secretario Judicial el correspondiente Decreto, de conformidad con lo previsto en el artículo 551.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, notifíquese este auto al ejecutado, junto con copia de demanda ejecutiva y documentos con ella aportados, para que en cualquier momento pueda personarse en la ejecución, entendiéndose con él, en tal caso, las ulteriores actuaciones.

Dése audiencia al Fondo de Garantía Salarial para que en el plazo de quince días insten las diligencias que a su derecho interesen.

Notifíquese la presente resolución a las partes, haciéndoles saber que contra la misma cabe recurso de reposición ante este Juzgado en el plazo de los tres días siguientes al de su notificación, en el que, además de alegar las posibles infracciones en que hubiere incurrido la presente resolución y el cumplimiento o incumplimiento de los presupuestos y requisitos procesales exigidos, podrá deducirse oposición a la ejecución despachada aduciendo pago o cumplimiento documentalmente justificado, prescripción de la acción ejecutiva u otros hechos impositivos, extintivos o excluyentes de la responsabilidad que se pretenda ejecutar siempre que hubieren acaecido con posterioridad a la constitución del título, no siendo la compensación de deudas admisible como causa de oposición a la ejecución (artículos 239 y concordantes de la L.R.J.S.).

Así por este Auto, lo acuerda, manda y firma la Ilma. Sra. doña María Amelia Lerdo de Tejada Pagonabarraga, Magistrado-Juez del Juzgado de lo Social número Cinco de Sevilla. Doy fe.

El/La Magistrado-Juez; El/La Secretario/a.

D E C R E T O

Secretario Judicial doña Amparo Atares Calavia.
En Sevilla, a veintiuno de noviembre de dos mil trece.

H E C H O S

Primero. En los presentes autos, en el día de la fecha, se ha despachado ejecución por la vía de apremio toda vez que no se ha satisfecho, voluntariamente por la demandada, la cantidad líquida objeto de condena.

RAZONAMIENTOS JURÍDICOS

Primero. Si la sentencia condenare al pago de cantidad determinada y líquida, se procederá siempre, y sin necesidad de previo requerimiento personal al condenado, al embargo de sus bienes en la forma y por el orden prevenido en el art. 592 de la LEC, y teniendo en cuenta lo dispuesto en el art. 249.1 de la L.R.J.S., el ejecutado está obligado a efectuar, a requerimiento del Órgano Judicial, manifestación sobre sus bienes o derechos, con la precisión necesaria para garantizar sus responsabilidades, indicando a su vez las personas que ostenten derechos de cualquier naturaleza sobre sus bienes y de estar sujetos a otro proceso, concretar los extremos de este que puedan interesar a la ejecución, todo ello de conformidad con el artículo 249.1 de la L.R.J.S.

Segundo. Que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 239 de la L.R.J.S. y concordantes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, siempre que sea firme una sentencia se procederá a su ejecución, únicamente a instancia de parte, por el Magistrado que hubiere conocido del asunto en primera instancia, y, una vez solicitada, se llevará a efecto por todos sus trámites, dictándose de oficio todos los proveídos necesarios en virtud del artículo 239.3 de la L.O.P.J., asimismo lo acordado en conciliación ante el Centro de Mediación, Arbitraje y Conciliación, tendrá fuerza ejecutiva para las partes intervinientes, sin necesidad de ratificación ante el Juzgado de lo Social; tendrá fuerza ejecutiva lo acordado en conciliación ante este Juzgado (art. 84.5 de la L.R.J.S.).

Tercero. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 250 de la L.R.J.S., si no se tuviere conocimiento de la existencia de bienes suficientes, el Secretario Judicial deberá dirigirse a los pertinentes organismos y registros públicos a fin de obtener relación de los bienes o derechos del deudor de los que tenga constancia, tras la realización por estos, si fuere preciso, de las averiguaciones legalmente posibles. Igualmente podrá el Secretario Judicial dirigirse o recabar la información precisa para lograr la efectividad de la obligación pecuniaria que ejecute de, de entidades financieras o depositarias o de otras personas privadas que por el objeto de su normal actividad o por sus relaciones jurídicas con el ejecutado deban tener constancia de los bienes o derechos de este o pudieran resultar deudoras del mismo.

Cuarto. De conformidad con los artículos 583 y 585 de la L.E.C., el ejecutado podrá evitar el embargo pagando o consignando la cantidad por la que se hubiere despachado ejecución.

PARTE DISPOSITIVA

Acuerdo: De conformidad con lo establecido en el Convenio de Colaboración suscrito en 1998 por el Consejo General del Poder Judicial y los organismos públicos A.E.A.T., I.N.S.S., T.G.S.S., I.N.E., INEM y I.S.M. con el fin de obtener información contenida en los ficheros automatizados de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 250 de la L.R.J.S., y para satisfacción de la deuda objeto del procedimiento a cargo del deudor, recábase directamente por este Juzgado de la base de datos de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la información necesaria sobre el Patrimonio del deudor, y con su resultado se acordará.

- Visto su resultado y de conformidad con lo establecido en el artículo 239 de la L.R.J.S., se decreta el embargo sobre cualquier cantidad que exista en cuentas corrientes, a plazo, de crédito, libretas de ahorros, fondos de inversión, obligaciones, valores en general o cualquier otros productos bancarios que el ejecutado Desarrollo Integral de Instalaciones Petrolíferas, S.L., mantenga con las entidades bancarias correspondientes y sobre cantidades que puedan resultar a su favor ante la Agencia Estatal de la Administración Tributaria.
- Precédase a ordenar telemáticamente los embargos acordados en la base de datos puesta a disposición del Juzgado.

Notifíquese la presente resolución a las partes, haciéndoles saber que contra la misma cabe interponer recurso directo de revisión, en el plazo de tres días mediante escrito en el que deberá citarse la infracción en la que se hubiera incurrido. Así lo acuerdo y firmo.

El/La Secretario/a.

Y para que sirva de notificación en forma a Desarrollo Integral de Instalaciones Petrolíferas, S.L., cuyo actual domicilio o paradero se desconocen, libro el presente Edicto que se publicará en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, con la prevención de que las demás resoluciones que recaigan en las actuaciones le serán notificadas en los estrados del Juzgado, salvo las que deban revestir la forma de autos o sentencias o se trate de emplazamientos y todas aquellas otras para las que la Ley expresamente disponga otra cosa.

El/La Secretario/a Judicial.

5. Anuncios

5.1. Licitaciones públicas y adjudicaciones

CONSEJERÍA DE LA PRESIDENCIA

RESOLUCIÓN de 27 de noviembre de 2013, de la Delegación del Gobierno de la Junta de Andalucía en Almería, por la que se anuncia la formalización del contrato del servicio que se cita.

1. Entidad adjudicadora.
 - a) Organismo: Delegación del Gobierno de la Junta de Andalucía en Almería.
 - b) Dependencia que tramita el expediente: Sección de Contratación.
 - c) Número de expediente: AL/SV-5/13.
2. Objeto del contrato.
 - a) Tipo: Servicio.
 - b) Descripción del objeto: Limpieza de las Sedes de la Delegación del Gobierno en Almería.
 - c) CPV: 90919200 Servicio de limpieza de Oficinas.
 - d) Medios y fechas de publicación del anuncio de licitación: BOJA número 182, de 17 de septiembre de 2013. Plataforma de Contratación de la Junta de Andalucía, Referencia 2013-0000006857; de 17 de septiembre de 2013.
3. Tramitación y procedimiento.
 - a) Tramitación: Ordinaria.
 - b) Procedimiento: Abierto.
4. Valor estimado del contrato: 171.966,94 euros.
5. Presupuesto base de licitación. Importe sin IVA: 85.983,47 euros. IVA, 21%: 18.056,53 euros. Importe total: 104.040,00 euros.
6. Formalización del contrato.
 - a) Fecha de adjudicación: 28 de octubre de 2013.
 - b) Fecha de formalización: 25 de noviembre de 2013.
 - c) Contratista: Klüh Linaer España, S.L., B07631732.
 - d) Importe de adjudicación: Importe sin IVA: 85.433,45 euros. IVA, 21%: 17.941,02 euros. Importe total: 103.374,47 euros.

Almería, 27 de noviembre de 2013.- La Delegada del Gobierno, Sonia Ferrer Tesoro.

5. Anuncios

5.1. Licitaciones públicas y adjudicaciones

CONSEJERÍA DE HACIENDA Y ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

RESOLUCIÓN de 27 de noviembre de 2013, de la Dirección General de Política Digital, por la que se hace pública la formalización del contrato de suministro que se indica.

De conformidad con el artículo 154.2 del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, la Consejería de Hacienda y Administración Pública hace pública la formalización del contrato de suministro que se indica:

1. Entidad adjudicadora.
 - a) Organismo: Consejería de Hacienda y Administración Pública.
 - b) Dependencia que tramita el expediente: Secretaría General Técnica.
 - c) Número de expediente: SGT062/13 TIC. Expediente ERIS G3: 2013/000101.
2. Objeto del contrato.
 - a) Tipo de contrato: Suministro.
 - b) Descripción del objeto: Derechos de actualización del sistema gestor de base de datos ADABAS y sus productos asociados.
 - c) Lotes: No.
3. Tramitación y procedimiento de adjudicación.
 - a) Tramitación: Ordinaria.
 - b) Procedimiento: Negociado sin publicidad.
4. Presupuesto base de licitación.

Importe total (IVA excluido): Quinientos sesenta mil trescientos cincuenta y tres euros con cuarenta y cinco céntimos (560.353,45 €); a esta cantidad le corresponde un IVA de ciento diecisiete mil seiscientos setenta y cuatro euros con veintidós céntimos (117.674,22 €); por lo que el importe total, IVA incluido, asciende a la cantidad de seiscientos setenta y ocho mil veintisiete euros con sesenta y siete céntimos (678.027,67 €).
5. Formalización.
 - a) Fecha: 14 de noviembre de 2013.
 - b) Contratista: Software AG España, S.A.
 - c) Nacionalidad: Española.
 - d) Importe de adjudicación: Quinientos sesenta mil trescientos cincuenta y tres euros con cuarenta y cinco céntimos (560.353,45 €); a esta cantidad le corresponde un IVA de ciento diecisiete mil seiscientos setenta y cuatro euros con veintidós céntimos (117.674,22 €); por lo que el importe total, IVA incluido, asciende a la cantidad de seiscientos setenta y ocho mil veintisiete euros con sesenta y siete céntimos (678.027,67 €).

Sevilla, 27 de noviembre de 2013.- El Director General, Jesús Huerta Almendro.

5. Anuncios

5.1. Licitaciones públicas y adjudicaciones

CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, INNOVACIÓN, CIENCIA Y EMPLEO

RESOLUCIÓN de 15 de noviembre de 2013, de la Secretaría General Técnica, por la que se anuncia procedimiento abierto para la contratación del servicio que se indica. (PD. 3207/2013).

La Consejería de Economía, Innovación, Ciencia y Empleo ha resuelto convocar procedimiento abierto para la contratación del siguiente servicio:

1. Entidad adjudicadora.
 - a) Organismo: Consejería de Economía, Innovación, Ciencia y Empleo.
 - b) Dependencia que tramita el expediente: Secretaría General Técnica.
2. Objeto del contrato.
 - a) Tipo: Servicios.
 - b) Descripción del objeto: «Servicio de limpieza en el Centro Informático Científico de Andalucía y en el edificio anexo, así como el mantenimiento del jardín del mismo».
 - c) CPV (Referencia de Nomenclatura): 90911200-8 Servicios de limpieza de edificios.
 - d) División por lotes y número: No.
 - e) Lugar de ejecución del servicio: Sevilla.
 - f) Plazo de ejecución: Desde el 1 de enero de 2014 o desde el día siguiente a la fecha de formalización del contrato, de ser ésta posterior, hasta el 30 de septiembre de 2014.
3. Tramitación, procedimiento y forma de adjudicación.
 - a) Tramitación: Ordinaria.
 - b) Procedimiento: Abierto.
4. Presupuesto base de licitación.
 - a) Presupuesto máximo de ejecución (IVA excluido): 38.074,56 € (treinta y ocho mil setenta y cuatro euros con cincuenta y seis céntimos).
 - b) Importe IVA: 7.995,66 € (siete mil novecientos noventa y cinco euros con sesenta y seis céntimos).
 - c) Importe total: 46.070,22 € (cuarenta y seis mil setenta euros con veintidós céntimos).
5. Garantías.
 - a) Provisional: No se exige.
 - b) Definitiva: Cinco por ciento (5%) del importe de adjudicación, IVA excluido.
6. Obtención de documentación e información.
 - a) En la página web <<http://www.juntadeandalucia.es/contratacion>> y en la sede de la Consejería de Economía, Innovación, Ciencia y Empleo, Secretaría General Técnica, Servicio de Contratación y Convenios.
 - b) Domicilio: C/ Albert Einstein s/n, Edificio World Trade Center (Isla de la Cartuja). 41092 Sevilla.
 - c) Teléfono: 954 995 201.
 - d) Telefax: 954 995 230.
 - e) Correo electrónico: sv.ContratacionyC.sgt.ceice@juntadeandalucia.es.
 - f) Fecha límite de obtención de documentación e información: Hasta la fecha de finalización del plazo de presentación de ofertas.
7. Requisitos específicos del contratista.
 - a) Clasificación: No exigida.
 - b) Otros requisitos: Ver lo especificado en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.
8. Presentación de ofertas.
 - a) Fecha límite de presentación: 15 días naturales a contar desde la publicación del presente anuncio en el BOJA, terminando a las 20,00 horas. Si el último día fuese sábado o festivo, el plazo finalizará el siguiente día hábil.
 - b) Documentación a presentar: La exigida en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.
 - c) Modalidad de presentación: En sobres cerrados, en lugar indicado en el apartado siguiente. En caso de enviarse por correo, el licitador deberá justificar la fecha y hora de imposición del envío en la oficina de Correos y anunciar a la Secretaría General Técnica la remisión de la oferta mediante telegrama o fax en el mismo día al número 954 995 230.

d) Lugar de presentación:

1. Entidad: Registro General de la Consejería de Economía, Innovación, Ciencia y Empleo.
2. Domicilio: C/ Albert Einstein, s/n, Edificio World Trade Center (Isla de la Cartuja).
3. Localidad y código postal: Sevilla 41092.

e) Plazo durante el cual el licitador está obligado a mantener su oferta: Dos meses a partir de la apertura de proposiciones.

f) Admisión de variantes: No.

9. Apertura de ofertas.

a) Entidad: Consejería de Economía, Innovación, Ciencia y Empleo. Sala de Juntas.

b) Domicilio: C/ Albert Einstein, s/n, Edificio. World Trade Center. Isla de la Cartuja.

c) Localidad: Sevilla.

d) Fecha: Se publicará en el Perfil del Contratante de la Consejería de Economía, Innovación, Ciencia y Empleo, Secretaría General Técnica.

10. Otras informaciones.

El examen de la documentación se realizará el tercer día hábil siguiente a aquel en que termine el plazo de presentación de ofertas (excepto sábados). El resultado se publicará en el perfil del contratante de la Consejería de Economía, Innovación, Ciencia y Empleo, Secretaría General Técnica, a fin de que los afectados conozcan y subsanen, en su caso, los defectos materiales observados, en el plazo que se indique.

11. Gastos de anuncios.

a) Por cuenta del adjudicatario.

b) Importe máximo: Mil quinientos euros (1.500 €).

Sevilla, 15 de noviembre de 2013.- La Secretaria General Técnica, María José Alcalá Rueda.

5. Anuncios

5.1. Licitaciones públicas y adjudicaciones

CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, INNOVACIÓN, CIENCIA Y EMPLEO

RESOLUCIÓN de 19 de noviembre de 2013, de la Secretaría General Técnica, por la que se anuncia procedimiento abierto para la contratación del servicio que se indica. (PD. 3209/2013).

La Consejería de Economía, Innovación, Ciencia y Empleo ha resuelto convocar procedimiento abierto para la contratación del siguiente servicio:

1. Entidad adjudicadora.
 - a) Organismo: Consejería de Economía, Innovación, Ciencia y Empleo.
 - b) Dependencia que tramita el expediente: Secretaría General Técnica.
2. Objeto del contrato.
 - a) Tipo: Servicios.
 - b) Descripción del objeto: «Asistencia técnica para la redacción de la estrategia minera de Andalucía 2014-2020».
 - c) CPV (Referencia de Nomenclatura): 79411000-8 Servicios generales de consultoría en gestión.
 - d) División por lotes y número: No.
 - e) Lugar de ejecución del servicio: Andalucía.
 - f) Plazo de ejecución: 10 meses, a contar a partir del día siguiente al de formalización del contrato.
3. Tramitación, procedimiento y forma de adjudicación.
 - a) Tramitación: Ordinaria.
 - b) Procedimiento: Abierto.
4. Presupuesto base de licitación.
 - a) Presupuesto máximo de ejecución (IVA excluido): 38.209,92 € (treinta y ocho mil doscientos nueve euros con noventa y dos céntimos).
 - b) Importe IVA: 8.024,08 € (ocho mil veinticuatro euros con ocho céntimos).
 - c) Importe total: 46.234,00 € (cuarenta y seis mil doscientos treinta y cuatro euros).
5. Garantías.
 - a) Provisional: No se exige.
 - b) Definitiva: Cinco por ciento (5%) del importe de adjudicación, IVA excluido.
6. Obtención de documentación e información.
 - a) En la página web «<http://www.juntadeandalucia.es/contratacion>» y en la sede de la Consejería de Economía, Innovación, Ciencia y Empleo, Secretaría General Técnica, Servicio de Contratación y Convenios.
 - b) Domicilio: C/ Albert Einstein, s/n, Edificio World Trade Center (Isla de la Cartuja), 41092, Sevilla.
 - c) Teléfono: 954 995 201.
 - d) Telefax: 954 995 230.
 - e) Correo Electrónico: sv.ContratacionyC.sgt.ceice@juntadeandalucia.es.
 - f) Fecha límite de obtención de documentación e información: Hasta la fecha de finalización del plazo de presentación de ofertas.
7. Requisitos específicos del contratista.
 - a) Clasificación: No exigida.
 - b) Otros requisitos: Ver lo especificado en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.
8. Presentación de ofertas.
 - a) Fecha límite de presentación: 15 días naturales, a contar desde la publicación del presente anuncio en el BOJA, terminando a las 20,00 horas. Si el último día fuese sábado o festivo, el plazo finalizará el siguiente día hábil.
 - b) Documentación a presentar: La exigida en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.
 - c) Modalidad de presentación: En sobres cerrados, en lugar indicado en el apartado siguiente. En caso de enviarse por correo, el licitador deberá justificar la fecha y hora de imposición del envío en la oficina de Correos y anunciar a la Secretaría General Técnica la remisión de la oferta mediante telegrama o fax en el mismo día al número 954 995 230.

- d) Lugar de presentación:
1. Entidad: Registro General de la Consejería de Economía, Innovación, Ciencia y Empleo.
 2. Domicilio: C/ Albert Einstein, s/n, Edificio World Trade Center (Isla de La Cartuja).
 3. Localidad y código postal: Sevilla, 41092.
- e) Plazo durante el cual el licitador está obligado a mantener su oferta: Dos meses, a partir de la apertura de proposiciones.
- f) Admisión de variantes: No.
9. Apertura de ofertas.
- a) Entidad: Consejería de Economía, Innovación, Ciencia y Empleo. Sala de Juntas.
 - b) Domicilio: C/ Albert Einstein, s/n, Edificio, World Trade Center. Isla de La Cartuja.
 - c) Localidad: Sevilla.
 - d) Fecha: Se publicará en el Perfil del Contratante de la Consejería de Economía, Innovación, Ciencia y Empleo, Secretaría General Técnica.
10. Otras informaciones: El examen de la documentación se realizará el tercer día hábil siguiente a aquel en que termine el plazo de presentación de ofertas (excepto sábados). El resultado se publicará en el perfil del contratante de la Consejería de Economía, Innovación, Ciencia y Empleo, Secretaría General Técnica, a fin de que los afectados conozcan y subsanen, en su caso, los defectos materiales observados, en el plazo que se indique.
11. Gastos de anuncios.
- a) Por cuenta del adjudicatario.
 - b) Importe máximo: Mil quinientos euros (1.500 €).

Sevilla, 19 de noviembre de 2013.- La Secretaria General Técnica, María José Alcalá Rueda.

5. Anuncios

5.1. Licitaciones públicas y adjudicaciones

CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, INNOVACIÓN, CIENCIA Y EMPLEO

RESOLUCIÓN de 21 de noviembre de 2013, de la Secretaría General Técnica, por la que se anuncia procedimiento abierto para la contratación del servicio que se indica. (PD. 3208/2013).

La Consejería de Economía, Innovación, Ciencia y Empleo ha resuelto convocar procedimiento abierto para la contratación del siguiente servicio.

1. Entidad adjudicadora.
 - a) Organismo: Consejería de Economía, Innovación, Ciencia y Empleo.
 - b) Dependencia que tramita el expediente: Secretaría General Técnica.
 - c) Expediente: G3 2013/000003.
2. Objeto del contrato.
 - a) Descripción del objeto: «Servicio de vigilancia y seguridad de la sede del Consejo Económico y Social de Andalucía (CES), sito en calle Gamazo, núm. 30, de Sevilla».
 - b) División por lotes y número: No.
 - c) Lugar de ejecución del servicio: Sevilla.
 - d) Plazo de ejecución: Dos años, desde el 1 de enero de 2014, o desde el día siguiente a la fecha de formalización del contrato, de ser esta posterior.
3. Tramitación, procedimiento y forma de adjudicación.
 - a) Tramitación: Ordinaria.
 - b) Procedimiento: Abierto.
4. Presupuesto base de licitación.
 - a) Presupuesto máximo de ejecución (IVA excluido): 88.655,04 € (ochenta y ocho mil seiscientos cincuenta y cinco euros con cuatro céntimos).
 - b) Importe IVA: 18.617,56 € (dieciocho mil seiscientos diecisiete euros con cincuenta y seis céntimos).
 - c) Importe total: 107.272,60 € (ciento siete mil doscientos setenta y dos euros con sesenta céntimos).
5. Garantías.
 - a) Provisional: No se exige.
 - b) Definitiva: Cinco por ciento (5%) del importe de adjudicación, IVA excluido.
6. Obtención de documentación e información.
 - a) En la página web «<http://www.juntadeandalucia.es/contratacion>» y en la sede de la Consejería de Economía, Innovación, Ciencia y Empleo, Secretaría General Técnica, Servicio de Contratación y Convenios.
 - b) Domicilio: C/ Albert Einstein, s/n, Edificio World Trade Center (Isla de la Cartuja), 41092, Sevilla.
 - c) Teléfono: 954 995 205.
 - d) Telefax: 954 995 230.
 - e) Correo electrónico: sv.ContratacionyC.sgt.ceice@juntadeandalucia.es.
 - f) Fecha límite de obtención de documentación e información: Hasta la fecha de finalización del plazo de presentación de ofertas.
7. Requisitos específicos del contratista.
 - a) Clasificación: Grupo: M. Subgrupo: 2. Categoría: A.
 - b) Otros requisitos: Ver lo especificado en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.
8. Presentación de ofertas.
 - a) Fecha límite de presentación: 15 días naturales a contar desde la publicación del presente anuncio en el BOJA, terminando a las 20:00 horas. Si el último día fuese sábado o festivo, el plazo finalizará el siguiente día hábil.
 - b) Documentación a presentar: La exigida en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.
 - c) Modalidad de presentación: En sobres cerrados, en lugar indicado en el apartado siguiente. En caso de enviarse por correo, el licitador deberá justificar la fecha y hora de imposición del envío en la oficina de Correos y anunciar a la Secretaría General Técnica la remisión de la oferta mediante telegrama o fax en el mismo día al número 954 995 230.

d) Lugar de presentación:

1. Entidad: Registro General de la Consejería de Economía, Innovación, Ciencia y Empleo.
2. Domicilio: C/ Albert Einstein, s/n, Edificio World Trade Center (Isla de la Cartuja).
3. Localidad y código postal: Sevilla, 41092.

d) Plazo durante el cual el licitador está obligado a mantener su oferta: Dos meses a partir de la apertura de proposiciones.

e) Admisión de variantes: No.

9. Apertura de ofertas.

a) Entidad: Consejería de Economía, Innovación, Ciencia y Empleo. Sala de Juntas.

b) Domicilio: C/ Albert Einstein, s/n, Edificio World Trade Center. Isla de la Cartuja.

c) Localidad: Sevilla.

d) Fecha: Se publicará en el Perfil del Contratante de la Consejería de Economía, Innovación, Ciencia y Empleo, Secretaría General Técnica.

10. Otras informaciones: El examen de la documentación se realizará el tercer día hábil siguiente a aquel en que termine el plazo de presentación de ofertas (excepto sábados). El resultado se publicará en el perfil del contratante de la Consejería de Economía, Innovación, Ciencia y Empleo, Secretaría General Técnica, a fin de que los afectados conozcan y subsanen, en su caso, los defectos materiales observados, en el plazo que se indique.

11. Gastos de anuncios.

a) Por cuenta del adjudicatario.

b) Importe máximo: Mil quinientos euros (1.500 €).

Sevilla, 21 de noviembre de 2013.- La Secretaria General Técnica, María José Alcalá Rueda.

5. Anuncios

5.1. Licitaciones públicas y adjudicaciones

CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, INNOVACIÓN, CIENCIA Y EMPLEO

ANUNCIO de 25 de noviembre de 2013, de la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía, por el que se publica la contratación de pólizas de seguro que se citan. (PD. 3204/2013).

1. Entidad adjudicadora.
 - a) Organismo: Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía.
 - b) Dependencia que tramita el expediente: Departamento de Contratación.
 - c) Número de Expediente: 4/2013-EISE-PA.
2. Objeto del contrato.
 - a) Tipo: Contrato privado.
 - b) Descripción: Contratación de pólizas de seguro por la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía para la cobertura de daños materiales de bienes en oficinas e inmuebles así como de responsabilidad civil. Lote A: Contratación de una póliza de seguro de cobertura de riesgos para daños materiales de bienes en oficinas e inmuebles. Lote B: Contratación de seguro de cobertura de riesgos por responsabilidad civil.
 - c) División por lotes: Sí.
 - d) Lugar de ejecución: Andalucía.
 - e) Plazo de ejecución: Para ambos lotes: Dos años. El contrato surtirá efectos a partir del día siguiente a la fecha indicada por el responsable del contrato que no podrá ser superior a los tres meses desde la fecha de formalización.
 - f) Admisión de prórroga: No.
3. Tipo de licitación: Procedimiento abierto con tramitación ordinaria. Criterios de adjudicación: Varios criterios de adjudicación conforme al Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.
4. Presupuesto base de licitación:
 - Importe neto: Lote A: Ciento cinco mil euros (105.000 €). Lote B: Cuarenta mil euros (40.000 €).
5. Valor estimado: Lote A: Ciento veinticinco mil euros (125.000 €). Lote B: Cuarenta y cinco mil euros (45.000 €).
6. Garantías.
 - a) Provisional: No.
 - b) Definitiva: 5% del importe de adjudicación IVA excluido.
7. Obtención de documentación e información.
 - a) Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía, C/ Torneo, 26, Sevilla 41002. Teléfono: 955 030 784. Telefax: 955 030 774.
 - b) Fecha límite de obtención de documentación e información: El último día del plazo de presentación de las ofertas.
8. Requisitos específicos del contratista.
 - a) Clasificación: No se exige.
 - b) Solvencia económica y financiera: Según Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.
 - c) Solvencia técnica y profesional: Según Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.
9. Presentación de las ofertas.
 - a) Fecha y hora límite de presentación: 15 días naturales a contar desde el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía. (Si el final del plazo coincidiera con sábado o inhábil, se trasladará al siguiente día hábil.)
 - b) Documentación a presentar: La indicada en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.
 - c) Lugar de presentación: Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía. Calle Torneo, 26, 41002-Sevilla.
 - d) Plazo durante el cual el licitador estará obligado a mantener su oferta: Dos meses desde la apertura de las proposiciones económicas.
 - e) Admisión de mejoras: No.
9. Apertura de ofertas. En Sevilla, en la dirección, en la fecha y hora que se anunciarán en la página web de la Plataforma de Contratación de la Junta de Andalucía (<http://contratacion.chap.junta-andalucia.es/contratacion/MainMenuProfile.action>).

10. Gastos de anuncios: El importe de los anuncios, tanto oficiales como de prensa, será de cuenta del adjudicatario, con un máximo de tres mil euros (3.000 €).

11. Portal informático o página web donde figuren informaciones y pliegos. En la Plataforma de Contratación de la Junta de Andalucía: (<http://contratacion.chap.junta-andalucia.es/contratacion/MainMenuProfile.action>).

12. Otra información:

Sevilla, 25 de noviembre de 2013.- El Secretario General, Juan Francisco Sánchez García.

5. Anuncios

5.1. Licitaciones públicas y adjudicaciones

CONSEJERÍA DE IGUALDAD, SALUD Y POLÍTICAS SOCIALES

RESOLUCIÓN de 26 de noviembre de 2013, de la Dirección General de Gestión Económica y Servicios del Servicio Andaluz de Salud, por la que se publican formalizaciones de contrato en su ámbito.

1. Entidad adjudicadora.

a) Organismo: Servicio Andaluz de Salud. Hospital Universitario Regional de Málaga.

b) Dependencia que tramita el expediente. Plataforma de Logística Sanitaria de Málaga.

c) Número de expediente: CCA. 66XUTYA (2013/301647).

2. Objeto del contrato.

a) Tipo de contrato: Obras.

b) Descripción del objeto: Obras para la nueva área de la Unidad de Diálisis del Hospital Universitario Regional de Málaga.

c) Boletín o diario oficial y fecha de publicación del anuncio de licitación: BOJA núm. 187, de 24.9.2013.

3. Tramitación: Ordinaria. Procedimiento: Abierto.

4. Presupuesto base de licitación (IVA excluido): 272.688,58 €.

5. Adjudicación/Formalización.

a) Fecha: 12.11.2013.

b) Contratista: Insbesa de Fomento y Servicios, S.L.

c) Nacionalidad: Española.

d) Importe de adjudicación (IVA excluido): 204.516,44 €.

6. Lotes declarados desiertos:

1. Entidad adjudicadora.

a) Organismo: Servicio Andaluz de Salud. Servicios de Apoyo.

b) Dependencia que tramita el expediente: Subdirección de Compras y Logística. Sevilla.

c) Número de expediente: CCA. ++SM4B3S (2012/893692).

2. Objeto del contrato.

a) Tipo de contrato: Gestión de Servicio Público.

b) Descripción del objeto: Contrato Marco para la Gestión del Servicio Público de interrupción voluntaria del embarazo (IVE) con alto riesgo para la embarazada o con más de 14 semanas de gestación.

c) Boletín o diario oficial y fecha de publicación del anuncio de licitación: BOJA núm. 252, de 27.12.2012.

3. Tramitación: Ordinaria. Procedimiento: Abierto.

4. Presupuesto base de licitación (IVA excluido): 3.276.700,00 €.

5. Adjudicación/Formalización.

a) Fecha: 6.5.2013.

b) Contratista: Poliplanning, S.L.P.; Atocha Ginecológica, S.L.; Clínica Triana, S.L., y Clínica Sevilla, S.A.

c) Nacionalidad: Española.

d) Importe total de adjudicación: Véase en el perfil del contratante: www.juntadeandalucia.es/contratacion.

6. Lotes declarados desiertos:

Sevilla, 26 de noviembre de 2013.- La Directora General, Inés M.^a Bardón Rafael.

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE LA PRESIDENCIA

ANUNCIO de 25 de noviembre de 2013, de la Delegación del Gobierno de la Junta de Andalucía en Sevilla, por el que se publica acto administrativo relativo a procedimiento sancionador en materia de protección animal.

En virtud de lo dispuesto en los arts. 59.4 y 61 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, por el presente anuncio se notifica al interesado que se relaciona los siguientes actos administrativos, para cuyo conocimiento íntegro podrá comparecer en la sede de esta Delegación del Gobierno, sita en la Plaza de la Contratación, 3, de Sevilla, durante el plazo indicado.

Interesado: José Ortiz Fernández.

Expediente: 41/5588/2013 PA.

Infracción: Muy grave, art. 13.1.b) Ley 50/1999, de 23 de diciembre, sobre Tenencia de Animales Potencialmente Peligrosos.

Sanción: 2.705,52 €.

Acto notificado: Acuerdo de inicio.

Plazo: 15 días hábiles para formular alegaciones desde el día siguiente a su notificación.

Sevilla, 25 de noviembre de 2013.- El Delegado del Gobierno, Francisco Javier Fernández Hernández.

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, INNOVACIÓN, CIENCIA Y EMPLEO

RESOLUCIÓN de 18 de noviembre de 2013, de la Dirección Provincial de Huelva del Servicio Andaluz de Empleo, por la que se publican resoluciones de acuerdo de reintegro.

De conformidad con lo establecido en los artículos 59.5 y 61 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y habida cuenta que ha sido intentada la notificación del acto a las entidades que se relacionan, no habiendo sido posible practicarlas, se notifican por medio del presente anuncio, haciéndose saber a las entidades interesadas que dispondrán de 10 días para aducir alegaciones y presentar los documentos y justificaciones que estimen pertinentes, de acuerdo con los artículos 76 y 79 de la mencionada Ley 30/92, de 26 de noviembre, RJA-PAC.

Representante entidad: Manuel Jesús Gázquez González.
CIF: B21479738.
Expediente administrativo: HU/CI/22/2011.
Expediente reintegro: RE/09-13/I+E.
Entidad: Environmental Technology Solutions, S.L.
Localidad: Utrera (Sevilla).
Contenido del acto: Resolución de acuerdo de reintegro subvención I+E.

Representante entidad: Tomás Romero Sánchez.
CIF: B2149199.
Expediente administrativo: HU/STC/35/2010.
Expediente reintegro: RE/11-13/I+E.
Entidad: Andamios La Orden, S.L.L.
Localidad: Huelva.
Contenido del acto: Resolución de acuerdo de reintegro subvención I+E.

Representante entidad: José Jerez Manfredi.
CIF: B21480835.
Expediente administrativo: HU/CI/17/2010.
Expediente reintegro: RE/03-13/I+E.
Entidad: Atlántico Radio Televisión.
Localidad: Huelva.
Contenido del acto: Resolución de acuerdo de reintegro subvención I+E.

Representante entidad: Lucía Serrano Acevedo.
CIF: B21487962.
Expediente administrativo: HU/STC/03/2011.
Expediente reintegro: RE/12-13/I+E.
Entidad: Viajes Aracena Seto, S.L.L.
Localidad: Aracena (Huelva).
Contenido del acto: Resolución de acuerdo de reintegro subvención I+E.

Para conocer el contenido íntegro del acto podrá comparecer el interesado/a en la Dirección Provincial del Servicio Andaluz de Empleo, sito en Avenida Manuel Siurot, número 4, 21004, Huelva (Servicio Intermediación e Inserción Laboral).

Huelva, 18 de noviembre de 2013.- El Director, Eduardo Manuel Muñoz García.

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, INNOVACIÓN, CIENCIA Y EMPLEO

ANUNCIO de 11 de octubre de 2013, de la Delegación Territorial de Economía, Innovación, Ciencia y Empleo en Granada, sobre declaración como francos y registrables de los terrenos no incluidos en el concurso minero que se cita. (PP. 2910/2013).

ANTECEDENTES DE HECHO

En el BOJA número 150, de 1 de agosto de 2012 se convoca concurso sobre los terrenos considerados francos como consecuencia de la caducidad de diversos derechos mineros.

El acta de la Mesa del concurso de derechos mineros, reunida el día 29 de noviembre de 2012, que se da por reproducida en aras de economía procedimental.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. Esta Delegación Territorial es competente para tramitar el presente procedimiento, de acuerdo con lo establecido el Decreto de la Presidenta 4/2013, de 9 de septiembre, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías; el Decreto 149/2012, de 5 de junio, por el que se regula la estructura orgánica de la Consejería de Economía, Innovación, Ciencia y Empleo, y el Decreto 342/2012, de 31 de julio, por el que se regula la organización territorial de la Administración de la Junta de Andalucía.

Segundo. Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas.

Tercero. Real Decreto 2857/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General para el Régimen para la Minería, artículos 72 y siguientes, en los que se pone de manifiesto el procedimiento a seguir en el caso de concurso minero.

Esta Delegación Territorial, a la vista de la propuesta recogida en el acta de la sesión de la Mesa del Concurso de fecha 29 de noviembre de 2012; y vistos los preceptos citados y demás de general aplicación,

R E S U E L V E

Declarar los terrenos ocupados por las cuadrículas mineras definidas por las siguientes coordenadas geográficas y ocupadas en su totalidad o en parte por derechos mineros no incluidos en el concurso minero convocado en el BOJA número 150, de 1 de agosto de 2012, como francos y registrables, pudiendo ser solicitados después de transcurridos ocho días desde su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Designación sobre 8 cuadrículas mineras, sitas en los términos municipales de Órgiva y Vélez de Benaudalla.

Vértice	Longitud	Latitud
Pp-1	3° 26' 40'' W	36° 49' 20'' N
2	3° 26' 00'' W	36° 49' 20'' N
3	3° 26' 00'' W	36° 48' 40'' N
4	3° 26' 20'' W	36° 48' 40'' N
5	3° 26' 20'' W	36° 48' 20'' N
6	3° 27' 20'' W	36° 48' 20'' N
7	3° 27' 20'' W	36° 48' 40'' N
8	3° 27' 00'' W	36° 48' 40'' N
9	3° 27' 00'' W	36° 49' 00'' N
10	3° 26' 40'' W	36° 49' 00'' N

Designación sobre 6 cuadrículas mineras, sitas en el término municipal de Vélez de Benaudalla.

Vértice	Longitud	Latitud
Pp-1	3° 28' 00'' W	36° 49' 20'' N
2	3° 28' 00'' W	36° 48' 40'' N
3	3° 29' 00'' W	36° 48' 40'' N
4	3° 29' 00'' W	36° 49' 20'' N

Granada, 11 de octubre de 2013.- El Delegado, José Antonio Aparicio López.

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, INNOVACIÓN, CIENCIA Y EMPLEO

ANUNCIO de 27 de noviembre de 2013, de la Delegación Territorial de Economía, Innovación, Ciencia y Empleo en Málaga, referente a notificación de diversos actos administrativos.

De acuerdo con lo establecido en el art. 59 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se procede mediante este acto a notificar los expedientes que a continuación se relacionan, dado que la notificación personal realizada en el domicilio que venía reflejado en la solicitud de ayuda (último domicilio conocido) ha resultado infructuosa. Para conocer el texto íntegro del acto, podrán comparecer los interesados en el plazo de diez días, en la Delegación Territorial de Economía, Innovación, Ciencia y Empleo, sita en Avda. Juan XXIII, núm. 82, 29006.

Expediente: MA/AMA/01549/2011.
Entidad: Laura García Rodríguez.
Acto notificado: Resolución denegatoria de fecha 3.10.2013.

Expediente: MA/AMA/01295/2011.
Entidad: Annelien Sylvia Caljouw.
Acto notificado: Resolución denegatoria de fecha 7.10.2013.

Expediente: MA/AMA/00551/2011.
Entidad: Annelien Sylvia Caljouw.
Acto notificado: Resolución denegatoria de fecha 3.10.2013.

Expediente: MA/AMA/00994/2011.
Entidad: Cristine Ann Richardson.
Acto notificado: Resolución denegatoria de fecha 7.10.2013.

Expediente: MA/AMA/01488/2011.
Entidad: Teresa Alcoholado Durán.
Acto notificado: Resolución denegatoria de fecha 3.10.2013.

Expediente: MA/AMA/01590/2011.
Entidad: José Manuel Castillo Martín.
Acto notificado: Resolución denegatoria de fecha 3.10.2013.

Expediente: MA/AMA/01592/2011.
Entidad: Said Tazi Labzour.
Acto notificado: Resolución denegatoria de fecha 3.10.2013.

Expediente: MA/AMA/00667/2011.
Entidad: Antonio Rueda Ruiz.
Acto notificado: Resolución denegatoria de fecha 7.10.2013.

Expediente: MA/AMA/01335/2011.
Entidad: Fernando Gallardo Quirós.
Acto notificado: Resolución denegatoria de fecha 7.10.2013.

Expediente: MA/AMA/01573/2011.
Entidad: Juan Antonio Rebollo Gálvez.
Acto notificado: Resolución denegatoria de fecha 3.10.2013.

Expediente: MA/AMA/00984/2011.
Entidad: MA/AMA/00984/2011.
Acto notificado: Resolución denegatoria de fecha 7.10.2013.

Expediente: MA/AMA/00603/2011.
Entidad: Margarita Rodríguez Prelo.
Acto notificado: Resolución denegatoria de fecha 3.10.2013.

Expediente: MA/AMA/00922/2011.
Entidad: José Antonio Vargas Heredia.
Acto notificado: Resolución denegatoria de fecha 7.10.2013.

Expediente: MA/AMA/01522/2011.
Entidad: Virginie Mothe Sainteraille.
Acto notificado: Resolución denegatoria de fecha 3.10.2013.

Expediente: MA/AMA/00868/2011.
Entidad: Alejandro Benja Kommans Espallargas.
Acto notificado: Resolución denegatoria de fecha 7.10.2013.

Expediente: MA/AMA/01085/2011.
Entidad: Vanesa Espinosa Ramos.
Acto notificado: Resolución denegatoria de fecha 7.10.2013.

Expediente: MA/AMA/00757/2011.
Entidad: María José Sánchez Vico.
Acto notificado: Resolución denegatoria de fecha 7.10.2013.

Expediente: MA/AMA/00727/2011.
Entidad: Omar Arcadigni.
Acto notificado: Resolución denegatoria de fecha 7.10.2013.

Expediente: MA/AMA/00745/2011.
Entidad: Isabel Heredia Heredia.
Acto notificado: Resolución denegatoria de fecha 7.10.2013.

Expediente: MA/AMA/01017/2011.
Entidad: Alena Karpenkova.
Acto notificado: Resolución denegatoria de fecha 7.10.2013.

Expediente: MA/AMA/00752/2011.
Entidad: Encarnación Palomo Valverde.
Acto notificado: Resolución denegatoria de fecha 7.10.2013.

Expediente: MA/AMA/00975/2011.
Entidad: Raúl Fernández Pérez.
Acto notificado: Resolución denegatoria de fecha 7.10.2013.

Expediente: MA/AMA/01477/2011.
Entidad: Salvadora Moreno Párraga.
Acto notificado: Resolución denegatoria de fecha 3.10.2013.

Expediente: MA/AMA/00953/2011.
Entidad: Theodorus Corne Dekker.
Acto notificado: Resolución denegatoria de fecha 7.10.2013.

Expediente: MA/AMA/01454/2011.
Entidad: Estefanía Salvat Cruz.
Acto notificado: Resolución denegatoria de fecha 3.10.2013.

Málaga, 27 de noviembre de 2013.- La Delegada, Marta Rueda Barrera.

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, INNOVACIÓN, CIENCIA Y EMPLEO

ANUNCIO de 27 de noviembre de 2013, de la Delegación Territorial de Economía, Innovación, Ciencia y Empleo en Málaga, referente a notificación de diversos actos administrativos.

De acuerdo con lo establecido en el art. 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se procede mediante este acto a notificar los expedientes que a continuación se relacionan, dado que la notificación personal realizada en el domicilio que venía reflejado en la solicitud de ayuda (último domicilio conocido) ha resultado infructuosa. Para conocer el texto íntegro del acto, podrán comparecer los interesados en el plazo de diez días, en la Delegación Territorial de Economía, Innovación, Ciencia y Empleo, sita en C/ Avda. Juan XXIII, núm. 82, 29006.

Expediente: MA/AMA/00861/2011
Entidad: MÓNICA PARRA BARTHA
Acto notificado: RESOLUCIÓN DENEGATORIA DE FECHA 07/10/2013

Expediente: MA/AMA/01253/2011
Entidad: FERNANDO LUNA RAVECHI
Acto notificado: RESOLUCIÓN DENEGATORIA DE FECHA 07/10/2013

Expediente: MA/AMA/00863/2011
Entidad: JUAN JOSÉ NIETO ATENCIA
Acto notificado: RESOLUCIÓN DENEGATORIA DE FECHA 07/10/2013

Expediente: MA/AMA/00874/2011
Entidad: ANTONIA BRENES AMORES
Acto notificado: RESOLUCIÓN DENEGATORIA DE FECHA 07/10/2013

Expediente: MA/AMA/00879/2011
Entidad: MARÍA FUENCISLA GARCÍA CABEZA
Acto notificado: RESOLUCIÓN DENEGATORIA DE FECHA 07/10/2013

Expediente: MA/AMA/01587/2011
Entidad: JORGE CORTÉS MORENO
Acto notificado: RESOLUCIÓN DENEGATORIA DE FECHA 03/10/2013

Expediente: MA/AMA/00881/2011
Entidad: JOSÉ CÁNDIDO OLIVEIRA DOS SANTOS
Acto notificado: RESOLUCIÓN DENEGATORIA DE FECHA 07/10/2013

Expediente: MA/AMA/01070/2011
Entidad: M.ª DOLORES GARCÍA ÁLVAREZ
Acto notificado: RESOLUCIÓN DENEGATORIA DE FECHA 07/10/2013

Expediente: MA/AMA/01097/2011
Entidad: M.ª MERCEDES PÉREZ VILLALÓN
Acto notificado: RESOLUCIÓN DENEGATORIA DE FECHA 07/10/2013

Expediente: MA/AMA/00978/2011
Entidad: MARÍA DE LAS ME PÉREZ VILLALÓN
Acto notificado: RESOLUCIÓN DENEGATORIA DE FECHA 07/10/2013

Expediente: MA/AMA/00946/2011
Entidad: JOSÉ CARLOS DEL CAMPO PELÁEZ
Acto notificado: RESOLUCIÓN DENEGATORIA DE FECHA 07/10/2013

Expediente: MA/AMA/01281/2011
Entidad: ANTONIO MOLINA CASANOVA
Acto notificado: RESOLUCIÓN DENEGATORIA DE FECHA 07/10/2013

Expediente: MA/AMA/01039/2011
Entidad: MIGUEL ÁNGEL RODRÍGUEZ CABELLO
Acto notificado: RESOLUCIÓN DENEGATORIA DE FECHA 07/10/2013

Expediente: MA/AMA/01484/2011
Entidad: DAVID RODRÍGUEZ BECERRO
Acto notificado: RESOLUCIÓN DENEGATORIA DE FECHA 03/10/2013

Expediente: MA/AMA/00533/2011
Entidad: MATÍAS SALVADOR DE LA TORRE REINA
Acto notificado: RESOLUCIÓN DENEGATORIA DE FECHA 02/10/2013

Expediente: MA/AMA/01365/2011
Entidad: ELISABETH RODRÍGUEZ CÓRDOBA
Acto notificado: RESOLUCIÓN DENEGATORIA DE FECHA 07/10/2013

Expediente: MA/AMA/00899/2011
Entidad: PURIFICACIÓN MORILLO DAZA
Acto notificado: RESOLUCIÓN DENEGATORIA DE FECHA 07/10/2013

Expediente: MA/AMA/00522/2011
Entidad: JUAN VALENZUELA FERNÁNDEZ
Acto notificado: RESOLUCIÓN DENEGATORIA DE FECHA 02/10/2013

Expediente: MA/AMA/00872/2011
Entidad: SERGIO HINOJOSA VILCHES
Acto notificado: RESOLUCIÓN DENEGATORIA DE FECHA 07/10/2013

Expediente: MA/AMA/00708/2011
Entidad: DANIEL CASTELLÓ BENÍTEZ
Acto notificado: RESOLUCIÓN DENEGATORIA DE FECHA 07/10/2013

Expediente: MA/AMA/00698/2011
Entidad: SERGIO REINA GARCÍA
Acto notificado: RESOLUCIÓN DENEGATORIA DE FECHA 07/10/2013

Expediente: MA/AMA/01480/2011
Entidad: ANA GALLARDO ROBLES
Acto notificado: RESOLUCIÓN DENEGATORIA DE FECHA 03/10/2013

Expediente: MA/AMA/00646/2011
Entidad: IVÁN GONZÁLEZ FAVA
Acto notificado: RESOLUCIÓN DENEGATORIA DE FECHA 07/10/2013

Expediente: MA/AMA/00707/2011
Entidad: VANESSA SANCHEZ PAZ
Acto notificado: RESOLUCIÓN DENEGATORIA DE FECHA 07/10/2013

Expediente: MA/AMA/00714/2011
Entidad: SUSANA GARCÍA RAMÍREZ
Acto notificado: RESOLUCIÓN DENEGATORIA DE FECHA 07/10/2013

Expediente: MA/AMA/00562/2011
Entidad: MARÍA JOSÉ ANDRADES ESPINOSA
Acto notificado: RESOLUCIÓN DENEGATORIA DE FECHA 03/10/2013

Málaga, 27 de noviembre de 2013.- La Delegada, Marta Rueda Barrera.

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE IGUALDAD, SALUD Y POLÍTICAS SOCIALES

RESOLUCIÓN de 27 de noviembre de 2013, de la Delegación Territorial de Igualdad, Salud y Políticas Sociales en Almería, por la que se notifican por medio de su anuncio los actos administrativos de expedientes de prestaciones económicas de carácter periódico que se detallan y que no han podido ser notificados a las personas interesadas.

De conformidad con el art. 59.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y dada la imposibilidad de practicar notificación a las personas relacionadas a continuación en el último domicilio conocido, se procede a notificar por medio de su anuncio los actos dictados, haciendo saber a las personas interesadas que podrán comparecer en el Servicio de Gestión Económica de Pensiones de este organismo, sito en C/ Tiendas, 12, de la ciudad de Almería, en el plazo de quince días hábiles, a partir de la publicación de esta Resolución, a fin de conocer el contenido íntegro de los actos dictados.

Procedimiento: 758-2013-00058874-2. Pensión no contributiva (PNC).

Acto que se notifica: Resolución de 23.10.2013.

Interesado: Manuel Jiménez Sánchez (DNI 75259229D).

Último domicilio conocido: C/ Villa S. Miguel, paseo nuevo 2, piso Bjo., 04410, Benahadux (Almería).

Almería, 27 de noviembre de 2013.- El Delegado, Alfredo Valdivia Ayala.

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE IGUALDAD, SALUD Y POLÍTICAS SOCIALES

ACUERDO de 22 de noviembre de 2013, de la Delegación Territorial de Igualdad, Salud y Políticas Sociales en Córdoba, para la notificación por edicto de los actos que se citan.

Acuerdo de la Delegación Territorial de Igualdad, Salud y Políticas Sociales en Córdoba, por el que se ordena la notificación por edicto de la Resolución de desamparo y del acuerdo de inicio de procedimiento de acogimiento familiar permanente constituyéndose temporalmente el mismo hasta su formalización, de los menores C.R.O. y M.B.R. a don Francisco Bracero Chico, al estar en ignorado paradero en el expediente incoado.

En virtud de lo dispuesto en el art. 59.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se le significa que puede personarse en el Servicio de Protección de Menores de la Delegación Territorial de Igualdad, Salud y Políticas Sociales en Córdoba, sito en C/ Doctor Blanco Soler, núm. 4, a fin de ser notificado del contenido íntegro de los actos.

Córdoba, 22 de noviembre de 2013.- La Delegada, María Isabel Baena Parejo.

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE IGUALDAD, SALUD Y POLÍTICAS SOCIALES

ACUERDO de 22 de noviembre de 2013, de la Delegación Territorial de Igualdad, Salud y Políticas Sociales en Córdoba, para la notificación por edicto del acto que se cita.

Acuerdo de la Delegación Territorial de Igualdad, Salud y Políticas Sociales en Córdoba, por el que se ordena la notificación por edicto del trámite de audiencia previo a la propuesta de resolución de cese de delegación de guarda y de constitución de acogimiento residencial del menor M.A.A. a don Rafael Jurado Jurado y doña Eulalia Moyano Lemos, al estar en ignorado paradero en el expediente incoado.

En virtud de lo dispuesto en el art. 59.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se les significa que pueden personarse en el Servicio de Protección de Menores de la Delegación Territorial de Igualdad, Salud y Políticas Sociales en Córdoba, sito en C/ Doctor Blanco Soler, núm. 4, a fin de ser notificados del contenido íntegro de los actos, así como que transcurridos diez días hábiles desde el siguiente a la publicación del presente anuncio sin haber comparecido en el Servicio de Protección de Menores de Córdoba, se considerará evacuado el referido trámite de audiencia en dicho procedimiento.

Córdoba, 22 de noviembre de 2013.- La Delegada, María Isabel Baena Parejo.

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE IGUALDAD, SALUD Y POLÍTICAS SOCIALES

ACUERDO de 22 de noviembre de 2013, de la Delegación Territorial de Igualdad, Salud y Políticas Sociales en Córdoba, para la notificación por edicto de los actos que se citan.

Acuerdo de la Delegación Territorial de Igualdad, Salud y Políticas Sociales en Córdoba, por el que se ordena la notificación por edicto de la Resolución de Desamparo y de la Resolución definitiva de constitución de acogimiento familiar simple de urgencia de los menores O.A. y Z.A., a don Mohammed Arrobi, al estar en ignorado paradero en el expediente incoado.

En virtud de lo dispuesto en el art. 59.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se le significa que puede personarse en el Servicio de Protección de Menores de la Delegación Territorial de Igualdad, Salud y Políticas Sociales en Córdoba, sito en C/ Doctor Blanco Soler, núm. 4, a fin de ser notificado del contenido íntegro del acto.

Córdoba, 22 de noviembre de 2013.- La Delegada, María Isabel Baena Parejo.

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE IGUALDAD, SALUD Y POLÍTICAS SOCIALES

ACUERDO de 22 de noviembre de 2013, de la Delegación Territorial de Igualdad, Salud y Políticas Sociales en Córdoba, para la notificación de edicto del acto que se cita.

Acuerdo de la Delegación Territorial de la Consejería de Igualdad, Salud y Políticas Sociales en Córdoba, por el que se ordena la notificación por edicto de la resolución de extinción del acogimiento familiar permanente y constitución del acogimiento residencial del menor J.P.P. a doña Manuela Pérez Bordas, al estar en ignorado paradero en el expediente incoado.

En virtud de lo dispuesto en el art. 59.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se le significa que puede personarse en el Servicio de Protección de Menores de la Delegación Territorial de Igualdad, Salud y Políticas Sociales en Córdoba, sito en C/ Blanco Soler, núm. 6, a fin de ser notificada del contenido íntegro del acto.

Córdoba, 22 de noviembre de 2013.- La Delegada, María Isabel Baena Parejo.

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE IGUALDAD, SALUD Y POLÍTICAS SOCIALES

ACUERDO de 22 de noviembre de 2013, de la Delegación Territorial de Igualdad, Salud y Políticas Sociales en Córdoba, para la notificación de edicto del acto que se cita.

Acuerdo de la Delegación Territorial de Igualdad, Salud y Políticas Sociales en Córdoba, por el que se ordena la notificación por edicto de la Resolución definitiva de acogimiento familiar permanente del menor A.V.F. a doña Herminia Flores Moreno, al estar en ignorado paradero en el expediente incoado.

En virtud de lo dispuesto en el art. 59.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se le significa que puede personarse en el Servicio de Protección de Menores de la Delegación Territorial de Igualdad, Salud y Políticas Sociales en Córdoba, sito en C/ Blanco Soler, núm. 6, a fin de ser notificada del contenido íntegro del acto, así como que dispone de un plazo de quince días hábiles desde el siguiente a la publicación del presente anuncio para prestar el consentimiento a dicho acogimiento, según lo dispuesto en el art. 44 del Decreto 282/2002, de 12 de noviembre, de Acogimiento Familiar y Adopción.

Córdoba, 22 de noviembre de 2013.- La Delegada, María Isabel Baena Parejo.

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE IGUALDAD, SALUD Y POLÍTICAS SOCIALES

ACUERDO de 22 de noviembre de 2013, de la Delegación Territorial de Igualdad, Salud y Políticas Sociales en Córdoba, para la notificación de edicto del acto que se cita.

Acuerdo de la Delegación Territorial de Igualdad, Salud y Políticas Sociales en Córdoba, por el que se ordena la notificación por edicto de la Resolución definitiva de acogimiento familiar permanente de la menor A.T.G. a doña Kamila Grzesiak Puc, al estar en ignorado paradero en el expediente incoado.

En virtud de lo dispuesto en el art. 59.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se le significa que puede personarse en el Servicio de Protección de Menores de la Delegación Territorial de Igualdad, Salud y Políticas Sociales en Córdoba, sito en C/ Blanco Soler, núm. 6, a fin de ser notificada del contenido íntegro del acto, así como que dispone de un plazo de quince días hábiles desde el siguiente a la publicación del presente anuncio para prestar el consentimiento a dicho acogimiento, según lo dispuesto en el art. 44 del Decreto 282/2002, de 12 de noviembre, de Acogimiento Familiar y Adopción.

Córdoba, 22 de noviembre de 2013.- La Delegada, María Isabel Baena Parejo.

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE IGUALDAD, SALUD Y POLÍTICAS SOCIALES

ACUERDO de 22 de noviembre de 2013, de la Delegación Territorial de Igualdad, Salud y Políticas Sociales en Córdoba, para la notificación por edicto del acto que se cita.

Acuerdo de la Delegación Territorial de Igualdad, Salud y Políticas Sociales en Córdoba, por el que se ordena la notificación por edicto del trámite de audiencia previo a la propuesta de resolución del procedimiento de desamparo de las menores H.C.M. y N.C.C. a doña María Estela Cruz Molina, al estar en ignorado paradero en el expediente incoado.

En virtud de lo dispuesto en el art. 59.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se le significa que transcurridos diez días hábiles desde el siguiente a la publicación del presente anuncio sin haber comparecido en el Servicio de Protección de Menores de Córdoba, sito en C/ Doctor Blanco Soler, núm. 4, se considerará evacuado el referido trámite de audiencia en dicho procedimiento.

Córdoba, 22 de noviembre de 2013.- La Delegada, María Isabel Baena Parejo.

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE IGUALDAD, SALUD Y POLÍTICAS SOCIALES

ACUERDO de 22 de noviembre de 2013, de la Delegación Territorial de Igualdad, Salud y Políticas Sociales en Córdoba, para la notificación por edicto de los actos que se citan.

Acuerdo de la Delegación Territorial de Igualdad, Salud y Políticas Sociales en Córdoba, por el que se ordena la notificación por edicto del Acuerdo de inicio de procedimiento de desamparo de la menor A.I. y del trámite de audiencia previo a la propuesta de resolución de dicho procedimiento a doña Alina-Georgiana Isacof, al estar en ignorado paradero en el expediente incoado.

En virtud de lo dispuesto en el art. 59.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se le significa que puede personarse en el Servicio de Protección de Menores de la Delegación Territorial de Igualdad, Salud y Políticas Sociales en Córdoba, sito en C/ Doctor Blanco Soler, núm. 4, a fin de ser notificada del contenido íntegro de los actos, así como que transcurridos diez días hábiles desde el siguiente a la publicación del presente anuncio sin haber comparecido en el Servicio de Protección de Menores de Córdoba, se considerará evacuado el referido trámite de audiencia en dicho procedimiento.

Córdoba, 22 de noviembre de 2013.- La Delegada, María Isabel Baena Parejo.

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE IGUALDAD, SALUD Y POLÍTICAS SOCIALES

ACUERDO de 22 de noviembre de 2013, de la Delegación Territorial de Igualdad, Salud y Políticas Sociales en Córdoba, para la notificación por edicto del acto que se cita.

Acuerdo de la Delegación Territorial de Igualdad, Salud y Políticas Sociales en Córdoba, por el que se ordena la notificación por edicto del Acuerdo de ampliación del plazo máximo para resolver el procedimiento de desamparo de los menores Z.R.S., S.K.S., L.F.R.S., A.K.S., C.R.S. y J.M.R.S. a don Rachid Kharoufi, al estar en ignorado paradero en el expediente incoado.

En virtud de lo dispuesto en el art. 59.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se le significa que puede personarse en el Servicio de Protección de Menores de la Delegación Territorial de Igualdad, Salud y Políticas Sociales en Córdoba, sito en C/ Doctor Blanco Soler, núm. 4, a fin de ser notificado del contenido íntegro del acto.

Córdoba, 22 de noviembre de 2013.- La Delegada, María Isabel Baena Parejo.

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE IGUALDAD, SALUD Y POLÍTICAS SOCIALES

ACUERDO de 22 de noviembre de 2013, de la Delegación Territorial de igualdad, Salud y Políticas Sociales en Córdoba, para la notificación por edicto del acto que se cita.

Acuerdo de la Delegación Territorial de Igualdad, Salud y Políticas Sociales en Córdoba, por el que se ordena la notificación por edicto de la resolución provisional de desamparo de los menores Z.R.S., S.K.S., L.F.R.S., A.K.S., C.R.S. y J.M.R.S. a don Rachid Kharoufi, al estar en ignorado paradero en el expediente incoado.

En virtud de lo dispuesto en el art. 59.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se le significa que puede personarse en el Servicio de Protección de Menores de la Delegación Territorial de Igualdad, Salud y Políticas Sociales en Córdoba, sito en C/ Doctor Blanco Soler, núm. 4, a fin de ser notificado del contenido íntegro del acto.

Córdoba, 22 de noviembre de 2013.- La Delegada, María Isabel Baena Parejo.

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE IGUALDAD, SALUD Y POLÍTICAS SOCIALES

ACUERDO de 22 de noviembre de 2013, de la Delegación Territorial de Igualdad, Salud y Políticas Sociales en Córdoba, para la notificación por edicto de los actos que se citan.

Acuerdo de la Delegación Territorial de Igualdad, Salud y Políticas Sociales en Córdoba, por el que se ordena la notificación por edicto de la Resolución por la que se prorroga el acogimiento familiar simple de urgencia y del Acuerdo de inicio de procedimiento de acogimiento familiar preadoptivo de la menor E.M. a doña Adela Mihai, al estar en ignorado paradero en el expediente incoado.

En virtud de lo dispuesto en el art. 59.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se le significa que puede personarse en el Servicio de Protección de Menores de la Delegación Territorial de Igualdad, Salud y Políticas Sociales en Córdoba, sito en C/ Doctor Blanco Soler, núm. 4, a fin de ser notificada del contenido íntegro de los actos.

Córdoba, 22 de noviembre de 2013.- La Delegada, María Isabel Baena Parejo.

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE IGUALDAD, SALUD Y POLÍTICAS SOCIALES

ACUERDO de 22 de noviembre de 2013, de la Delegación Territorial de Igualdad, Salud y Políticas Sociales en Córdoba, para la notificación por edicto del acto que se cita.

Acuerdo de la Delegación Territorial de Igualdad, Salud y Políticas Sociales en Córdoba, por el que se ordena la notificación por edicto del trámite de audiencia previo a la propuesta de resolución de suspensión del régimen de relaciones familiares del menor A.M.R.C. a doña Esther Chacón Prieto, al estar en ignorado paradero en el expediente incoado.

En virtud de lo dispuesto en el art. 59.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se le significa que transcurridos diez días hábiles desde el siguiente a la publicación del presente anuncio sin haber comparecido en el Servicio de Protección de Menores de Córdoba, sito en C/ Doctor Blanco Soler, núm. 4, se considerará evacuado el referido trámite de audiencia en dicho procedimiento.

Córdoba, 22 de noviembre de 2013.- La Delegada, María Isabel Baena Parejo.

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE IGUALDAD, SALUD Y POLÍTICAS SOCIALES

ACUERDO de 22 de noviembre de 2013, de la Delegación Territorial de Igualdad, Salud y Políticas Sociales en Córdoba, para la notificación por edicto de los actos que se citan.

Acuerdo de la Delegación Territorial de Igualdad, Salud y Políticas Sociales en Córdoba, por el que se ordena la notificación por edicto del Acuerdo de inicio de procedimiento de desamparo de los menores I.S.D. y T.G.D. y del trámite de audiencia previo a la propuesta de resolución de dicho procedimiento a don Abdel-Majid Sabbahi, al estar en ignorado paradero en el expediente incoado.

En virtud de lo dispuesto en el art. 59.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se le significa que puede personarse en el Servicio de Protección de Menores de la Delegación Territorial de Igualdad, Salud y Políticas Sociales en Córdoba, sito en C/ Doctor Blanco Soler, núm. 4, a fin de ser notificado del contenido íntegro de los actos, así como que transcurridos diez días hábiles desde el siguiente a la publicación del presente anuncio sin haber comparecido en el Servicio de Protección de Menores de Córdoba, se considerará evacuado el referido trámite de audiencia en dicho procedimiento.

Córdoba, 22 de noviembre de 2013.- La Delegada, María Isabel Baena Parejo.

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE IGUALDAD, SALUD Y POLÍTICAS SOCIALES

ACUERDO de 27 de noviembre de 2013, de la Delegación Territorial de Igualdad, Salud y Políticas Sociales en Córdoba, para la notificación por edicto del acto que se cita.

Acuerdo de la Delegación Territorial de Igualdad, Salud y Políticas Sociales en Córdoba, por el que se ordena la notificación por edicto de la Resolución de traslado de centro de la menor S.V.P. a don José Valenzuela Gómez, al estar en ignorado paradero en el expediente incoado.

En virtud de lo dispuesto en el art. 59.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se le significa que puede personarse en el Servicio de Protección de Menores de la Delegación Territorial de Igualdad, Salud y Políticas Sociales en Córdoba, sito en C/ Doctor Blanco Soler, núm. 4, a fin de ser notificado del contenido íntegro del acto.

Córdoba, 27 de noviembre de 2013.- La Delegada, María Isabel Baena Parejo.

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE IGUALDAD, SALUD Y POLÍTICAS SOCIALES

ACUERDO de 15 de noviembre de 2013, de la Delegación Territorial de Igualdad, Salud y Políticas Sociales en Granada, para la notificación de los actos administrativos referidos al procedimiento sancionador en materia de drogas que se cita.

En virtud de lo dispuesto en los artículos 59.5 y 61 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, por encontrarse don Gheorghe Crucica en paradero desconocido o ser desconocido o estar ausente del domicilio que figura en el expediente incoado, mediante el presente anuncio se le notifican los actos administrativos que se citan, significándole que podrá comparecer en un plazo de quince días, a contar desde la presente publicación, en este Organismo, sito en C/ Ancha de Gracia, 6, Granada, a fin de conocer el contenido íntegro de los referidos actos administrativos:

Actos que se notifican: Acuerdo de inicio de expediente sancionador de fecha 30.10.2013 y Acuerdo de cambio de instructor del expediente de fecha 11.11.2013.

Expte.: GR-02/13.

Notificado: Don Gheorghe Crucica.

Último domicilio: C/ San Valentín, núm. 10, 48007, Bilbao (Bizkaia).

Granada, 15 de noviembre de 2013.- El Delegado, Higinio Almagro Castro.

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE IGUALDAD, SALUD Y POLÍTICAS SOCIALES

ANUNCIO de 26 de noviembre de 2013, de la Delegación Territorial de Igualdad, Salud y Políticas Sociales en Almería, para la notificación por edicto del citado acto.

Con fecha 21 de noviembre de 2013, el Delegado Territorial de la Consejería de Igualdad, Salud y Políticas Sociales en Almería, en el Expediente de Protección núm. (DPAL) 352-2004-04-0000468 (EQM3) referente a la menor D.N.K.O., ha resuelto el archivo del procedimiento por cumplir la menor la mayoría de edad.

Por la presente, se ordena la notificación del presente acto a don Roberto Kön Gúzman, al desconocerse el lugar en el que debe practicarse la notificación, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 59.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Contra la Resolución acordada, podrá formularse oposición ante el Juzgado de Primera Instancia de Almería en el plazo de dos meses desde su notificación, conforme a los trámites que establecen los artículos 779 y 780 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, modificada por la Ley 54/2007, de 28 de diciembre, de Adopción Internacional.

Dado que la publicación íntegra del acto lesionaría los derechos inherentes a la menor, podrá comparecer en el plazo de diez días en el Servicio de Protección de Menores, sito en la localidad de Almería, Ctra. de Ronda, núm. 226, Edf. Bola Azul, 4.ª plta., para su completo conocimiento.

Almería, 26 de noviembre de 2013.- El Delegado, Alfredo Valdivia Ayala.

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE IGUALDAD, SALUD Y POLÍTICAS SOCIALES

ANUNCIO de 27 de noviembre de 2013, de la Delegación Territorial de Igualdad, Salud y Políticas Sociales en Almería, por la que se publican actos administrativos relativos a procedimientos sancionadores en materia de salud pública.

A los efectos previstos en los arts. 59.4 y 61 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se notifica a los interesados que más adelante se relacionan los siguientes actos administrativos, para cuyo conocimiento íntegro podrán comparecer en la Asesoría Técnica de la Secretaría General de la Delegación Territorial de Almería, ubicada en Ctra. de Ronda, 101, planta 2.ª, de Almería.

Interesado: Stanciu, Andrea Liliana. NIE núm.: X-8459052-C.

Núm. Expediente: 108/13.

Infracción: Leve al artículo 19.2.a) de la Ley 28/2005, de 26 de diciembre, de medidas sanitarias frente al tabaquismo y reguladora de la venta, el consumo y la publicidad de los productos del tabaco.

Sanción: Multa de 30 euros.

Trámite que se notifica: Resolución de expediente sancionador.

Plazo de presentación de recurso de alzada: Un mes a contar desde el día siguiente a la publicación de esta Resolución.

Interesado: Doinciu, Violeta. NIE: X-06480582-X.

Núm. Expediente: 120/13.

Infracción: Leve al artículo 19.2.a) de la Ley 28/2005, de 26 de diciembre, de medidas sanitarias frente al tabaquismo y reguladora de la venta, el consumo y la publicidad de los productos del tabaco.

Sanción: Multa de 30 euros.

Trámite que se notifica: Resolución de expediente sancionador.

Plazo de presentación de recurso de alzada: Un mes a contar desde el día siguiente a la publicación de esta Resolución.

Almería, 27 de noviembre de 2013.- El Delegado, Alfredo Valdivia Ayala.

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE IGUALDAD, SALUD Y POLÍTICAS SOCIALES

ANUNCIO de 22 de noviembre de 2013, de la Delegación Territorial de Igualdad, Salud y Políticas Sociales en Córdoba, por el que se hace pública Resolución recaída en el procedimiento de inscripción en el Registro de Mediación Familiar de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Habiéndose resuelto por la Delegación Territorial de Igualdad, Salud y Políticas Sociales de Córdoba la solicitud de inscripción en el Registro de Mediación Familiar, formulada por la persona relacionada, tramitada en el expediente administrativo que se relaciona, se ha intentado su notificación sin efecto, de forma que, en cumplimiento del artículo 59.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (BOE núm. 285, de 27 de noviembre), se procede a notificar la resolución recaída con su contenido básico.

Para conocer el contenido íntegro del acto podrán comparecer en la sede de esta Delegación Territorial sita en Plaza Ramón y Cajal, núm. 6, 14071 Córdoba. La notificación se entenderá producida a todos los efectos legales desde el día siguiente a esta publicación.

Asimismo se indica que contra la citada Resolución que no agota la vía administrativa, podrá interponer recurso de alzada en el plazo de un mes, computado desde el mismo día de su publicación ante la Consejería de Igualdad, Salud y Políticas Sociales, sita en Avda. Hytasa, núm. 14. Edificio Junta de Andalucía, 41071, Sevilla, en cumplimiento de los artículos 114 y siguientes de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (BOE núm. 285, de 27 de noviembre), pudiendo presentar, por lo demás, el citado recurso a través de esta Delegación Territorial o por cualquier medio previsto en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de referencia.

Córdoba, 22 de noviembre de 2013.- La Delegada, María Isabel Baena Parejo.

NÚMERO DE EXPTE.	NOMBRE Y APELLIDOS	FECHA RESOLUCIÓN	CLASE DE RESOLUCIÓN
330-2013-1511-1 331-2013-1332-1	M. ^a Tamara Gutiérrez Domingo	23/08/2013	Desistimiento

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE IGUALDAD, SALUD Y POLÍTICAS SOCIALES

ANUNCIO de 22 de noviembre de 2013, de la Delegación Territorial de Igualdad, Salud y Políticas Sociales en Córdoba, por el que se hacen públicas diversas resoluciones recaídas al amparo del Decreto 35/2005, de 15 de febrero, por el que se constituye y regula el registro de parejas de hecho.

Habiéndose resuelto por la Delegación Territorial de Igualdad, Salud y Políticas Sociales de Córdoba las solicitudes de inscripción en el Registro de Parejas de Hecho, formuladas por las personas relacionadas, tramitadas en los expedientes administrativos que se relacionan, se ha intentado su notificación sin efecto, de forma que, en cumplimiento del artículo 59.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (BOE núm. 285, de 27 de noviembre), se procede a notificar la resolución recaída con su contenido básico:

Asimismo se indica que contra la citada Resolución que no agota la vía administrativa, podrá interponer recurso de alzada en el plazo de un mes, computado desde el mismo día de su publicación ante la Consejería de Igualdad, Salud y Políticas Sociales, sita en Avda. Hytasa, núm. 14. Edificio Junta de Andalucía, 41071, Sevilla, en cumplimiento de los artículos 114 y siguientes de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (BOE núm. 285, de 27 de noviembre), pudiendo presentar, por lo demás, el citado recurso a través de esta Delegación Territorial o por cualquier medio previsto en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de referencia.

Córdoba, 22 de noviembre de 2013.- La Delegada, María Isabel Baena Parejo.

NÚMERO DE EXPTE.	NOMBRE Y APELLIDOS	FECHA RESOLUCIÓN	CLASE DE RESOLUCIÓN
387-2013-6241	Luis Fdo. Figueroa Bravo Vanesa García Acedo	17/10/2013	Desistimiento
387-2013-5005	Carmen M. ^a Risco Salinas Abdelhadi Assou	17/10/13	Desistimiento
387-2013-5870	Yesica Marcos Pérez Nabil Brikich	13/05/2013	Desistimiento

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE IGUALDAD, SALUD Y POLÍTICAS SOCIALES

ANUNCIO de 25 de noviembre de 2013, de la Delegación Territorial de Igualdad, Salud y Políticas Sociales en Sevilla, por el que se notifica a la persona interesada Trámite de Audiencia en expediente de protección de menores.

Nombre y apellidos: Don Pedro Moreno Blanca.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 59.4 y 61 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y habida cuenta de que encontrándose don Pedro Moreno Blanca en ignorado paradero, y no habiendo podido, por tanto, haberle sido practicada notificación por otros medios, se publica extracto del acto dictado en el procedimiento núm. 353-2012-969 instruido a la menor M.M.A., por el que se concede trámite de audiencia previa a la ratificación del desamparo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 26 del Decreto 42/2002, de 12 de febrero (BOJA núm. 20, de 16 de febrero de 2002).

Lo que se notifica a los efectos legales oportunos, indicándose que dispone de un plazo de diez días hábiles, a contar desde el siguiente a la presente publicación para aportar cuantas alegaciones y documentos estimen convenientes y, en su caso, proponer prueba concretando los medios de que pretendan valerse.

Para su conocimiento íntegro podrá comparecer la persona interesada en la Sede de esta Delegación Territorial, Servicio de Protección de Menores, sito en C/ Luis Montoto, núm. 89, en horario de atención al público, en el plazo de diez días a contar desde el siguiente a esta publicación.

Sevilla, 25 de noviembre de 2013.- La Delegada, Francisca Díaz Alcaide.

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE

RESOLUCIÓN de 13 de marzo de 2013, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Jaén, por la que se somete al trámite de Información Pública el expediente de autorización ambiental unificada del proyecto que se cita, en el término municipal de Torreperogil (Jaén). (PP. 688/2013).

Expediente: AAU/JA/0059/12.

A fin de cumplimentar lo establecido en el art. 31 del Capítulo II del Título III de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, este Delegación Territorial

HA RESUELTO

Someter a Información Pública el proyecto de perfeccionamiento de almazara, en el término municipal de Torreperogil (Jaén), promovido por Sociedad Cooperativa Andaluza Nuestra Señora de la Misericordia, expediente AAU/JA/0059/12, a fin de que cualquier persona física o jurídica pueda examinar el proyecto u otra documentación que obre en el procedimiento, presentar alegaciones y manifestarse tanto sobre la evaluación de impacto ambiental de la actuación como sobre las autorizaciones y pronunciamientos ambientales que deban integrarse en la autorización ambiental unificada, durante 30 días hábiles, a partir del día siguiente a la publicación de la presente Resolución en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, en particular, la ocupación de vías pecuarias. En aquellos proyectos en los que se indique esta última circunstancia, se añadirán a este trámite 20 días hábiles más para alegaciones.

A tal efecto el proyecto técnico y estudio de impacto ambiental de los citados proyectos estarán a disposición de los interesados, de 9,00 a 14,00 horas, de lunes a viernes, en la Secretaría General Provincial de esta Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, sito en la calle Doctor Eduardo García-Triviño López, 15, 23071, Jaén.

Jaén, 13 de marzo de 2013.- La Delegada, Irene Sabaleta Ortega.

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA

RESOLUCIÓN de 28 de octubre de 2013, de la Dirección General de Movilidad, por la que se somete a información pública la solicitud conjunta que se cita de autorización del Servicio Coordinado Marmolejo-Andújar-Jaén-Granada. (PP. 2944/2013).

Los representantes de las empresas Transportes Ureña, S.A., y Nex Continental Holdings, S.L.U., han solicitado conjuntamente autorización para el establecimiento del servicio coordinado «Marmolejo-Andújar-Jaén-Granada».

Concesiones afectadas:

VJA-188 «Jaén-Torre del Campo-Córdoba con hijuelas» titularidad de Transportes Ureña, S.A.

VJA-167 Siles-Málaga- Almería por Córdoba, Granada y Jaén con hijuelas», Titularidad de Nex Continental Holdings, S.L.U.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 8.º de la Ley 3/1985, de 22 de mayo, de Coordinación de Concesiones de Servicios Regulares de Transporte de Viajeros por Carretera en Andalucía, se somete a información pública la solicitud de servicio coordinado de referencia, por un plazo de veinte días hábiles, contados a partir del siguiente al de esta publicación, a fin de que todos aquellos que tengan interés en el asunto puedan examinar el expediente y alegar lo que a su derecho convenga.

La solicitud y memoria justificativa podrán ser examinados en los Servicios de Transportes de las Delegaciones Territoriales de Movilidad, Vivienda, Turismo y Comercio de Jaén, Paseo Santa María del Valle, s/n, y de Granada, en Edificio Almanjayar, C/ Joaquina Eguaras, 2, y, además en la Dirección General de Movilidad, Avda. Diego Martínez Barrio, 10, Sevilla.

Sevilla, 28 de octubre de 2013.- El Director General, José Luis Ordóñez Fernández.

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA

ANUNCIO de 26 de noviembre de 2013, de la Delegación Territorial de Fomento, Vivienda, Turismo y Comercio en Almería, por el que se notifican actos administrativos correspondientes a expedientes de ayudas para la adecuación funcional básica de vivienda.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 59.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, esta Delegación Territorial, mediante el presente Anuncio, procede a notificar los siguientes actos administrativos relativos a expedientes de solicitud de subvención para adecuación funcional básica de viviendas, dado que la notificación personal de dichos actos ha resultado infructuosa en la dirección aportada a los expedientes por los propios interesados.

Requerimientos de justificación de subvención:

Expediente: 04-AF-0588/11.

Interesado: PARRA GARCÍA, FRANCISCO (DNI N°: 27.021.256-M).

Municipio: HUÉRCAL OVERA (ALMERÍA).

Fecha del escrito de requerimiento: 30/10/2013.

Asunto: Requerimiento para justificación de subvención concedida y abonada.

Expediente: 04-AF-0833/11.

Interesado: VILLALONGA PASTOR, ANTONIO (DNI N°: 41.335.659-J).

Municipio: ALHAMA DE ALMERIA (ALMERÍA).

Fecha del escrito de requerimiento: 06/11/2013.

Asunto: Requerimiento para justificación de subvención concedida y abonada.

Expediente: 04-AF-0001/12.

Interesado: RODRÍGUEZ RUIZ, MARÍA TERESA (DNI N°: 75.190.251-P).

Municipio: ALCOLEA (ALMERÍA).

Fecha del escrito de requerimiento: 04/11/2013.

Asunto: Requerimiento para justificación de subvención concedida y abonada.

Expediente: 04-AF-0042/12.

Interesado: SÁNCHEZ MASEGOSA, CARMEN (DNI N°: 75.173.861-V).

Municipio: CANTORIA (ALMERÍA).

Fecha del escrito de requerimiento: 04/11/2013.

Asunto: Requerimiento para justificación de subvención concedida y abonada.

Los expedientes relacionados anteriormente han quedado paralizados desde la fecha de la notificación señalada, disponiendo las personas interesadas de un plazo de 20 días, a contar desde el día siguiente al de la publicación del presente Anuncio, para aportar la documentación requerida. De no hacerlo así, al vencimiento de dicho plazo de 20 días se iniciará un procedimiento de reintegro, al objeto de que devuelva el importe de la subvención percibida, incrementado en los correspondientes intereses legales, conforme a lo establecido en el Texto Refundido de la Ley General de la Hacienda Pública de la Junta de Andalucía, en la Ley 38/2003, General de Subvenciones, y en el artículo 11 de la Orden de 16 de junio de 2005, por la se regulan las subvenciones para la adecuación funcional básica de viviendas.

Para el conocimiento del contenido íntegro de la notificación de la documentación requerida, y en aplicación de la cautela prevista en el artículo 61 de la referida Ley 30/1992, las personas interesadas podrán comparecer en la Oficina de Rehabilitación de Viviendas de esta Delegación Territorial, sita en Almería, C/ Hermanos Machado, 4, 6.ª planta, en el señalado plazo de 20 días a contar desde el día siguiente al de la publicación del presente Anuncio.

Resoluciones de finalización del procedimiento:

Expediente: 04-AF-0248/13.

Interesado: ROMERA GONZÁLEZ, FRANCISCO (DNI N°: 51.438.943-H).

Municipio: LAUJAR DE ANDARAX (ALMERÍA).

Fecha de la resolución: 05/11/2013.

Sentido de la resolución: INADMISIÓN.

Contra la resolución anteriormente relacionada, que pone fin a la vía administrativa, las respectivas personas interesadas podrán interponer Recurso Contencioso-Administrativo en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de la publicación del presente Anuncio, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo con competencia territorial, según prevé el artículo 14 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa o, en su caso, ante la correspondiente sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con cumplimiento de los requisitos establecidos en la citada Ley, sin perjuicio de poder interponer potestativamente y con carácter previo al anterior, Recurso de Reposición en el plazo de un mes, en los términos previstos en los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de RJAPAC.

Para el conocimiento del contenido íntegro de la Resolución, y en aplicación de la cautela prevista en el artículo 61 de la referida Ley 30/1992, la persona interesada podrá comparecer en la Oficina de Rehabilitación de Viviendas de esta Delegación Territorial, sita en Almería, C/ Hermanos Machado, 4, 6.ª planta, en el señalado plazo máximo de dos meses o de un mes, según el caso, contado a partir del día siguiente al de la publicación del presente Anuncio.

Acuerdos de inicio de expediente de reintegro de subvención:

Expediente: 04-AF-1139/10.

Interesado: MALDONADO BENAVIDES, ANA (DNI N°: 27.128.414-Y).

Municipio: ALMERÍA (ALMERÍA).

Fecha del escrito de notificación: 29/10/2013.

Acto notificado: Acuerdo de Inicio de procedimiento administrativo de reintegro de subvención.

Para el conocimiento del contenido íntegro del Acuerdo, y en aplicación de la cautela prevista en el artículo 61 de la referida Ley 30/1992, las respectivas personas interesadas disponen de un plazo de 15 días, a contar desde el día siguiente al de la publicación del presente Anuncio, para comparecer en la Oficina de Rehabilitación de Viviendas de esta Delegación Territorial, sita en Almería, C/ Hermanos Machado, 4, 6.ª planta, al objeto de poder cumplimentar trámite de audiencia y formular las alegaciones que a su derecho convenga. De no hacerlo así, al vencimiento de dicho plazo de 15 días se tendrá por realizado el trámite, pasándose a formular la correspondiente propuesta de resolución de reintegro, conforme a lo previsto en el artículo 84 de la citada Ley 30/1992.

Resoluciones de finalización de procedimientos de reintegro de subvención:

Expediente: 04-AF-0760/10.

Interesado: LÓPEZ RODRÍGUEZ, ELODIA MARÍA (DNI N°: 75.199.421-R).

Municipio: ROQUETAS DE MAR (ALMERÍA).

Fecha del escrito de notificación: 30/10/2013.

Acto notificado: Resolución de procedimiento administrativo de reintegro de subvención.

Contra la resolución anteriormente relacionada, que pone fin a la vía administrativa, las personas interesadas podrán interponer Recurso Contencioso-Administrativo en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de la publicación del presente Anuncio, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo con competencia territorial, según prevé el artículo 14 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa o, en su caso, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con cumplimiento de los requisitos establecidos en la citada Ley, sin perjuicio de poder interponer potestativamente y con carácter previo al anterior, Recurso de Reposición en el plazo de un mes, en los términos previstos en los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de RJAPAC.

Para el conocimiento del contenido íntegro de la Resolución, y en aplicación de la cautela prevista en el artículo 61 de la referida Ley 30/1992, las personas interesadas podrán comparecer en la Oficina de Rehabilitación de Viviendas de esta Delegación Territorial, sita en Almería, C/ Hermanos Machado, 4, 6.ª planta, en el señalado plazo máximo de dos meses o de un mes, según el caso, contado a partir del día siguiente al de la publicación del presente Anuncio.

Almería, 26 de noviembre de 2013.- La Delegada, Encarnación Caparrós Plaza.

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA

ANUNCIO de 27 de noviembre, de 2013, de la Delegación Territorial de Fomento, Vivienda, Turismo y Comercio en Córdoba, por el que se somete a información pública el expediente que se cita, con carácter previo a la declaración de interés social de la cobertura de necesidad de vivienda y de la necesidad de ocupación a efectos expropiatorios, conforme a la disposición adicional primera y disposición transitoria segunda de la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda.

La Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda, en su disposición adicional primera declara de interés social la cobertura de necesidad de vivienda de personas en especiales circunstancias de emergencia social incurso en procedimientos de desahucio por ejecución hipotecaria instados por entidades financieras, o sus filiales inmobiliarias o entidades de gestión de activos, a efectos de expropiación forzosa del uso de la vivienda objeto del mismo por un plazo máximo de tres años a contar desde la fecha del lanzamiento acordado por el órgano jurisdiccional competente.

De conformidad con las previsiones de la indicada norma, don Pedro Carmona Nieto y Rafaela Espejo Domínguez, con DNI 30937539D y 30039499G, respectivamente, al encontrarse incurso en procedimiento de desahucio instado por la entidad financiera, en el cual esta ha resultado adjudicataria del remate, solicitando, además, al órgano jurisdiccional el lanzamiento de los demandados, han presentado ante esta Delegación Territorial solicitud de inicio del procedimiento de Expropiación Forzosa a que se refiere la disposición adicional primera de la Ley 4/2013, de 1 de octubre, aportando la documentación exigida, solicitudes que han dado lugar a la incoación del expediente CO-E-004/2013.

Por medio del presente anuncio se somete a información pública el expediente arriba mencionado a los efectos de lo dispuesto en la disposición adicional primera de la Ley 4/2013, de 1 de octubre, así como de lo previsto en los artículos 18 y 19 de la Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de diciembre de 1954, y en los artículos 17 y 18 del Reglamento de Expropiación Forzosa, haciéndose constar, a este fin, que los datos que individualizan la vivienda y el derecho de uso a expropiar son los siguientes:

Expediente: CO-E-004/2013.

Ubicación: Nuestra Sra. de la Merced, núm. 26-3.º-3.

Referencia catastral: 5765905UG4956N0015GI.

Superficie construida (m²): 76,00.

Finca registral número 44655 del Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 1.

Pleno dominio y titulares del derecho a la propiedad: Bbk Bank Cajasur Sau, CIF A95622841 y domicilio social en Ronda de los Tejares, 22-24 (14001-Córdoba).

Núm. de proceso judicial: Ejecución hipotecaria núm.: 1027/2007 del Juzgado de 1.ª Instancia núm. 1, de Córdoba.

Lo que se hace público para general conocimiento, abriéndose un plazo de 15 días hábiles, contados a partir de la última de las publicaciones que se efectúen en el BOJA, Boletín Oficial de la Provincia de Córdoba y en uno de los diarios de mayor circulación de la provincia, al objeto de que los titulares y demás interesados puedan presentar las correspondientes reclamaciones y sugerencias en relación a la individualización y concreción del derecho de uso sobre los bienes que se han descrito anteriormente u oponerse por razones de fondo o forma a la necesidad de ocupación, a través de los registros y oficinas regulados en el art. 38 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo común.

En el tablón de anuncios del Ayuntamiento donde radica el bien objeto de expropiación temporal de uso se fijará, asimismo, una copia del presente Anuncio para la identificación del bien y derecho afectado, de conformidad con lo dispuesto en los arts. 18 y siguientes de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954, y concordantes del reglamento para su aplicación.

El expediente administrativo estará expuesto, a disposición de los interesados que deseen examinarlo, en las dependencias de esta Delegación Territorial (Servicio de Vivienda), sito en calle Tomás de Aquino, 1-9.ª planta, 14071-Córdoba, durante el plazo indicado, de 9,00 h a 14,00 h.

Córdoba, 27 de noviembre de 2013.- La Delegada, María de los Santos Córdoba Moreno.

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA

ANUNCIO de 27 de noviembre de 2013, de la Delegación Territorial de Fomento, Vivienda, Turismo y Comercio en Granada, Secretaría General Provincial de Turismo y Comercio, por el que se notifica trámite de audiencia de los expedientes de cancelación registral que se citan, en materia de turismo.

Intentadas las notificaciones, sin haberse podido practicar, del trámite de audiencia de los expedientes de cancelación registral de los establecimientos relacionados, que tuvieron su último domicilio a efectos de notificaciones en las direcciones igualmente relacionadas, y en virtud de lo previsto en el art. 59.5 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, se publica el presente anuncio con somera indicación de los contenidos de los actos para que sirvan de notificación, concediéndoles quince días para personarse en las dependencias de esta Delegación Territorial, donde se les hará entrega de una copia del mencionado escrito, transcurridos los cuales, se podrá declarar decaído en su derecho, de acuerdo con lo establecido en el art. 76 de la citada Ley.

Establecimientos que se citan:

Denominación: Regibel.

Núm. de Registro: H/GR/00990.

Núm. de expediente: 2012/GR/000161.

Titular: Prodaimuz, S.L.

Domicilio: Plaza Albert Einstein, 7, 5.ºB.

Localidad: 18001 (Granada).

Granada, 27 de noviembre de 2013.- El Secretario General, José Muela Romero.

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA

ANUNCIO de 26 de noviembre de 2013, de la Delegación Territorial de Fomento, Vivienda, Turismo y Comercio en Sevilla, por el que se somete a información pública el expediente que se cita, con carácter previo a la declaración de interés social de la cobertura de necesidad de vivienda y de la necesidad de ocupación a efectos expropiatorios conforme a la Disposición Adicional Primera de la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda.

La Ley 4/2013, de 1 de octubre, de Medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda, en su Disposición Adicional Primera declara de interés social la cobertura de necesidad de vivienda de personas en especiales circunstancias de emergencia social incursas en lanzamientos en procedimientos de ejecución hipotecaria instados por entidades financieras, o sus filiales inmobiliarias o entidades de gestión de activos, a efectos de expropiación forzosa del uso de la vivienda objeto del mismo por un plazo máximo de tres años a contar desde la fecha del lanzamiento acordado por el órgano jurisdiccional competente.

De conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda de la indicada norma, los procedimientos y actuaciones administrativas instruidas al amparo de lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda del Decreto Ley 6/2013, de 9 de abril, que estuvieran siendo objeto de tramitación a la entrada en vigor de la misma, continuarán tramitándose conforme a la Disposición Adicional Primera de la Ley 4/2013, de 1 de octubre.

Se presentó ante esta Delegación Territorial solicitud de inicio del procedimiento de Expropiación Forzosa al amparo de la mencionada Disposición Adicional Segunda del Decreto Ley 6/2013, aportando la documentación exigida (Expte. EF-SE-013/2013).

Por medio del presente anuncio se somete a información pública el expediente a los efectos de lo dispuesto en el apartado 5 de la disposición adicional primera de la Ley 4/2013, de 1 de octubre, así como de lo previsto en los artículos 18 y 19 de la Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de diciembre de 1954, y en los artículos 17 y 18 del Reglamento de Expropiación Forzosa, haciéndose constar, a este fin, que los datos que individualizan la vivienda y los derechos de uso a expropiar son los siguientes:

Expte.: SE-EF-0013/13.

Ubicación: Calle Carmen Colomer Carranza núm. 3, 1º B, del municipio de La Rinconada.

Referencia Catastral: 0434205TG4503S0004SL.

Superficie construida: Noventa metros, cuarenta y ocho decímetros cuadrados (90,48 m²).

Finca registral: 12.402, inscrita en el Registro de la Propiedad núm. 6 de Sevilla al tomo 860, libro 352 de La Rinconada, folio 197, inscripción 9.^a

Pleno dominio: Citifin, S.A., EFC (CIF: A-83448852), y domicilio social en Alcobendas, La Moraleja, Avda. de Europa, núm. 19, de Madrid.

Titular del derecho de propiedad: Citifin S.A. EFC.

Núm. de proceso judicial de ejecución hipotecaria: Ejecución hipotecaria 1460/2009, negociado 2 del Juzgado de 1.^a Instancia núm. Veinticuatro de Sevilla.

Lo que se hace público para general conocimiento, abriéndose un plazo de 15 días hábiles, contados a partir de la última de las publicaciones que se efectúen en el BOJA, Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla y en uno de los diarios de mayor circulación de la provincia, al objeto de que los titulares y demás interesados puedan presentar las correspondientes reclamaciones y sugerencias en relación a la individualización y concreción del derecho de uso sobre el bien que se ha descrito anteriormente u oponerse por razones de fondo o forma a la necesidad de ocupación, a través de los registros y oficinas regulados en el art. 38 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

En el tablón de anuncios del Ayuntamiento donde radica el bien objeto de expropiación temporal de uso se fijará, asimismo, una copia del presente Anuncio para la identificación del bien y derecho afectado, de conformidad con lo dispuesto en el art. 18 y ss. de la Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de diciembre de 1954, y concordantes del Reglamento para su aplicación.

El expediente administrativo estará expuesto, a disposición de los interesados que deseen examinarlo, en las dependencias de esta Delegación Territorial (Servicio de Vivienda), sitas en Plaza de San Andrés, núm. 2, 4 de Sevilla, durante el plazo indicado y en horas hábiles, de 9h a 14h.

Sevilla, 26 de noviembre de 2013.- La Delegada, Granada Santos García.

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y DESARROLLO RURAL

RESOLUCIÓN de 14 de noviembre de 2013, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Granada, sobre la autorización ambiental unificada del proyecto que se cita, en Motril (Granada). (PP. 3062/2013).

Conforme a lo previsto en el artículo 31.7 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, se hace pública Resolución de 28 de octubre de 2013, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Granada, por la que se otorga autorización ambiental unificada a Reciclados La Trinchera, S.L., para proyecto de planta de tratamiento de residuos de construcción y demolición en Paraje «La Trinchera», en el municipio de Motril (Granada) (Expte. AAU/GR/0005/12). El contenido íntegro de la Resolución estará disponible en la web de la citada Consejería (www.juntadeandalucia.es/medioambiente).

Granada, 14 de noviembre de 2013.- La Delegada, María Inmaculada Oria López.

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y DESARROLLO RURAL

RESOLUCIÓN de 30 de octubre de 2013, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Málaga, por la que se somete a información pública la solicitud de Autorización Ambiental Unificada para el proyecto que se cita, en el término municipal de Marbella (Málaga). (PP. 3100/2013).

A fin de cumplimentar lo establecido en el art. 31 del Capítulo II del Título III de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, esta Delegación Territorial

HA RESUELTO

Someter a Información Pública la solicitud de Autorización Ambiental Unificada del proyecto de referencia durante treinta días hábiles a partir del día siguiente a la publicación de la presente Resolución en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, plazo durante el cual los interesados podrán formular las alegaciones que estimen convenientes.

Las características principales se señalan a continuación:

- Peticionario: Comunidad Propietarios Urbanización Hacienda Las Chapas.
- Emplazamiento: Zonas verdes de la propia urbanización.
- Superficie total: 27.550 m².
- Actividad: Trituración de las podas e inmediatamente después, extendido en la zona verde correspondiente.
- Expediente: AAU /MA/23/13.

El expediente podrá ser consultado, en horario de oficina (lunes a viernes, de 9 a 14 horas), en la Delegación Territorial de Málaga, sita en Avda. de la Aurora, núm. 47, Edificio Servicios Múltiples, planta 14, Departamento de Prevención Ambiental, C.P. 29071 (Málaga).

Málaga, 30 de octubre de 2013.- El Delegado, Javier Carnero Sierra.

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y DESARROLLO RURAL

RESOLUCIÓN de 27 de noviembre de 2013, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Sevilla, por la que se dispone la publicación de la resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de 14 de junio de 2013, por la que se aprueba definitivamente la Innovación 10.ª del PGOU, permuta de los Sistemas Generales de equipamiento deportivo y docente sitios en el sector SUO-1, «1.ª etapa del PAU Aljamar» y el SUNS-1, respectivamente, del municipio de Tomares (Sevilla), y se ordena la publicación del contenido de sus Normas Urbanísticas.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 14.2.a) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, esta Delegación Territorial hace pública la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 14 de junio de 2013, por la que se aprueba definitivamente la Innovación 10.ª del PGOU, permuta de los Sistemas Generales de equipamiento deportivo y docente sitios en el sector SUO-1, «1ª etapa del PAU Aljamar» y el SUNS-1, respectivamente, del municipio de Tomares (Sevilla).

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con fecha 19 de junio de 2013, y con el número de registro 5715, se ha procedido a la inscripción y depósito del instrumento de planeamiento de referencia en el Registro de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados dependiente de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, así como en el correspondiente Registro Municipal del Ayuntamiento de Tomares.

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

- La Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 14 de junio de 2013, por la que se aprueba definitivamente la Innovación 10ª del PGOU, permuta de los Sistemas Generales de equipamiento deportivo y docente sitios en el sector SUO-1, «1ª etapa del PAU Aljamar» y el SUNS-1, respectivamente, del municipio de Tomares (Sevilla) (Anexo I).
- Las Normas Urbanísticas del referido instrumento de Planeamiento (Anexo II).

ANEXO I

«Visto el documento de la Innovación 10.ª del PGOU, permuta de los Sistemas Generales de equipamiento deportivo y docente sitios en el sector SUO-1, «1.ª etapa del PAU Aljamar» y el SUNS-1, respectivamente, del municipio de Tomares (Sevilla), aprobado provisionalmente por el pleno municipal de fecha 29 de enero de 2013, así como el Informe del Servicio de Urbanismo de esta Delegación Territorial de fecha 7 de junio de 2013.

Vista la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el 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 y demás legislación urbanística aplicable.

HECHOS

Primero. El presente proyecto urbanístico tiene por objeto la Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de Tomares, cuyo Texto Refundido fue aprobado definitivamente por la CPOTU el 16 de diciembre de 2005, para el intercambio del uso de los Sistemas Generales Deportivo y Docente del Sector de suelo urbanizable ordenado SUO-1, «1ª etapa PAU Aljama» y el suelo urbanizable no sectorizado SUNS-1 con el objeto de que el ayuntamiento disponga en suelo urbano consolidado de suficientes parcelas con superficie adecuada a los parámetros actuales del uso docente que permita la inmediata implantación de nuevos centros educativos en un área altamente consolidada por la edificación.

Las superficies de los Sistemas Generales destinados a cada uso en el planeamiento vigente, y los propuestos por la modificación son los que se resumen seguidamente. Junto a cada superficie se acompaña el número asignada a cada suelo en el plano «a.02 Anexos. Sistemas».

	PGOU VIGENTE				INNOVACIÓN			
	Docente (E)		Deportivo (D)		Docente (E)		Deportivo (D)	
	Superficie (m ² s)	Nº	Superficie (m ² s)	Nº	Superficie (m ² s)	Nº	Superficie (m ² s)	Nº
Sector SUO-1	8.400	43	38.500	41	31.900	43,55	15.000	41
SUNS-1	23.500	55					23.500	41
TOTAL	31.900		38.500		31.900		38.500	

Segundo. El expediente se ha tramitado conforme a lo establecido en los artículos 32 y 36.2 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Tercero. En el expediente consta la siguiente documentación:

Aprobación inicial.

- Informe de la Secretaría General de fecha 19 de julio de 2012.
- Informe jurídico sobre la aprobación inicial de 20 de julio de 2012.
- Certificado del Acuerdo de Aprobación Inicial del documento por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 31 de julio de 2012.

Información pública.

- Publicación en el BOP de Sevilla núm. 242, de 17 de octubre de 2012.
- Publicación en "Diario de Sevilla" de fecha 2 de agosto de 2012.
- Certificado del Secretario General acreditativo de la exposición a información pública por plazo de un mes y de la no presentación de alegaciones durante dicho período, de fecha 2i de noviembre de 2012.

Aprobación provisional.

- Informe de la Secretaría General de fecha 27 de noviembre de 2012.
- Informe jurídico sobre la aprobación inicial de 3 de diciembre de 2012.
- Informe técnico del arquitecto municipal de 10 de diciembre de 2012.
- Certificado del Acuerdo de Aprobación Provisional del documento por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 29 de enero de 2013.
- Dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía recibido en fecha 23 de mayo de 2013.

Informes sectoriales conforme a la legislación específica de aplicación

a) Delegación Territorial de Educación, Cultura y Deportes.

Con fecha 23 de noviembre de 2012, la Delegación Territorial de Educación, Cultura y Deportes emite informe favorable a la innovación.

b) Aljarafesa.

Con fecha 4 de febrero de 2013 se emite informe favorable a la modificación por parte de Aljarafesa.

c) Endesa.

Con fecha 10 de octubre de 2012, Endesa emite informe favorable a la innovación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. El presente instrumento urbanístico ha sido tramitado en su integridad tras la entrada en vigor de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, por lo que tanto la tramitación para su aprobación, como sus determinaciones deben ajustarse a lo que la referida Ley establezca.

Segundo. La Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla es el órgano competente para adoptar la resolución definitiva que proceda respecto a este asunto, por establecerlo así el artículo 13.2.a) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

Tercero. A la vista de que la tramitación seguida por el Ayuntamiento de Tomares para la resolución definitiva de este instrumento, se ha ajustado a lo establecido por el artículo 32 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y a la vista de que el expediente remitido por el Ayuntamiento está formalmente completo, procede que la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y

Urbanismo de Sevilla adopte decisión sobre este asunto, en virtud de lo establecido por el artículo 31.2.B.a) de la Ley 7/2002.

Cuarto. Desde el punto de vista urbanístico, el instrumento se ajusta en cuanto a documentación y determinaciones a las normas legales y de planeamiento de rango superior que le son de aplicación, por lo que procedería su aprobación.

En virtud de lo expuesto, de acuerdo con el Consejo Consultivo de Andalucía y con la propuesta formulada por el Delegado Territorial de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en virtud de lo establecido por el artículo 11.1 del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, la Sección de Urbanismo de esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por la mayoría especificada en el artículo 10.3 del mismo texto legal

HA RESUELTO

1.º Aprobar definitivamente el documento Innovación 10.ª del PGOU, permuta de los Sistemas Generales de equipamiento deportivo y docente sitios en el sector SUO-1, “1ª etapa del PAU Aljamar” y el SUNS-1, respectivamente, del municipio de Tomares (Sevilla), aprobado provisionalmente por el pleno municipal de fecha 29 de enero de 2013, de conformidad con lo establecido por el artículo 33.2.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en los términos expuestos en el fundamento de derecho cuarto de esta resolución.

2.º Proceder a su depósito e inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos.

3.º Publicar la presente resolución, junto con el contenido de las normas urbanísticas de este planeamiento, en el BOJA, de acuerdo con lo previsto en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Notifíquese la presente Resolución a los interesados con las advertencias legales que procedan.»

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

ANEXO II

EQUIPAMIENTOS	PGOU VIGENTE		INNOVACIÓN	
	Docente (E)	Deportivo (D)	Docente (E)	Deportivo (D)
SECTOR SUO-1	8.400 m ² s (43)	38.500 m ² s (41)	31.900 m ² s (43,55)	15.000 m ² s (41)
SUNS-1	23.500 m ² s (55)	-----	-----	23.500 m ² s (41)
TOTAL	31.900 m ² s	38.500 m ² s	31.900 m ² s	38.500 m ² s

Sevilla, 27 de noviembre de 2013.- El Delegado, Francisco Gallardo García.

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y DESARROLLO RURAL

ACUERDO de 30 de octubre de 2013, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Granada, por el que se hace público el trámite de información pública en el procedimiento de obras en zona de policía en el expediente que se cita. (PP. 2891/2013).

Expediente: GR-25887.

Asunto: Obras en zona de policía (Construcción nave de aperos).

Peticionario: Antonio Julián Rodríguez.

Cauce: Paraje Santonia.

Término municipal: Dúrcal (Granada).

Lugar: Paraje Santonia, Polígono 10, Parcela 82.

Plazo de presentación: Un mes

Lugar de Exposición: Avda. de Madrid 7, 18071, Granada.

Granada, 30 de octubre de 2013.- La Delegada, María Inmaculada Oria López.

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y DESARROLLO RURAL

ANUNCIO de 15 de noviembre de 2013, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Jaén, de acuerdo de inicio de deslinde parcial del monte público «Prado Madero», sito en el término municipal de Segura de la Sierra (Jaén).

La Consejera de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 36 de la Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía, y los artículos 59 y 63 del Reglamento Forestal de Andalucía que la desarrolla, y en uso de las competencias atribuidas por el Decreto 142/2013, de 1 de octubre, que establece la estructura orgánica básica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, mediante Resolución de 29 de octubre de 2013 ha acordado el inicio del deslinde parcial, Expte. MO/00707/2013, del monte público «Prado Madero», cuya parte dispositiva es la siguiente:

«1.º Se proceda al inicio del deslinde del monte público Prado Madero, código de la Junta de Andalucía JA-11056-JA, propiedad de la Comunidad Autónoma de Andalucía y situado en el término municipal de Segura de la Sierra, provincia de Jaén.

2.º Encargar la elaboración de la memoria y la dirección de la ejecución de los trabajos de deslinde a don José Ángel Espejo Perales, conforme a lo dispuesto en los artículos 36 de la Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía, y 63 del Reglamento Forestal de Andalucía, aprobado mediante el Decreto 208/1997, de 9 de septiembre.

Sevilla, 29 de octubre de 2013.

La Consejera de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

María Jesús Serrano Jiménez.»

El plazo normativamente establecido para la resolución y notificación de este expediente es de dos años, transcurrido el cual sin que haya recaído resolución expresa, se producirá su caducidad.

A fin de no causar indefensión a terceros, se comunica que en caso de transmisión de algún derecho sobre titularidad, deberá ser comunicado a esta Delegación Territorial, informando de la tramitación del presente expediente al nuevo titular.

Para cualquier tipo de aclaración, se deberá llamar al teléfono 953 711 765. Asimismo, se ruega concertar cita para la consulta del expediente.

Lo que se hace público para general conocimiento y efectos oportunos.

Jaén, 15 de noviembre de 2013.- La Delegada, Irene Sabaleta Ortega.

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y DESARROLLO RURAL

ANUNCIO de 18 de noviembre de 2013, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Jaén, de acuerdo de inicio de deslinde parcial del monte público «Desde Miller hasta Tobos», sito en el término municipal de Santiago-Pontones (Jaén).

La Consejera de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 36 de la Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía, y los artículos 59 y 63 del Reglamento Forestal de Andalucía que la desarrolla, y en uso de las competencias atribuidas por el Decreto 142/2013, de 1 de octubre, que establece la estructura orgánica básica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, mediante Resolución de 28 de octubre de 2013 ha acordado el inicio del deslinde parcial, Expte. MO/02913/2012, del monte público «Desde Miller hasta Tobos», cuya parte dispositiva es la siguiente:

«1.º Se proceda al inicio del deslinde del monte público Desde Miller hasta Tobos, código de la Junta de Andalucía JA-30082-AY, propiedad del Ayuntamiento de Santiago-Pontones y situado en el término municipal de Santiago-Pontones, provincia de Jaén.

2.º Encargar la elaboración de la memoria y la dirección de la ejecución de los trabajos de deslinde a don José Ángel Espejo Perales, conforme a lo dispuesto en los artículos 36 de la Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía, y 63 del Reglamento Forestal de Andalucía, aprobado mediante el Decreto 208/1997, de 9 de septiembre.

Sevilla, 28 de octubre de 2013.

La Consejera de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

María Jesús Serrano Jiménez.»

El plazo normativamente establecido para la resolución y notificación de este expediente es de dos años, transcurrido el cual sin que haya recaído resolución expresa, se producirá su caducidad.

A fin de no causar indefensión a terceros, se comunica que en caso de transmisión de algún derecho sobre titularidad, deberá ser comunicado a esta Delegación Territorial, informando de la tramitación del presente expediente al nuevo titular.

Para cualquier tipo de aclaración, se deberá llamar al teléfono 953 711 765. Asimismo, se ruega concertar cita para la consulta del expediente.

Lo que se hace público para general conocimiento y efectos oportunos.

Jaén, 18 de noviembre de 2013.- La Delegada, Irene Sabaleta Ortega.

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y DESARROLLO RURAL

ANUNCIO de 18 de noviembre de 2013, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Jaén, de acuerdo de inicio de deslinde parcial del monte público «Arrancapechos», sito en los términos municipales de Santiago-Pontones y Segura de la Sierra (Jaén).

La Consejera de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 36 de la Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía, y los artículos 59 y 63 del Reglamento Forestal de Andalucía que la desarrolla, y en uso de las competencias atribuidas por el Decreto 142/2013, de 1 de octubre, que establece la estructura orgánica básica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, mediante Resolución de 30 de octubre de 2013 ha acordado el inicio del deslinde parcial, Expte. MO/00706/2013, del monte público «Arrancapechos», cuya parte dispositiva es la siguiente:

«1.º Se proceda al inicio del deslinde del monte público Arrancapechos, código de la Junta de Andalucía JA-11035-JA, propiedad de la Comunidad Autónoma de Andalucía y situado en los términos municipales de Santiago-Pontones y Segura de la Sierra, provincia de Jaén.

2.º Encargar la elaboración de la memoria y la dirección de la ejecución de los trabajos de deslinde a don José Ángel Espejo Perales, conforme a lo dispuesto en los artículos 36 de la Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía, y 63 del Reglamento Forestal de Andalucía, aprobado mediante el Decreto 208/1997, de 9 de septiembre.

Sevilla, 30 de octubre de 2013.

La Consejera de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

María Jesús Serrano Jiménez.»

El plazo normativamente establecido para la resolución y notificación de este expediente es de dos años, transcurrido el cual sin que haya recaído resolución expresa, se producirá su caducidad.

A fin de no causar indefensión a terceros, se comunica que en caso de transmisión de algún derecho sobre titularidad, deberá ser comunicado a esta Delegación Territorial, informando de la tramitación del presente expediente al nuevo titular.

Para cualquier tipo de aclaración, se deberá llamar al teléfono 953 711 765. Asimismo, se ruega concertar cita para la consulta del expediente.

Lo que se hace público para general conocimiento y efectos oportunos.

Jaén, 18 de noviembre de 2013.- La Delegada, Irene Sabaleta Ortega.

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y DESARROLLO RURAL

ANUNCIO de 18 de noviembre de 2013, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Jaén, de acuerdo de inicio de deslinde parcial del monte público «Río Madera y Anejos», sito en los términos municipales de Segura de la Sierra y Orcera (Jaén).

La Consejera de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 36 de la Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía, y los artículos 59 y 63 del Reglamento Forestal de Andalucía que la desarrolla, y en uso de las competencias atribuidas por el Decreto 142/2013, de 1 de octubre, que establece la estructura orgánica básica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, mediante Resolución de 24 de octubre de 2013 ha acordado el inicio del deslinde parcial, Expte. MO/00705/2013, del monte público «Río Madera y Anejos», cuya parte dispositiva es la siguiente:

«1.º Se proceda al inicio del deslinde del monte público Río Madera y Anejos, código de la Junta de Andalucía JA-11022-JA, propiedad de la Comunidad Autónoma de Andalucía y situado en los términos municipales de Segura de la Sierra y Orcera, provincia de Jaén.

2.º Encargar la elaboración de la memoria y la dirección de la ejecución de los trabajos de deslinde a don José Ángel Espejo Perales, conforme a lo dispuesto en los artículos 36 de la Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía, y 63 del Reglamento Forestal de Andalucía, aprobado mediante el Decreto 208/1997, de 9 de septiembre.

Sevilla, 24 de octubre de 2013.

La Consejera de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

María Jesús Serrano Jiménez.»

El plazo normativamente establecido para la resolución y notificación de este expediente es de dos años, transcurrido el cual sin que haya recaído resolución expresa, se producirá su caducidad.

A fin de no causar indefensión a terceros, se comunica que en caso de transmisión de algún derecho sobre titularidad, deberá ser comunicado a esta Delegación Territorial, informando de la tramitación del presente expediente al nuevo titular.

Para cualquier tipo de aclaración, se deberá llamar al teléfono 953 711 765. Asimismo, se ruega concertar cita para la consulta del expediente.

Lo que se hace público para general conocimiento y efectos oportunos.

Jaén, 18 de noviembre de 2013.- La Delegada, Irene Sabaleta Ortega.

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

AYUNTAMIENTOS

ANUNCIO de 27 de noviembre de 2013, del Ayuntamiento de Cájar, por el que se publican las bases para la provisión de una plaza de Auxiliar Administrativo de Educación y Juventud.

Don Fidel Prieto Cabello, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Cájar, provincia de Granada.

Hace saber: Que mediante acuerdo de Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria, celebrada el día 5 de noviembre de 2013, se aprobaron las bases que han de regular la contratación de una plaza de auxiliar administrativo de educación y juventud, en régimen laboral fijo, mediante concurso-oposición en el Ayuntamiento de Cájar (Granada), cuyo tenor literal a continuación se transcribe:

BASES PARA LA CONTRATACIÓN DE UNA PLAZA DE AUXILIAR ADMINISTRATIVO DE EDUCACIÓN Y JUVENTUD, EN RÉGIMEN LABORAL FIJO, MEDIANTE CONCURSO-OPOSICIÓN EN EL AYUNTAMIENTO DE CÁJAR (GRANADA)

1. Objeto de la convocatoria.

1.1. Es objeto de las presentes bases la cobertura de una plaza de Auxiliar Administrativo de Educación y Juventud, en régimen laboral fijo de esta Corporación, cuyas características son:

Denominación: Auxiliar Administrativo de Educación y Juventud.

Dotaciones: 1.

Grupo profesional: D.

Titulación académica: Graduado en educación secundaria obligatoria o equivalente (Graduado Escolar, FP de Primer Grado).

1.2. La plaza figura incluida en la Oferta Pública de Empleo del ejercicio 2011 y fue publicada en el BOP de la Provincia de Granada núm. 89, de 12 de mayo de 2011.

1.3. La jornada laboral de trabajo será a tiempo completo y se ajustará a lo establecido por la normativa aplicable, al igual que el régimen de vacaciones, días festivos, remuneración por dietas y demás derechos. No obstante, la jornada de trabajo podrá variarse en cualquier momento por los órganos administrativos competentes cuando las necesidades del servicio así lo requieran.

El Ayuntamiento de Cájar podrá destinar al contratado a puestos de trabajo de servicios o dependencias situadas en cualquier centro de trabajo del término municipal cuando así se considere necesario o conveniente y de conformidad con el procedimiento establecido en la normativa vigente.

El régimen salarial inicial será el establecido en el Presupuesto Municipal del ejercicio 2013. Los incrementos salariales sucesivos se ajustarán a lo dispuesto en la Ley de Presupuestos Generales del Estado de cada ejercicio.

2. Funciones a desempeñar.

2.1. Las funciones a desempeñar serán, entre otras, las siguientes:

Las adecuadas a la categoría y nivel del puesto.

- Efectuar cualquier otra tarea propia de su categoría y aquellas otras que específicamente le sean encomendadas por el Ayuntamiento de Cájar (Granada), con dedicación, jornadas especiales y/o jornada partida.

- Colaborar con los Concejales-Delegados de las Áreas de Educación y Juventud en la realización de las actividades que se promuevan desde el servicio.

- Realizar actividades administrativas elementales, con arreglo a instrucciones recibidas o normas existentes, con tendencia a la repetición y con alternativas diferentes y formalizar, cumplimentar todo tipo de documentos, procedimientos o impresos, sobre modelos existentes.

- Realización de tareas de atención al público, por teléfono o personalmente, contestando a las preguntas relativas al Servicio Municipal al que está adscrito.

- Mecanografiado de todo tipo de documentos, realización de operaciones de cálculo sencillo y ejecución de cualquier tipo de tareas administrativas (diligencias administrativas, imputación de gastos, etc.), mediante el manejo, en su caso, de terminales, programas de tratamientos de textos, hojas de cálculo, bases de datos, calculadoras, máquinas de escribir, etc.

Asimismo, se le podrán asignar cuantas funciones, tareas o responsabilidades distintas a las correspondientes al puesto de trabajo que desempeñen siempre que resulten adecuadas a su clasificación, grado o categoría, cuando las necesidades del servicio lo justifiquen sin merma en las retribuciones.

3. Normas de aplicación.

Las pruebas selectivas que se convocan se regirán por lo previsto en estas bases y por las siguientes disposiciones legales:

De aplicación general:

- Real Decreto Legislativo 1/1995, de 24 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores.
- Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.
- Ley 30/1984, de 2 de Agosto, de Medidas para la Reforma de la Función Pública.
- Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.
- Ley 7/ 2007, de 12 de abril, del estatuto Básico del Empleado Público.
- Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, aprobatorio del Texto Refundido de las Disposiciones vigentes en materia de Régimen Local.

De aplicación específica:

- Real Decreto 896/1991, de 7 de junio, por el que se establecieron las reglas básicas y los programas mínimos a que debe ajustarse el procedimiento de selección de los funcionarios de Administración Local.

De aplicación supletoria:

- Real Decreto 364/1995, de 10 de marzo, por el que se aprobó el Reglamento General de Ingreso del Personal al Servicio de la Administración General del Estado y de provisión de puestos de trabajo y promoción profesional de los funcionarios civiles de dicha Administración.
- Decreto 2/2002, de 9 de enero, por el que se aprobó el Reglamento General de ingreso, promoción interna, provisión de puestos de trabajo y promoción profesional de los Funcionarios de la Administración General de la Junta de Andalucía.
- Ley Orgánica 4/2000, de 11 de enero, sobre derechos y libertades de los extranjeros en España y su integración social, modificada por Ley Orgánica 8/2000, de 22 de diciembre.
- Real Decreto Legislativo 1/995, de 24 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido del Estatuto de los Trabajadores (de aplicación exclusiva al personal laboral).
- Real Decreto 2271/2004, de 3 de diciembre, por el que se regula el acceso al empleo público y la provisión de puestos de trabajo de las personas con discapacidad.
- Demás legislación concordante.

4. Régimen de incompatibilidades.

Los aspirantes que resulten nombrados para estas plazas quedarán sometidos, desde el momento de su toma de posesión, al régimen de incompatibilidades vigente y no podrán simultanear el desempeño de la plaza obtenida con el de cualquiera otra plaza, cargo o empleo remunerado con fondos del Estado, de las Comunidades Autónomas, de entidades o Corporaciones Locales, de empresas que tengan carácter oficial o relación con dichos organismos, aunque los sueldos tengan carácter de gratificación o, de emolumentos de cualquier clase.

5. Requisitos de los/as aspirantes.

5.1. Para ser admitidos/as y poder participar en los procesos selectivos los/as aspirantes deberán reunir los siguientes requisitos generales:

a) Estar en posesión de la nacionalidad española o ser nacional de un Estado miembro de la Unión Europea (así como sus familiares en los términos del art. 1.2 de la Ley 17/1993, de 23 de diciembre y demás normativa concordante y de aplicación). Excepto para los cuerpos de Policía Local, en la que se exigirá poseer nacionalidad Española.

b) Tener cumplidos dieciséis años de edad y no haber alcanzado la edad de jubilación el día de finalización del plazo de presentación de solicitudes.

c) Estar en posesión o en condiciones de obtener los títulos exigidos para el ingreso en los grupos que se especifican en los anexos de esta convocatoria. A estos efectos se entenderá por estar en condiciones de obtener los títulos el haber abonado los derechos correspondientes a su expedición. Las titulaciones obtenidas en el extranjero deberán justificarse con la documentación que acredite su homologación.

d) No padecer enfermedad o defecto físico o psíquico que impida el desarrollo de las correspondientes funciones y cometidos propios de cada plaza. De conformidad con lo establecido en el Real Decreto 2271/2004, en las pruebas selectivas para el ingreso en Cuerpos y Escalas de funcionarios/as, serán admitidas las personas con minusvalía en igualdad de condiciones con los demás aspirantes. Sólo podrán establecerse exclusiones por limitaciones psíquicas y físicas en los casos que sean incompatibles con el desempeño de las tareas y funciones correspondientes.

e) No haber sido separado/a o despedido/a mediante expediente disciplinario del Servicio de cualquiera de las Administraciones Públicas y no haber sido condenado/a por delitos dolosos ni hallarse inhabilitado/a por el ejercicio de las funciones públicas.

f) No hallarse incurso en ninguno de los supuestos de incapacidad establecidos en la legislación vigente.

g) Haber abonado la tasa correspondiente por derechos de examen en los términos previstos en estas bases.

5.2. Los requisitos establecidos en la base anterior, así como aquellos otros que pudieran recogerse en los anexos respectivos, deberán cumplirse el último día del plazo de presentación de solicitudes y mantenerse durante el proceso selectivo.

5.3. Las personas con discapacidad serán admitidas en igualdad de condiciones con los demás aspirantes, sin que se establezcan limitaciones por razones físicas o psíquicas, salvo en los casos en que sean incompatibles con el desempeño de las funciones del puesto de trabajo.

6. Presentación de instancias.

6.1. Quienes deseen tomar parte en las pruebas habrán de hacerlo constar en impreso normalizado (Anexo I), que les será facilitado al efecto en el Registro General del Ayuntamiento de Cádiz, dirigidas al Sr. Alcalde-Presidente y acompañadas de:

- Fotocopias (sin compulsar) del DNI en vigor y de la titulación exigida para participar en el proceso de selección, así como, también, original del recibo o carta de pago de los derechos de examen o, en su caso, resguardo que acredite su remisión por vía postal o telegráfica. Las personas exentas deberán acreditar el motivo de su exención.

- Fotocopias (sin compulsar) de los documentos acreditativos de los méritos a valorar según lo establecido en la base 9.1.

6.2. Los nacionales de los demás estados miembros de la Unión Europea deberán acompañar igualmente a la solicitud de acreditación de la nacionalidad, y en su caso, el vínculo de parentesco, el hecho de vivir a expensas o estar a cargo del nacional de un estado miembro de la Unión Europea con el que tenga vínculo.

6.3. Las solicitudes se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento de Cádiz, situado en la Calle Campanario, núm. 3 de Cádiz, o en la forma que determina el artículo 38 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

6.4. El plazo para la presentación de solicitudes será de veinte días hábiles, contados a partir del día siguiente al de la publicación del anuncio de la convocatoria en el Boletín Oficial del Estado.

6.5. Los derechos de examen, de acuerdo con la ordenanza vigente, será de 30,00 €.

El pago se efectuará mediante ingreso directo o transferencia a la siguiente cuenta bancaria: 0487 3203 89 2000005655, haciendo constar en tales ingresos o transferencias el nombre del aspirante y la plaza a la que se presenta, identificándola específicamente.

Estarán exentos del pago de la tasa, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley 55/1999, de 29 de diciembre de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social:

- Lo/as aspirantes con grado de discapacidad igual o superior al 33%, quienes expresamente acreditarán su condición y grado de discapacidad legalmente reconocida, junto con la solicitud de participación.

- Lo/as aspirantes que figuren como demandantes de empleo durante el plazo, al menos, de un mes anterior a la fecha de publicación del anuncio en el Boletín Oficial del Estado de la convocatoria de las pruebas selectivas, que se acreditará mediante certificado del Instituto Nacional de Empleo, junto con declaración jurada o promesa escrita del solicitante acreditativa de carecer de rentas superiores, en cómputo mensual, al salario mínimo interprofesional.

La falta de justificación del abono, en tiempo y forma, de los derechos de examen determinará la exclusión del/a aspirante. En ningún caso el pago de la cantidad que corresponda en concepto de derechos de examen supondrá sustitución de los requisitos de presentación en tiempo y forma de la solicitud.

Los aspirantes que concurren a más de una vacante deberán abonar los derechos de examen correspondientes a cada una de ellas, haciendo un pago por cada una de las solicitudes presentadas.

Las tasas satisfechas en concepto de derechos de examen no serán devueltas cuando los aspirantes resulten excluidos en la lista definitiva por error cometido en su solicitud y atribuible a ellos/as mismos/as.

6.6. La participación en este proceso selectivo supone la aceptación del tratamiento de los datos de carácter personal recogidos en la solicitud para las publicaciones en boletines, tabloneros de anuncios, página web y otros medios de los resultados parciales y definitivos del proceso selectivo por parte de los/as aspirantes.

7. Admisión de los aspirantes.

7.1. Expirado el plazo de presentación de solicitudes, la Alcaldía dictará resolución en el plazo máximo de un mes, declarando aprobada la lista provisional de admitidos y excluidos/as con indicación de las causas. En dicha resolución, que deberá publicarse en el Boletín Oficial de la Provincia, se señalará un plazo de diez días naturales para que subsane la falta o en su caso acompañe los documentos preceptivos, indicándole que de no hacerlo así se le tendrá por desistido/a en su petición con los efectos previstos en el art. 71 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre.

7.2. Transcurrido dicho plazo, las reclamaciones si las hubiera, serán aceptadas o rechazadas en la resolución que dicte la Alcaldía, declarando aprobada la lista definitiva de admitidos/as y excluidos/as, que se hará pública en el tablón de edictos de este Ayuntamiento y en el Boletín Oficial de la Provincia. En la misma Resolución, se determinará la composición nominal del Tribunal Calificador, así como el lugar, fecha y hora de realización del primer ejercicio. El resto de anuncios relativos a esta convocatoria se publicarán exclusivamente en el tablón municipal de edictos.

7.3. Los aspirantes excluidos/as podrán interponer potestativamente, recurso de reposición en el plazo de un mes a partir del día siguiente de su publicación en el tablón de edictos del Ayuntamiento de Cájar y del BOP, de acuerdo con lo previsto en los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, o bien podrá interponerse directamente, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente de su publicación en el tablón de edictos del Ayuntamiento de Cájar y del BOP, recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Granada si lo estimasen oportuno.

7.4. Se establecerán para las personas con discapacidad con grado de minusvalía igual o superior al 33 por ciento que lo soliciten las adaptaciones y los ajustes razonables necesarios de tiempo y medios para su realización, para asegurar que las personas con discapacidad participen en condiciones de igualdad. Los interesados deberán formular la correspondiente petición concreta en la solicitud de participación, en la que se reflejen las necesidades específicas que tiene el candidato para acceder al proceso de selección en igualdad de condiciones.

A tal efecto, los órganos de selección podrán requerir un informe y, en su caso, la colaboración de los órganos técnicos de la Administración laboral, sanitaria o que corresponda por razón de la materia.

La adaptación de medios y los ajustes razonables, consistirán en la puesta a disposición del aspirante de los medios materiales y humanos, de las asistencias apoyos y de las ayudas técnicas y/o tecnologías asistidas que precise para la realización de las pruebas en las que participe, así como en la garantía de la accesibilidad de la información y la comunicación de los procesos y la del recinto o espacio físico donde éstas se desarrollen.

A efectos de valorar la procedencia de la concesión de las adaptaciones solicitadas, se solicitará al candidato el correspondiente certificado o información adicional. La adaptación no se otorgará de forma automática, sino únicamente en aquellos casos en que la discapacidad guarde relación directa con la prueba a realizar. En cualquier caso, junto con la solicitud de adaptación de medios, el candidato deberá acreditar documentalmente su condición de minusválido/a, y poseer una discapacidad de grado igual o superior al 33 por ciento. La compatibilidad para el desempeño de las tareas y funciones propias de las plazas a las que se opta, habrá de acreditarse mediante certificado o informe emitido por facultativo competente.

8. Tribunal Calificador.

8.1. De acuerdo con lo dispuesto en el art. 4.e) del R.D. 896/91, de 7 de junio, el Tribunal Calificador estará constituido por los siguientes miembros:

- Presidente/a.
- Cuatro Vocales.
- Secretario/a.

8.2. Junto a los/as titulares se nombrarán suplentes, en igual número y con los mismos requisitos. El Presidente, Vocales y Secretario/a serán designados por la Alcaldía-Presidencia mediante Decreto.

8.3. En la composición del Tribunal se velará por el cumplimiento del principio de especialidad de sus miembros, debiendo poseer los/as vocales y el Secretario/a una titulación o especialización igual o superior a la exigida para el acceso a la plaza convocada. Se tenderá asimismo a la paridad hombre/mujer en la composición del Tribunal.

8.4. El Tribunal, podrá disponer la incorporación a sus trabajos de asesores/as especialistas para todas o algunas de las pruebas, asesorando al órgano de selección exclusivamente en el ejercicio de su especialidad técnica, actuando con voz y sin voto.

8.5. El Tribunal no podrá constituirse ni actuar sin la asistencia, al menos de la mitad más uno de sus vocales o suplentes indistintamente. Le corresponderá dilucidar las cuestiones planteadas durante el desarrollo del proceso selectivo, velar por el buen desarrollo del mismo, calificar las pruebas establecidas y aplicar los baremos correspondientes, teniendo además competencia y plena autoridad para resolver cuantas incidencias se presenten en el proceso selectivo y no se hallen previstas en las bases. Antes de la constitución del Tribunal, se le atribuye a la Alcaldía la facultad de interpretar estas bases y de resolver las incidencias y recursos. El Tribunal será asimismo responsable del estricto cumplimiento de las bases de la convocatoria y de la sujeción a los plazos establecidos, tanto para la realización y valoración de las pruebas como para la publicación de sus resultados.

8.6. En caso de no hallarse presente el/la Presidente/a del Tribunal o suplente, asumirá sus funciones el/la Vocal de mayor edad. El/la de menor edad sustituirá al/a la Secretario/a en caso de ausencia de este/a o su suplente.

8.7. El/la Secretario/a del Tribunal Calificador actuará con voz y sin voto, salvo en el supuesto en que el Tribunal, por ausencia de alguno/a de sus miembros titulares y suplentes, esté compuesto por número par.

8.8. Las decisiones del Tribunal se adoptarán por mayoría de votos de los presentes, resolviendo, en caso de empate, el voto del que actúe como Presidente. El número de puntos que podrá otorgar cada miembro del Tribunal en cada uno de los ejercicios, será de cero a diez. Las calificaciones se adoptarán sumando las puntuaciones otorgadas por los distintos miembros del Tribunal y dividiendo el total por el número de asistentes al mismo, siendo el cociente la calificación definitiva. En el caso de que las calificaciones otorgadas por los miembros del Tribunal, en el ejercicio de un opositor, arrojen una diferencia igual o superior a tres puntos, se eliminará la nota más baja y más alta; computándose el resto de puntuaciones, aunque se siga dando la misma circunstancia

8.9. El/la Presidente/a adoptará las medidas oportunas para garantizar que los ejercicios que sean escritos y que, a juicio del Tribunal no deban ser leídos ante el mismo, sean corregidos sin que se conozca la identidad de los/as aspirantes.

8.10. Los/as miembros del Tribunal deberán abstenerse cuando concurren las circunstancias previstas en el art. 28 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Los/as aspirantes podrán recusarlos/as cuando concurren alguna de dichas circunstancias o cuando hubieran realizado tareas de preparación de aspirantes a pruebas selectivas de acceso a la función pública en los cinco años anteriores a esta convocatoria. A estos efectos el Presidente del Tribunal podrá exigir a los/as miembros del mismo, declaración expresa de no hallarse incurso/as en las circunstancias previstas en los arts. 28 y 29 de la LRJAP y PAC.

8.11. Todos/as los/as miembros del Tribunal Calificador tendrán derecho a la percepción de «asistencia y dietas» en la forma y cuantía que señala la legislación vigente. A estos efectos los/as componentes del Tribunal de esta convocatoria se clasifica en segunda categoría, de las recogidas en el art. 30 del Real Decreto 462/2002, de 24 de mayo, sobre indemnizaciones por razón de servicio.

8.12. El Tribunal no podrá declarar seleccionados un mayor número de aspirantes que el de plazas convocadas. Las propuestas de aspirantes aprobados que infrinjan esta limitación son nulas de pleno derecho.

9. Procedimiento de selección.

El procedimiento de selección constará de dos fases: Una de concurso y otra de Oposición. La fase de concurso será previa a la de oposición.

9.1. Concurso:

La fase de concurso no tendrá carácter eliminatorio y será común para todas las plazas convocadas, puntuándose con arreglo al siguiente baremo:

1. Méritos profesionales:

- Por cada mes de servicios prestados en la Administración Local en puesto de igual o superior categoría a la de la plaza objeto de la convocatoria: 0,30 puntos.

- Por cada mes de servicios prestados en cualquier otra Administración Pública en puesto de igual o superior categoría a la de la plaza objeto de la convocatoria: 0,10 puntos.

Para acreditar los servicios prestados habrá que aportar fe de vida laboral expedida por la Seguridad Social o Certificado expedido por el órgano competente. En el supuesto de tratarse de servicios prestados en el Ayuntamiento de Cajar (Granada), se acreditarán los servicios prestados correspondientes a los días transcurridos desde la fecha de la certificación aportada por el aspirante, hasta la fecha de terminación del plazo de presentación de instancias, de oficio por la Administración Municipal.

2. Méritos académicos:

- Se valorará con una puntuación máxima de 2 puntos la asistencia a cursos, jornadas, congresos siempre que se encuentren directamente relacionados con las tareas a desarrollar que hayan sido realizados por Instituciones y Administraciones Públicas, incluso aquellos los organizados por organizaciones sindicales, colegios profesionales, y entidades privadas homologadas a tal efecto por las Administraciones Públicas.

Se valorarán de acuerdo al siguiente baremo:

Cursos de menos de 30 horas de duración:	0,25 puntos.
Cursos de entre 30 y 99 horas de duración:	0,35 puntos.
Cursos de más de 100 horas:	0,75 puntos.

Aquellos cursos, jornadas, congresos que no indiquen el número de horas en el certificado de asistencia se valorarán con la mínima puntuación.

Puntuación máxima para la fase de concurso: 12 puntos.

La fase de concurso estará así conformada por el resultado de la puntuación obtenida en aplicación de dicho baremo.

9.2. Oposición:

Consistirá en la realización de una prueba que constará de dos ejercicios, uno práctico y otro teórico, ambos obligatorios e iguales para todos/as los/as aspirantes.

a) Ejercicio práctico: Consistirá en la realización de un supuesto práctico a elegir por el/la aspirante entre dos propuestos por el Tribunal y relacionados con el temario de materias (recogido en el Anexo II). El tiempo máximo de realización del ejercicio, será de una hora.

Este Ejercicio será valorado hasta un máximo de 18 puntos y no tendrá carácter eliminatorio. Se valorará la ortografía, presentación y acierto en la resolución del caso planteado.

b) Ejercicio teórico: Consistirá en la realización de 20 preguntas tipo test sobre el temario de materias (recogido en el Anexo II), con tres respuestas alternativas, de las que sólo una de ellas será correcta. El tiempo de duración será de 30 minutos.

Este ejercicio será valorado hasta un máximo de 10 puntos y no tendrá carácter eliminatorio.

Para superar la fase de oposición será preciso que los/as aspirantes obtengan una puntuación mínima de 14 puntos, sumadas las puntuaciones de ambos ejercicios, quedando eliminados del proceso selectivo quienes no obtengan dicha puntuación.

El Tribunal pondrá en conocimiento de los/as aspirantes el sistema de corrección, antes de la realización de las pruebas.

Cuando el Tribunal acuerde que la lectura de los ejercicios se efectúe por los/as propios/as aspirantes, dicha lectura será pública y la no comparecencia del/a aspirante se entenderá como retirada, determinando la eliminación del mismo.

9.3. La calificación de cada ejercicio será la media aritmética de las puntuaciones otorgadas por los miembros del Tribunal. La calificación final de las pruebas vendrá determinada por la suma de las puntuaciones del concurso y de la oposición, quedando seleccionados/as los/as aspirantes que mayor puntuación hayan obtenido. En caso de empate, se resolverá atendiendo a la puntuación obtenida en cada uno de los siguientes factores y por el siguiente orden si persistiera el empate:

- Mayor tiempo de servicios prestados en la Administración Local.
- Mejor puntuación en el primer ejercicio de la oposición.

En caso de persistir el empate, el Tribunal queda facultado para realizar una prueba adicional de desempate, que no computará para la puntuación total.

10. Desarrollo de los ejercicios.

10.1. En el Decreto por el que se aprueba la lista definitiva de admitidos se incluirá la designación de los miembros del Tribunal, y la fecha y lugar de celebración de los ejercicios.

10.2. El orden de actuación de los aspirantes, en aquellos ejercicios que no puedan realizarse en forma conjunta, se iniciará con la letra «U» que se aplicará a la primera letra del primer apellido según la lista de admitidos ordenada alfabéticamente, todo ello de conformidad con el acuerdo del Pleno adoptado en sesión ordinaria celebrada el día 30 de octubre de 2002.

10.3. Los/as aspirantes serán convocados/as para cada ejercicio en llamamiento único, siendo excluidos/as quienes no comparezcan, salvo en los casos de fuerza mayor debidamente justificada y libremente apreciada por el Tribunal.

10.4. El Tribunal podrá requerir en cualquier momento a los/as aspirantes para que acrediten su identidad, para lo cual deberán ir provistos del DNI, NIE o en su defecto pasaporte o carné de conducir.

11. Relación de aprobados.

11.1. Finalizada la evaluación de las pruebas, el Tribunal hará pública en el tablón de edictos del Ayuntamiento la relación de aspirantes por orden de puntuación alcanzada, tanto en la fase de concurso como en la de oposición, ordenada alfabéticamente, con expresión de los que han resultado seleccionados para ocupar las correspondientes plazas o puestos de trabajo por haber obtenido la mayor puntuación, elevando la propuesta al Presidente de la Corporación para que se proceda a la formalización de los correspondientes contratos laborales. La propuesta del Tribunal no podrá rebasar el número de plazas convocadas, no suponiendo ningún derecho para el resto de aspirantes las puntuaciones obtenidas, fueren las que fueren.

No obstante lo anterior, con el fin de asegurar la cobertura de las plazas convocadas, cuando se produzcan renunciaciones de los aspirantes seleccionados o la anulación de sus actuaciones antes de su nombramiento o toma de posesión, el órgano convocante podrá requerir del Tribunal de selección relación complementaria de los aspirantes que sigan a los propuestos, para su posible contratación.

En caso de que el Tribunal decidiera que ninguno de los aspirantes presentados a las plazas convocadas reúne las condiciones mínimas necesarias para desarrollar las funciones del puesto de trabajo, podrá declarar desierta la convocatoria.

El aspirante seleccionado en primer lugar, con carácter previo a la formalización del correspondiente contrato laboral, deberá presentar en la Secretaría Municipal, dentro del plazo de veinte días naturales, a contar desde el siguiente al de la publicación de la relación a que se hace referencia en el párrafo anterior, los documentos acreditativos de reunir los requisitos exigidos para participar en esta convocatoria relacionados en la cláusula siguiente (cláusula 12).

11.2. Contra la actuación del Tribunal se podrá interponer recurso de alzada ante el Presidente de la Corporación Local en el plazo y con los efectos que establece la LRJ-PAC, según se detalla en la base 14.2.

12. Presentación de documentos.

12.1. El aspirante propuesto presentará en la Secretaría de la Corporación, en el plazo de veinte días naturales contados a partir de la publicación de la lista, los documentos acreditativos de las condiciones que se exigen en las bases de la convocatoria:

1. Fotocopia debidamente compulsada del documento nacional de identidad.

En caso de nacionales miembros de otros estados de la Unión Europea o de aquellos estados donde sea de aplicación la libre circulación de trabajadores: Fotocopia compulsada del documento que acredite su nacionalidad.

2. Título exigido o resguardo del pago de los derechos del mismo, pudiendo presentar fotocopia para su compulsada con el original.

3. Fe de Vida Laboral o certificado expedido en forma, donde constará la denominación del puesto que ocupa o haya ocupado, con expresión del tiempo que lo haya venido desempeñando, dependencia a la que está adscrito, y relación jurídica que ha mantenido o mantiene en el desempeño del mismo, en original.

4. Certificado médico acreditativo de poseer la capacidad funcional para el desempeño de las tareas propias de la plaza a cubrir.

5. Declaración jurada de no hallarse inhabilitado para el ejercicio de cargos públicos y de no haber sido separado, mediante expediente disciplinario, del servicio de la Administración Pública.

Si el aspirante tiene nacionalidad de algún estado miembro de la Unión Europea o país con convenio suscrito con la misma y ratificado por España deberá presentar documentación certificada por las autoridades

competentes de su país de origen con acreditación de no estar cometido a sanción disciplinaria o condena penal que impida, en su Estado, el acceso a la función pública.

6. Declaración jurada de no estar incurso en causa de incapacidad de las contenidas en el art. 36 del Reglamento de Funcionarios de Administración Local.

7. Declaración jurada de no tener otro empleo retribuido con cargo a cualquier organismo público, incluida la Seguridad Social, el día de la toma de posesión, estándose a lo dispuesto en la Ley 53/84, de 26 de Diciembre, de incompatibilidades del personal al servicio de las Administraciones Públicas y, en especial, a su art. 10 y en todas las disposiciones que se dicten en su desarrollo.

8. Declaración jurada de no ejercer actividades privadas incompatibles con el puesto de trabajo que se va a desempeñar en este Ayuntamiento y solicitud, en su caso de compatibilidad para el ejercicio de actividades privadas que se desarrollen al margen del Ayuntamiento de Cájar (Granada).

12.2. Aquellos que tengan la condición de funcionarios públicos o laborales fijos estarán exentos de justificar documentalmente las condiciones y requisitos ya demostrados para obtener su anterior nombramiento, presentando la certificación de la Administración Pública de la que dependan que acredite su condición y todas las circunstancias que consten en su expediente personal.

12.3. Quienes dentro del plazo fijado y salvo los casos de fuerza mayor no presentasen la documentación, o del examen de la misma se dedujera que carece de algunos de los requisitos señalados en la base 5, no podrán ser nombrados personal laboral y quedarán anuladas sus actuaciones sin perjuicio de la responsabilidad en que pudieran haber incurrido por falsedad en la solicitud inicial.

En este caso, el Tribunal, formulará nueva propuesta a favor de los que habiendo aprobado los ejercicios de la oposición, tuvieran cabida en el número de plazas convocadas a consecuencia de la referida anulación.

13. Formalización del contrato.

13.1. Agotado el plazo de presentación de documentos el Presidente de la Corporación dispondrá mediante Decreto la contratación del aspirante propuesto por el Tribunal que hubiera presentado la documentación señalada en la base anterior, en el plazo máximo de un mes, a contar desde la notificación del mismo al/a interesado/a.

Si el aspirante seleccionado no compareciere a la firma del contrato en el plazo indicado sin causa justificada, decaerá en todos sus derechos a ocupar la plaza correspondiente.

En este caso el Alcalde-Presidente resolverá contratar al aspirante que habiendo superado todas las pruebas del proceso selectivo, tenga la puntuación siguiente más alta, el cual deberá aportar la documentación señalada en la base anterior, en la forma y plazos allí establecidos.

El contrato, excepto en los casos legalmente establecidos, tendrá un período de prueba de 3 meses, durante el que se realizarán las prácticas bajo la dirección del responsable del servicio designado por la Alcaldía, y tendrá la consideración de fase final del proceso selectivo.

El último día del período de prueba, el responsable designado deberá emitir un informe sobre las prácticas realizadas y deberá indicar si se han superado de forma satisfactoria.

13.2. En caso de que el aspirante no superen satisfactoriamente el período de prácticas no podrá ser contratado y se dará por finalizado su contrato. En este caso el Alcalde-Presidente formulará propuesta de contratación a favor del aspirante que habiendo superado todas las pruebas del proceso selectivo, tenga la puntuación siguiente más alta, el cual deberá superar el correspondiente período de prácticas.

14. Recursos.

14.1. Contra esta convocatoria, sus bases y cuantos actos administrativos se deriven de estas podrá interponerse recurso potestativo de reposición ante el órgano que las aprobó en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente de la publicación de la convocatoria en el tablón de edictos del Ayuntamiento de Cájar, o bien interponer directamente recurso contencioso administrativo en el plazo de dos meses, contados igualmente, desde el día siguiente al de la citada publicación en el tablón de edictos del Ayuntamiento de Cájar, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo correspondiente, todo ello de conformidad con los artículos 109.c), 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 30 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. En el caso de interposición de recurso de reposición, se deberá esperar a que éste se resuelva y notifique, o bien a que pueda ser entendido como desestimado en virtud de silencio. No obstante lo anterior, los interesados podrán presentar cualquier otro recurso que estimen procedente en defensa de sus derechos e intereses.

14.2. Contra las resoluciones y cuantos actos administrativos se deriven de la actuación del Tribunal, y aquellos trámites que impidan continuar el procedimiento o produzcan indefensión, podrán ser impugnados por los interesados en alzada en el plazo de un mes desde que se dictó la resolución ante el Alcalde de esta Corporación, conforme a lo dispuesto en el art. 114 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

ANEXO I

REGISTRO DE ENTRADA

**AYUNTAMIENTO
DE
CÁJAR (Granada)**

SOLICITUD DE ADMISIÓN A PRUEBAS SELECTIVAS (AUXILIAR ADMINISTRATIVO DE EDUCACION Y JUVENTUD) Y LIQUIDACIÓN DE LA TASA DE DERECHOS DE EXAMEN

DATOS PERSONALES

1. NIF/DNI											
2.- Primer Apellido						3. Segundo Apellido			4. Nombre		
5. Fecha Nacimiento:			6. Sexo			7. Provincia de Nacimiento			8. Municipio de Nacimiento		
Día		Mes		Año		VARÓN	MUJER				
						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
9. Teléfono (con prefijo)				10. Domicilio (Calle/plaza y número)							11. Código Postal
12. Domicilio: Municipio				13. Domicilio: Provincia				14. Domicilio: País			

TITULOS ACADÉMICOS OFICIALES

22. Exigido en la convocatoria
23. Otros títulos oficiales

DOCUMENTACIÓN DE MÉRITOS QUE ADJUNTA

23. Fe de Vida Laboral o certificado de servicios prestados
24. Méritos académicos

El abajo firmante solicita sea admitido a las pruebas selectivas a que se refiere la presente instancia y **DECLARA** que son ciertos los datos consignados en ella, y que reúne todas y cada una de las condiciones exigidas en las bases aprobadas por la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Cájjar en sesión celebrada el día 07 de mayo de 2013 para acceder a la plaza de Auxiliar Administrativo Funcionario vacante en el Ayuntamiento de Cájjar, comprometiéndose a probar documentalmente todos los datos que figuran en esta solicitud.

Asimismo, acepta el tratamiento de los datos de carácter personal recogidos en esta solicitud para las publicaciones en boletines, tabloneros de anuncios, página web y otros medios, según lo dispuesto en las Bases de la convocatoria.

Fecha: En a de de 2013. (firma)
--

SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE CÁJAR (GRANADA)

ANEXO II

TEMARIO DE MATERIAS

Tema 1. La Constitución Española de 1978: Significado, estructura y contenido. Derechos y deberes fundamentales de los españoles. Organización territorial del Estado.

Tema 2. La Comunidad Autónoma de Andalucía: Constitución y competencias. El Estatuto de Autonomía para Andalucía: Estructura y disposiciones generales. Organización Institucional y Administración.

Tema 3. La Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. El acto administrativo. Concepto clases y elementos. El procedimiento administrativo: principios generales y fases. El silencio administrativo.

Tema 4. La Administración Local. Tipología de Entes Locales. Distribución de Competencias entre el Estado y las Comunidades Autónomas sobre Administración Local. La Ley de Bases de Régimen Local. Organización territorial de la Comunidad Autónoma Andaluza.

Tema 5. El Municipio: Organización y Competencias. Órganos de Gobierno. Otros Órganos. Régimen de funcionamiento. La Provincia: organización y competencias.

Tema 6. Derechos del Ciudadano ante la Administración Pública.

Tema 7. Personal al Servicio de la Administración Local. Funcionarios y personal laboral. Selección y provisión de puestos de trabajo. Situaciones administrativas. Derechos y deberes. Responsabilidad. Régimen disciplinario.

Tema 8. El Municipio de Cádiz. Órganos de Gobierno. Otros Órganos. Organización administrativa. Entidades Supramunicipales en las que se integra el Ayuntamiento de Cádiz.

Tema 9. Subvenciones y Ayudas de la Junta de Andalucía en materia de Juventud.

Tema 10. Subvenciones y Ayudas de otras Administraciones Públicas en materia de Juventud.

Tema 11. El Carné Joven. Definición, regulación legal, ventajas, condiciones, precios y formas de obtención.

Tema 12. Recursos de las distintas Administraciones Públicas en materia de Juventud.

Tema 13. Ayuntamiento y Educación: Competencias y trámites municipales en materia de educación.

Tema 14. El Consejo Escolar. La participación municipal en los Consejos Escolares. El Personal de Administración y Servicios (PAS). Regulación normativa y competencias.

Tema 15. Participación de los Centros Educativos en los Programas Municipales de la Concejalía de Educación: Solicitudes y trámites administrativos.

Tema 16. Análisis documental: documentos oficiales. Formación del expediente administrativo. Documentación de apoyo informático.

Tema 17. Escuela Infantil Municipal: Normativa de escolarización y matriculación de plazas escolares (trámite administrativo y plazos, reclamaciones).

Tema 18. Asociacionismo. Conocimiento del Régimen Jurídico de las Asociaciones y su relación con la Administración.

Tema 19. Gestión y trámite administrativo con los programas conveniados con Diputación de Granada (Granada es Provincia).

Tema 20. Centros de Información Juvenil: Definición, estructura y servicios y su relación con la Administración Local.

Cádiz, 27 de noviembre de 2013.- El Alcalde-Presidente, Fidel Prieto Cabello.

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

ENTIDADES PARTICULARES

*ANUNCIO de 5 de noviembre de 2013, de la Sdad. Coop. And. Alfarería Baeza, de disolución.
(PP. 3017/2013).*

La Asamblea General extraordinaria de Alfarería Baeza Sdad. Coop. Andaluza, celebrada el día 4.11.2013, acordó por unanimidad y con la asistencia de todas sus socias la disolución de la misma, el cese de la administradora única y el nombramiento como socia liquidadora a doña Carmen Martínez Ruiz.

Baeza, 5 de noviembre de 2013.- La Liquidadora, Carmen Martínez Ruiz.